

УТВЕРЖДАЮ
ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»
Генеральный директор
М.И. Филипович

«25» ноября 2021 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

г. Санкт-Петербург

«25» ноября 2021 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д. 14, литер Г, помещение 47 в составе экспертной комиссии (Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договора от 19.11.2021 № 14/1-21-Э на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 19 ноября 2021 года по 25 ноября 2021 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), ИНН 7705405168. Юридический по адресу: 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 8, лит. Б, офис № 420 (ул. Введенский канал, д. 7, офис 420).

4. Сведения об экспертах:

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	–
Стаж работы	49 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России № 996 от 25.08.2020 г.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ

Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России № 63 от 16.01.2020 г. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

3) Член Экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина, аспирантура СПбГАСУ
Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание)	Кандидат архитектуры

(при наличии)	
Стаж работы	43 года
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России № 1039 от 23.06.2021 г., № 1809 от 09.11.2021 г. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - 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.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

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

Председатель экспертной комиссии

Овсянникова А.А.

(подписано усиленной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Филипович М.И.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Член экспертной
комиссии:

Матвеев Б.М.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ),

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ);

Раздел 3. Архитектурные решения:

Том 3.1. Часть 1. Архитектурные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-2020-АР),

Том 3.2. Часть 2. Расчеты инсоляции и КЕО (шифр: 23/11/18-2020-АР.РР),

Том 3.3. Часть 3. Строительная акустика (шифр: 23/11/18-2020-АР.СА),

Том 3.4. Часть 4. Проект реставрации. Книга 1. Лицевой и дворовой фасады (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР1),

Том 3.5. Часть 4. Проект реставрации. Книга 2. Интерьеры (шифр:

23/11/18-2020-АР.ПР2);

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения:

Том 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-2020-КР-1),

Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-2020-ГТО);

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),

Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),

Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Часть 1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.2. Часть 2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2),

Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7);

Раздел 6. Проект организации строительства:

Том 6. Часть 1. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС),

Том 6.2. Часть 2. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовой фасады. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-ПОР);

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Том 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (шифр: 23/11/18-2020-ООС);

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1),

Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2);

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ);

Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов. Том 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (шифр: 23/11/18-2020-ЭЭ.1);

Раздел 12. Иная документация:

Том 12.1.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-ТБЭ);

Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН),

Подраздел 1. Предварительные работы. Том 12.1.3.1. Предварительные работы. (Программа, Акты) (шифр: 23/11/18-2020-ПР),

Подраздел 1. Предварительные работы. Том 12.1.3.2. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.5. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования дворовых флигелей здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.1),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.6. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 36/40, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.3),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.7. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 38, к. 1, лит. К (ОКН-«Комплекс табачной фабрики Лаферм») (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.2),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.8. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 23, литера А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.5),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.9. Отчет по результатам визуального обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 25/42, лит. А (ОКН-дом Бреше) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.4),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.1.10. Отчет по результатам визуального обследования фасадов зданий, расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 27/45, лит. А и Средний пр. В.О., д. 41, лит А (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.6),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.2. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования ОКН (фасадов и парадной лестницы (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: 2019/8-ОЧ1),

Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: 2019/8-ОЧ2),

Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.1. Технический отчет Инженерно-геодезические изыскания (шифр: ИГДИ),

Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: ИЭИ),

Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: ИГИ);

Подраздел 4. Проект реставрации. Том 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР).

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта;

- копия распоряжения КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Особняк В.И.Турчаниновой» (Приложение № 3);

- копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» от 21.05.2021 г. (Приложение № 5);

- копия распоряжения КГИОП от 21.01.2020 г. № 07-19-16/20 «Об утверждении охрannого обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 6);

- копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 (Приложение № 7);

- копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1 (Приложение № 7);

- документы технического учета: копия технического паспорта инв. № 02/01-1718 от 24.08.2016 г., копии поэтажных планов от 15.10.2003 г. (Приложение № 8);

- правоустанавливающие документы: копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка от 27.07.2020 г.; копии выписок из ЕГРН № 99/2021/432401900 от 19.11.2021 г., № 99/2021/431537262 от 16.11.2021 г. (Приложение № 9).

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

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих

решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Центральном государственном архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российском государственном архиве древних актов (РГАДА), Российской национальной библиотеки (РНБ), материалы архива КГИОП, также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №1. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния от 19 ноября 2021 года (Приложение № 4). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

В соответствии с распоряжением КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р двух- и трехэтажное нежилое здание (лицевой корпус) по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения.

Учетные данные объекта культурного наследия согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р: «Особняк В.И.Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И.Цим (Приложение № 2).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утверждены распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р (Приложение № 2).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утвержден распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р (Приложение № 3).

На объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» составлен паспорт от 21.05.2021 г. (Приложение № 5).

В 2016 году филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Василеостровского и Петроградского районов составлен технический паспорт на нежилое здание (лицевой и дворовые корпуса), являющееся Политехническим колледжем городского хозяйства и расположенное по адресу: Санкт-Петербург, район Василеостровский, город Ломоносов, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (Приложение № 8). Согласно данным технического паспорта здание построено в 1855 году. В 1958 году здание претерпело реконструкцию/капитальный ремонт.

В границах земельного участка, согласно документам технического учета, расположен двух- и трехэтажный объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (подлитера А1 и А2) и шестиэтажные дворовые корпуса (подлитеры А3 и А4), образующие два дворовых пространства (I и II). Подлитера А3 имеет подвальный этаж. Поэтажные планы подлитер А1, А2, А3 и А4 составлены по данным от 15 октября 2003 года (Приложение № 8).

Согласно данным паспорта к 2016 году была выполнена самовольная перепланировка, однако сведений об объемах выполненных работ не выявлено (Приложение № 8). На плане первого этажа лицевого корпуса не зафиксирован существующий дверной проем на месте среднего оконного проема помещения 5 с дворовой стороны. Первоначально в этой части здания располагались большие воротные проемы (см. илл. 7-8. Приложение № 1). Со стороны лицевого фасада на месте одного из оконных проемов в помещении 20 устроен дверной проем (см. илл. 42. Приложение № 1), который позднее был заложен (см. илл. 46. Приложение № 1). Согласно историческим данным (см. илл. 34, 35, 38.

Приложение № 1), к 1914 году с дворовой стороны к лицевому корпусу был пристроен закрытый балкон (терраса) высотой в два этажа на колоннах.

В соответствии с Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» с 2017 года государственный кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее проводится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» отражены в выписке из ЕГРН (Приложение № 9).

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2021/431537262 от 16.11.2021 г. нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (включая подлитеры А1-А4), с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, находится во владении и пользовании общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Указанное выше нежилое здание располагается на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66.

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2021/432401900 от 19.11.2021 г. и на основании договора от 27.07.2020 № 01/ЗКС-10730, составленному в рамках Концессионного соглашения от 06.06.2018 № 37-с, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66 с кадастровым номером 78:06:0002039:3054 находится в пользовании (аренде) общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Правоустанавливающие документы представлены в Приложении № 9 к настоящему Акту.

Распоряжением КГИОП от 21.01.2020 г. № 07-19-16/20 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Охранное обязательство представлено в Приложении № 6 к настоящему Акту.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):

Исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, были получены из документов и материалов, указанных в пункте 11 настоящего Акта, и иных материалах, имеющих в открытом доступе.

В 1714-1718 годы территория Васильевского острова начала активно

застраиваться жилыми и административными зданиями, в первую очередь Стрелка и участки вдоль Невы.

Первые сведения об объекте относятся к 1785 году. В 1785 году участок № 40 по Среднему проспекту был отведен под застройку квартальному надзирателю В. В. Ключкову (илл. 2. Приложение № 1). Через два года (в 1787 году) он продал его чиновнику А. Е. Протопотову. К 1820-м годам А. Е. Протопотов возвел двухэтажный каменный особняк (илл. 3. Приложение № 1).

В середине XIX века домом владел статский советник Александр Михайлович Молдавский. В 1844 году он был статским советником, служил в правлении государственного заёмного банка и жил там же в служебной квартире. А к 1854 году он был уже в отставке и жил в исследуемом особняке с супругой Екатериной Антоновной и сыном Антоном Александровичем (илл. 4. Приложение № 1).

В 1855 году дом с участком земли в 316 кв. саж. купила у Е. А. Молдавской жена действительного статского советника Варвара Ивановна Турчанинова. При новой владелице дом получил другой фасад. Между 1855 и 1859 годами Турчанинова заказала перестройку здания академику архитектуры Императорской Академии художеств Иоганну Ивановичу Циму.

Самый ранний чертеж датируется 1855 годом, на нем зафиксировано состояние лицевого фасада дома до перестройки (илл. 5. Приложение № 1). Фасад решен в 8-ми осях, имеет скромное и лаконичное декоративное оформление в стиле безордерного классицизма. Крыша имела вальмовую форму, вход осуществлялся со стороны двора. Фасад имеет горизонтальное членение. Первый этаж отделан при помощи линейного руста, его разграничивает с гладкой плоскостью стены второго этажа горизонтальная тяга. Помимо этого, еще одна горизонтальная тяга проходит под окнами второго этажа, завершается дом венчающим профилированным карнизом. Все оконные проемы имели прямоугольную форму, в уровне второго этажа они были увенчаны замковыми камнями.

Новый фасад дома был решен архитектором в формах эклектики с преобладанием барочных элементов. Проектный чертеж дома Турчаниновой также хранится в ЦГИА СПб (илл. 6. Приложение № 1).

Лицевой фасад выполнен в 10 световых осях, так как при перестройке с правой стороны к дому была сделана пристройка. В нижнем этаже пристроенной части был сделан воротный проезд. Тем самым лицевой фасад протянулся на всю ширину участка по Среднему проспекту. Вальмовая конструкция крыши была заменена на двухскатную. За счет новой пристройки фасад получил двухчастную композицию. Пристройка завершалась раскрепованным карнизом с лучковым фронтоном. Вертикальными членениями фасада служили лопатки в два этажа, которые завершались в уровне крыши тумбами с декоративными

вазами. Над венчающим карнизом шел парапет в виде балюстрады. Кроме того, основной объем здания, решенный в 8 осей, завершался аттиком, его центральное расположение подчеркивалось богатым лепным декором в виде барельефа с растительным орнаментом.

Вход осуществлялся теперь со стороны лицевого фасада, крайние оконные проемы в материковой части здания были перебиты в дверные. Входные группы были решены одинаково и оформлялись при помощи навеса лучковой формы.

Оформление рустом по нижнему этажу было сохранено, однако главный фасад был дополнен декоративной отделкой. Проемы второго этажа после перестройки получили вместо прямоугольной формы лучковую. Они имели богато разработанное обрамление в виде барочных наличников с тимпанами, в которые были помещены лепные композиции. Над окнами пристройки дополнительно была помещена скульптурная композиция в виде двух фигур, которые держали картуш. Оконные проемы нижнего этажа были оформлены рамочными наличниками с замковыми камнями.

Планировка здания была спроектирована И.И.Цимом свободной. Композиционным центром лицевого корпуса являлась лестничная клетка, вокруг которой располагалось по одной квартире на этаже. При доме был сад с беседкой и дворничья. В особняке устроен водопровод с раковинами, ванной, ватерклозетами и водопроводными кранами. Дом отапливался чугунным камином, тремя круглыми железными и одиннадцатью голландскими изразцовыми печами (илл. 7. Приложение № 1).

С 1860 года В.И.Турчанинова сдавала особняк Петербургскому купцу первой гильдии Людвигу Гейне. Контракт об аренде был составлен 21 июня 1860 года. Согласно ему он имел право делать перепланировки с сохранением капитальных стен и сводов. В этот период Гейне использовал дом не только как жилье, но и как контору.

30 января 1863 года Турчанинова обратилась в Петербургское кредитное общество с прошением о выдаче ссуды под залог ее дома. В феврале того же года архитектором Кредитного общества Н. В. Трусковым был произведен осмотр дома для определения его стоимости и составлена Ведомость о доходах. Согласно данной ведомости, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат с прихожей и кухней. Квартира на втором этаже состояла из четырнадцати комнат, имела отдельную лестницу и кухню. Кроме того, при ней числились каретный и дровяной сараи, конюшня, ледник, погреб для вина, прачечная и чердак (илл. 9. Приложение № 1). Оценка дома составила 21657 руб., с землей – 226410 руб. Обе квартиры занимал Гейне.

Стоит отметить, что отделка некоторых комнат второго этажа оценивалась как «роскошная». В Акте Н.В.Трусков пишет следующее: «Стены обтянуты тягами, украшены лепными розетками вместе с потолками. Три двери, из коих одна палисандрового, другая красного и третья ясеневая дерева».

В 1874 году по духовному завещанию Турчаниновой дом перешел в собственность её детям: Ивану, Николаю, Андрею и Александру, Елене Николаевне Грушко и Марии Николаевне Куприяновой (женам статских советников), Вере Николаевне Леман (жене капитан-лейтенанта) и Варваре Николаевне Турчаниновой. В 1876 году особняк был продан надворному советнику Александру Дмитриевичу Гейне, который попросил у Кредитного общества сделать новую переоценку дома.

Новую переоценку в августе 1876 года выполнил архитектор Н.Ф.Беккер. Согласно новой описи, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат и службы, квартира на втором – из шестнадцати комнат и службы. При анализе двух описей становится очевидным, что в период с 1863 по 1876 годы на втором этаже была выполнена перепланировка (илл. 12-14. Приложение № 1).

В 1880 году дом купил лейтенант и потомственный дворянин офицер Павел Викторович Соколов. При нем в доме также проводились как мелкие ремонтные работы, так и крупные перестройки. Сохранились детализированные фиксационные чертежи фасадов дома П.В.Соколова. На нем хорошо видны дверные двустворчатые заполнения воротного проезда и дверных проемов. По сравнению с первоначальным проектным решением оформление входных групп имело некоторые отличия. Вместо лучковых навесов использовались двускатные с коваными элементами в виде волутообразных завитков. Декоративные вазы на аттиковых тумбах отсутствовали. Дворовый фасад почти не имел декоративного оформления за исключением венчающего профилированного карниза и подоконной тяги в уровне второго этажа (илл. 16-20. Приложение № 1).

В начале 1913 года отделом частновладельческого строительства петербургской городской управы была согласована «пристройка двух каменных шестиэтажных флигелей ... такого же пятиэтажного с мансардом флигеля ... и надстройка лестничной клетки ... с перебойкою в первом и втором этажах оконных проемов». Данный проект был составлен архитектором Анатолием Ивановичем Ковшаровым (илл. 26-32. Приложение № 1).

Ориентировочно в период между 1913-1914 годами, одновременно с возведением новых дворовых флигелей, лицевой корпус был надстроен третьим мансардным этажом со стороны двора. В архивных документах не сохранилось авторского проекта, вероятнее всего он был сделан тем же архитектором А.И. Ковшаровым. При надстройке стропильная система была полностью переделана, а уровень конька возвышен более, чем вдвое. На мансардном этаже была устроена еще одна квартира, окна которой выходили во двор (илл. 38. Приложение № 1).

На момент 1917 года особняк числился за вдовой генерал-майора Елизаветой Давыдовной Соколовой, которая стала его последней владелицей.

В послереволюционные годы дом использовался под жилье. Квартиры

были переделаны в коммунальные. В 1920-е годы помещения 2-го этажа лицевого корпуса были отданы клубу «Василеостровец». Для собраний и других мероприятий требовались большие комнаты, поэтому все капитальные стены и некапитальные перегородки в комнатах 2-го этажа, выходящих окнами на Средний проспект и во двор, были сломаны. К лету 1928 года клуб выехал, на втором этаже была выполнена перепланировка с устройством четырех жилых квартир. В этот период была возведена капитальная стена, разделившая большую комнату с окнами во двор, на две, а также возведен ряд новых перегородок, две из которых раздели большой зал, выходящий шестью окнами на Средний пр., на три комнаты.

В годы Великой Отечественной войны здания на участке № 40 были переданы под размещение в них Механического техникума, который был создан в 1930 году при заводе М. И. Калинина. В архивных документах отмечается, что бывший жилой дом был «совершенно не приспособленный к элементарным нуждам учебного заведения и притом разбитый». В 1944 году учащиеся техникума своими силами проводили ремонт здания. В дворовом флигеле было размещено общежитие.

В 1946 году после реорганизации техникум получил название «Ленинградский Электротехнический техникум», учащиеся стали изучать радиомеханику. В 1958 году учебная площадь техникума состояла из «21 учебного кабинета и аудиторий, 9 лабораторий, библиотеки ... И составляла 1823,3 кв.м. В общежитии проживало 12 человек на площади 58 кв.м».

Сохранилось фото лицевого фасада исследуемого объекта, датируемое 1950-1960-ми годами. К этому периоду часть декоративного оформления и лепного декора была утрачена. Так, на фасаде отсутствует парапет в виде балюстрады с тумбами. Оконный проем по 5-й оси перебит в дверной, входные группы оформлены лишь при помощи крылец в 1-2 ступени, навесы отсутствуют. Скульптурная композиция над окнами арочного проезда утрачена (илл. 42. Приложение № 1).

В 2006 году к колледжу были присоединены три техникума, после чего он был переименован в СПб ГОУ СПО «Политехнический колледж городского хозяйства» (илл. 46. Приложение № 1). В 2007 году для него началось строительство нового здания, куда в 2010-2012 году он переехал, полностью освободив здание на Среднем проспекте.

27 ноября 2014 бывший особняк Турчаниновой передали в безвозмездное пользование Главному следственному управлению Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу. Здание не эксплуатировалось, работы по его реставрации начаты не были.

В 2015 году на третьем и четвертом этажах дворового флигеля произошел пожар.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга 2 октября 2017 года провел

первый аукцион на право заключения концессионного соглашения о реконструкции здания на Среднем пр. В.О., д. 40, с приспособление под гостиницу.

В 2018 году правительство Санкт-Петербурга и ООО «Центр АТР-Сайгон» подписали концессионное соглашение о реконструкции объекта культурного наследия регионального значения в трехзвездочную гостиницу. К тому периоду, большинство элементов исторической отделки интерьера было утрачено. Например, чугунные ограждения парадной лестницы, дверные заполнения. Сохранились фотографии 2014 года, где изображена часть парадной лестницы особняка В.И.Турчаниновой (илл. 48-50. Приложение № 1).

В настоящий момент лицевой фасад закрыт временным баннером и ограждением, строительной сеткой, однако сохранил композицию, сформированную при перестройке в 1850-х годах по проекту архитектора И.И.Цима.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А и представляет собой двух- и трехэтажное нежилое здание без подвала. В настоящее время здание не используется и находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Со стороны лицевого фасада установлен защитный баннер, металлическое ограждение и строительная сетка, в воротном проезде установлены металлические ворота. На Средний проспект обращена двухэтажная часть здания, во двор – трехэтажная (третий этаж надстроен в первой половине XX века).

Крыша здания скатная, не симметричная в поперечном направлении. На крышу выходят кирпичные трубы, слуховое окно, со стороны лицевого фасада аттик с полуциркульным завершением. Стропильная система деревянная, наблюдается деструкция и обрушение конструктивных элементов, значительное переувлажнение, что привело к протечкам в помещениях здания. Кровельное покрытие металлическое, окрашено, наблюдаются деформации (проседания и прогибы), утраты и повреждение металла коррозией, следы протечек, поросль. Водосточная система организована, наблюдаются утраты элементов (водосточных труб), деформации и механические повреждения. В целом техническое состояние крыши оценивается как неудовлетворительное.

Функцию отмостки со стороны Среднего проспекта выполняет покрытие тротуара, со стороны двора при визуальном осмотре организованной отмостки не выявлено. Цоколь облицован известняком, наблюдаются загрязнения, поросль и деформации.

Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены. Лицевой фасад оформлен декоративными элементами, являющимися элементами предмета охраны

объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р: линейный руст в уровне 1-го этажа; подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа; венчающий профилированный карниз с раскреповкой; фронтон лучковой формы (по оси воротного проезда), декоративное оформление утрачено; аттиковая стенка с полуциркульным профилированным завершением; пилястры по крайним осям и в оформлении воротного проезда – в уровне первого этажа оформленные рустом, в уровне второго этажа декорированы филенками с медальонами в центре; оконные и дверные проемы оформлены профилированными наличниками, в уровне первого этажа с замковыми камнями, в уровне второго этажа наличники выполнены с ушками и декорированы лучковыми сандриками с лепным орнаментом; в пространстве сандрика сдвоенного проема над воротным проездом расположен орнамент с маскаронном; лепной орнамент в подоконном пространстве в уровне 2-го этажа. В оформлении дворовой фасадной плоскости использованы прямые сандрики в уровне 1-го этажа (по трем осям), профилированные наличники по двум осям и профилированный карниз.

В ходе визуального осмотра установлено неудовлетворительное состояние стен и декоративного оформления фасадов: значительные следы переувлажнения (замачивания) кладки, деструкция и биопоражения кирпича, следы пожара и загрязнения, утраты и разрушения элементов декора, утраты, деструкция и разрушения штукатурного и красочного слоев, следы поздних работ.

Оконные и дверные проемы прямоугольной и лучковой формы. Воротный проезд завершается трехцентровой аркой. Со стороны дворового фасада просматриваются исторические конфигурации проемов (в уровне первого этажа), следы поздних закладок, расширений, устройства перемычек. Оконные заполнения металлопластиковые, фрагментарно утрачены, имеют утраты стекол, повреждения от пожара, частично закрыты металлическими листами. Дверные заполнения поздние металлические и деревянные с металлической обшивкой. Проемы и заполнения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Перекрытия междуэтажные и чердачное плоские, в помещении 5 (нумерация согласно плану ПИБ) сводчатые. Наблюдаются обрушения (провалы) и прогибы перекрытий, обрушения отделки и следы протечек, значительная коррозия металла балок, следы пожара, переувлажнения и деструкция кирпичной кладки сводчатых перекрытий. В целом перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии.

Парадная четырехмаршевая лестница, выполненная из каменных ступеней, находится в неудовлетворительном состоянии. Утрачено кованое ограждение, ступени имеют механические повреждения, в уровне первого этажа установлены поздние конструкции (перегородки). Стены, оформленные квадратным рустом, имеют механические повреждения, утраты пластики декора

и декоративного покрытия. Декоративный фриз в виде меандра с профилированной тягой, разноформатных зеркал и круглых розеток, вписанных в медальоны, повреждены в результате протечек чердачного перекрытия, имеют утраты и разрушения элементов.

В уровне второго этажа к парадной лестнице примыкает проходная галерея с деревянными колоннами, декорированными «алмазными» гранями, на которые опираются трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного орнамента (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р). Утрачено деревянное ограждение галереи, наблюдаются разрушения колонн, нарушения декоративных элементов, утраты отделочных слоев. Галерея находится в неудовлетворительном состоянии.

Помещение 9 в уровне второго этажа имеет декоративную отделку потолка (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р) в виде профилированного карниза с порезкой, профилированной тяги по периметру потолка, угловых резервов и полукруглых розеток, оформленных стилизованными птицами, в центре плафона располагается круглая розетка с венком. Потолок и декором имеют следы разрушений и утрат, участки обрушения штукатурной отделки, нарушения пластики и следы протечек.

В помещение 14 со стороны лестницы ведет высокий дверной проем с дубовой двухстворчатой дверью и дубовым оформлением откосов. Наблюдаются повреждение, перекосы и загрязнения декоративного покрытия.

Со двора к объекту культурного наследия примыкают шестиэтажные кирпичные корпуса, которые не являются объектами культурного наследия. Дворовая территория не благоустроена, наблюдаются разрушения и неровности дворового покрытия.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 19 ноября 2021 года (Приложение № 4).

Работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» согласно экспертируемой проектной документации на момент проведения настоящего визуального осмотра не проводилось.

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

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

1) ЦГА СПб. Фонд Р-9911. Опись 1. СПб ГБОУ СПО «ПКГХ» Комитета по науке и высшей школе Санкт-Петербурга:

- Дело 2. Акт приема передачи техникума из ведения Народного Комиссариата тяжелой промышленности в ведение Народного Комиссариата оборонной промышленности, 1 апр. 1937 г.,

- Дело 79. Материалы к юбилею двадцатилетию техникума, ч. 1. 1950 г.,

- Дело 163. Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности техникума. 17 авг. 1956 г.,

- Дело 174. Акт приема-сдачи техникума при смене директора. 28 фев. 1958 г.;

2) ЦГИА СПб:

- Фонд 513. Опись 168. Дело 319. Атлас г. Петербурга. 1798 г. (Приложение № 1),

- Фонд 513. Опись 102. Дело 2379. Чертежи дома на участке, принадлежавшем В.И.Турчаниновой, Гейне, Г.Е.Ден, П.В.Соколову, совладельцам Соколовым по Среднему пр.В.О., 40. 1855- 1914 гг. (Приложение № 1),

- Фонд 256. Опись 1. Дело 3550. О разрешении на перестройку флигеля во дворе купчихи Г.И.Сысоевой по Среднему пр.В.О., 40. 13.01.1869-16.01.1869 г.,

- Фонд 515. Опись 5. Дело 242. Чертежи дома П.В.Соколова по Среднему пр.В.О., 40,

- Фонд 513. Опись 90. Дело 165. По прошению П. Соколова о выдаче плана в Васильевской части по Среднему проспекту N 40. 20.05.1908-12.09.1908 г.,

- Фонд 513. Опись 45. Дело 825. По прошению А.Куцнера об открытии столовой домашних обедов по Среднему пр., 40 Васильевского острова. 1911 г.,

- Фонд 515. Опись 4. Дело 5318. Чертежи дома наследников Соколовых по Среднему пр.В.О., 40. 28.05.1914 г.;

3) ЦГАНТД СПб. Фонд Р-192. Опись 3-1. Дело 4930. Проект перепланировки помещения б. клуба «Василеостронец» на 4 квартиры по Среднему пр.В.О., 40. 28.07.1927 г.

Перечисленные архивные материалы использованы при составлении альбома иконографии (Приложение № 1) и исторической справки (см. п. 10.2 настоящего Акта).

11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- 3) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- 4) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры»;
- 6) ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга;
- 7) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- 8) Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- 9) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации»;
- 10) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 г. № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 17.07.2017 г. № 212-01.1-39-ВА «О проведении работ по фасадам объектов культурного наследия»;
- 12) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справочник/Междунар. благотворит. фонд спасения Петербурга - Ленинграда, Гос. музей истории Санкт-Петербурга; [Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков] Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996;
- 13) Божемянов И. Где собирался и собирается летом весь Петербург // Домовладелец. № 23-24. 1895;
- 14) Весь Ленинград. Справочное издание. Выпуски 1920-1931-х гг.;
- 15) Георги И. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопримечательностей в окрестностях оногo, с планом / Вступ. Статья Ю.М. Пирютко. СПб, 1996;
- 16) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Василеостровский район: энциклопедия улиц Санкт-Петербурга / Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. - [Изд. 3-е, испр. и доп.]. - Санкт-Петербург: Белое и черное, 2005;
- 17) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова / Г. Никитенко, В. Соболев. - Москва: Центрполиграф: Санкт-Петербург: МиМ-

Дельта, 2008;

18) Список абонентов ЛГТС: Телефоны учреждений, предприятий, организаций. 1988;

19) «Спутник по Петрограду и его окрестностям», Петроград, 1924;

20) Электронные порталы – Kgiop.gov.spb.ru, Retromap, Livejournal, CityWalls, ЭтоМесто, Pastvu и другие.

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, экспертируется в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Также в рамках приспособления здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, под гостиницу выполняется ремонт и приспособление дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия и не относящихся к элементам предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, попадающих в пределы 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ, проектной организацией разработан раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН). Анализ предусмотренных мероприятий, содержащихся в указанном томе, выполняется в рамках отдельной историко-культурной экспертизы.

Представленная проектная документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 07.05.2013 г. № МКРФ 00732. Лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.04.2019 г. № 487.

Рассмотренной и проанализированной экспертной комиссией проектной документацией предусматривается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (приспособление объекта для современного использования, включая ремонт и реставрацию элементов предмета охраны объекта). Кроме того, в проектной

документации содержатся краткие сведения по ремонту с приспособлением для современного использования двух дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия, с учетом обеспечения сохранности окружающей застройки (исторических зданий и объектов культурного наследия) и исторической среды.

До начала проведения работ в соответствии с заданием КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 проектной организацией разработан Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации и включен в состав раздела 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ). В Акте влияния содержится описание архитектурных и конструктивных особенностей и технического состояния конструкций здания, перечислены виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия. Согласно выводу Акта влияния, предусмотренные виды работ оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. В связи с чем, анализируемая проектная документация разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

На основании программы научно-исследовательских работ, включающей схему расположения шурфов, вскрытий и зондажей, проектной организацией получено разрешение КГИОП от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1 на проведение комплексных научных исследований.

Согласно **разделу 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ)** проектной документацией предусматривается комплексное приспособление здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, которое состоит из лицевого корпуса – объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», и двух дворовых корпусов, не являющихся объектом культурного наследия, под гостиницу и выполнение благоустройства территории (внутренних дворов).

В рассмотренном томе содержится описание предусмотренных проектом решений, функциональном назначении и технико-экономические показатели, сведения об инженерно-технических системах, технические условия, исходные и разрешительные документы, включая правоустанавливающие документы (выписки из ЕГРН, копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка от 27.07.2020 г.), градостроительный план земельного участка, документы технического учета

(копия технического паспорта инв. № 02/01-1718 от 24.08.2016 г., копии поэтажных планов от 15.10.2003 г.), копия задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308, учетные материалы по объекту культурного наследия, копия разрешения КГИОП от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1, задание заказчика на проектирование, копия заключения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 40, согласованного КГИОП от 12.02.2021 г. № 01-26-16/21-0-1.

Проектом предполагается сохранение существующих и восстановление утраченных (искаженных в поздний период) объемно-пространственных, объемно-планировочных, конструктивных, архитектурных и художественных решений объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденным распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, с учетом приспособления для современного использования. Подробно предполагаемые к проведению виды работ по сохранению объекта культурного наследия проанализированы экспертной комиссией ниже, в соответствующем разделе проектной документации.

В разделе 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ) представлено описание и обоснование планировочной организации земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, на котором расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и два дворовых корпуса (подлитеры А3 и А4), включая организацию инженерной подготовки территории, вертикальной планировки, благоустройства и транспортной коммуникации, схему планировочной организации участка и сводный план инженерных сетей.

Согласно рассмотренному тому, объект культурного наследия на момент разработки проектной документации не эксплуатируется, территория требует проведения работ по очистке от строительного мусора и снятию разрушенного асфальтового покрытия дворов.

Проектом предусматривается сохранение вертикальных отметок дворовых пространств и организация стока поверхностных вод с территории объекта за счет устройства уклонов в сторону дождеприемных лотков с последующим выпуском в существующую сеть ливневой канализации по Среднему проспекту В.О. В части благоустройства выполняется восстановление покрытия дворовых пространств и восстановление мощения тротуара по Среднему проспекту В.О. Въезд на внутриворовую территорию осуществляется через существующий воротный проезд с ограничением по высоте транспортных средств, что обеспечивает сохранность и неизменность объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Раздел 3. Архитектурные решения. Том 3.1. Часть 1. Архитектурные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-2020-АР) содержит краткую историческую справку, описание существующего состояния объекта культурного наследия, включая краткое описание подлитер А3 и А4, которые возведены в различные строительные периоды и имеют разные объемно-пространственные характеристики. Том включает в себя описание предусматриваемой планировочной и функциональной организации, технико-экономические показатели, чертежи поэтажных планов объекта культурного наследия, подвала и кровли, разрезов, фасадов, лестниц, экспликации используемого оборудования и материалов, отдельных узлов и деталей.

Проектом предусматривается проведение следующих работ по приспособлению для современного использования.

По объекту культурного наследия (подлитеры А1 и А2): на первом этаже организуется входная зона, торговое и подсобные помещения, на втором этаже – помещения общественное питание, в трехэтажной дворовой части размещаются гостиничные номера. Для организации технологических процессов и соблюдения санитарных норм предусматривается устройство зон разгрузки и временного хранения отходов с установкой двух подъемников в крайнем юго-западном помещении. Согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, в указанном помещении не имеется исторических сводчатых перекрытий, а также при установке подъемников сохраняется отметка плоского перекрытия.

Приспособление объекта культурного наследия осуществляется с учетом сохранения исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен, конструктивной системы, архитектурно-художественного решения фасадов и декоративного оформления интерьеров (см. совместно с Томами 3.4 и 3.5). Подробнее работы по сохранению интерьеров и фасадов объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, описаны и проанализированы экспертной комиссией ниже.

В томе содержатся краткие сведения о проектных решениях по примыкающим дворовым корпусам.

В дворовой части между корпусом подлитера А1/А2 и корпусом подлитера А3 предусматривается устройство отдельной одноэтажной центральной входной зоны, что обеспечивает сохранность и неизменность объекта культурного наследия (архитектурного, конструктивного и объемно-планировочного решения) при приспособлении для современного использования. В настоящее время со стороны двора, где ранее располагались конюшни с большими воротными проемами, к объекту культурного наследия примыкает входная группа с крыльцом и разноуровневым навесом. Согласно историческим чертежам (см. п.10, Приложение № 1), в месте примыкания

проектируемой входной группы к объекту культурного наследия исторически располагалась двухэтажная пристройка с крытым вторым этажом (балконом/террасой). В связи с чем, можно сделать вывод о том, что предусматриваемое проектом устройство одноэтажной входной зоны, на месте ранее располагавшейся крытой конструкции, не нарушает исторических особенностей объекта культурного наследия и не искажает историческое восприятие объекта культурного наследия с дворовой стороны. Кроме того, приспособление объекта для современного использования учитывает принцип обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия, поскольку примыкание конструкций входной зоны выполняется без разборки существующей кирпичной кладки, нарушения исторических декоративных элементов дворового фасада.

В помещениях корпусов А1 и А2 выполняется реставрация исторической отделки, являющейся предметом охраны (см. ниже в Томах 3.4 и 3.5).

Материалы раздела 3 Архитектурные решения. Том 3.2. Часть 2. Расчеты инсоляции и КЕО (шифр: 23/11/18-2020-АР.РР) и Том 3.3. Часть 3. Строительная акустика (шифр: 23/11/18-2020-АР.СА) учтены экспертной комиссией при анализе проектных решений.

Проектные решения по сохранению и восстановление внешнего облика объекта культурного наследия (архитектурно-художественного решения фасадов) содержатся в разделе 3 Архитектурные решения. Том 3.4. Часть 4. Архитектурные решения. Книга 1. Лицевой и дворовой фасады (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР1) и включают в себя проведение следующих работ:

- реставрация и восстановление штукатурной отделки фасадов с сохранением стилистического решения в приемах историзма и цветового решения согласно технологическим рекомендациям по реставрации, разработанным на основании результатов химико-технологических исследований (см. Том 12.4),

- реставрация и восстановление лепного гипсового декора согласно историческим чертежам и результатам обмерных работ,

- реставрация и восстановление оштукатуренных карнизных плит,

- реставрация и восстановление известняковой облицовки цоколя,

- восстановление парапета с балюстрадой и парапетными тумбами, утраченными в советский период, согласно историческим архивным материалам,

- реставрация и восстановление аттиковой стенки, включая восстановление утраченного лепного декора аттика и фронтона,

- восстановление оконного проема в уровне первого этажа лицевого фасада согласно историческим чертежам, на месте которого в настоящее время устроен поздний дверной проем,

- раскрытие дверных проемов на месте воротных проемов дворового

фасада, заложенных в более поздний период эксплуатации здания, согласно проектным решениям по приспособлению для современного использования с восстановлением единой линии световых осей,

- восстановление исторических габаритов и местоположения по историческим осям оконных проемов дворового фасада, искаженных в ходе перестроек советского периода,

- замена и установка оконных и дверных деревянных заполнений с восстановлением исторического цвета и рисунка расстекловки (в настоящее время часть заполнений утрачена) согласно материалам иконографии,

- восстановление деревянного заполнения воротного проезда согласно историческим чертежам,

- замена линейных окрытий горизонтальных тяг, оконных отливов и венчающего карниза,

- замена водосточной системы, находящейся в неудовлетворительном техническом состоянии.

В рассмотренном томе представлена историческая справка по объекту, краткое описание основных характеристик, подробное описание и обоснование принятых архитектурных решений и графические материалы, отражающие проектные решения, включая спецификации столярных заполнений и ведомость объемов работ.

В разделе 3 Архитектурные решения. Том 3.5. Часть 4. Архитектурные решения. Книга 2. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР2) представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения по сохранению и восстановлению декоративно-художественных элементов оформления интерьеров объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Проектом предусматривается выполнение следующих работ:

- реставрация кирпичной кладки,
- реставрация и восстановление штукатурной отделки стен и потолка, гипсового декора,

- реставрация каменных известняковых ступеней лестничных маршей,

- реставрация и восстановление покрытия пола лестничных площадок, выполненных в технике полихромного мозаичного терраццо,

- реставрация и восстановление деревянных конструкций и элементов галереи лестничной клетки в уровне второго этажа, включая восстановление лепного гипсового декора деревянных трапециевидных арок,

- восстановление деревянной балюстрады галереи согласно материалам иконографии и историческим аналогам,

- восстановление утраченного металлического ограждения лестничной клетки, согласно имеющимся архивным материалам и историческим аналогам

(типовое ограждение XIX века), с восстановлением исторического рисунка исполнения, конфигурации, материала и техники исполнения, являющегося элементом предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р,

- замена дверных заполнений, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с восстановлением согласно имеющимся архивным материалам и сохранением материала исполнения (дуб), рисунка филенок, конфигурации и габаритов,

- реставрация деревянного оформления откосов дверных проемов.

Восстановление декоративного оформления помещений выполняется после проведения работ, согласно конструктивным решениям (см. Том 4.1).

В томе представлены подробные чертежи планов, разрезов, столярных заполнений, планов потолков и разверток, узлов, деталей и фрагментов, шаблонов, цветового решения, ведомость объемов работ.

Реставрация и восстановление строительных и отделочных материалов, предусмотренные архитектурными решениями, осуществляются согласно технологическим рекомендациям по реставрации, представленным в томе 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР).

Предусмотренные проектной документацией проектные решения направлены на сохранение и восстановление исторического облика и особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», в части архитектурного решения фасадов, декоративно-художественного оформления интерьеров, местоположения и габаритов проемов. Принятые решения не нарушают и восстанавливают элементы предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Представленной проектной документацией предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания (см. Раздел 12).

Конструктивные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и приспособлению для современного использования собраны в **разделе 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Том 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения (шифр: 23/11/18-2020-КР) и Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-2020-ГТО)**. Согласно проекту, предусмотренные решения основаны на результатах натурного обследования (обмерных работ), выводах инженерно-технических обследований, инженерных

изысканий и принятых архитектурных решений. Указанные материалы обследований содержатся в разделе 12. Иная документация и проанализированы экспертной комиссией ниже.

Проектными решениями предусматривается проведение следующих работ:

- укрепление бутовой кладки фундамента и основания для предотвращения возможных подвижек грунта,
- ремонт кирпичных стен с укреплением в местах, где кладка находится в неудовлетворительном состоянии
- укрепление конструкций исторических сводчатых перекрытий над первым этажом,
- укрепление клинчатых перемычек оконных проемов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с учетом сохранения исторической конфигурации, габаритов и восстановлением исторического местоположения,
- устройство конструкции пола первого этажа,
- замена перегородок, находящихся в аварийном состоянии и не относящихся к элементам предмета охраны, и установка новых перегородок,
- демонтаж поздних конструкций полов и деревянных антресолей с лестницами,
- ремонт с заменой элементов конструкций плоских междуэтажных перекрытий, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения исторических отметок перекрытий и последующим восстановлением декоративного оформления, в настоящее время находящегося в неудовлетворительном состоянии,
- устройство дверных проемов с южной (дворовой) стороны здания, в проемах, где ранее располагались широкие и высокие воротные проемы; раскрытие ранее заложенных двух дверных проемов в южном помещении здания в уровне первого этажа с заменой существующих металлических перемычек, находящихся в неудовлетворительном состоянии; частичное закрытие перегородками поздних дверных проемов, устроенных в советский период,
- ремонт с заменой конструкций крыши, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения и восстановления исторической конфигурации (скатной) и отметки конька.

В томах представлено подробное описание предусмотренных проектных решений, обоснование проводимых работ, результаты расчетов, сопровождаемые схемами, результаты инженерных изысканий, краткие материалы шурфовых работ и описание существующего технического состояния, описана последовательность и рекомендации по проведению работ.

В томе 4.1 содержатся графические материалы, отражающие принятые проектные решения (чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных узлов,

фрагментов и деталей, схем, спецификации материалов и элементов) по сохранению объекта культурного наследия.

В настоящей экспертизе конструктивные решения анализируются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Материалы по приспособлению объекта культурного наследия (подлитеры А1 и А2) в части организации инженерно-технического обеспечения и установке инженерного оборудования представлены в разделе 5 Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. В разделе разработаны комплексные решения, включающие в себя обеспечение инженерными системами лицевого корпуса (объекта культурного наследия) и дворовых корпусов А3 и А4.

Проектные решения включают в себя устройство следующих систем:

1. система электроснабжения и электроосвещения - **Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),**
2. система водоснабжения - **Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),**
3. система водоотведения - **Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),**
4. система отопления, вентиляции и кондиционирования, индивидуальный тепловой пункт - **Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1) и Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2),**
5. сети связи (кабельная линия, телефонная сеть, локальная вычислительная сеть, система часофикации, система сигнализации и контроля и управления, видеонаблюдения), в том числе система диспетчеризации и автоматизации, - **Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1) и Том 5.5.2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2).**

Проектом предусматривается организация помещения электрощитовой в уровне первого этажа дворового корпуса А3. Кабельные линии предусматривается располагать скрыто (в стяжке пола, в лотках и в трубах) с учетом обеспечения сохранности элементов декоративного оформления интерьера объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р). Проектом выполняется

диспетчеризация освещения, устраивается рабочее и аварийное освещение, заземление и молниезащита здания, устанавливается электрооборудование.

Источником водоснабжения здания является существующая коммунальная сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. В подвале дворового корпуса АЗ устраивается водомерный узел с установкой насосной станции, для снижения уровня шума которой предусматриваются виброкомпенсаторы и виброопоры. Для обеспечения здания горячим водоснабжением и отоплением в здании устраивается индивидуальный тепловой пункт, расположенный в подвале корпуса АЗ. Трубопроводы сети отопления прокладываются в конструкции полов.

Здание оборудуется бытовой канализацией, производственной канализацией (для предприятия общественного питания), дождевой канализацией. Сброс сточных вод предусматривается организовывать в коммунальную сеть и внутривоздушную сеть.

Магистральные трубопроводы прокладываются в уровне подвала и первого этажа (в служебных помещениях, коридорах), стояки частично размещаются в конструкциях устраиваемых стен и перегородок, что обеспечивает сохранность и неизменность интерьеров объекта культурного наследия.

В здании предусматривается устройство приточно-вытяжной вентиляции, дымоудаления и компенсации воздуха, системы кондиционирования. Выброс воздуха из помещений и воздухозабор предусматривается через вентиляционные шахты, располагающиеся на кровле здания. Проектными решениями не предусматривается размещение элементов вентиляции, в том числе наружных блоков кондиционирования, и иного оборудования на фасадах объекта культурного наследия.

Рассмотренные тома включают в себя подробное описание устраиваемых систем и устанавливаемого оборудования, расчеты, рекомендации по монтажу, спецификации элементов и ведомости оборудования, схемы и чертежи, отражающие принятые решения.

В составе раздела 5 проектной организацией разработан **Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7)**, в котором содержится описание по комплексной организации технологических процессов и расстановке технологического оборудования в здании (объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и дворовых корпусах), чертежи поэтажных планов и ведомости оборудования.

Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6. Часть 1. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС) включает в себя подробное описание организации и последовательности проведения работ по приспособлению здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О.,

дом 40, литера А, для современного использования и сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», разработанных в соответствии с существующей ситуацией рассматриваемого участка, результатами инженерно-технических обследований и инженерных изысканий, нормативными технологическими условиями и исходными разрешительными документами.

Проектом организации проведения работ предусматривается проведение работ в два периода: подготовительный и основной. Устанавливаются строительные леса с защитной сеткой для предотвращения возможного падения предметов при проведении работ.

На основе актуальной топографической съемки проектной организацией разработан строительный генеральный план, на котором зафиксированы объект культурного наследия, примыкающие дворовые корпуса и окружающая застройка, отмечены схемы движения транспорта и рабочие зоны, места размещения временных зданий, площадки временного складирования материалов и отходов, точки подключения инженерных коммуникаций, места установки компактного крана и подъемников. Подъемники и компактный кран устанавливаются при дворовых корпусах. Подвоз материалов на строительную площадку осуществляется со стороны Среднего проспекта В.О. без проезда техники на дворовую территорию для обеспечения сохранности существующего арочного проезда объекта культурного наследия.

Проектные решения по организации проведения работ по реставрации представлены в **разделе 6. Проект организации строительства. Том 6.2. Часть 2. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовой фасады. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-ПОР)**. Проведение работ по реставрации фасадов и интерьеров предусмотрено в три очереди. Проектными решениями предусматривается выполнение реставрации лицевого фасада, реставрации дворового фасада, реставрации воротного проезда и реставрации интерьеров. В томе представлены подробная ведомость объемов работ, календарный план, чертеж стройгенплана.

Проектной организацией разработаны мероприятия по обеспечению сохранности окружающей среды в процессе проведения работ по приспособлению для современного использования объекта по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и его последующей эксплуатации. Проектные материалы собраны в **разделе 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Том 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (шифр: 23/11/18-2020-ООС)**. Перечисленные в томе проектные решения учтены экспертной комиссией при анализе проектной документации.

С целью обеспечения требований пожарной безопасности проектной организацией разработаны мероприятия по организации пожарной защиты и

автоматического оповещения людей о пожаре. Материалы представлены в разделе 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1) и Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2). Проектные решения предусматривают организацию мероприятий и технических средств, направленных на предотвращение пожара, воздействия на людей опасных факторов пожара, ограничение ущерба от пожара, обеспечение безопасной эвакуации людей. В здании предусматривается система дымоудаления и установка устройств по ограничению распространения огня, организация автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, систему противодымной защиты, кроме того, территория обеспечивается наружным водоснабжением и доступа пожарной бригады.

Проектной документацией предусматривается организация доступа маломобильных групп населения на территорию и в помещения здания (доступные согласно технологическим решениям для посетителей). Материалы собраны проектной организацией в разделе 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ). Проектными решениями предусматриваются организация следующих мероприятий, обеспечивающих доступ маломобильных групп населения с соблюдением действующих нормативных требований и принципа разумного приспособления:

- обеспечение свободного доступа (входа) в здание и помещения первого этажа непосредственно с улицы,
- обеспечение свободного горизонтального передвижения маломобильных групп населения во все общественные функциональные зоны первого этажа (входные зоны, торговые помещения, лифты, оборудованные для перевозки маломобильных групп населения),
- обеспечение доступа в помещение общественного питания,
- устройство оборудованных санитарных узлов,
- устройство специализированных гостиничных номеров,
- организация визуальной и аудио- информации, позволяющей ориентироваться в помещениях, установка специализированного оборудования.

Согласно принятым технологическим решениям, организация специализированных рабочих мест проектом не предусматривается.

Проектные материалы, представленные в разделе 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов. Том 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета

используемых энергетических ресурсов (шифр: 23/11/18-2020-ЭЭ.1) рассмотрены и учтены экспертной комиссией при анализе документации.

В составе экспертируемой проектной документации проектной организацией разработаны мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации приспособляемого для современного использования и представлены в **разделе 12. Иная документация. Том 12.1.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства (шифр: 23/11/18-2020-ТБЭ)**. В томе содержатся рекомендации по эксплуатации инженерных систем, экономии энергии и ресурсов, поддержанию конструкций и элементов архитектурной и декоративной отделки, в том числе элементов предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, в эксплуатационном техническом состоянии.

В разделе 12. Иная документация. Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН) представлен раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ. Указанный раздел рассматривается в рамках отдельной историко-культурной экспертизы, перечисленные мероприятия учтены экспертной комиссией при анализе проектных решений по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Раздел 12. Иная документация. Подраздел 1. Предварительные работы. Том 12.1.3.1. Предварительные работы. (Программа, Акты) (шифр: 23/11/18-2020-ПР) включает в себя краткое описание и краткие исторические сведения по объекту культурного наследия, программу научно-исследовательских работ, перечень исходных и разрешительных документов, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению, которые в полном объеме представлены в разделе 1. Пояснительная записка.

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия до начала работ, включая схемы фотофиксации, представлены в **разделе 12. Иная документация. Подраздел 1. Предварительные работы. Том 12.1.3.2. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ)**. Материалы в полной мере отражают существующее состояние конструкций, архитектурных и декоративных элементов и здания в целом.

Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования включает в себя результаты инженерно-технических и визуального обследований следующих объектов.

В томе **12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ)** представлены

результаты обследования объекта культурного наследия регионального значения «Обособляк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А1 и А2), в ходе которого выявлено следующее:

- фундаменты бутовые ленточные. На основании выполненных шурфовых работ техническое состояние фундаментов оценено как работоспособное. Дефектов, свидетельствующих о некачественной кладке фундамента, и иных повреждений не выявлено. Наличие трещин в кирпичной кладке стен свидетельствует о разуплотнении грунтового основания фундамента и динамическом воздействии на грунты от транспорта;

- по периметру здания устроено асфальтовое покрытие, выполняющее функцию отмостки;

- стены кирпичные и деревянные каркасные (частично в уровне второго и третьего этажей), оштукатурены и окрашены, в помещениях наблюдается современная отделка (обои, окраска, побелка и другие), перемычки кирпичные и металлические, цоколь облицован известняковой плитой. Выявлены вертикальные и наклонные трещины в кладке, деструкция кладки, обрушение, трещины и отслоение штукатурного слоя и декоративных элементов, деструкция отделки фасадных плоскостей по причине негативного воздействия атмосферных осадков, биопоражения, обрушения и отслоения отделки в помещениях, в том числе по причине протечек, поздних ремонтных работ, следы копоти и загрязнений. Кроме того, выявлено изменение горизонтальной линии междуэтажного карниза и изменение геометрии арочного проезда. Дефектов и повреждений, связанных с недостаточной несущей способностью стен, в ходе обследования не выявлено. Техническое состояние кирпичной кладки – ограниченно-работоспособное. Техническое состояние отделочных слоев – неудовлетворительное. Оконные и дверные заполнения преимущественно современные металлопластиковые, частично утрачены, находятся в неудовлетворительном состоянии;

- перегородки выполнены из разнообразных материалов: гипсокартонные по металлическому каркасу, из силикатного кирпича, из глиняного кирпича, из шлакобетонных и газобетонных блоков, деревянные каркасные. Частично перегородки демонтированы. Основными дефектами и повреждениями являются: разрушение перегородок, повреждение гнилью, вертикальные и наклонные трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, следы переувлажнения. Техническое состояние перегородок оценено как ограниченно-работоспособное;

- перекрытия плоские по металлическим и деревянным балкам с деревянным межбалочным заполнением и из плит БПР, у части обследуемого здания перекрытие над первым этажом в виде кирпичных сводов. Вследствие значительного повреждения гнилью опорных участков выявлено частичное

обрушение перекрытия в лицевой части здания в уровне первого этажа и в уровне чердака. Основными дефектами являются: продольная трещина в замке кирпичного свода арочного проезда, отслоение и утраты отделочных слоев, разнонаправленные трещины, обрушение штукатурного слоя, переувлажнение и разрушение деревянных балок, коррозия металлических балок и металлической сетки потолков, обрушения межбалочного заполнения. Общее техническое состояние перекрытий оценивается как ограниченно-работоспособное с аварийными участками. На момент проведения обследования техническое подполье было частично затоплено;

- лестница выполнена по металлическим косоурам с каменными ступенями, ограждение лестницы на момент проведения обследования утрачено. Выявлены разрушения штукатурного и отделочных слоев лестничной клетки, разрушение кирпичной кладки перегородки, выполненной под первым лестничным маршем, износ ступеней. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное;

- крыша двускатная, стропила деревянные, кровельное покрытие металлическое по деревянной обрешетке, водоотвод с крыши организован. По результатам обследования выявлены участки поздних ремонтных работ с заменой элементов стропильной системы. Зафиксировано фрагментарное обрушение кровли и установлены временные подпорки. Деревянные элементы крыши поражены гнилью, выявлены следы пожара (копоть), продольные трещины в элементах стропильной системы, разрушение отделочного слоя кровельного покрытия. Техническое состояние крыши оценивается как неудовлетворительное;

- на момент проведения обследования все инженерные коммуникации были демонтированы и находятся в неработоспособном состоянии.

В рамках обследования проектной организацией были выполнены микологические исследования, по результатам которых повсеместно обнаружены плесневелые и древоразрушающие грибы, высолы, разрушения материалов до порошкообразного состояния, следы систематического переувлажнения.

Рассмотренный том включает в себя подробное описание технического состояния несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия, краткую историческую справку, краткое описание инженерно-геологических и гидрогеологических условий основания здания, материалы шурфовых работ и вскрытий конструкций, результаты расчетов и испытаний, чертежи поэтажных планов, фасадов, разверток и сечений, материалы детальной фотофиксации.

По результатам анализа представленных результатов обследования инженерно-технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» экспертной комиссией

установлено, что разработанные документы в полной мере отражают существующее состояние исследуемой территории и задания. Материалы достаточны для принятия проектных решений по сохранению объекта культурного наследия.

Материалы обследований дворовых корпусов по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А3 и А4) (Том 12.1.5, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.1), здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 36/40, литера А (Том 12.1.6, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.3), выявленного объекта культурного наследия «Производственный корпус» в составе объекта «Комплекс построек табачной фабрики "Лаферм"» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литера К (Том 12.1.7, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.2), здания по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 23, литера А (Том 12.1.8, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.5), выявленного объекта культурного наследия «Дом Л.И.Бреше» и нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 25/42, литера А (Том 12.1.9, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.4), выявленного объекта культурного наследия «Дом М.Д. Корнилова» по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 27/45, литера А и объекта культурного наследия регионального значения «Здание Физико-химического института Высших женских (Бестужевских) курсов» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 41, литера А (Том 12.1.10, шифр: 854-10.10.2019-ТЭ.6) учтены экспертной комиссией при анализе проектных решений по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

В разделе 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1) проектной организацией собраны результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и перестроек объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.2. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования ОКН (фасадов и парадной лестницы (лит.А) (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2) включает в себя результаты натурного обследования и аналитического исследования состояния строительных и отделочных материалов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой». В рамках проведения лабораторного и аналитического исследования проектной организацией была выполнена

фотофиксация, отобранные пробы и образцы отделочных материалов, проанализированы их состав, структура и характеристика.

В ходе исследования выявлены следующие дефекты и повреждения материалов:

Фасадные поверхности:

- штукатурная отделка и кирпичная кладка имеют разрушения и утраты на протяженных участках как со стороны лицевого фасада, так и с дворовой стороны, выявлены утраты связи штукатурного слоя с кладкой, трещины в штукатурном слое, расслаивание, деструкция и загрязнения отделочных слоев, следы применения цемент содержащих растворов, утраты штукатурного архитектурного декора, искажение геометрии профилей, разрушение кладки, вывалы кирпича, сколы и деструкция кирпича и шовного раствора, высолы, биопоражения, трещины, поздние ремонтные вставки, выполненные без перевязки,

- лепной гипсовый декор имеет утраты различного объема, в том числе полные, деструкция по причине систематического переувлажнения, значительная степень загрязнения, деструкция и отслоение красочных слоев, нарушение сцепления с основой,

- облицовка цоколя выполнена известняком; выявлены загрязнения, сколы и утраты, вымывание глины с образованием углублений, механические повреждения, утрата шовного раствора, биопоражения;

Интерьер (парадная лестница):

- штукатурная отделка и гипсовый декор имеют протяженные утраты стен и потолка, утраты связи с основанием, деструкция и засоленность, расслаивание, многослойность окраски, нарушение геометрии профилей и рустов, поздние ремонтные вставки, трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, биопоражения, утраты крупных фрагментов декора, деструкция гипса с образованием высолов,

- деревянные конструкции колонн и арок галереи имеют утраты накладных декоративных деталей и профилей, утраты древесины, трещины, многослойность окраски, биопоражения (плесневелые грибы),

- дверные заполнения имеют механические повреждения древесины, утраты, щели в местах сопряжений, деструкцию клеевого раствора, утраты фурнитуры, загрязнение лакового покрытия,

- известняковые лестничные марши значительно загрязнены, выявлены следы поздней окраски, сколы на валиках ступеней, утраты глинистого компонента, поверхность металлических косоуров поражена коррозией; покрытие площадок имеет утраты, следы поздних ремонтных вставок, трещины.

Интерьер (зал):

- штукатурная отделка имеет утраты, нарушение сцепления с основанием, деструкцию и засоленность в зоне переувлажнения, многослойность

штукатурной отделки и окраски, искажение геометрии и утраты профилей, трещины, расслаивание, значительное биопоражение, позднюю отделку панелями,

- декоративное оформление потолка имеет участки обрушения, отслоения и деструкции раствора с обнажением основы, угловые деревянные композиции многослойно окрашены, имеют утраты слоев, отслоение резных элементов, трещины, утраты и биопоражения, пластика центральной потолочной розетки искажена многослойной окраской.

В составе тома также представлены результаты микологического исследования материалов отделки, по результатам которых установлено наличие плесневелых грибов и водорослей.

В разделе 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Том 12.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: 2019/8-ОЧ1) и Том 12.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: 2019/8-ОЧ2) проектной организацией собраны результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», в том числе дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), фиксации существующего состояния здания (картограммы дефектов). Результаты архитектурных натурных исследований включают в себя обмерные чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных фрагментов и деталей, разверток, шаблонов.

Раздел 12. Иная документация включает в себя результаты инженерных изысканий, в том числе:

- материалы инженерно-геодезических работ в виде актуальной топографической съемки участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и фрагмента Среднего проспекта В.О., примыкающего к объекту проектирования (**Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.1. Технический отчет Инженерно-геодезические изыскания (шифр: ИГДИ)**),

- материалы по определению инженерно-геологических условий участка проектирования, включая описание геологического строения, физико-механических свойств грунтов, техногенных и гидрогеологических условий, особенностей существующих грунтов, результаты полевых и лабораторных работ, расчеты и графические материалы выполненных исследований (**Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: ИЭИ)**). Согласно тому, рассматриваемая территория относится к району с подтоплением в естественных условиях, питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и нарушения испарения,

- материалы экологических и почвенных исследований, описание физико-географических характеристик участка, результаты измерений факторов

физических воздействий и неблагоприятных последствий для окружающей среды (**Подраздел 3. Инженерные изыскания. Том 12.3.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: ИГИ)**).

На основании выполненных исследований проектной документацией предусмотрен комплекс мероприятий для улучшения инженерного состояния участка и приспособления его для современного использования (см. выше в настоящем разделе Акта экспертизы), в части используемых материалов, организации инженерных систем, ремонту фундаментов и иные работы.

По результатам анализа подразделов «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования» совместно с результатами инженерных обследований экспертной комиссией установлено, что представленные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия, выполнены на основании исходных и разрешительных документов в достаточном для проектирования объеме.

Подробное описание технологии и методики проведения реставрационных работ материалов отделки фасадных поверхностей и элементов интерьера, являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, содержится в **разделе 12. Иная документация. Подраздел 3. Проект реставрации. Том 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР)**. Технологические рекомендации основаны на результатах натурного и аналитического исследования, выполненного в ходе комплексных научных исследований (см. Том 12.2.2.) и предусматривают проведение следующих работ:

1. фасадные поверхности:
 - реставрация штукатурной отделки, включая последующую окраску,
 - реставрация кирпичной кладки,
 - реставрация лепного гипсового декора, в том числе восстановление утраченных фрагментов,
 - реставрация облицовки цоколя из известнякового камня с докомпановкой утрат,
2. интерьеры:
 - реставрация штукатурной отделки с восстановлением слоев и последующей окраской,
 - реставрация и восстановление лепного гипсового декора,
 - реставрация изделий, выполненных из дерева,
 - реставрация известняковых ступеней парадной лестницы,
 - реставрация покрытия полов площадок лестницы, выполненных в технике терраццо.

Представленные мероприятия в полной мере отражают предусмотренные

проектные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Предусмотренные архитектурные и конструктивные решения по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» для современного использования, решения по инженерным системам и организации земельного участка, технологические рекомендации по реставрационным работам разработаны с учетом выявленных дефектов и повреждений конструкций и материалов здания и примыкающей территории, выполнены в полном объеме и соответствуют требованиям задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308.

Реализация представленной на экспертизу проектной документации предусматривает сохранение и восстановление исторических особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» с учетом организации разумного приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений.

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1) Предварительные работы и комплексные научные исследования, необходимые для определения исторических особенностей, архитектурных, конструктивных и объемно-пространственных характеристик и технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние основных конструкций и материалов строительства и отделки объекта культурного наследия и достаточны для принятия проектных решений.

2) Принятые архитектурные, конструктивные и иные решения соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, входящих в состав рассматриваемой проектной документации.

Проектными решениями предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания. Приспособление объекта для современного использования выполняется с учетом принципа обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия.

3) По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, (Приложение №3), экспертами установлено, что предусмотренные проектные решения направлены на сохранение исторических особенностей объекта культурного наследия, восстановление утраченных и искаженных в поздний советский период элементов архитектурного и декоративного оформления фасадов и интерьеров здания, поддержание объекта в эксплуатационном техническом состоянии и создание условий для современного использования.

Предлагаемые проектом работы по сохранению объекта культурного наследия не нарушают и не изменяют предмета охраны объекта культурного наследия, в части исторического объемно-пространственного и объемно-планировочного решений, конструктивной системы и архитектурного решения фасадов.

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 (Приложение № 7) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

5) Принятые проектной документацией решения согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, проводятся в целях поддержания его в эксплуатационном состоянии без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, проводятся в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия.

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта

культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Иконографические материалы;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации от 19 ноября 2021 года;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой»;

Приложение № 6. Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.07.2020 г. № 01-52-1308; копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1;

Приложение № 8. Документы технического учета: копия технического паспорта, копии поэтажных планов;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка; копии выписок из ЕГРН;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):

Овсянникова А.А.

25.11.2021 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Филипович М.И.

25.11.2021 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Матвеев Б.М.

25.11.2021 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Иконографические материалы



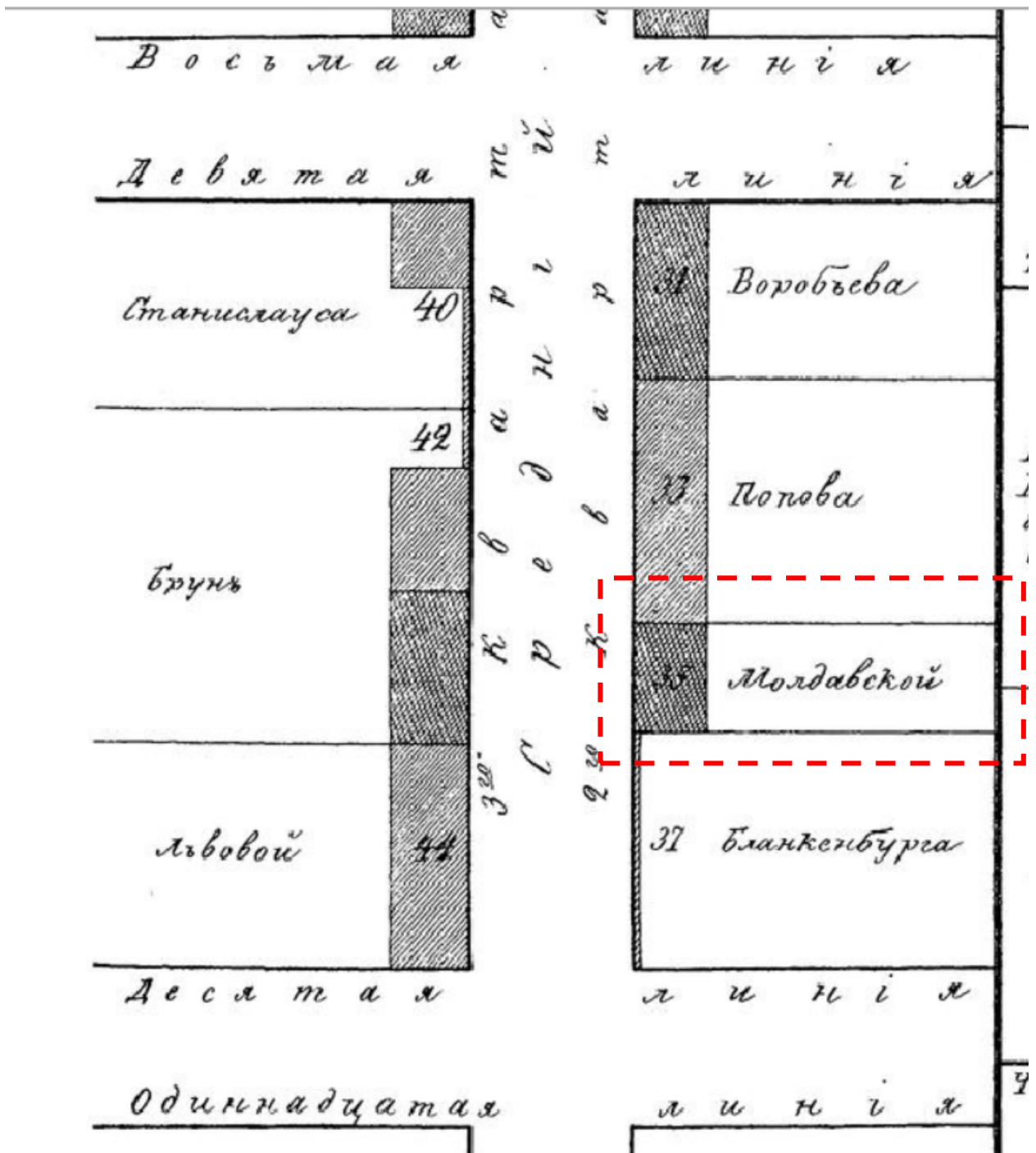
Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.



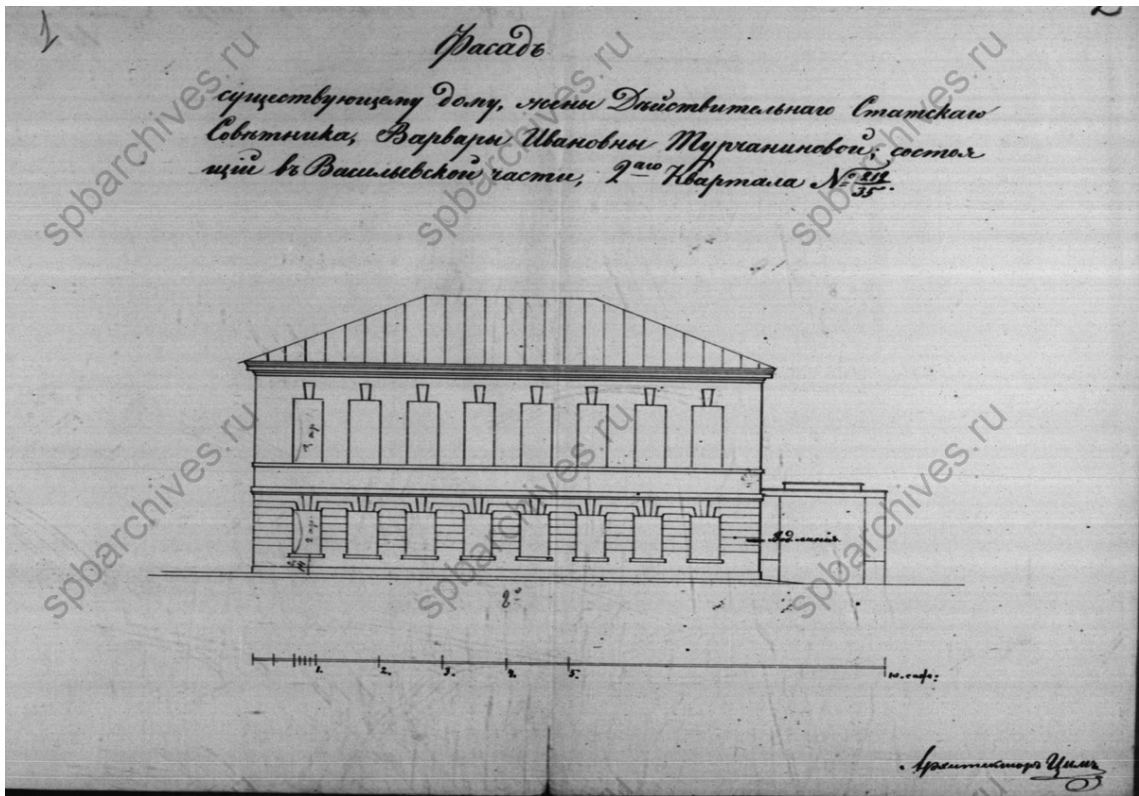
Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319.



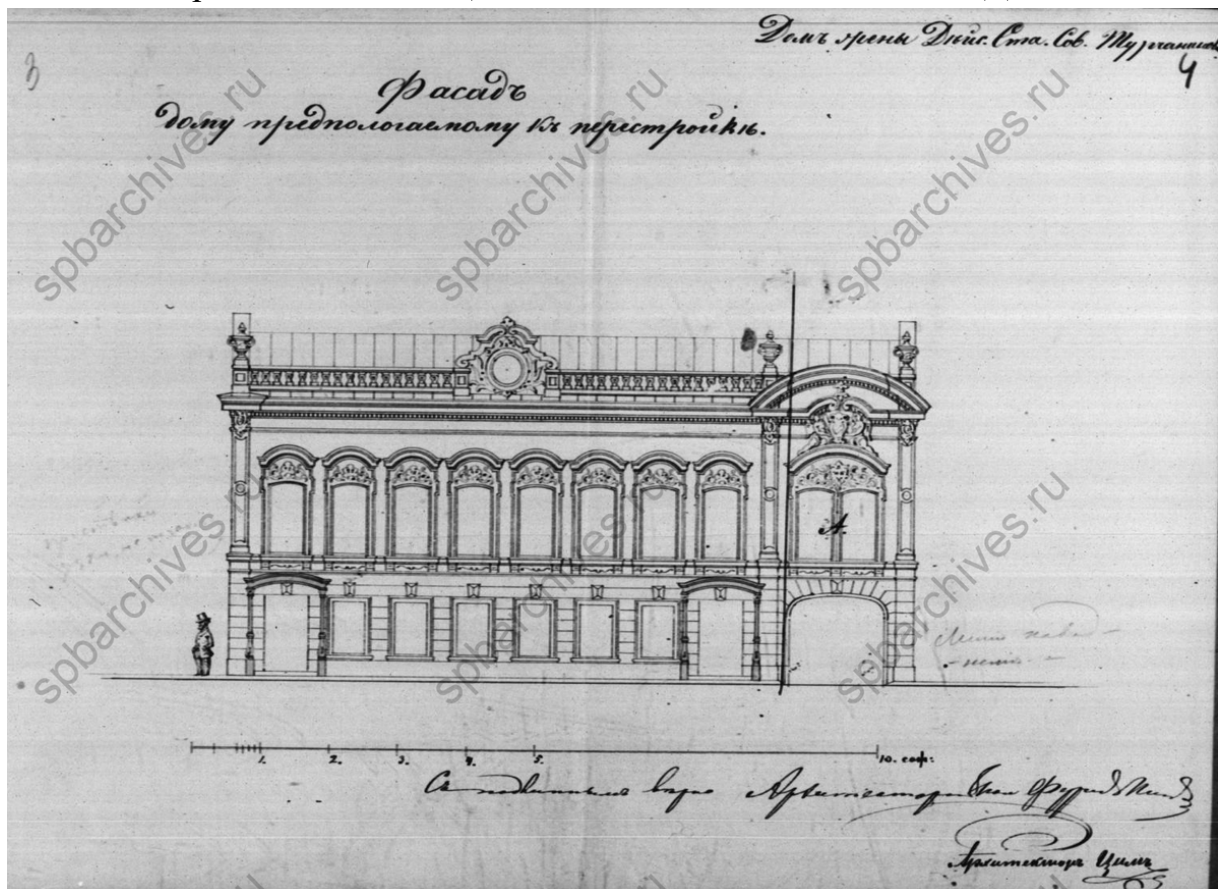
Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.



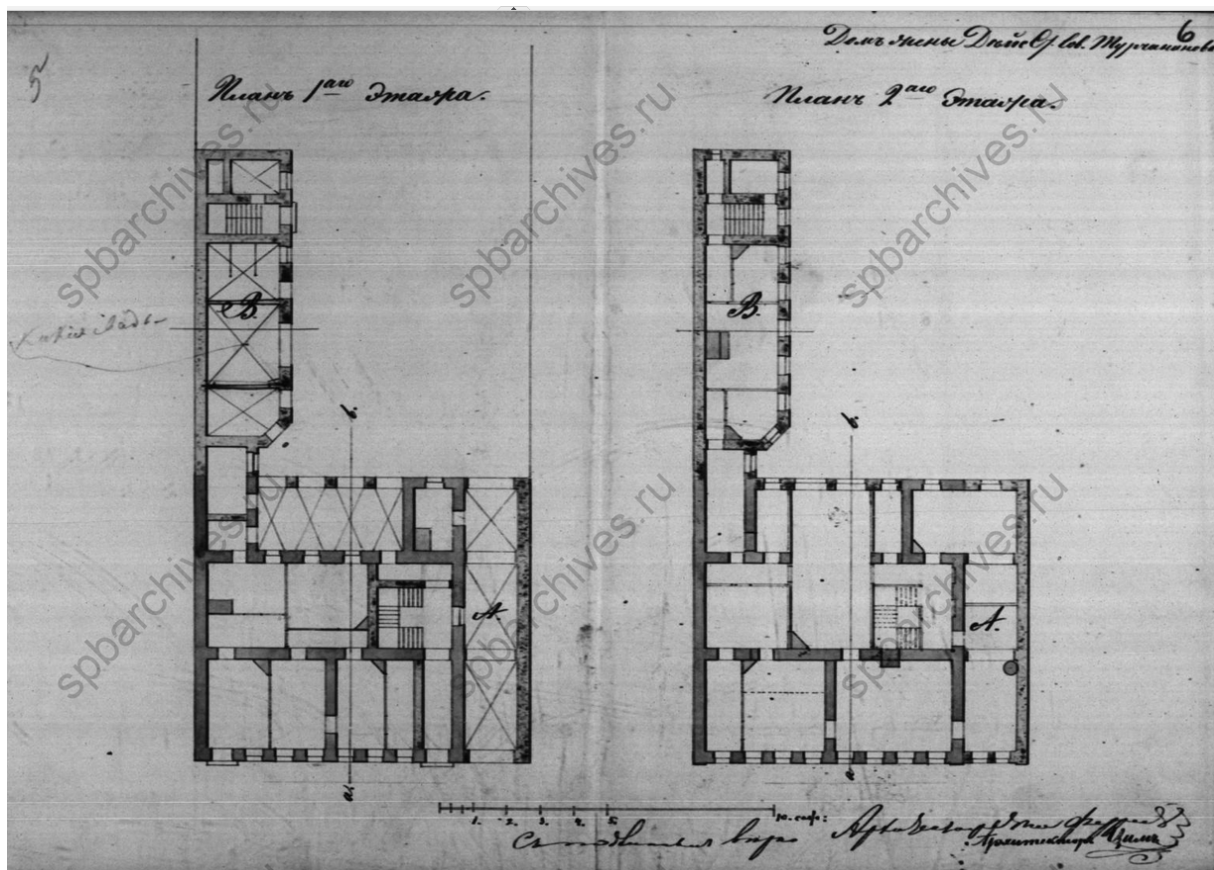
Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга.
Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.



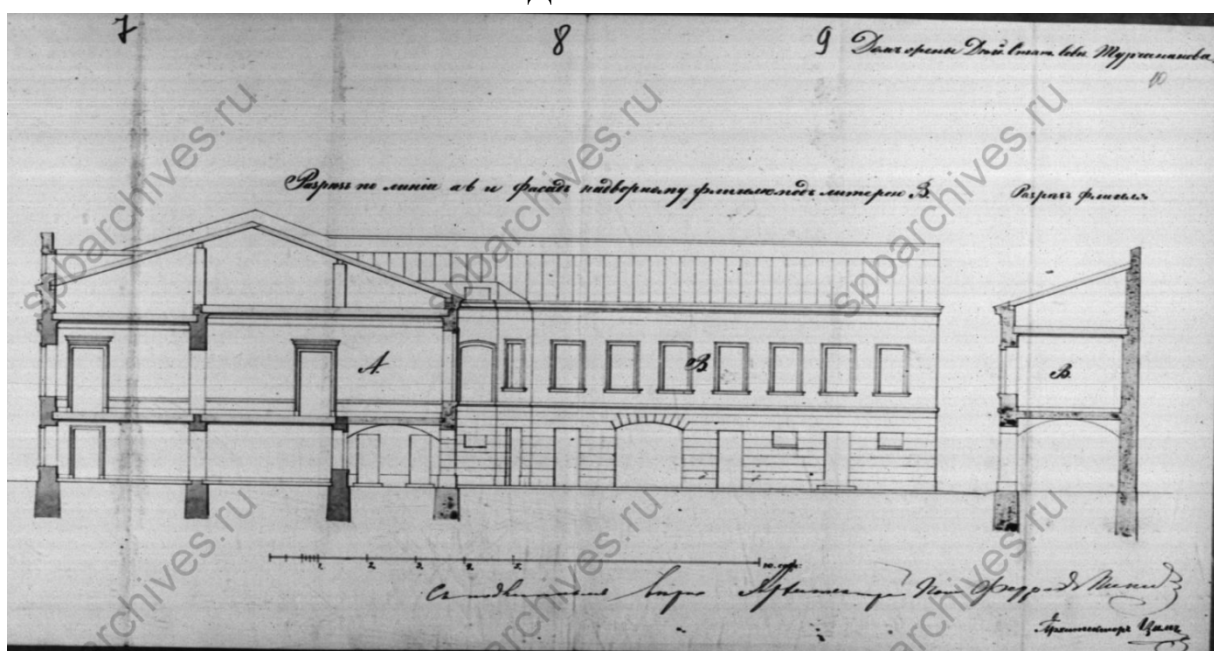
Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



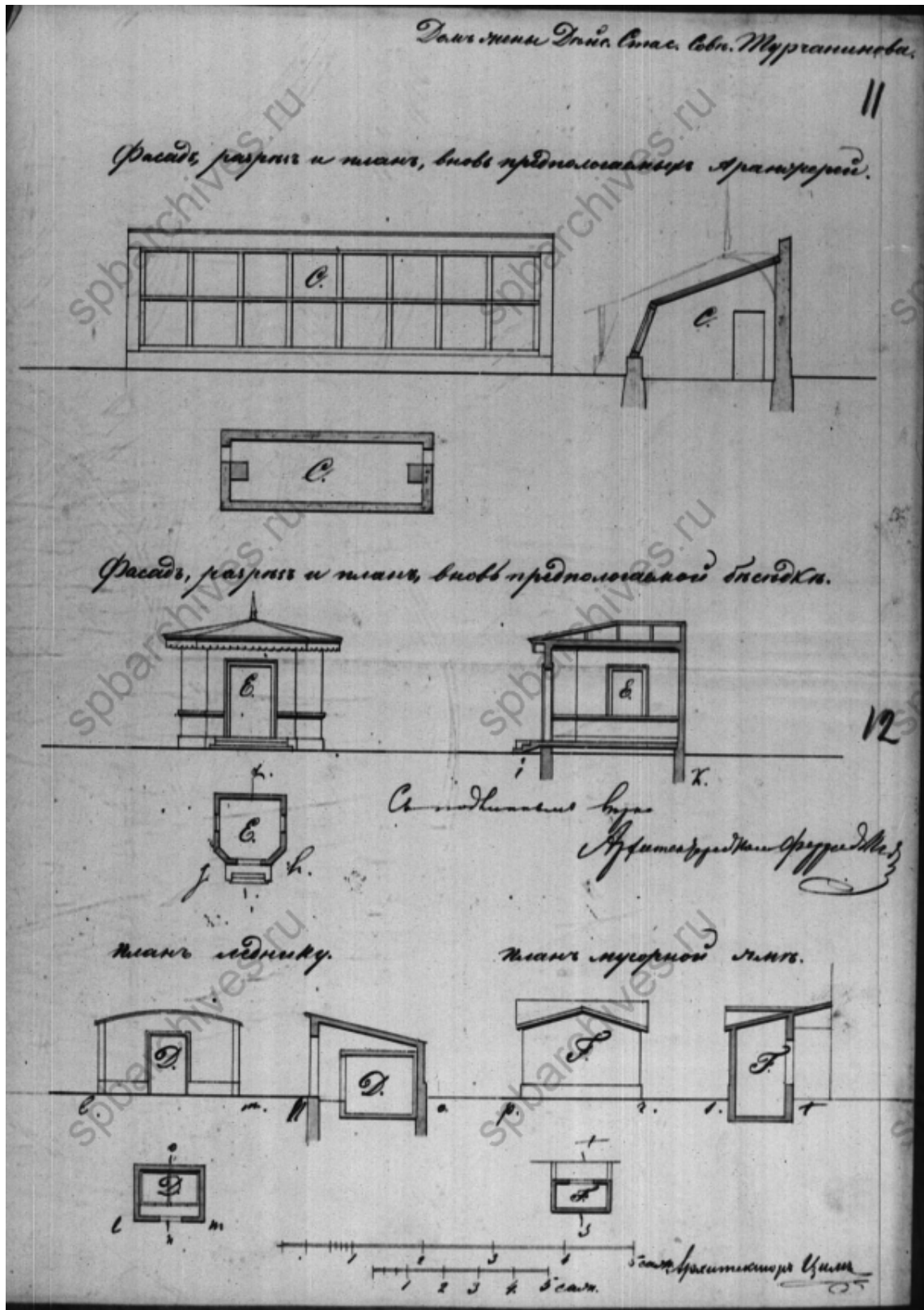
Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



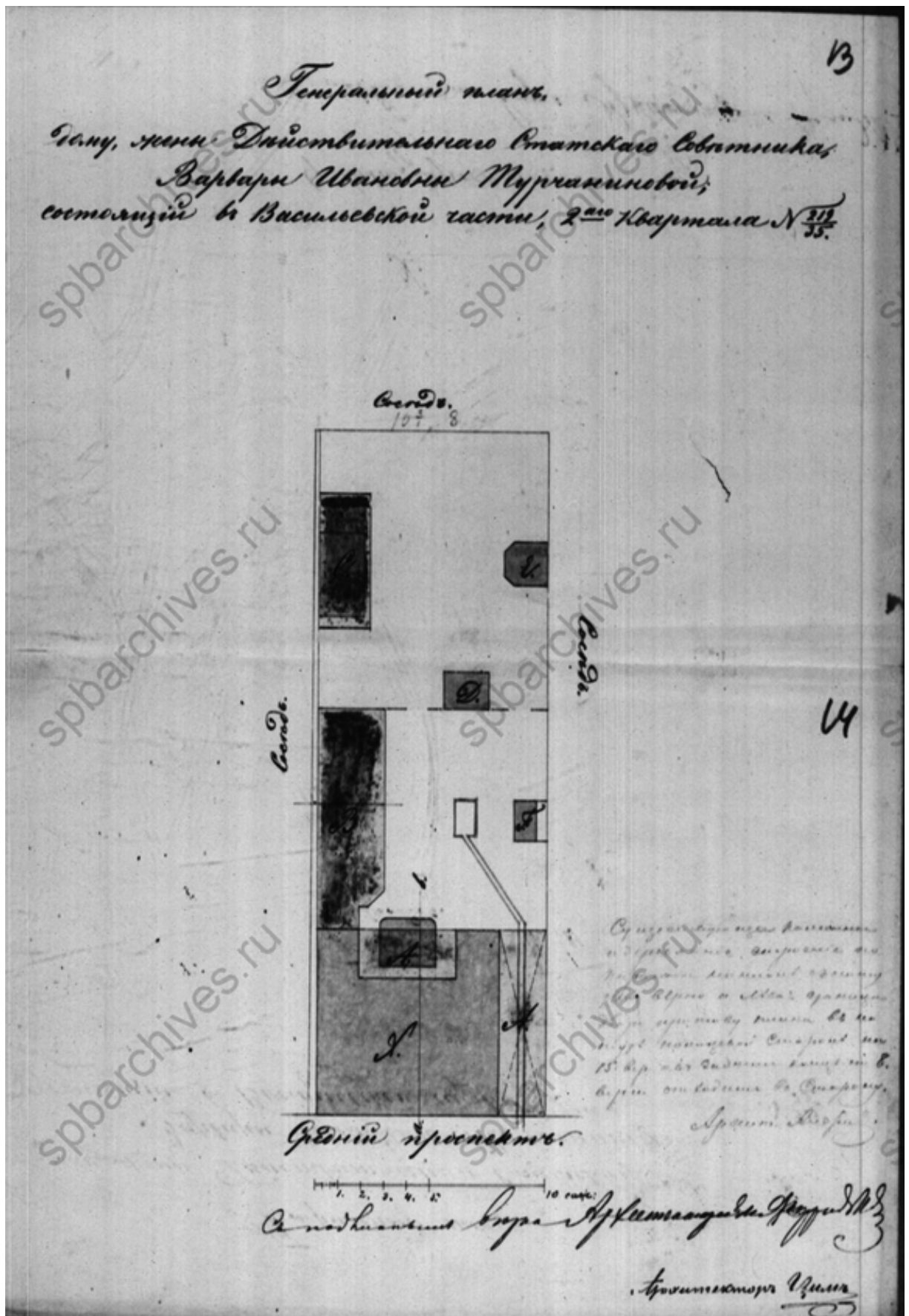
Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 2379.



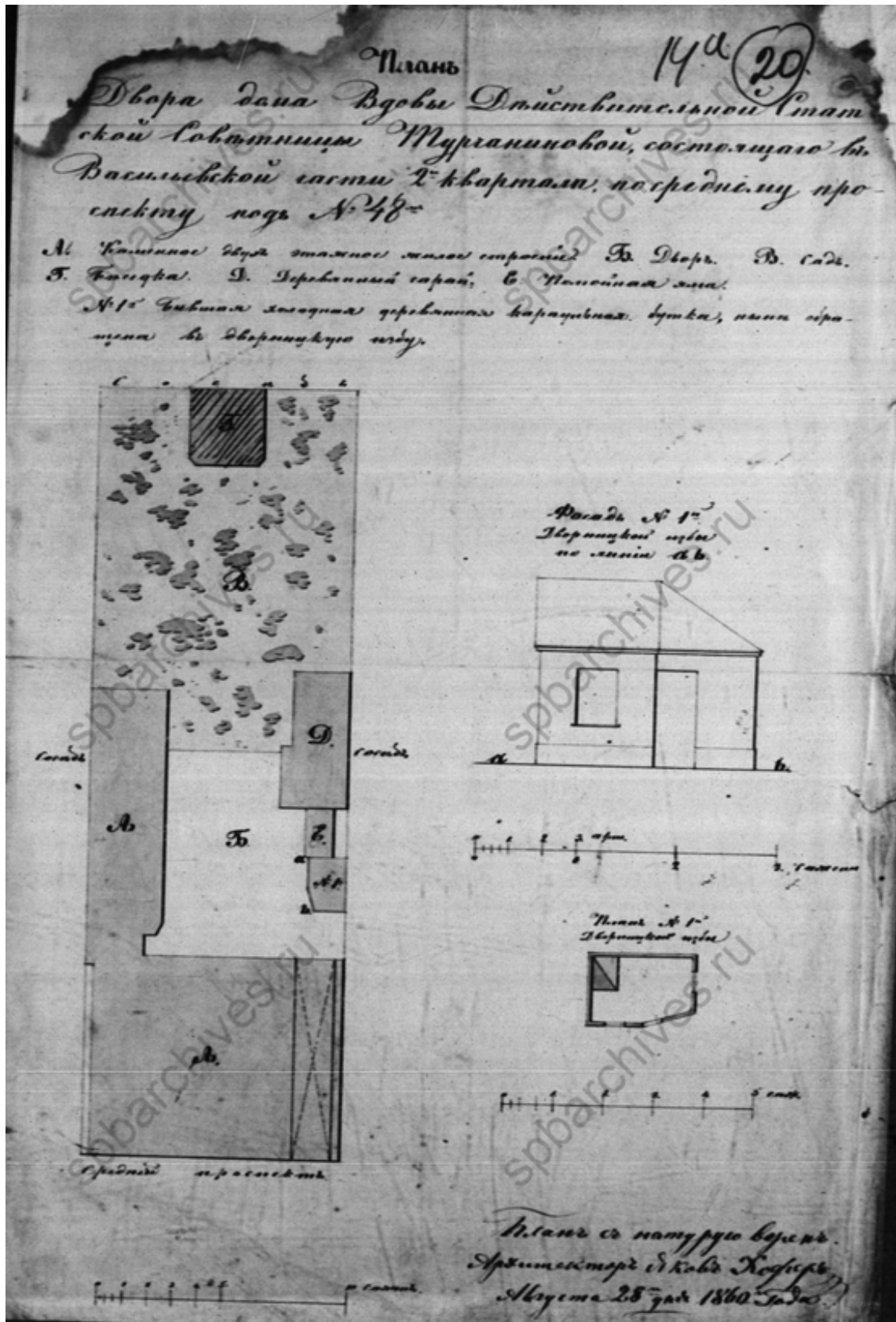
Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



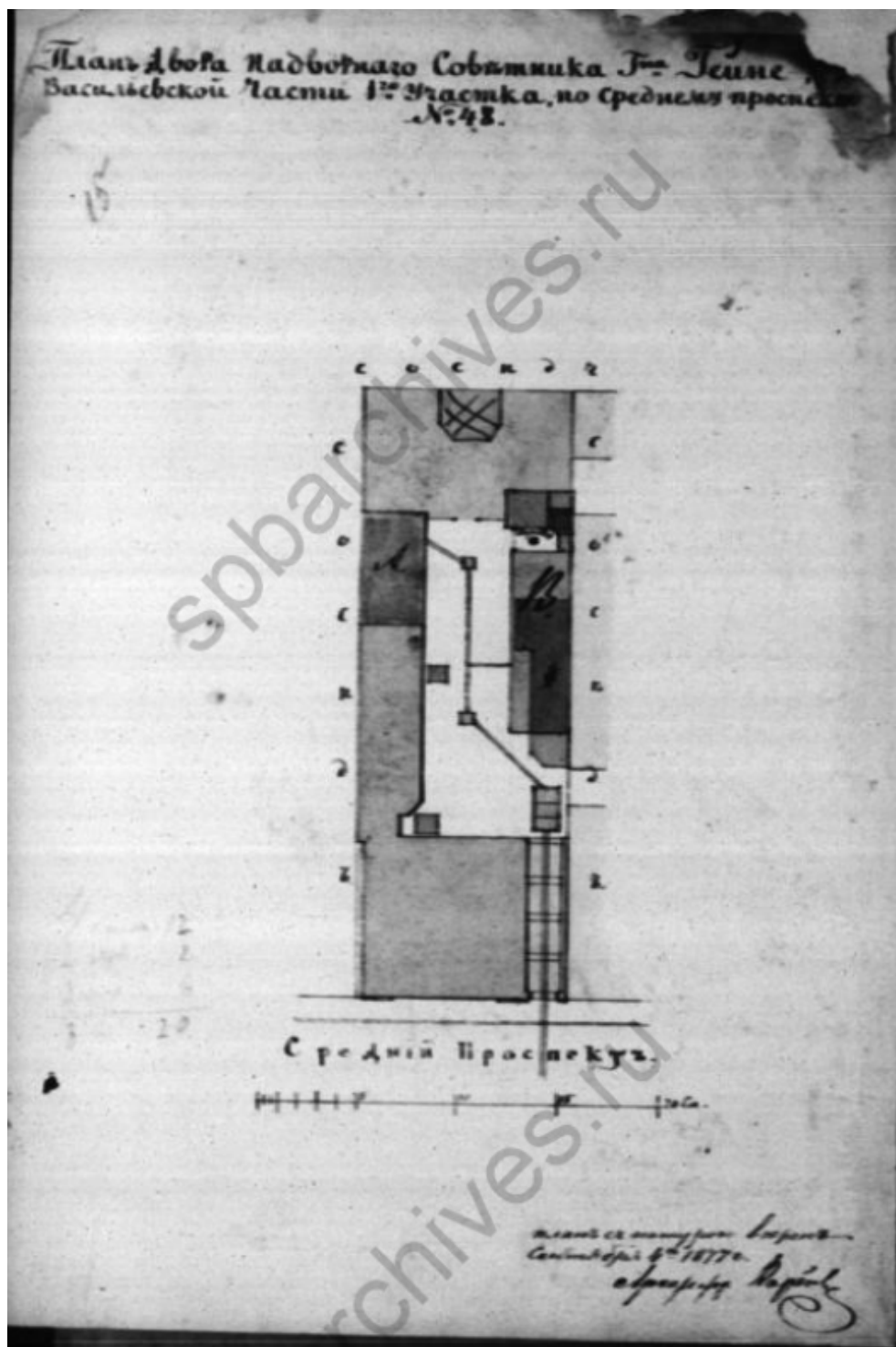
Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



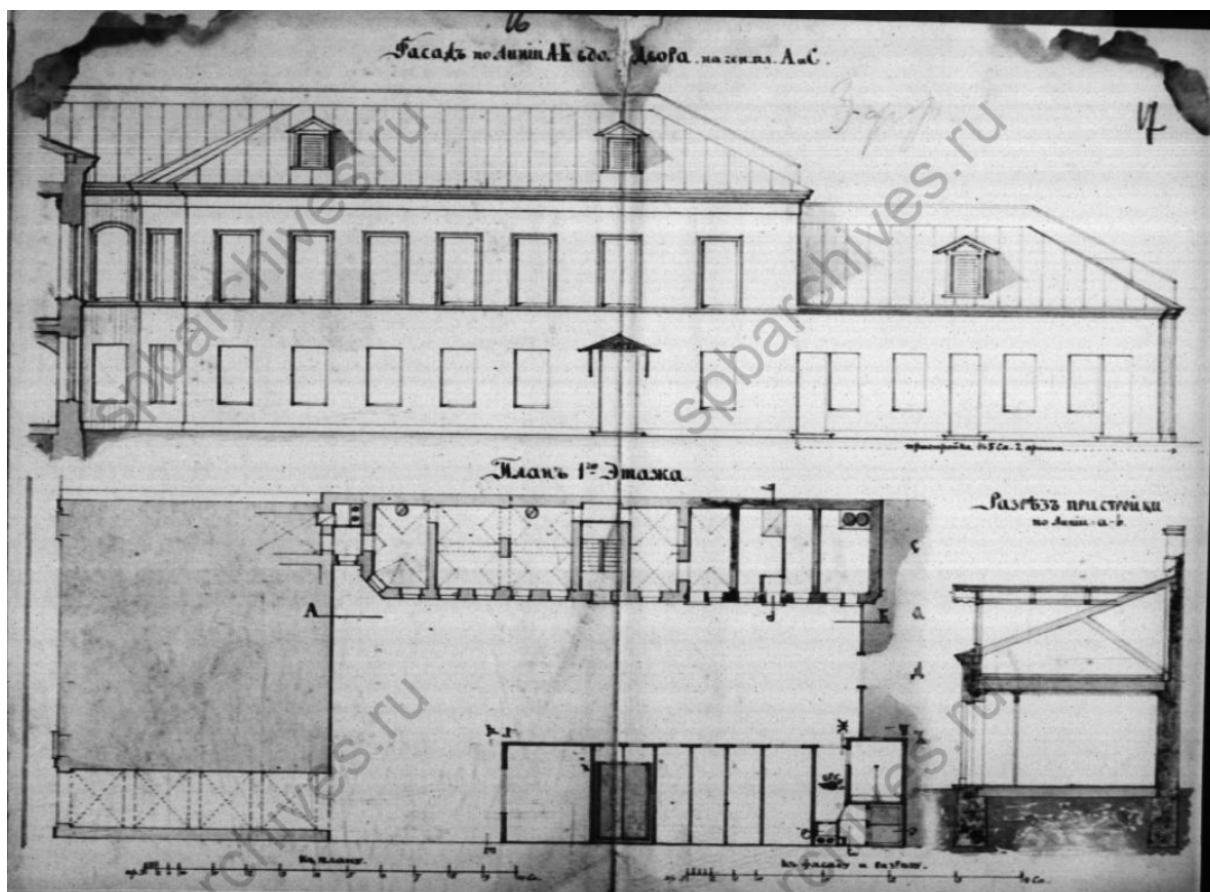
Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



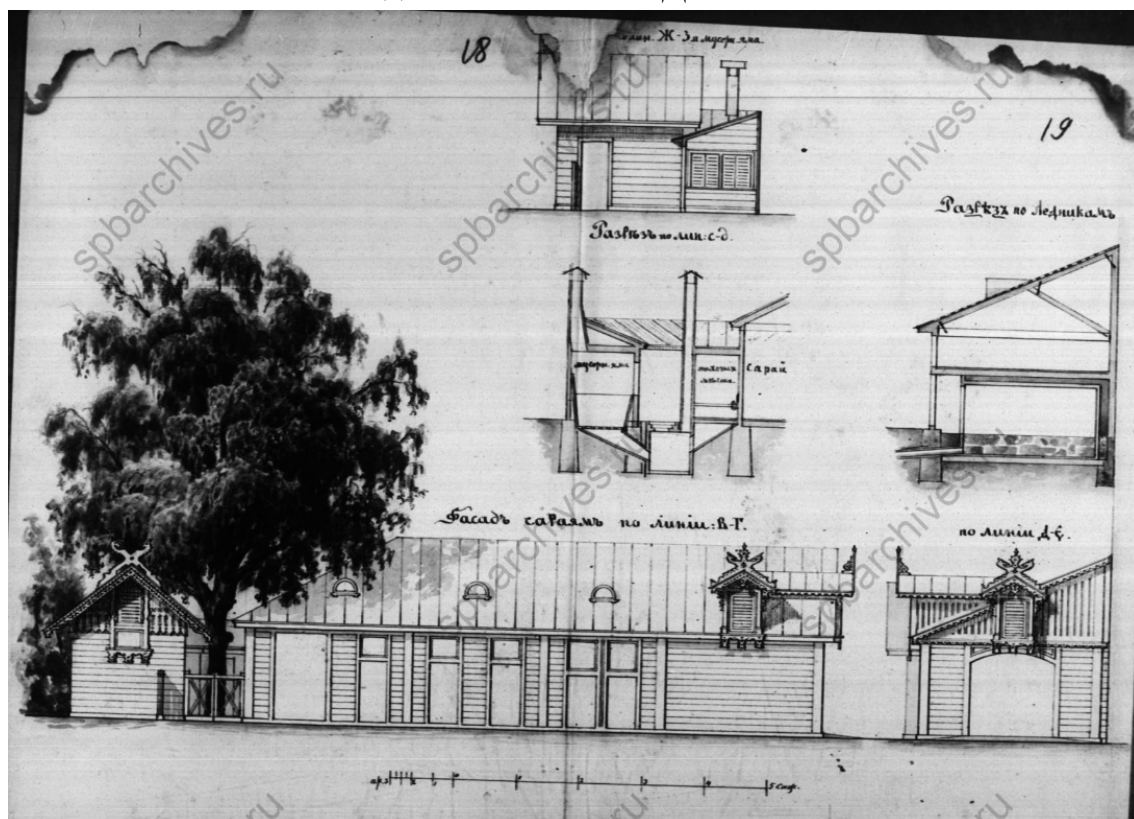
Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



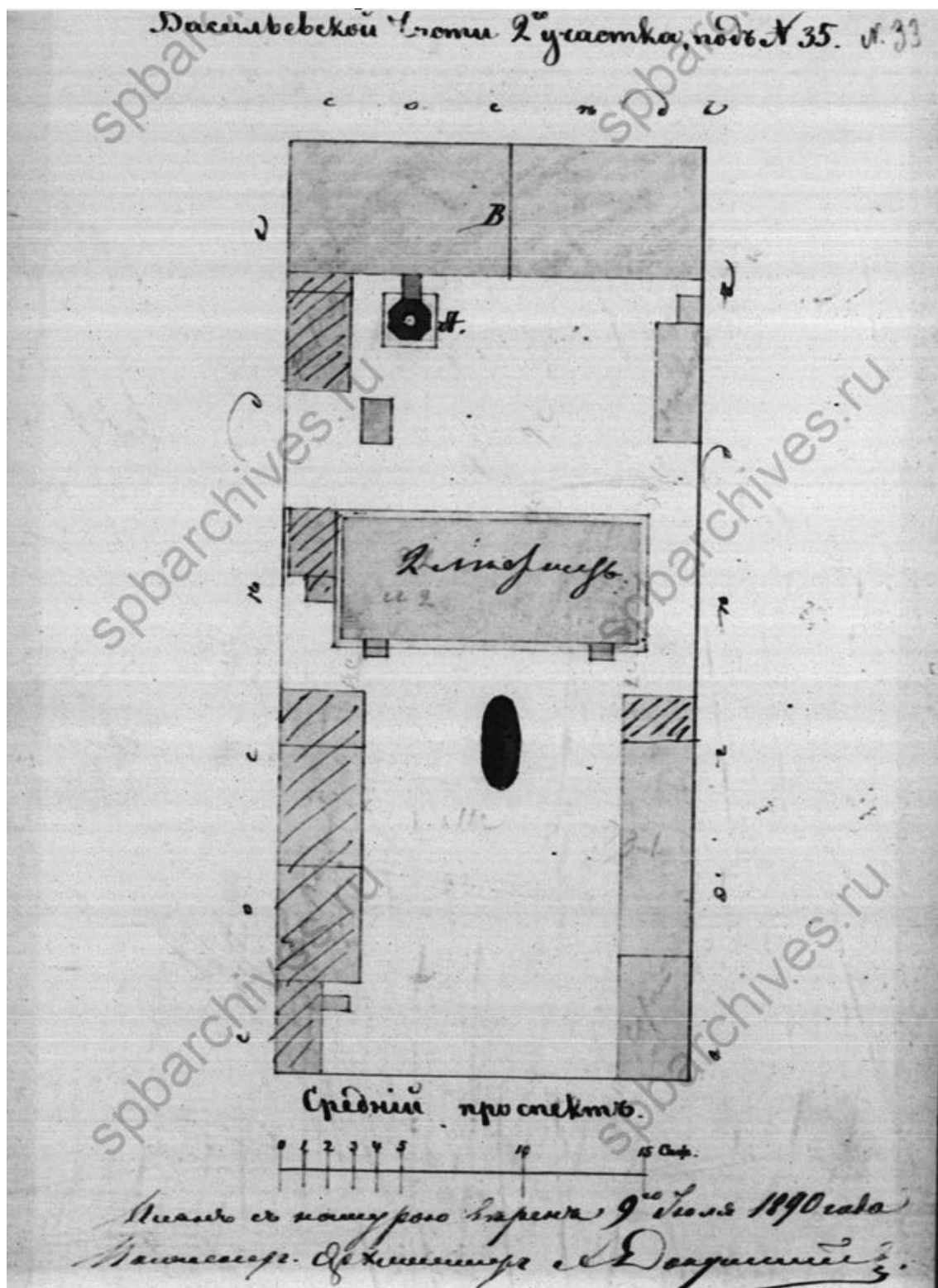
Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



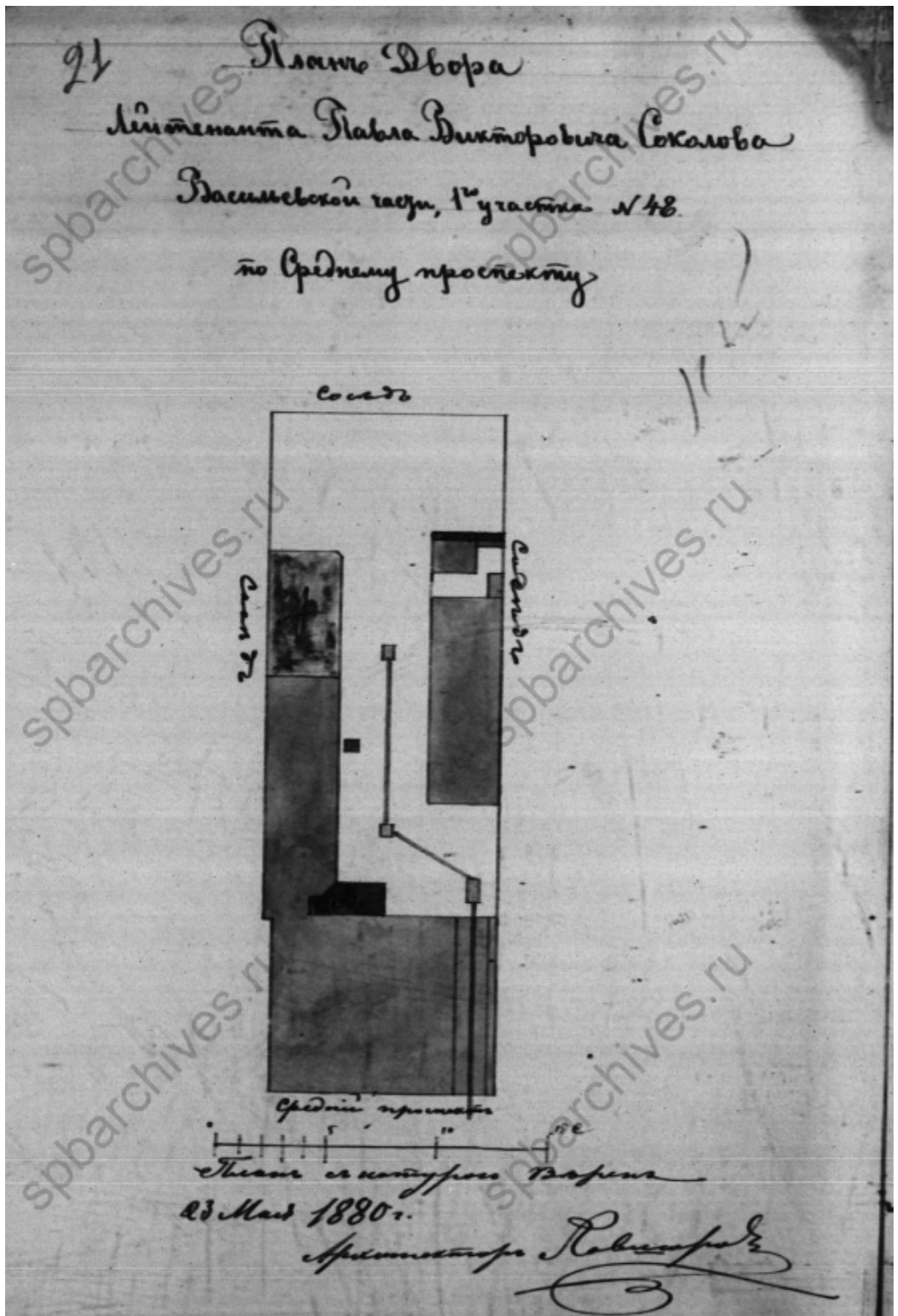
Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



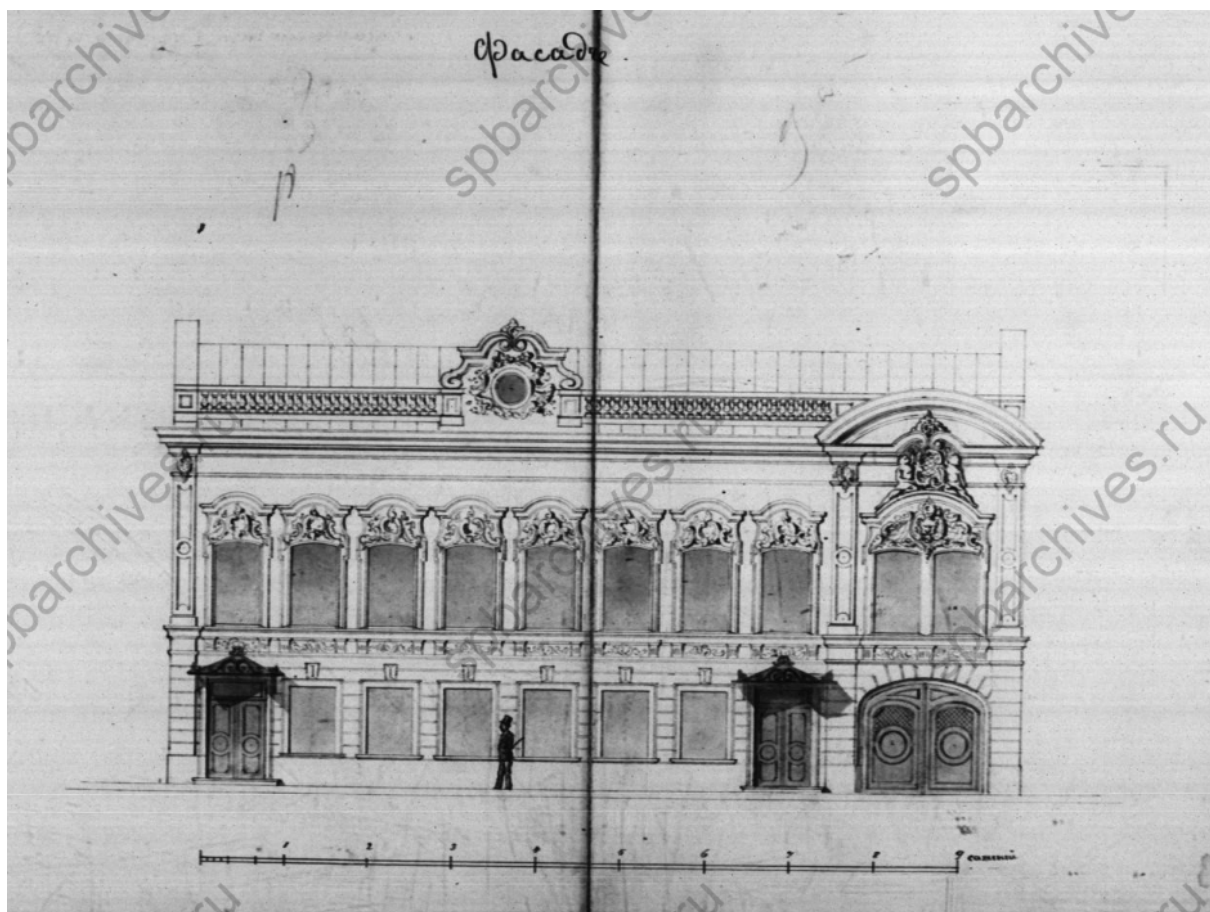
Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



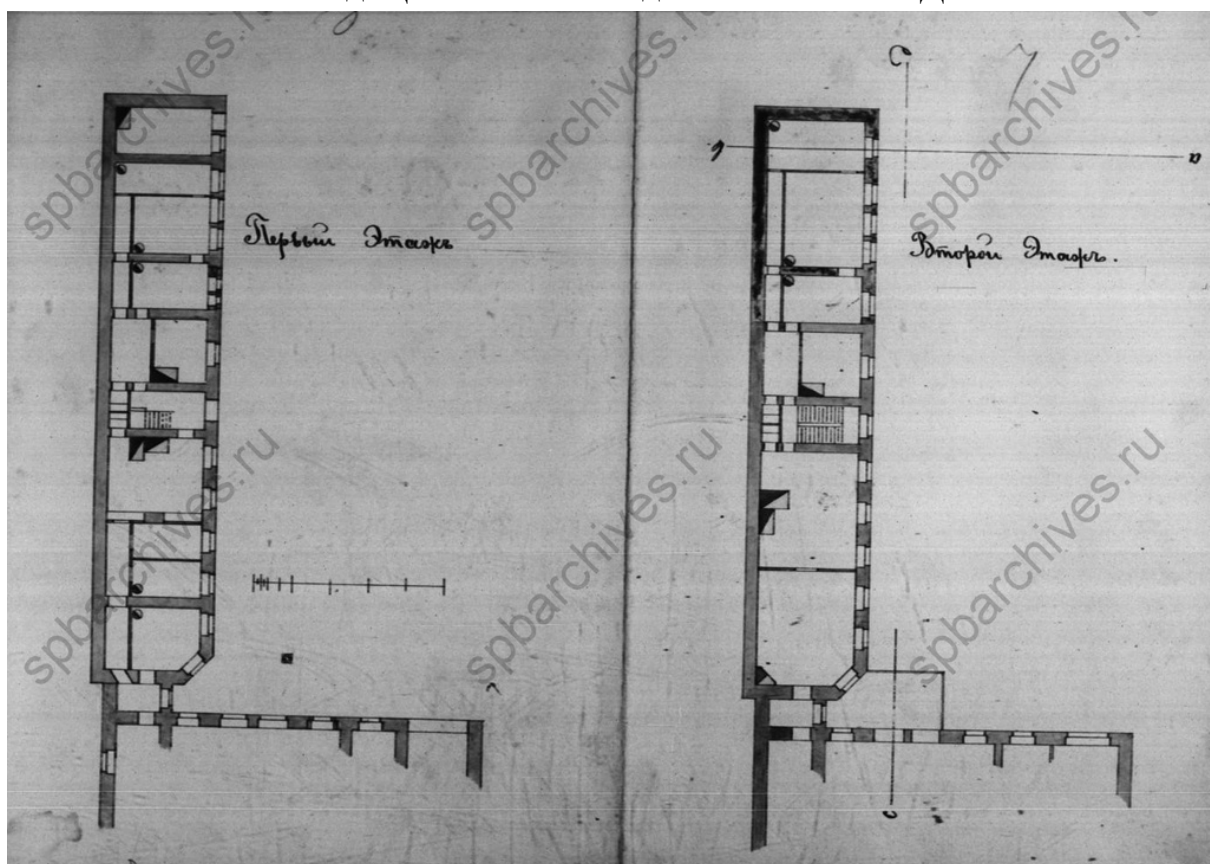
Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА
 СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



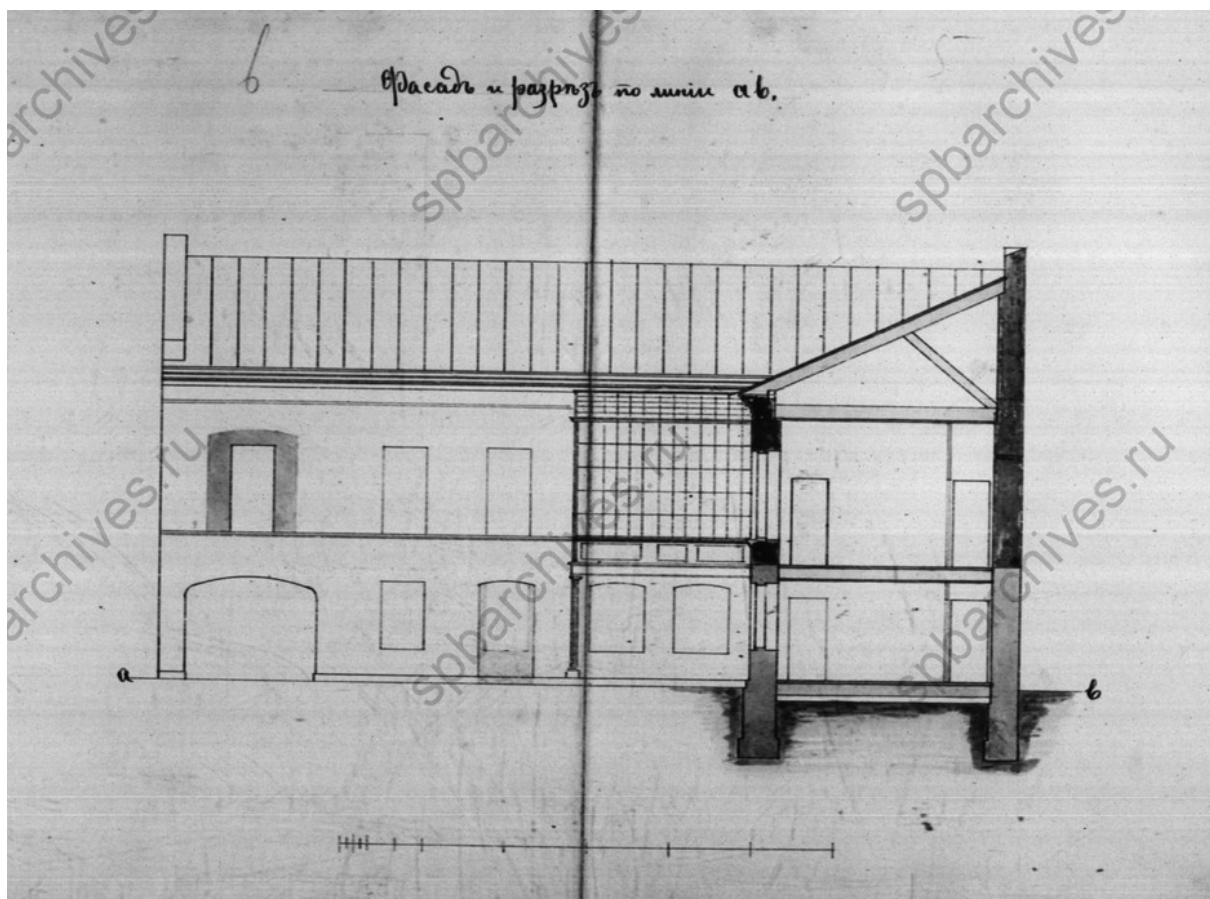
Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



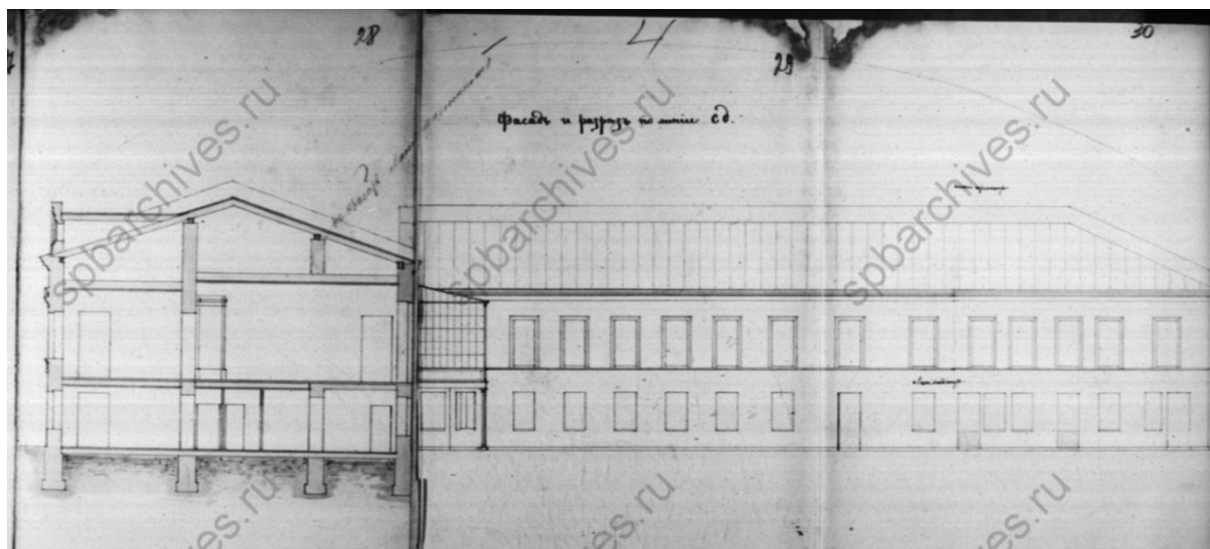
Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



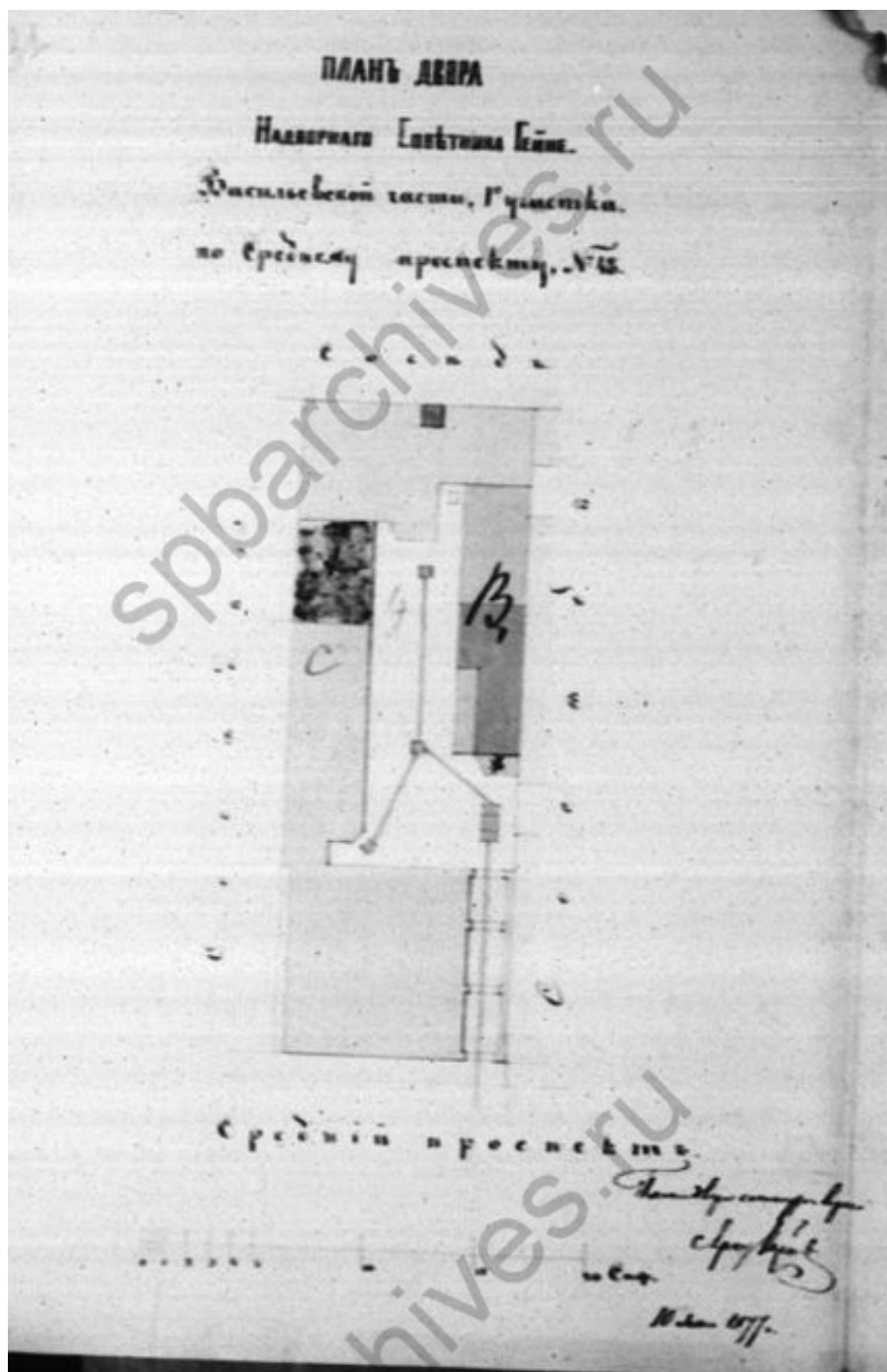
Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



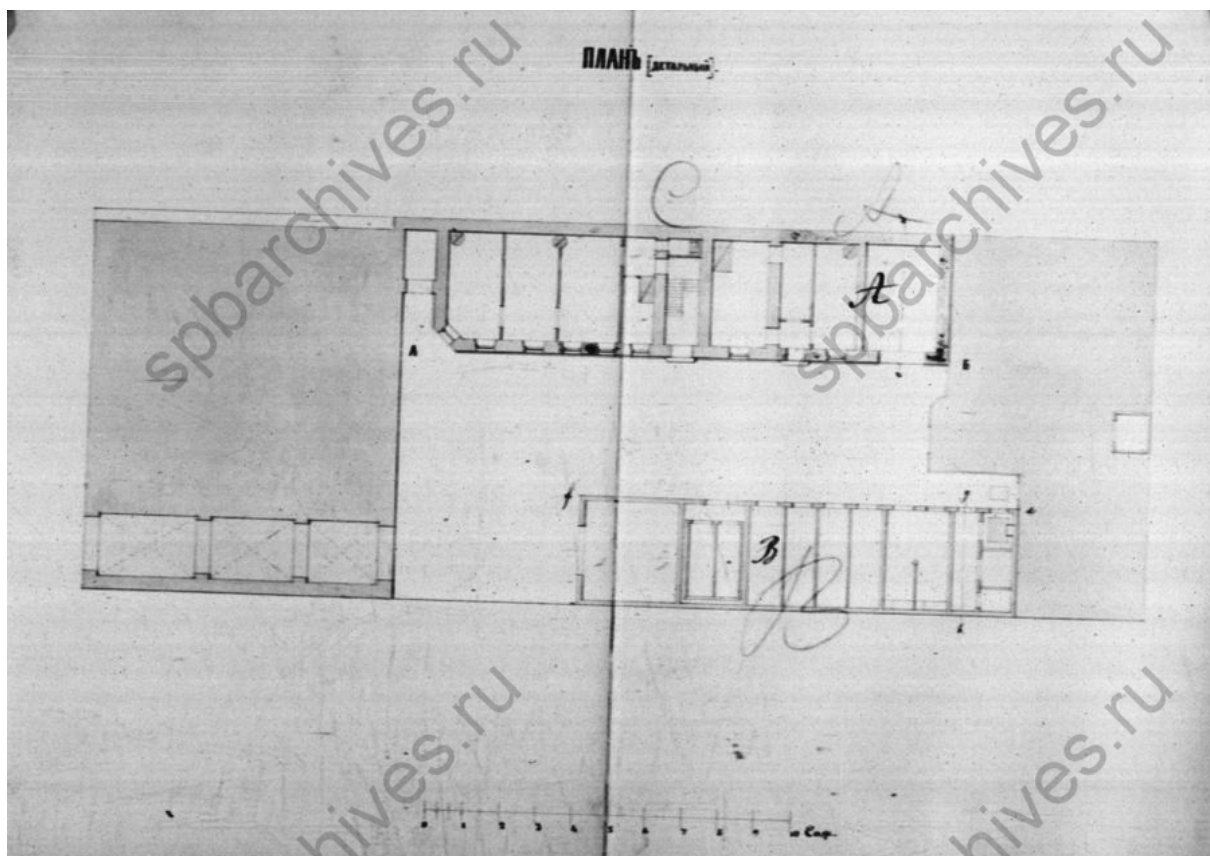
Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



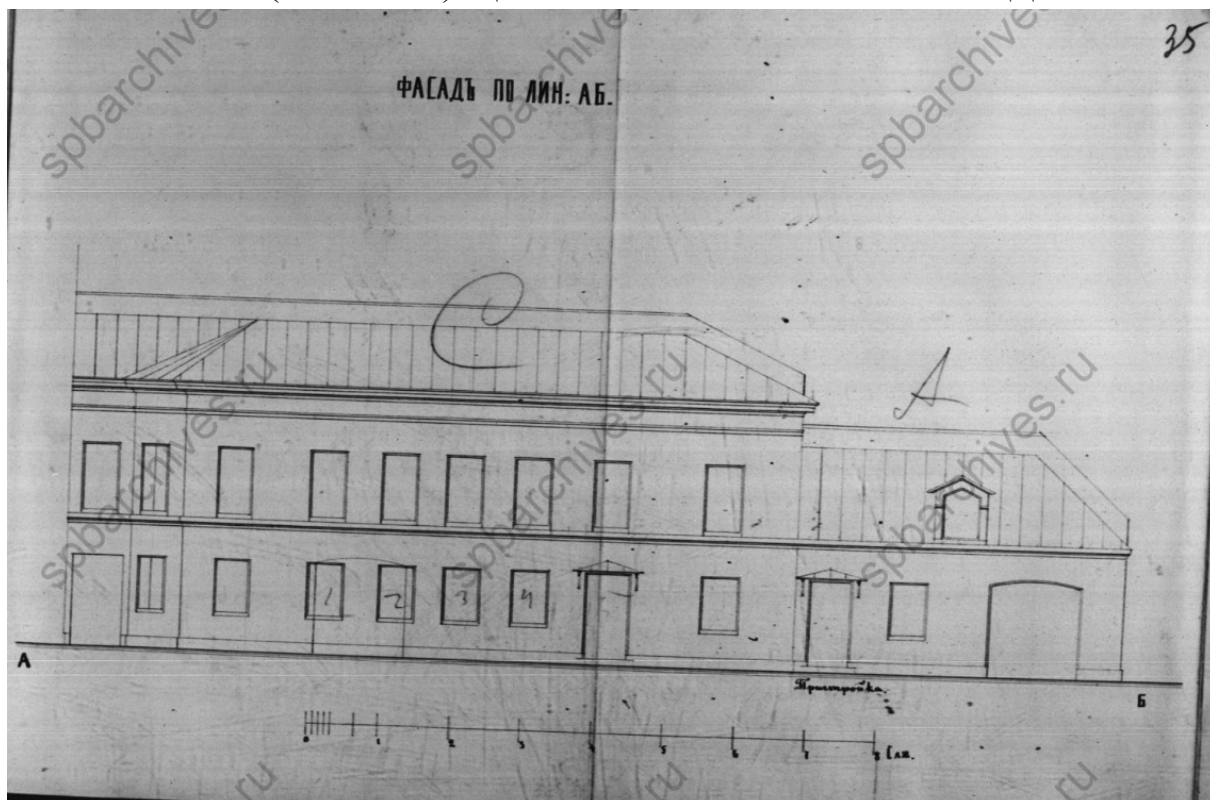
Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



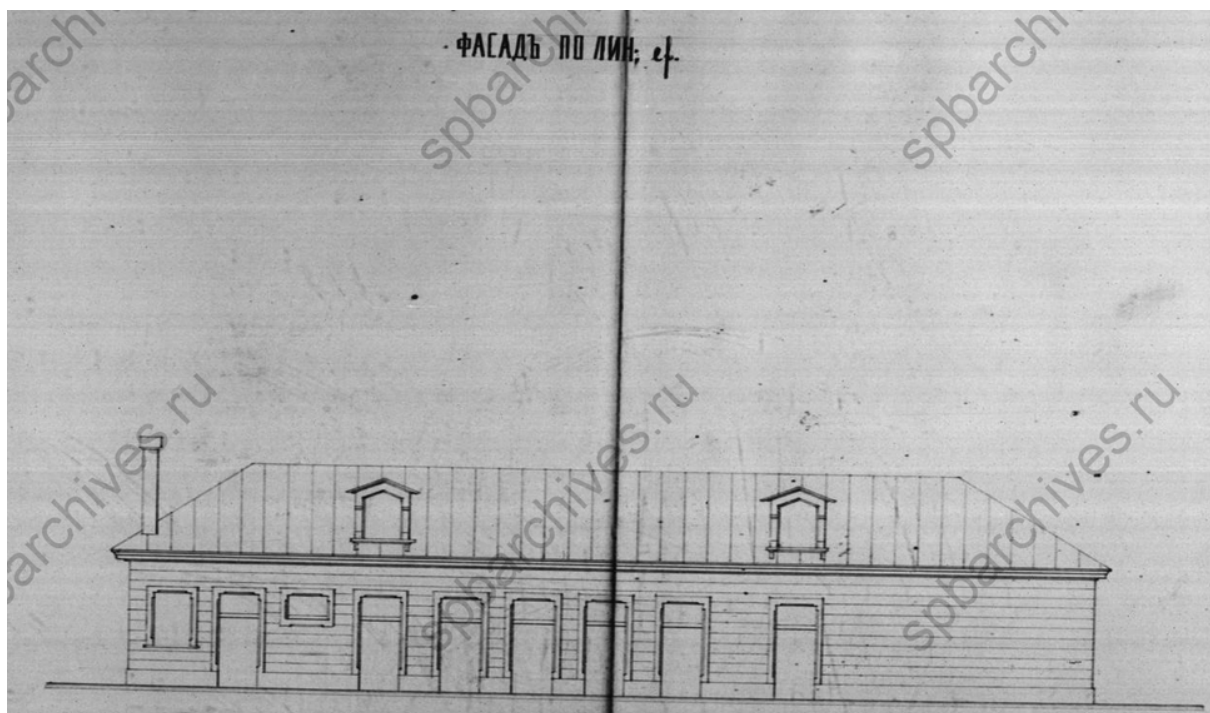
Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



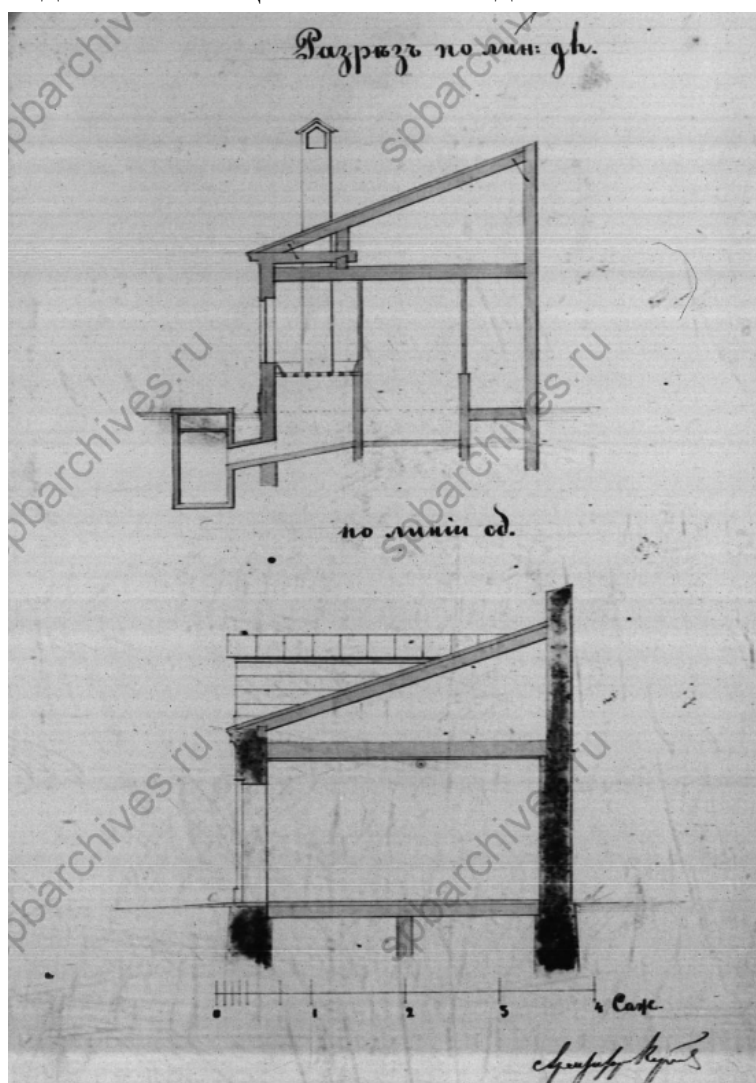
Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



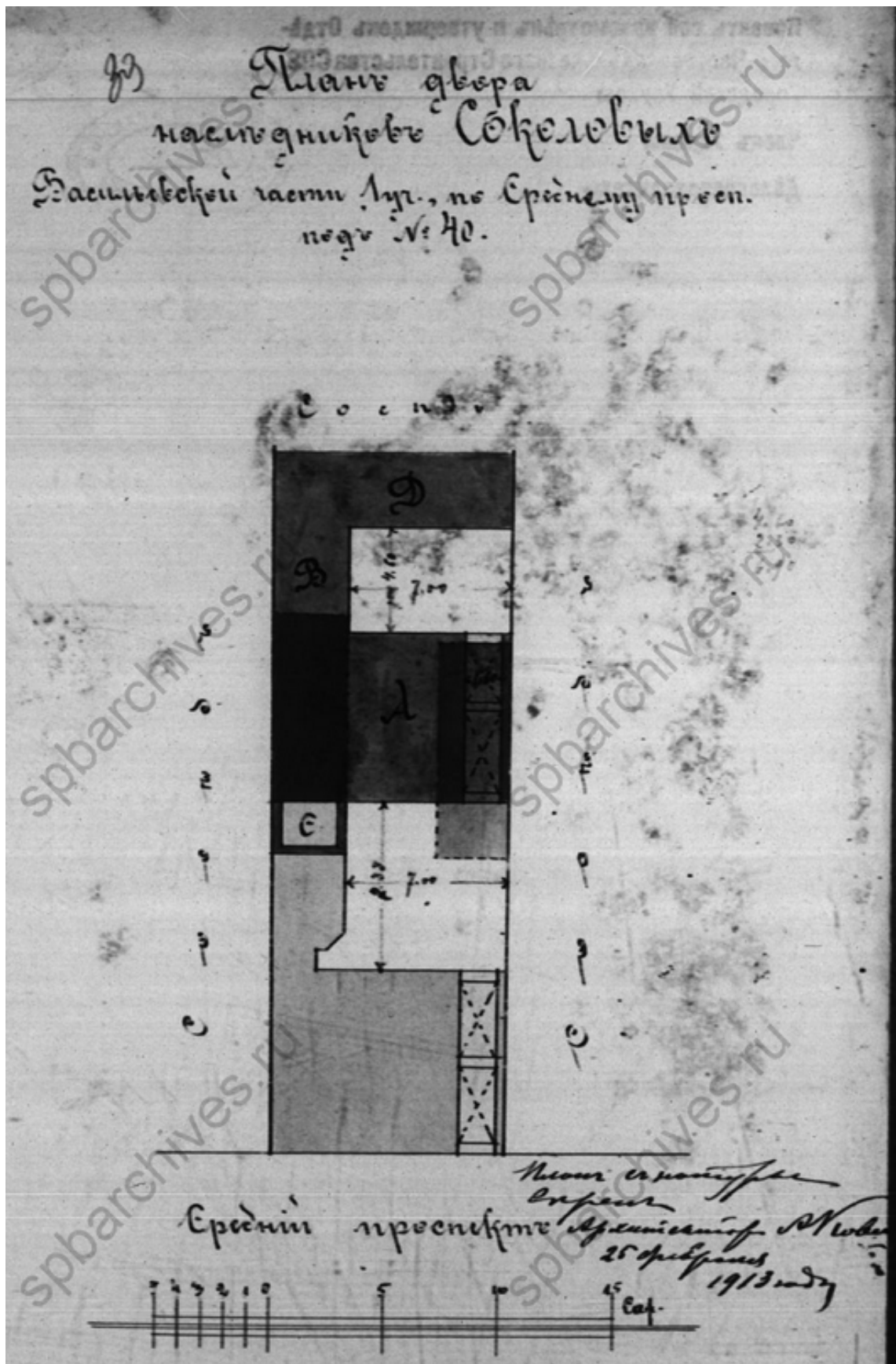
Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



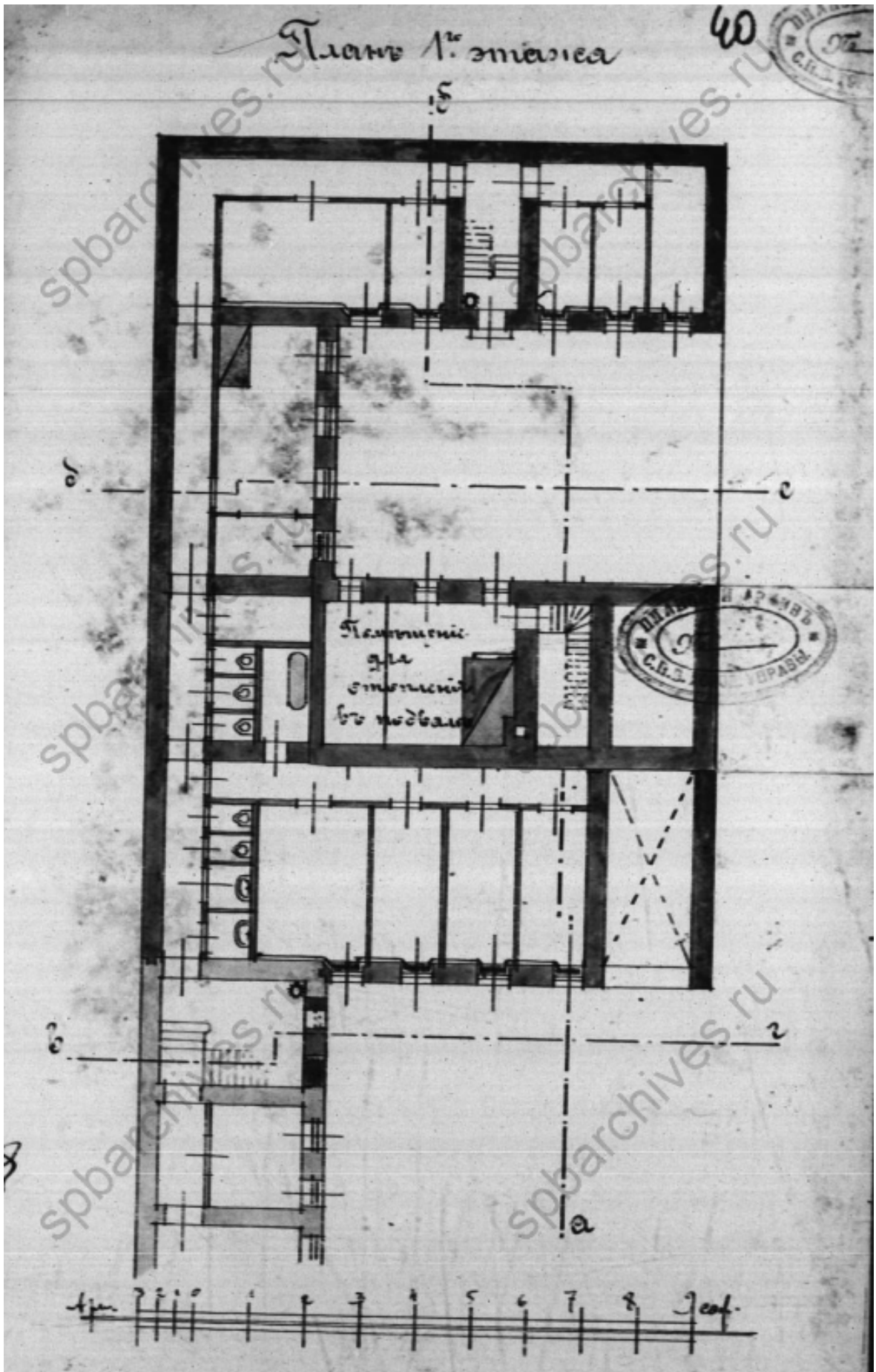
Илл. 24. Фасад по лин. еф. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



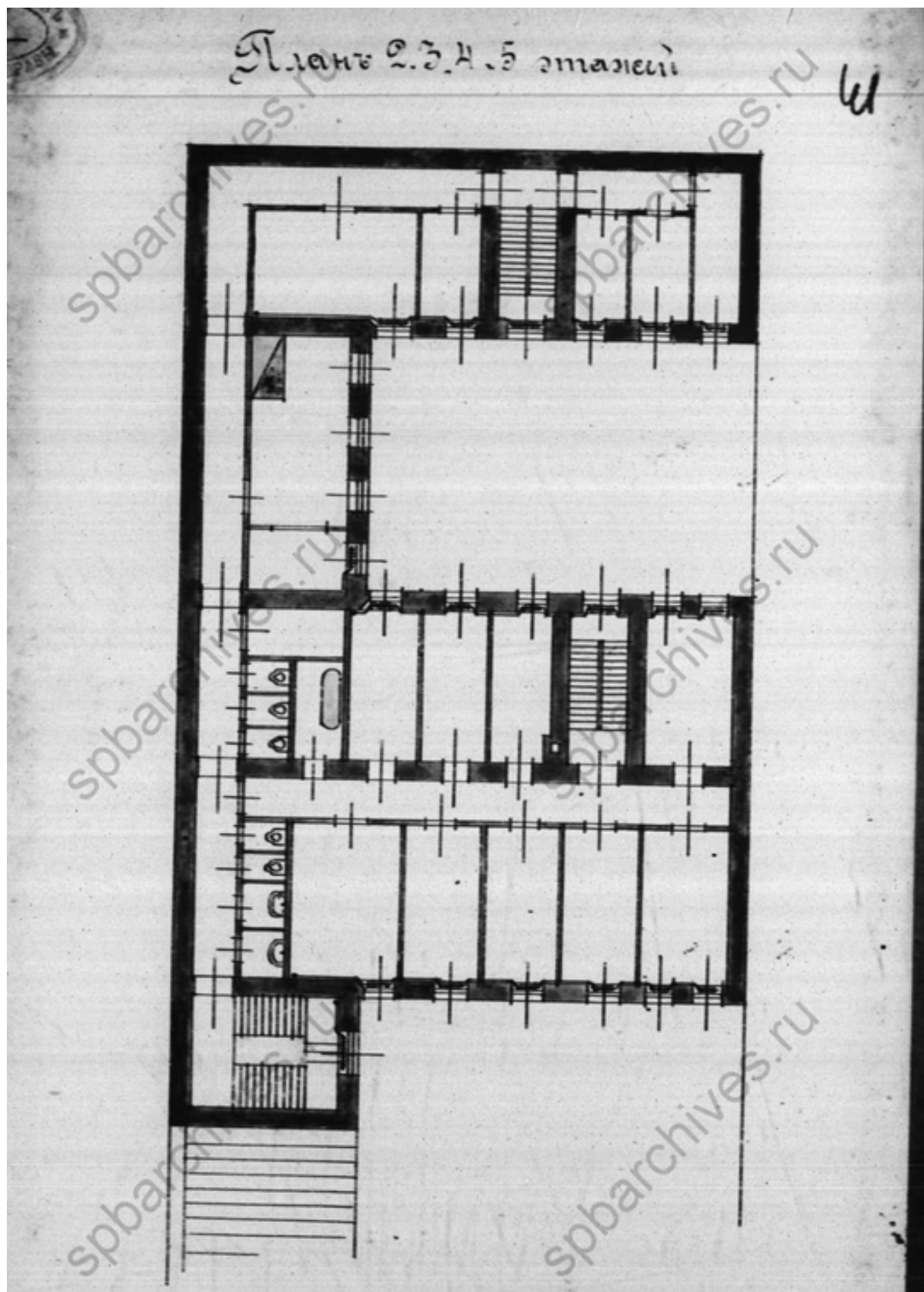
Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин cd. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



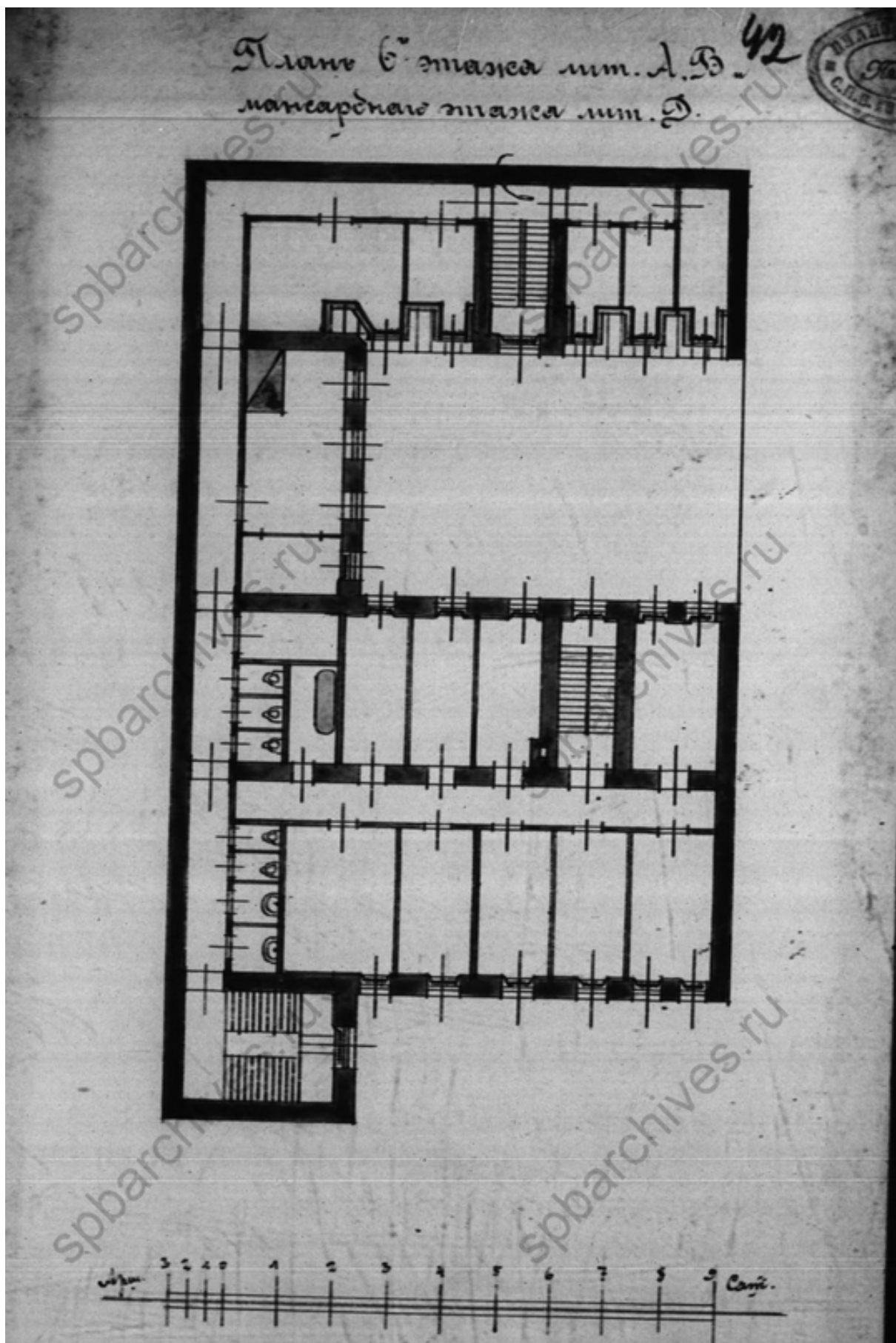
Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1 уч. по Среднему проспекту под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



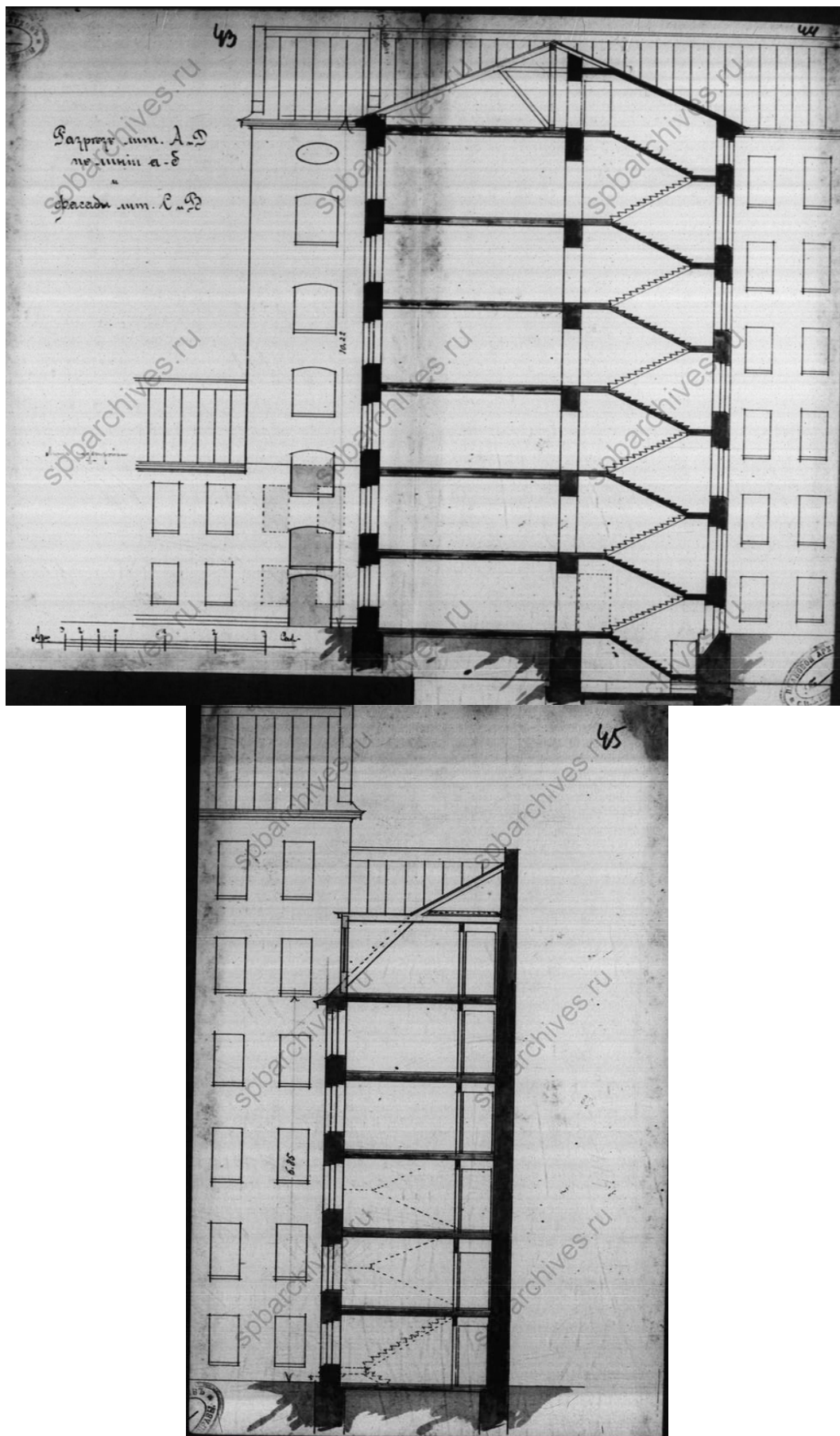
Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



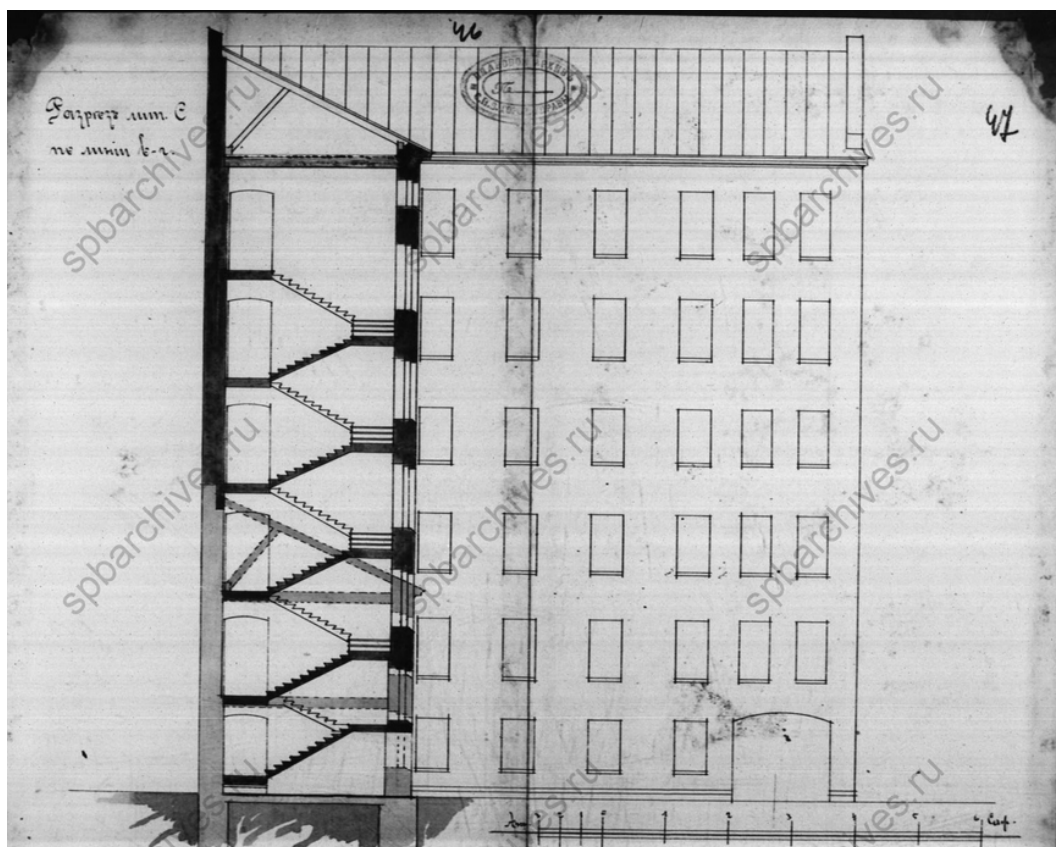
Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



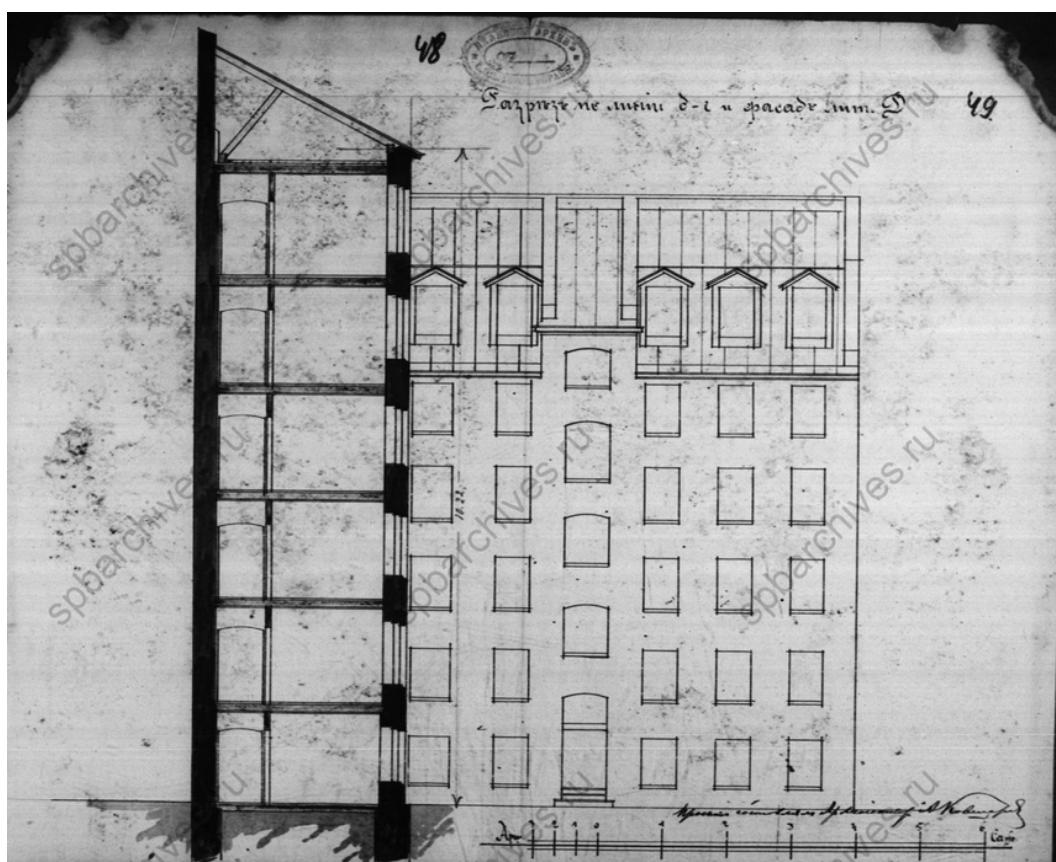
Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



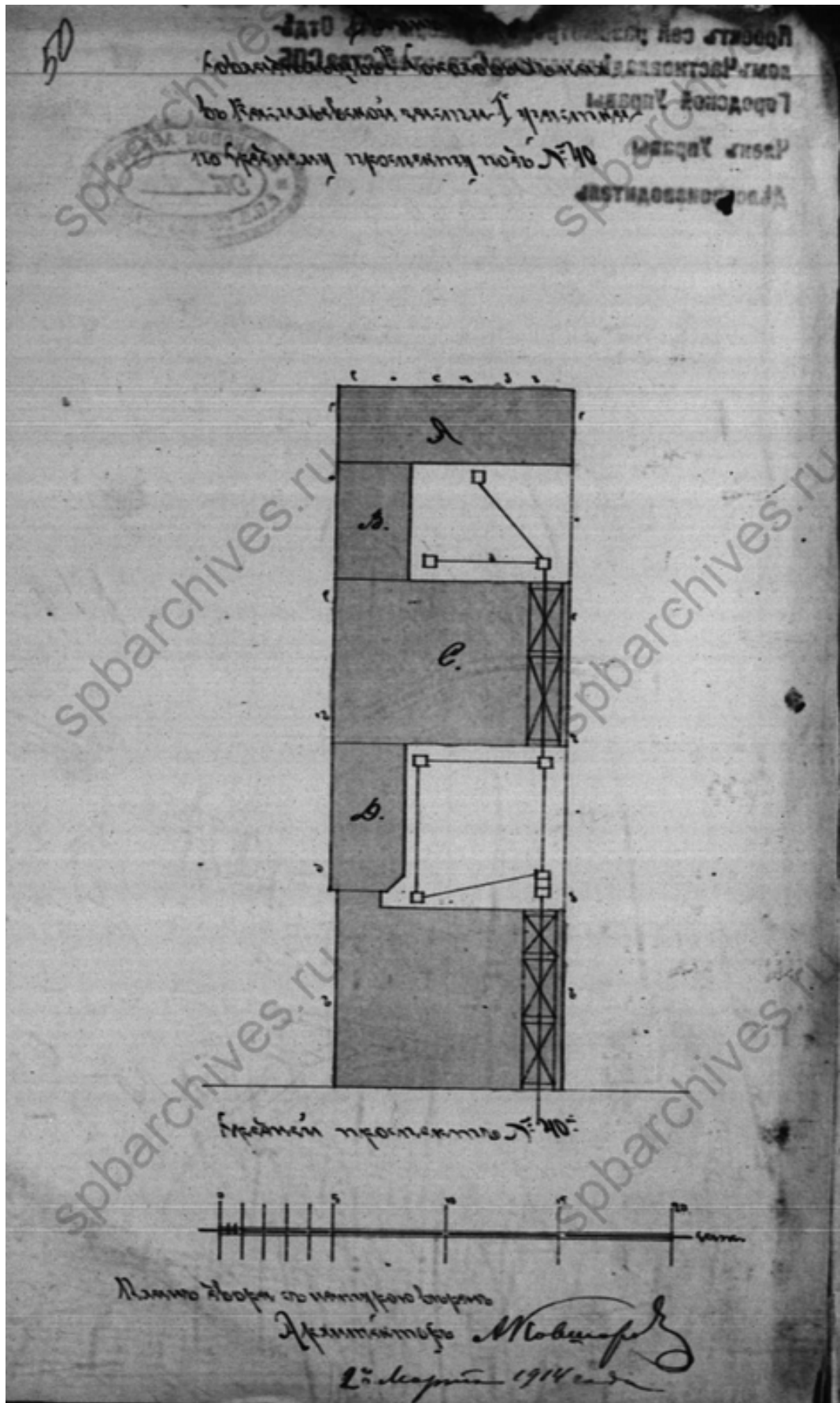
Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



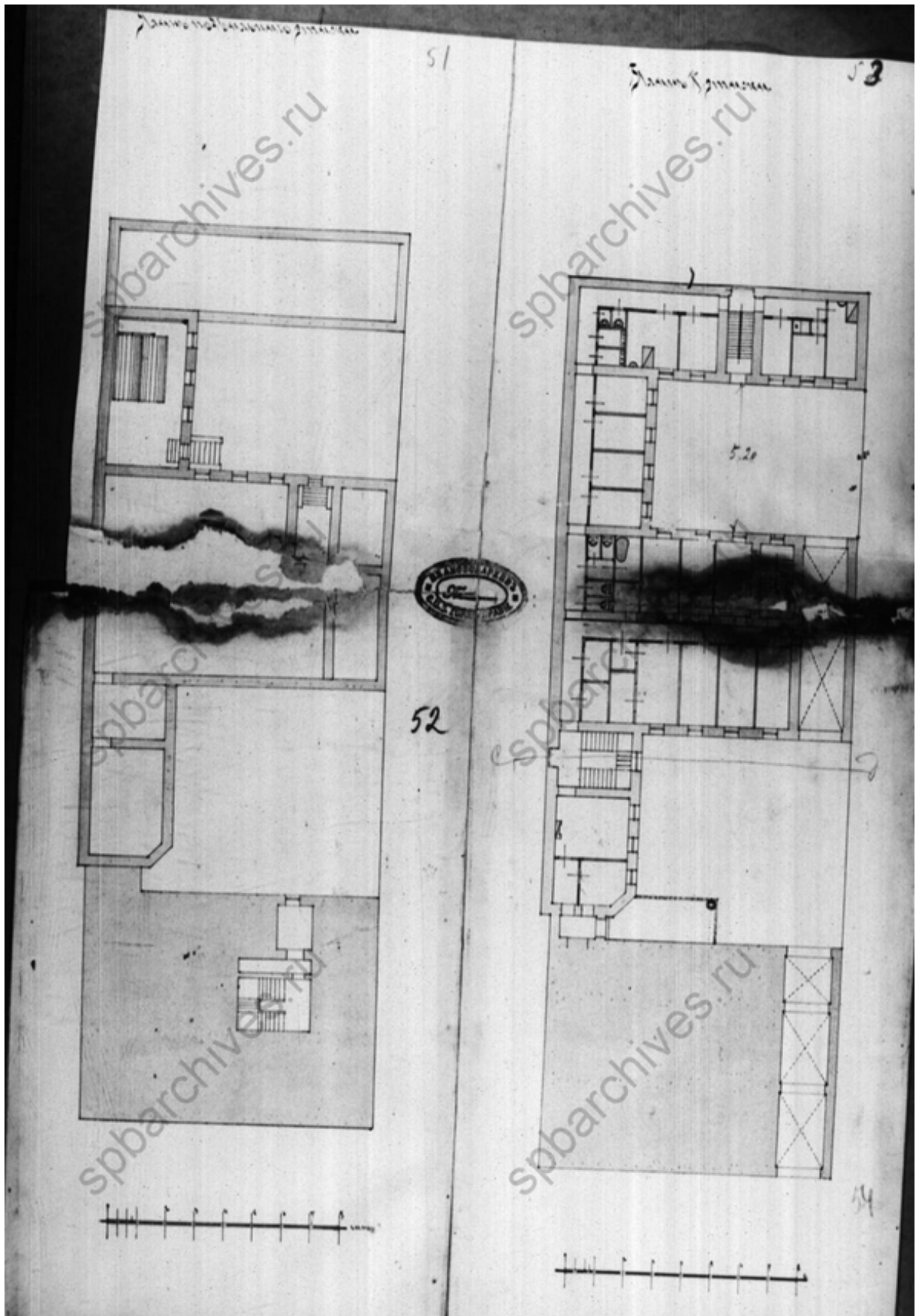
Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



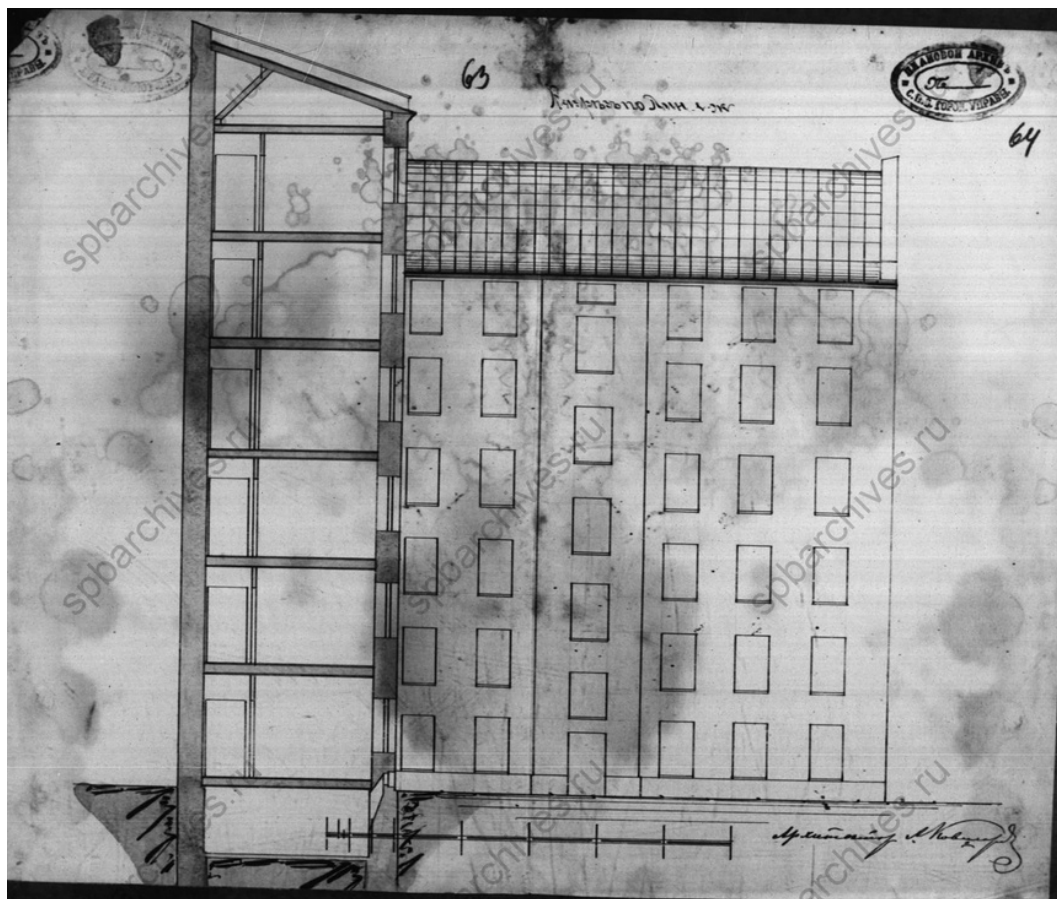
Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



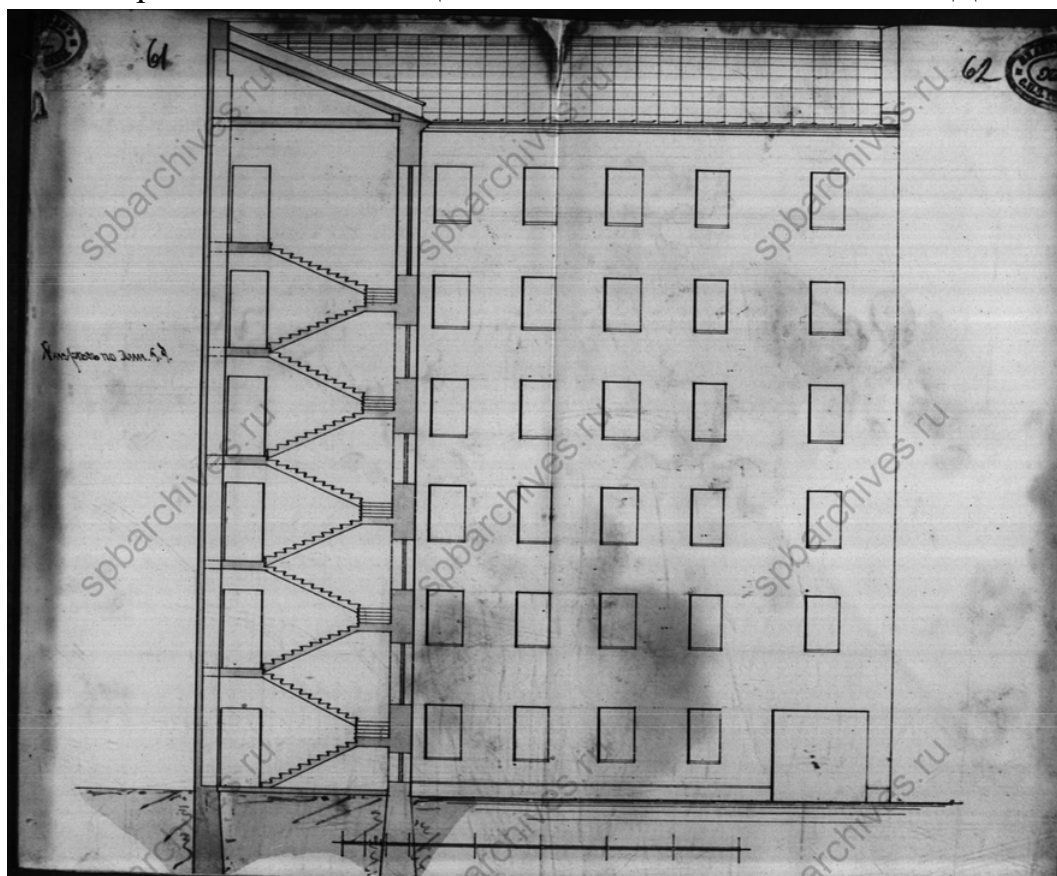
Илл. 33. План 2 марта 1914 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



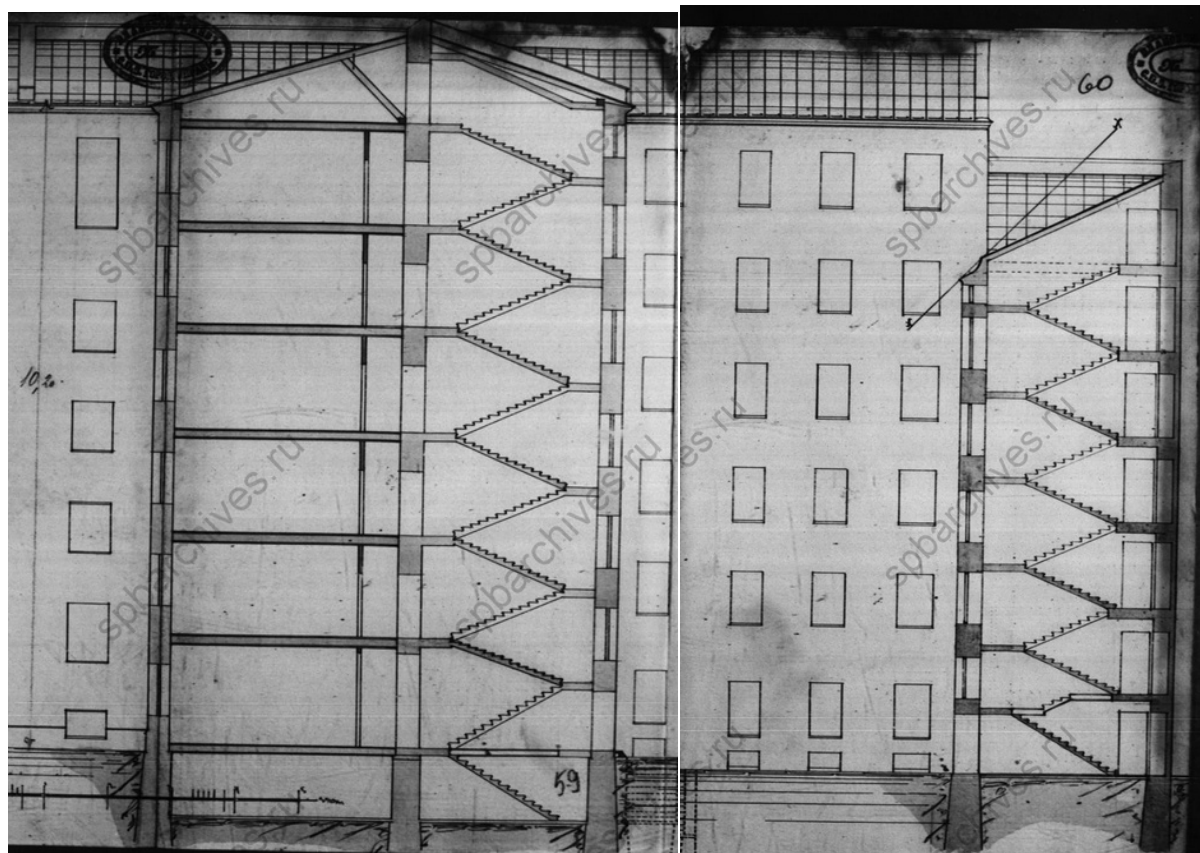
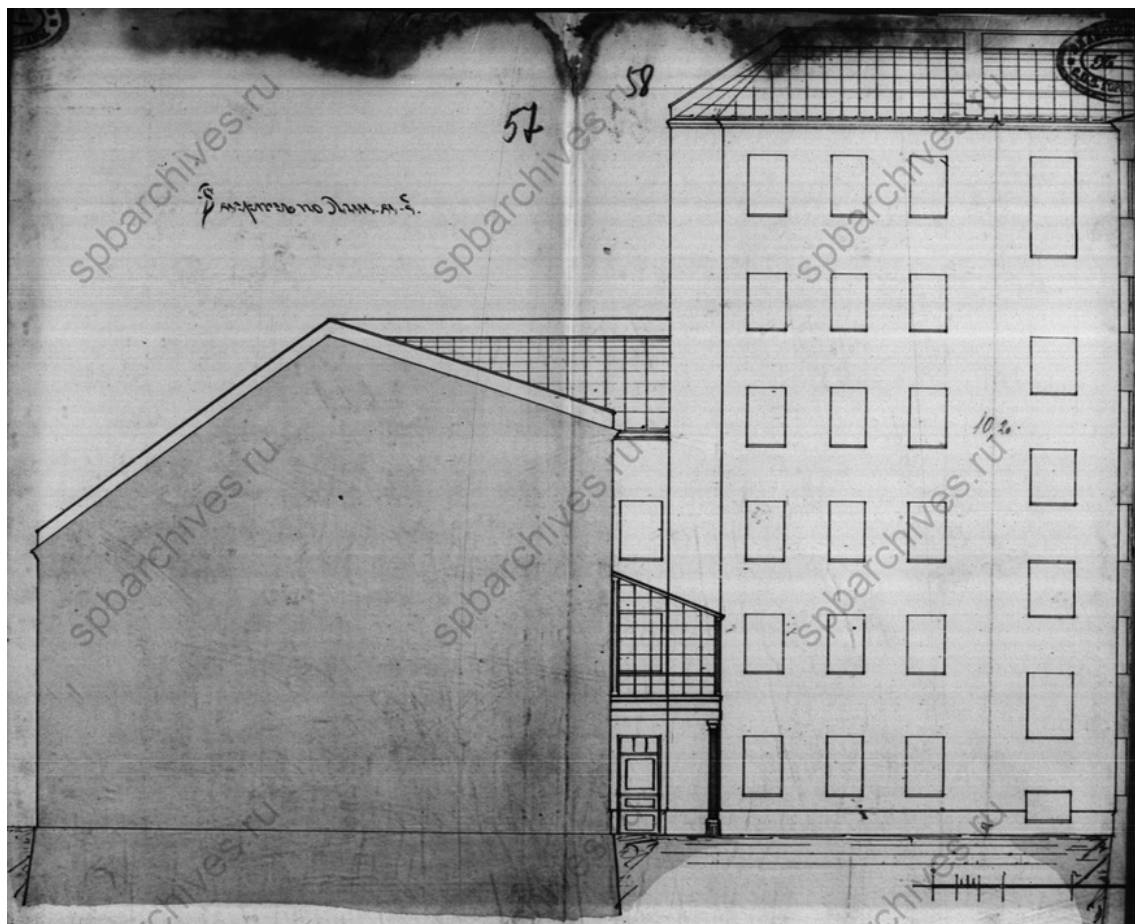
Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



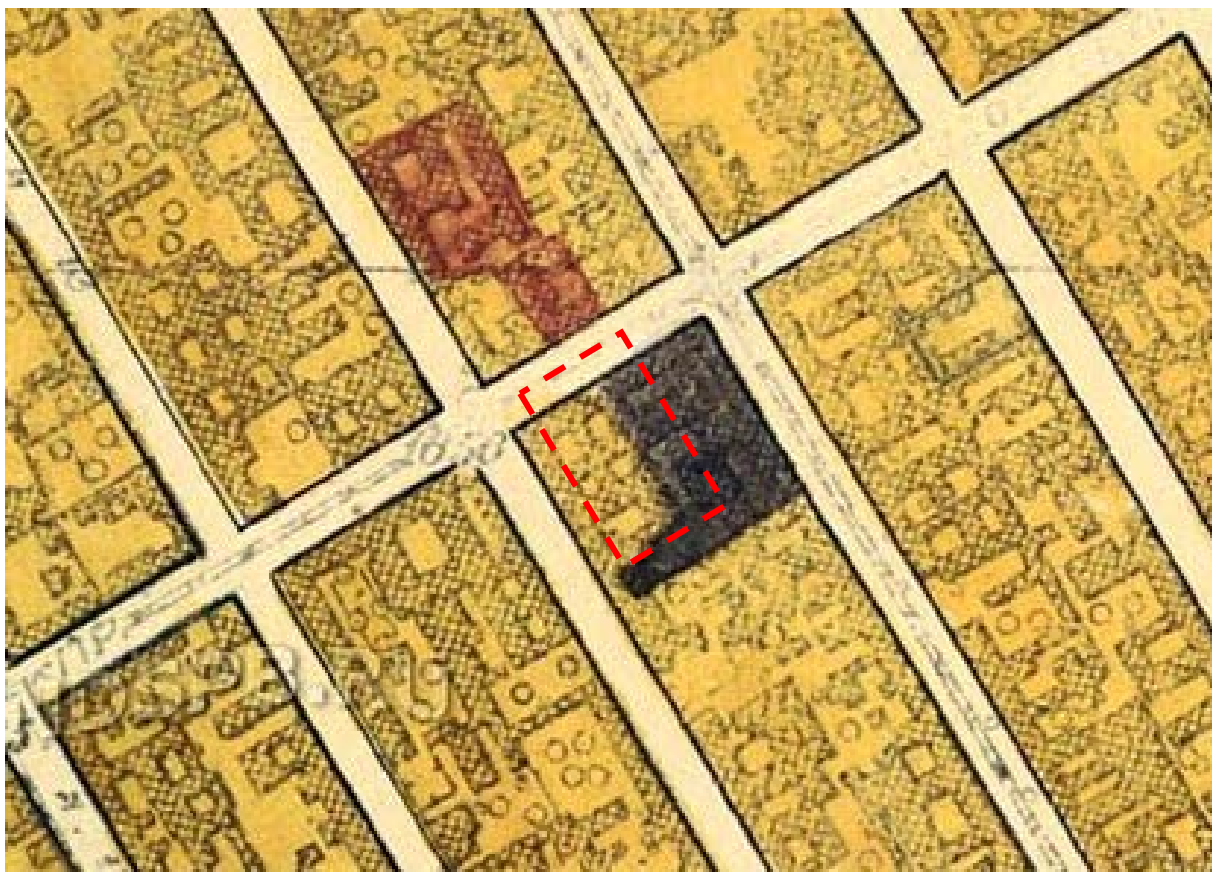
Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.



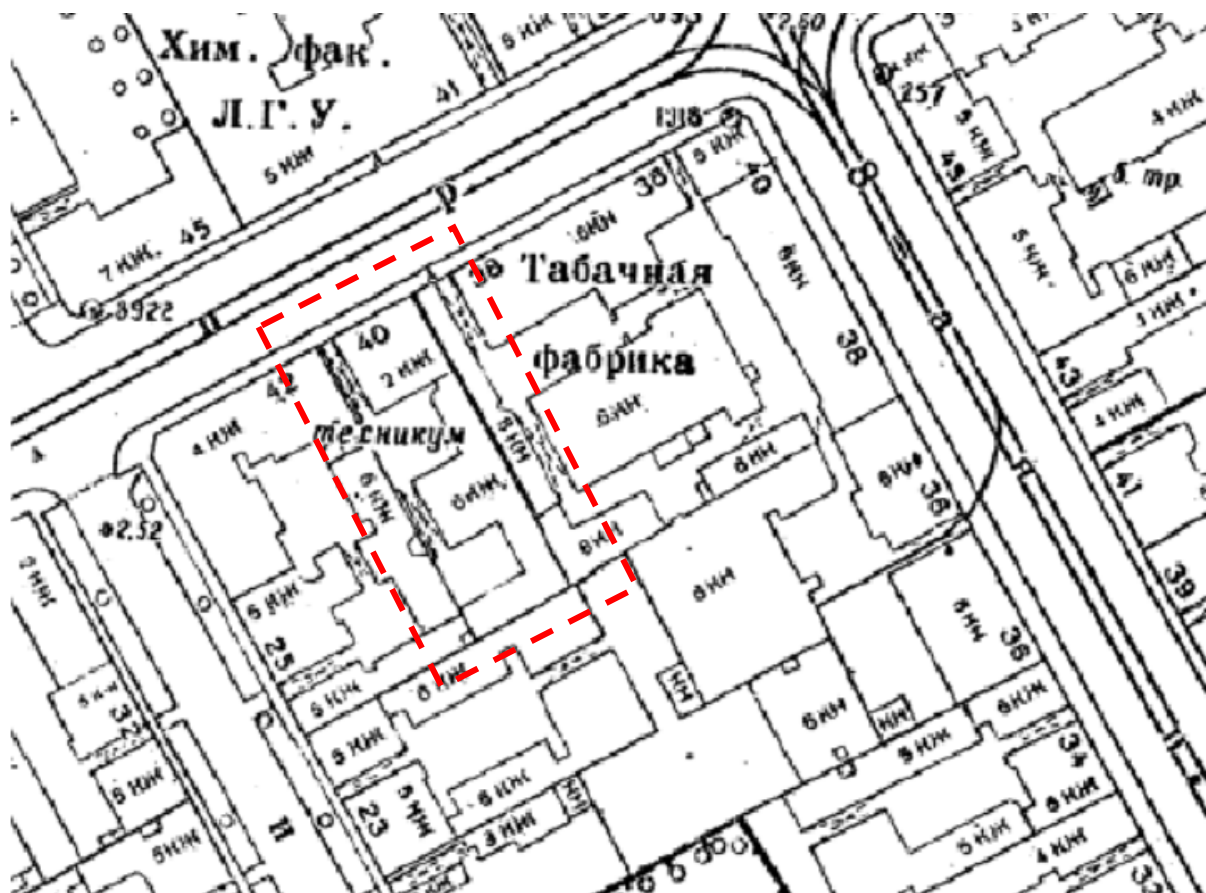
Илл. 40. Топоъемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.



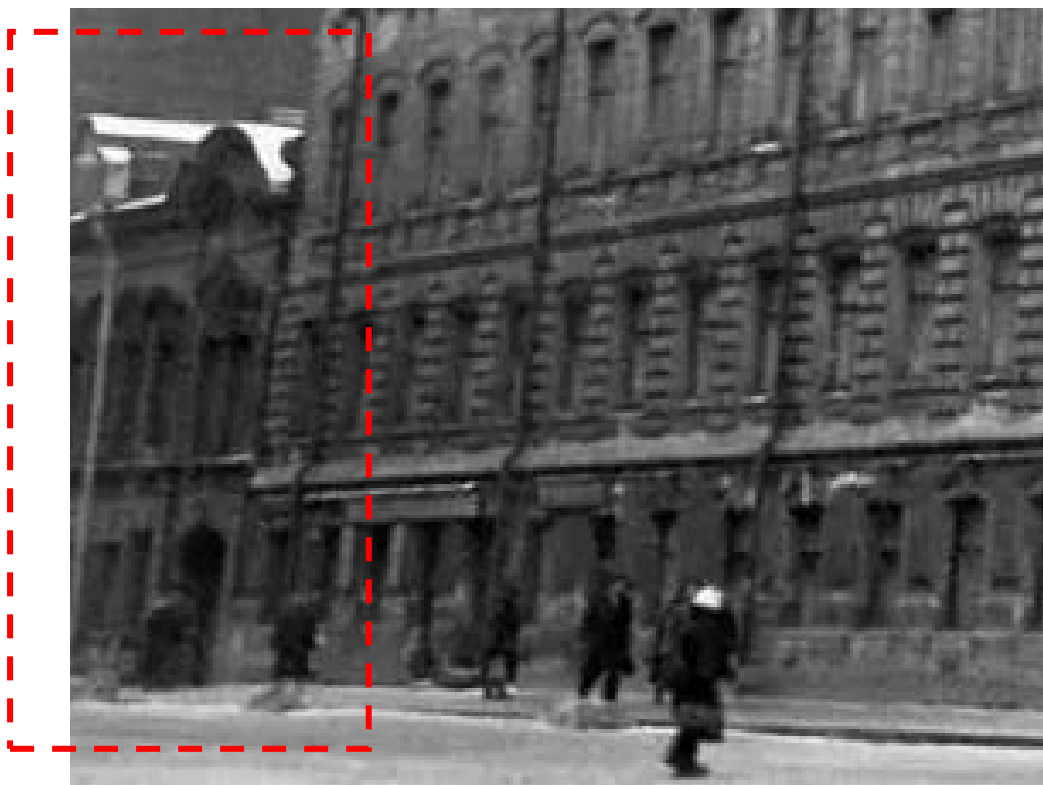
Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.



Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.



Илл.43. Топоъемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.



Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.



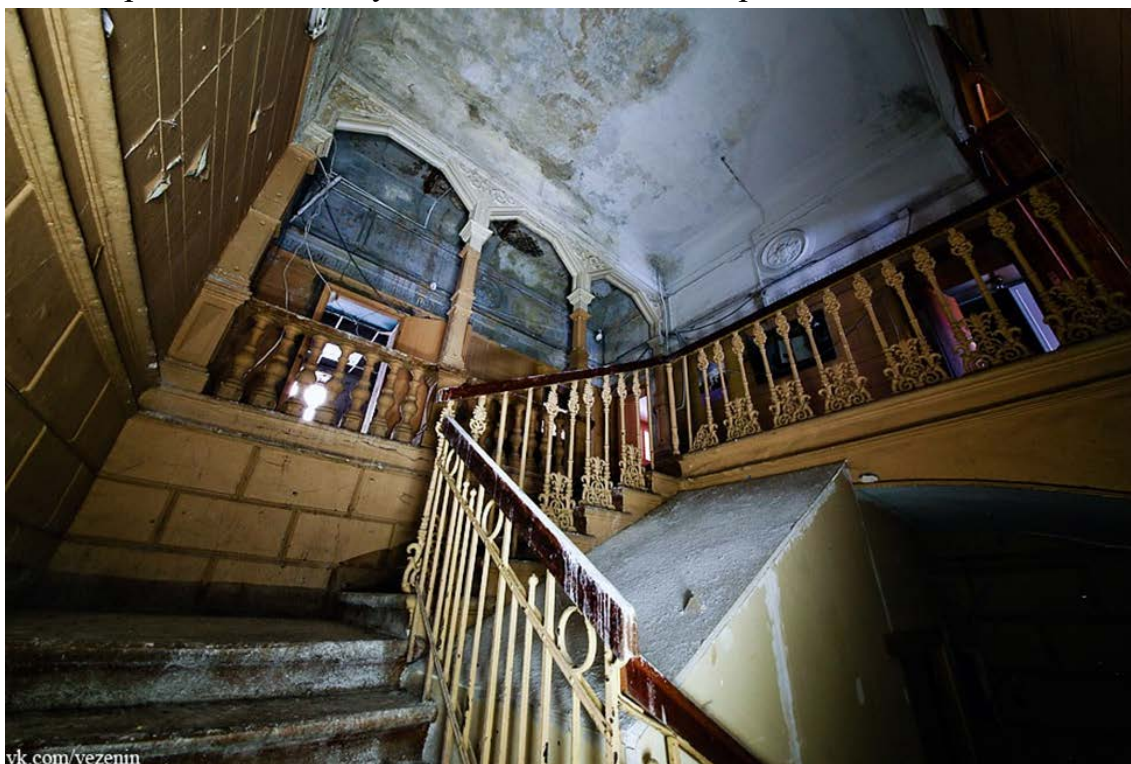
Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.



Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovi/>.



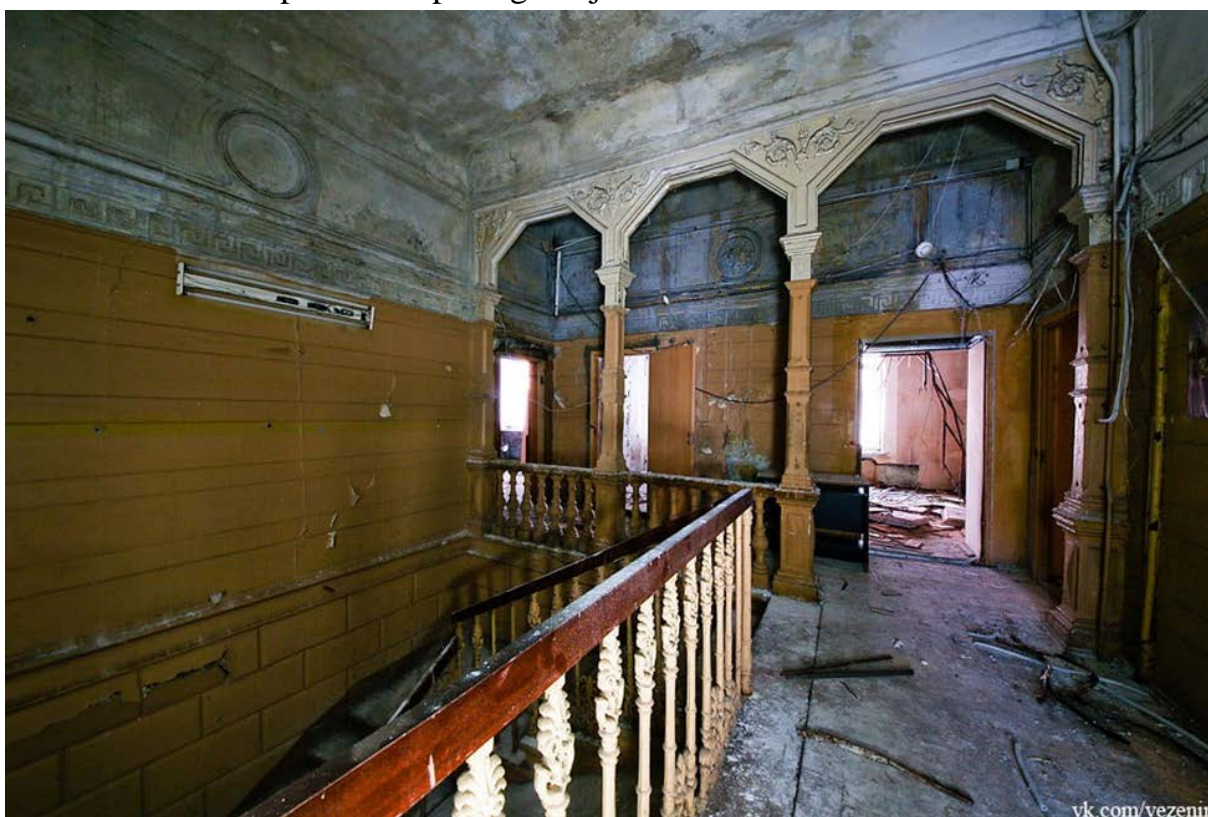
Илл. 47. Топоъемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.



Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.



Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>



Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.



Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник:
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovi/>.



Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник:
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovi/>.

Список иллюстраций.

- Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.
- Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 168. Дело 319.
- Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.
- Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.
- Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

- Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 24. Фасад по лин. ef. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1 уч. по Среднему просп. под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 33. План 2 марта 1914 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 35. План 1 этажа. План 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.
- Илл. 40. Топо съемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.
- Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.
- Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.

Илл.43. Топо съемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.

Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.

Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.

Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 47. Топо съемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.

Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>

Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия



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

окуд

20.08.2018№ 329-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с пунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 01.12.2016 № 3-11967), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 12.07.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Особняк В.И. Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И. Цим, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, числящийся под номером 614 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП

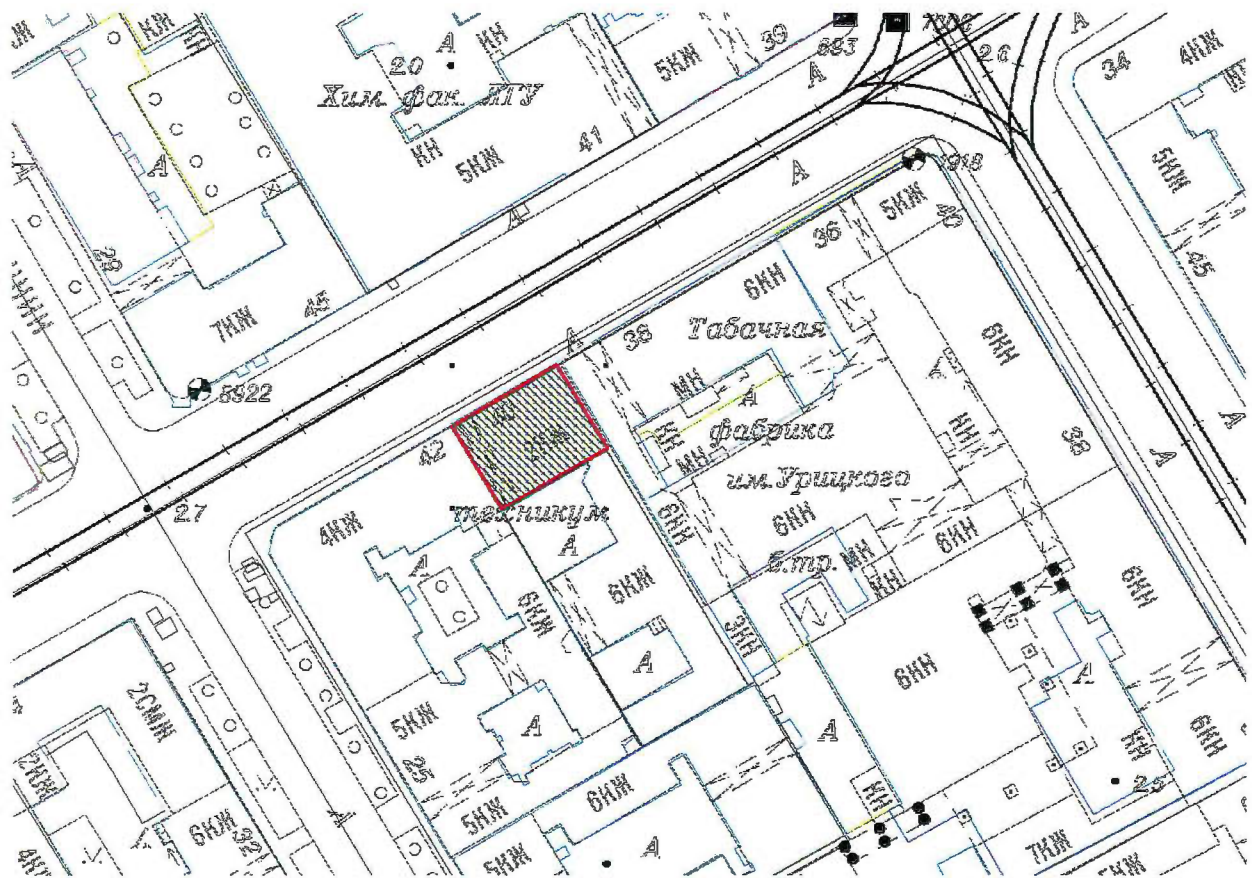


С.В. Макаров

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 20.08.18 № 329-р


Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И. Турчаниновой»
(далее объект культурного наследия)
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

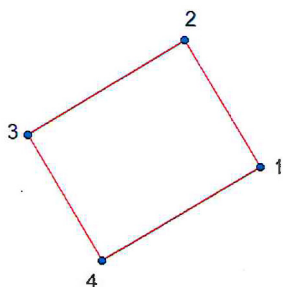
Условные обозначения:

 Объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границы территории объекта культурного наследия:


Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

 Граница территории.

 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 20.08.18 № 329-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

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

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

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

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

31.08.2018

№ 344-р

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И. Турчаниновой»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 15.01.2015 № 10-14/16 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк В.И. Турчаниновой».

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






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

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

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И.Турчаниновой»
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	

		<p>ограждение маршей –материал и техника (чугун, литье); рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;</p> <p>своды:</p> <p>коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде;</p> <p>коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;</p>	    
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4

Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;

линейный руст в уровне 1-го этажа;

подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;

правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);

штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;

оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);

воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем;

оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;

оформление оконных проемов:

профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;

профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;

лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;



гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;

оконные и дверные проемы – местоположение по историческим осям;



прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.



5

Декоративно-художественная отделка интерьеров:

оформление стен лестничной клетки:
 квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;

в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;

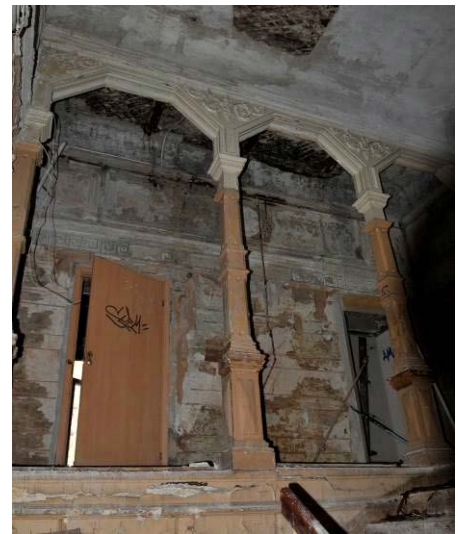
круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки, обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;



деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



декоративное оформление перекрытия:

профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал-дерево?);



дверное заполнение -
двустворчатое, материал (дуб),
рисунок (каждая створка на две
фигарейные филенки);

откосы – материал (дуб),
оформлены прямоугольными
филенками;

профилированные наличники.



Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Материалы фотофиксации от 19 ноября 2021 года

Схема фотофиксации. Фасады

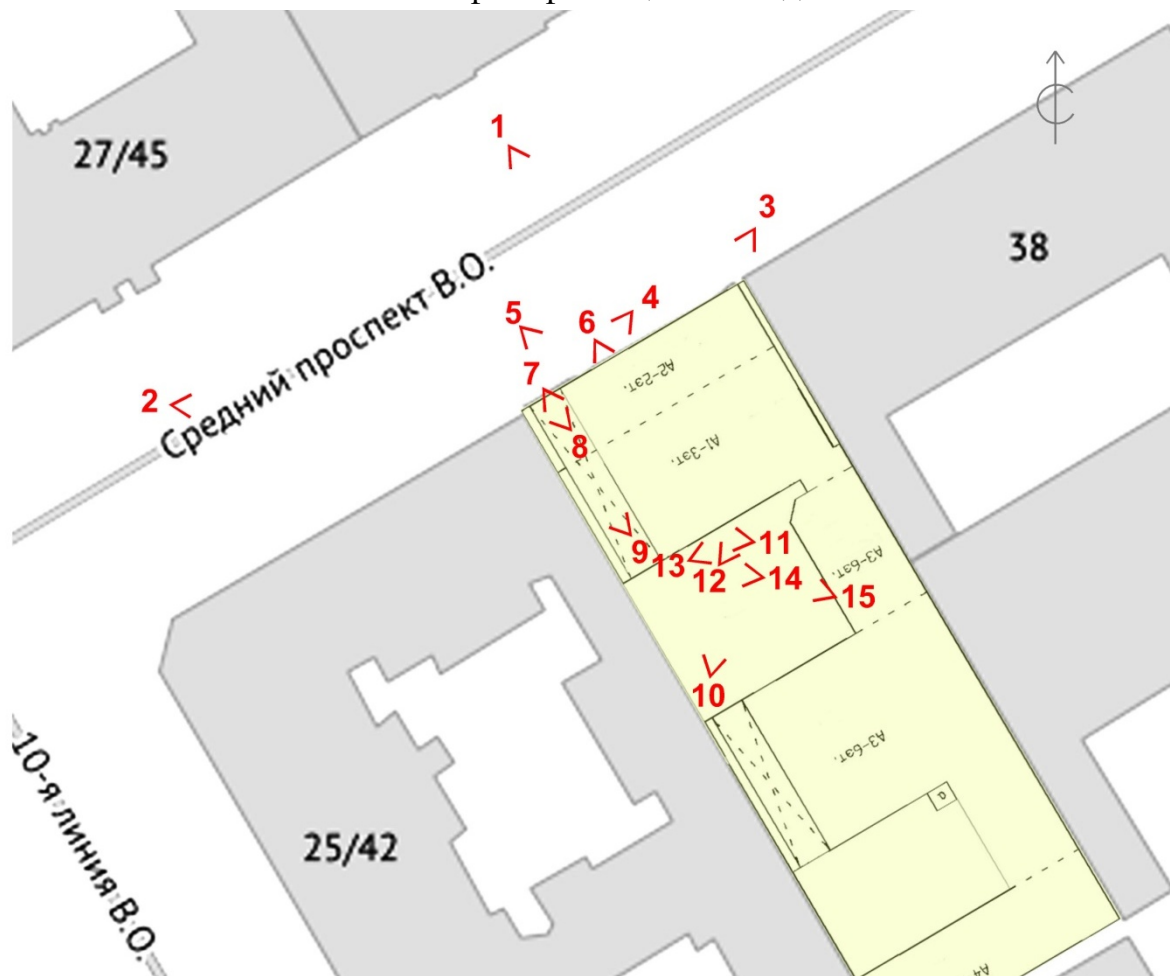


Фото 1. Лицевой фасад.



Фото 2. Вид со стороны Среднего проспекта.



Фото 3. Лицевой фасад с северо-востока.



Фото 6. Фрагмент лицевого фасада, оконный проем.



Фото 7. Оформление проездной арки.



Фото 8. Воротное заполнение.



Фото 9. Проездная арка, вид со двора.



Фото 10. Дворовой фасад.



Фото 11. Проемы первого этажа.



Фото 12. Крыльцо дворовое.



Фото 13. Юго-восточный угол, примыкание дворовых корпусов.



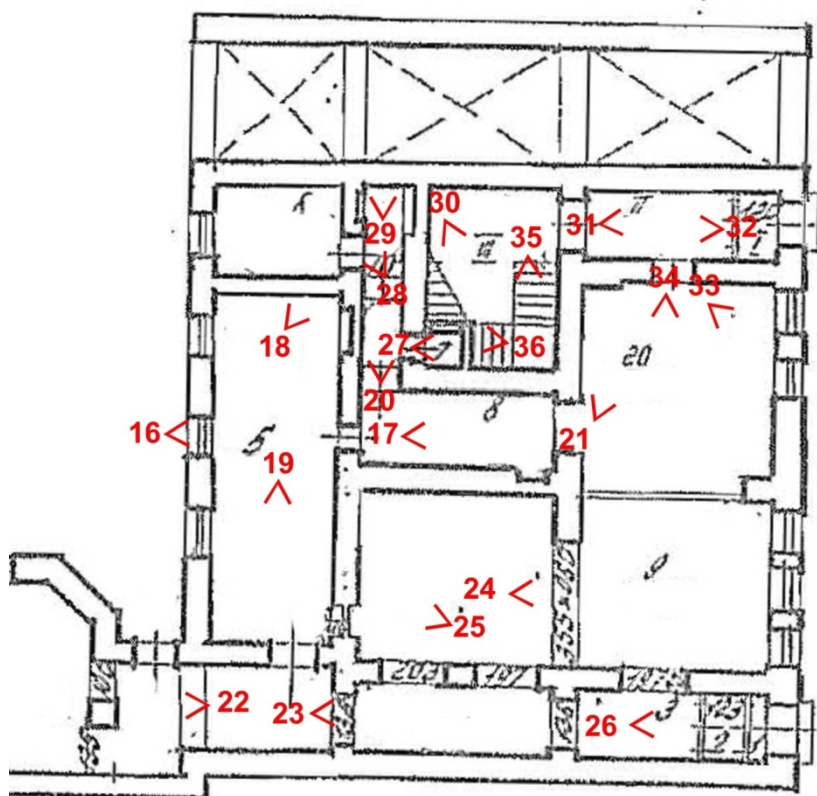
Фото 14. Юго-западный угол.



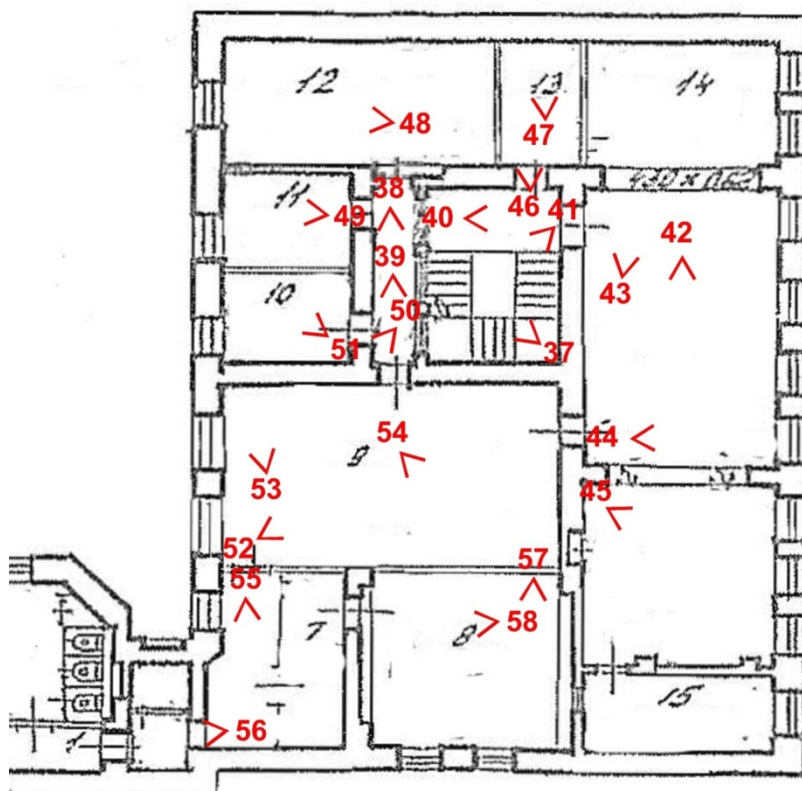
Фото 15. Вид сверху с дворового флигеля.

Схема фотофиксации. Интерьеры

1 этаж



2 этаж



3 этаж

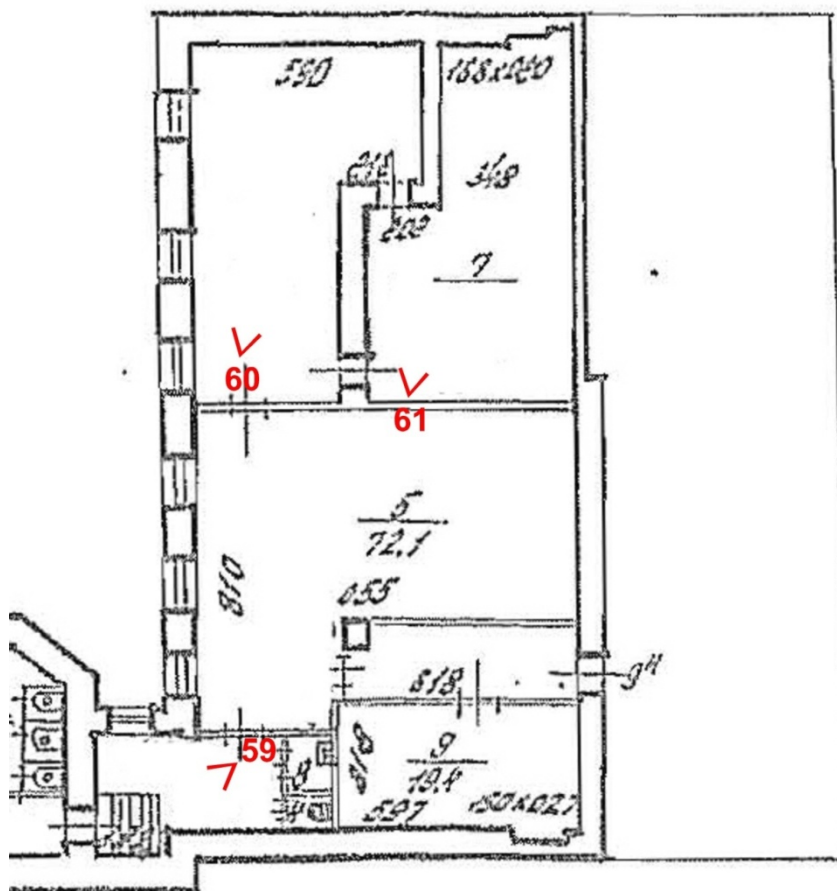




Фото 16. Вход со двора.



Фото 17. Центральный коридор.



Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.



Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.



Фото 20. Западный коридор.



Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.



Фото 22. Соединительный коридор на востоке.



Фото 23. Коридор восточного входа.



Фото 24. Помещение 9.



Фото 25. Фрагмент помещения 9.



Фото 26. Восточный вход.



Фото 27. Помещение под парадной лестницей.



Фото 28. Ступени в западной части.



Фото 29. Подполье.



Фото 30. Парадная лестница, пристройки.



Фото 31. Западный вход.



Фото 32. Коридор западного входа.



Фото 33. Проемы лицевого фасада.



Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.



Фото 35. Парадная лестница, первый марш.



Фото 36. Парадная лестница.



Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.



Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.



Фото 39. Галерея парадной лестницы.



Фото 40. Площадка второго этажа.



Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.



Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.



Фото 43. Западная часть помещения 14.



Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.



Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.



Фото 46. Вид на помещение 13.



Фото 47. Помещение 13.



Фото 48. Помещение 12.



Фото 49. Помещение 11.



Фото 50. Проемы в центральной части.



Фото 51. Перекрытие помещения 10.



Фото 52. Помещение 9.



Фото 53. Фрагмент помещения 9,
оконный проем.



Фото 54. Северо-восточный угол
помещения 9.



Фото 55. Вид на юго-восточную часть.



Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.



Фото 57. Помещение 8.



Фото 58. Помещение 8 и проем в помещении 7.



Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.



Фото 60. Западное помещение третьего этажа.



Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.

Состав фотофиксации

Фасады

- Фото 1. Лицевой фасад.
- Фото 2. Вид со стороны Среднего проспекта.
- Фото 3. Лицевой фасад с северо-востока.
- Фото 4. Фрагмент фасада вид на западную часть.
- Фото 5. Проездная арка.
- Фото 6. Фрагмент лицевого фасада, оконный проем.
- Фото 7. Оформление проездной арки.
- Фото 8. Воротное заполнение.
- Фото 9. Проездная арка, вид со двора.
- Фото 10. Дворовой фасад.
- Фото 11. Проемы первого этажа.
- Фото 12. Крыльцо дворовое.
- Фото 13. Юго-восточный угол, примыкание дворовых корпусов.
- Фото 14. Юго-западный угол.
- Фото 15. Вид сверху с дворового флигеля.

Интерьеры

- Фото 16. Вход со двора.
- Фото 17. Центральный коридор.
- Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.
- Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.
- Фото 20. Западный коридор.
- Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.
- Фото 22. Соединительный коридор на востоке.
- Фото 23. Коридор восточного входа.
- Фото 24. Помещение 9.
- Фото 25. Фрагмент помещения 9.
- Фото 26. Восточный вход.
- Фото 27. Помещение под парадной лестницей.
- Фото 28. Ступени в западной части.
- Фото 29. Подполье.
- Фото 30. Парадная лестница, пристройки.
- Фото 31. Западный вход.
- Фото 32. Коридор западного входа.
- Фото 33. Проемы лицевого фасада.
- Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.
- Фото 35. Парадная лестница, первый марш.
- Фото 36. Парадная лестница.
- Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.

- Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.
- Фото 39. Галерея парадной лестницы.
- Фото 40. Площадка второго этажа.
- Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.
- Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.
- Фото 43. Западная часть помещения 14.
- Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.
- Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.
- Фото 46. Вид на помещение 13.
- Фото 47. Помещение 13.
- Фото 48. Помещение 12.
- Фото 49. Помещение 11.
- Фото 50. Проемы в центральной части.
- Фото 51. Перекрытие помещения 10.
- Фото 52. Помещение 9.
- Фото 53. Фрагмент помещения 9, оконный проем.
- Фото 54. Северо-восточный угол помещения 9.
- Фото 55. Вид на юго-восточную часть.
- Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.
- Фото 57. Помещение 8.
- Фото 58. Помещение 8 и проем в помещение 7.
- Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.
- Фото 60. Западное помещение третьего этажа.
- Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения
«Общественный дом В.И.Турчаниновой»**

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

Экземпляр № 2

781811318300005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



12.10.2018

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк В.И. Турчаниновой

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

1-я треть XIX в., 1855-1859 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 329-р от 20.08.2018 г.

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

Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

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

Описание границы территории объекта культурного наследия: Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с

кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

- распоряжение КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Обособляющая В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 329-р от 20.08.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду; конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька; материал окрытия (листовое железо); Конструктивная система здания: исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком); ограждение маршей – материал и техника (чугун, литье); рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера; своды: коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде; коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма; материал отделки цоколя - известняковая плита; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; линейный руст в уровне 1-го этажа; подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа; правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филёнками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой); штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа; оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа); воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем; оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки; оформление оконных проемов: профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа; профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики; лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа; гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема; профилированный венчающий карниз с раскрепкой в крайней правой оси фасада; лучковый фронтон по оси воротного проезда; аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении; дворовый фасад: материал отделки цоколя - известняковая плита; материал отделки фасада – гладкая окрашенная штукатурка; воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки; оконные и дверные проемы – местоположение по историческим осям; прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада; профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада; профилированный венчающий карниз. Декоративно-художественная отделка интерьеров: оформление стен лестничной клетки: квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой; в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны; круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки; деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни; галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера; декоративное оформление перекрытия: профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?); по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?); угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?); в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком

(материал дерево?);

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» № 344-р от 31.08.2018 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

21 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

и скреплено печатью
4 (четыре) листа(ов)



В.А. Рубиной

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Реконструкция здания под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2020 году

Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21 ЯНВ 2020

№ 04-19-16/20

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

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

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

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

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

Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 21 ЯНВ 2020 № 01-19-16/20

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Особняк В.И. Турчаниновой"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

имеется отсутствует V
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Особняк В.И. Турчаниновой"

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

1-я треть 19 в.; 1855-1859; арх. И.И. Цим

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль
(нужное отметить знаком "V")

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

Распоряжение КГИОП № 329-р

от «20» августа 2018

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица Средний проспект В.О. д. 40 корп./
стр. литера А помещение/
квартира ---

иные сведения:

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

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р)

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2019 №99/2019/247366233)

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

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается:

6

 изображений,
(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного

наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ к объекту культурного наследия (его части) может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театраль-

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по консервации объекта культурного наследия в установленном порядке.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
-------	--------------------------	------------------	------------

1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
---	--	---	--

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

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

5) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

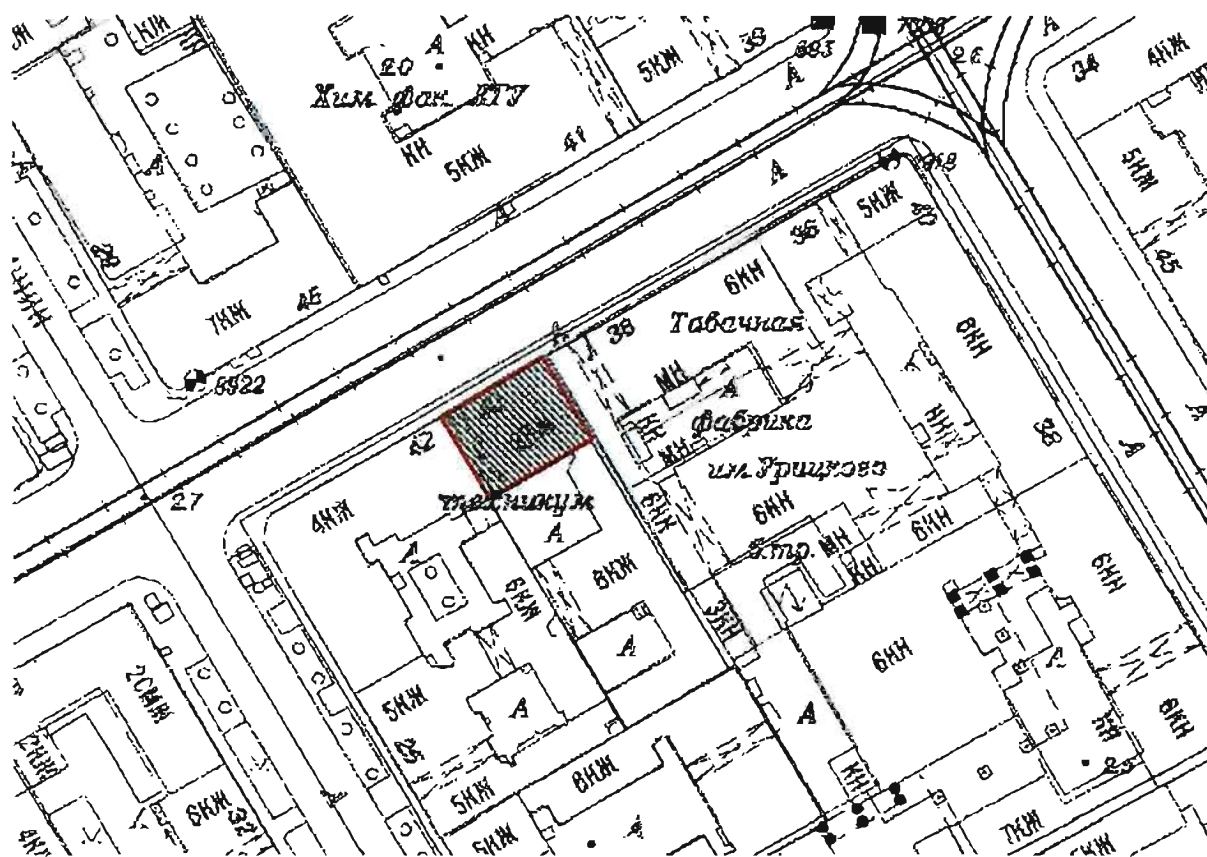
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником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

Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент утверждения охранного обязательства.


Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И. Турчаниновой»
(далее объект культурного наследия)
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

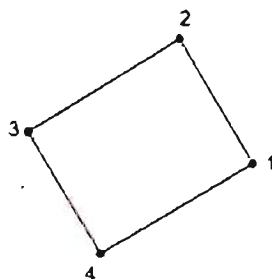
Условные обозначения:

 Объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границы территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

— Граница территории.

● 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832


Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

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

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

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

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк В.И.Турчаниновой»
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	

2

ограждение маршей – материал и техника (чугун, литье);
 рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;



своды:




коробовый свод на подпружках в воротном проезде;



коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
---	--------------------------------	--

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;</p> <p>линейный руст в уровне 1-го этажа;</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;</p> <p>правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);</p> <p>штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);</p> <p>воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем;</p> <p>оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;</p> <p>профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;</p> <p>лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;</p>	  
---	---	--	--

гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада - гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;



оконные и дверные проемы - местоположение по историческим осям;




прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.



5

5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>оформление стен лестничной клетки: квадровый руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;</p> <p>в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;</p> <p>круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;</p>	    
---	---	---	--

деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



7

декоративное оформление перекрытия:

профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал дерево?);



дверное заполнение -
двустворчатое, материал (дуб),
рисунок (каждая створка на две
фигарейные филенки);



откосы – материал (дуб),
оформлены прямоугольными
филенками;

профилированные наличники.



Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Обособняк В.И. Турчаниновой»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А
(согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р),
на момент утверждения охранного обязательства



1. Общий вид со стороны лицевого фасада.



2. Дворовый фасад. Общий вид.



3. Интерьер. Фрагмент. Лестница с арками галереи.



4. Интерьер. Фрагмент.
Дверь с филенками.



5. Интерьер. Фрагмент. Лестница.



6. Интерьер. Фрагмент. Лепное украшение потолка.



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

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

25 СЕН 2020

№

01-53-1974/2007

КГИОПСПб
№ 01-53-1974/20-0-1
от 25.09.2020

На № 528 от 07.08.2020
рег. № 01-53-1974/20-0-0 от 12.08.2020



РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью
«ТМГ ГРУП»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

генеральный директор Тица Мирко

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей(го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7 7 0 5 4 0 5 1 6 8 - -

ОГРН/ОГРНИП

1 0 3 7 7 3 9 1 9 8 1 9 9 - -

Адрес места нахождения
(места жительства)

190013

Санкт-Петербург

(индекс)

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Рузовская, д. 8, лит. Б
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ МКРФ 00732

07.05.2013

Приказ о переоформлении от
22.04.2019 № 487

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

Комплексные научные исследования в рамках разработки проектной
документации на реставрацию объекта

на объекте культурного наследия:

«Особняк В.И. Турчаниновой» объект культурного наследия регионального значения на
основании распоряжения КГИОП № 329-р от 20.08.2018

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

199034, Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит. А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи
разрешения:

Договор - подряда
(контракт) на
выполнение работ:

Договор № 23/11/18 от 23.11.2018
заключен с ООО «Центр АТР-Сайгон»

(дата и №)

исно	Задание КГИОП рег. № 01-52-1308 от 27.07.2020 Схемы расположения шурфов, вскрытий и зондажей с отбором образцов для лабораторных исследований – 2л. <small>(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))</small>
Разработанной	<u>Общество с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП»</u> <small>(реквизиты см. выше)</small>
Согласовано	- <small>(наименование органа, дата и № согласования документации)</small>

Разрешение выдано на срок до «23» ноября 2020 года

Начальник Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия

Должность уполномоченного лица КГИОП



Е.Е. Ломакина
(Ф.И.О.)

Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проект.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия.

9. По истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить Акт о выполненных работах по сохранению Объекта в уполномоченный орган государственной охраны объектов культурного наследия, выдавший настоящее разрешение.

11. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

12. После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия физические и юридические лица, осуществлявшие научное руководство проведением указанных работ, сдают в трехмесячный срок со дня выполнения указанных работ в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

ИП ООО "ТМГ-ГРУП"

(должность получившего разрешение)

(подпись)

Иванов С.И.

(Ф.И.О.)

" 01 " 10 2020 г.

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Документы технического учета: копия технического паспорта, копии поэтажных планов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

КОПИЯ

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Василеостровского и Петроградского районов

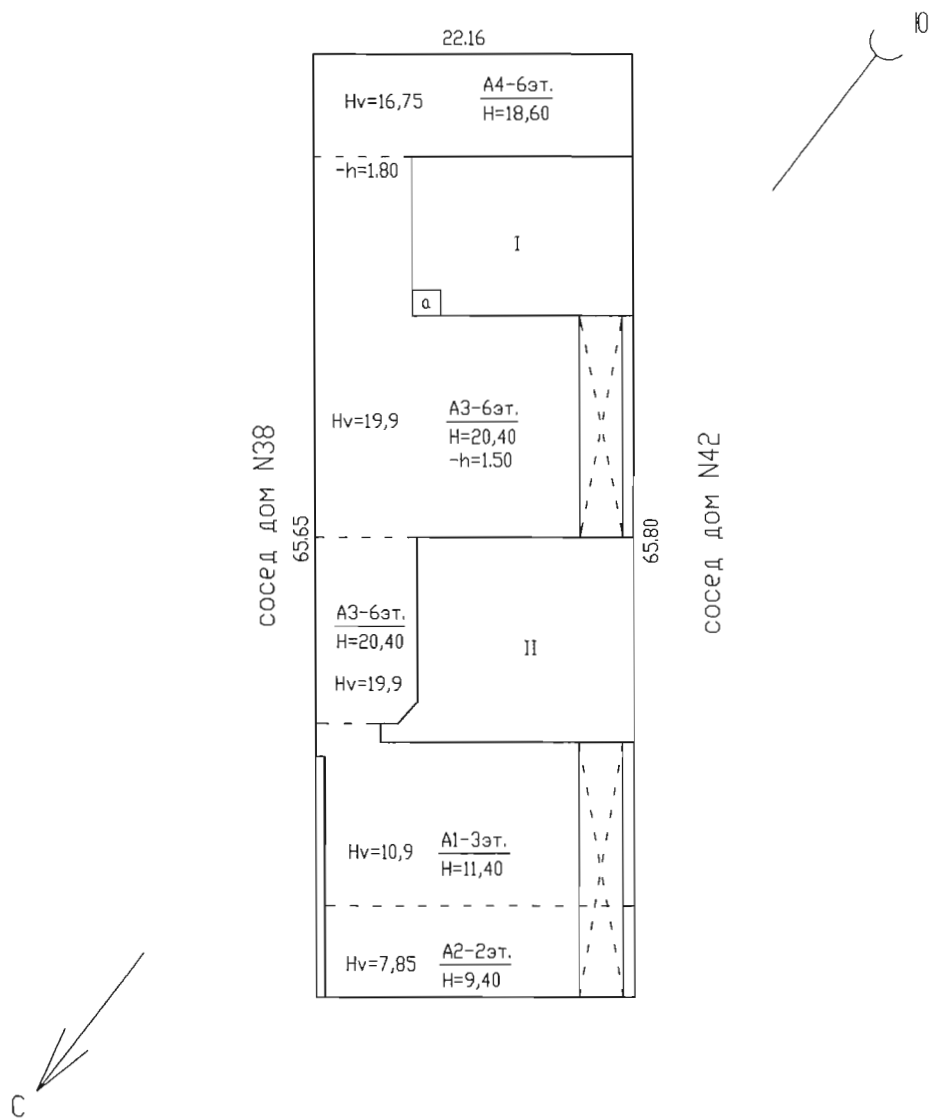
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Политехнический колледж городского хозяйства
район	Василеостровский
город	Санкт-Петербург
улица (пер.)	Средний проспект В.О., дом 40, литера А

Квартал № **2039**
Инвентарный № **02/01-1718**

План земельного участка

сосед дом N23 по 10-й линии В.О.



Масштаб 1:500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

173

Литера: А

Год постройки: 1855, год реконструкции / капитального ремонта: 1958

Число этажей: 6(2-3-6), подвал

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструктор. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	глубокие трещины	5		5	45	2.25	
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные оштукатуренные штукатурка цементным раствором, окраска ПХВ	трещины в перемычках, выпадение кирпичей в перемычках, карнизах, углах здания, выпучивание и отпадение штукатурки глубокие трещины, выбоины, отпадение окрасочного слоя	29		29	45	13.05	
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные; гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем	повреждения обшивки и штукатурки						
3	Перекрытия	чердачное	глубокие трещины в местах сопряжения балок с наружными стенами; следы мокрых пятен	20		20	55	11.00	
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная; деревянная стропильная	провесы, неровности крыши, наличие дополнительных временных креплений стропильных ног	4		4	55	2.20	
5	Полы	дошчатые, окрашены; паркетные; из керамической плитки	Прогибы и просадки, местами изломы	12		12	55	6.60	
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные; из металлопластика	окна местами отсутствуют	10		10	80	8.00
		Дверные	филенчатые, окрашены; металлические	дверные полотна осели или отсутствуют					
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; окраска клеевая; окраска масляная; штукатурка	выпучивание и отпадание штукатурки, окрасочного слоя, отпадение плитки, обоев	6		6	85	5.10	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	повреждение эмалированного	11		11	55	6.05
		Водопровод	от городской центральной сети	покрытия их поверхности;					
		Канализация	сброс в городскую сеть	поломка или волосные					
		Горячее водоснабжение	централизованное	трещины фаянсовых					
		Ванны		умывальников, унитазов,					
		Электроосвещение	скрытая проводка	смыльных бачков, массовые					
		Радио	скрытая проводка	проржавления					
		Телефон	скрытая проводка	трубопроводов					
		Вентиляция	естественная						
		Лифт	пассажирские						
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение	от коллективных антенн						
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	лестницы железобетонные по стальным косоурам	ступени стертые и местами разбиты	3		3	55	1.65	
Итого				100.0		100.0		55.90	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{55.90 \times 100}{100.0} = 56.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:
Группа капитальности:

Год постройки:
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

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

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:
Группа капитальности:

Год постройки:
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

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

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На оборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение	32	33 б	куб. м	21.20	1.00	1.03			0.93				0.96	20.35	16702	339886	56	149550
																Всего:	339886		149550
Стоимость в ценах 2013 года с учетом коэффициента,																			
утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	50286134	22125923	

XI. Техническое описание служебных построек

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

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

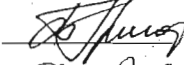
XII. Исчисление стоимости служебных построек

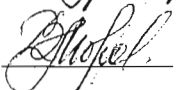
Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал								Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0


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

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	339886	149550					339886	149550
2013	50286134	22125923					50286134	22125923

« 24 » августа 2016 г. Исполнил  (Григорьева Т.В.)

« 24 » августа 2016 г. Проверил  (Морозова В.А.)

«24 » августа 2016 г. Начальник филиала ГУП
«ГУИОН»
ПИБ Василеостровского и
Петроградского районов  (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Пронумеровано, пронумеровано,
скрелено печатью 10 листов
« 04 » 09 2016 г.

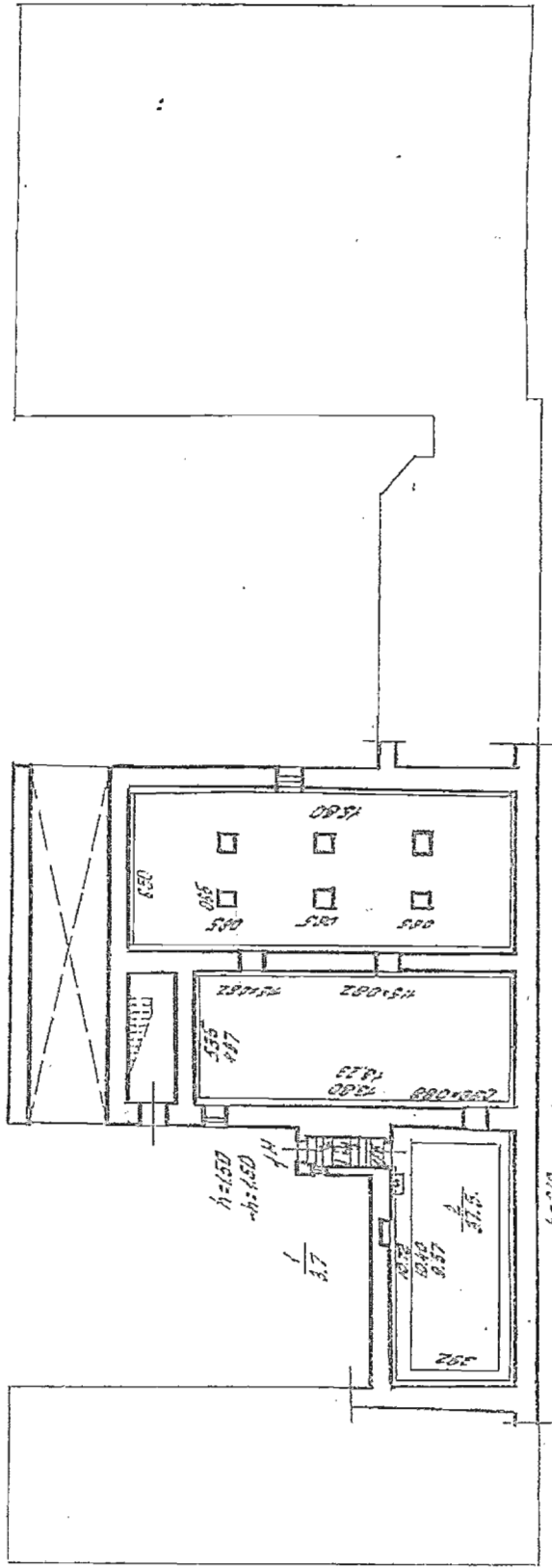
Начальник филиала

Подпись

(Прокопенко Н.Д.)

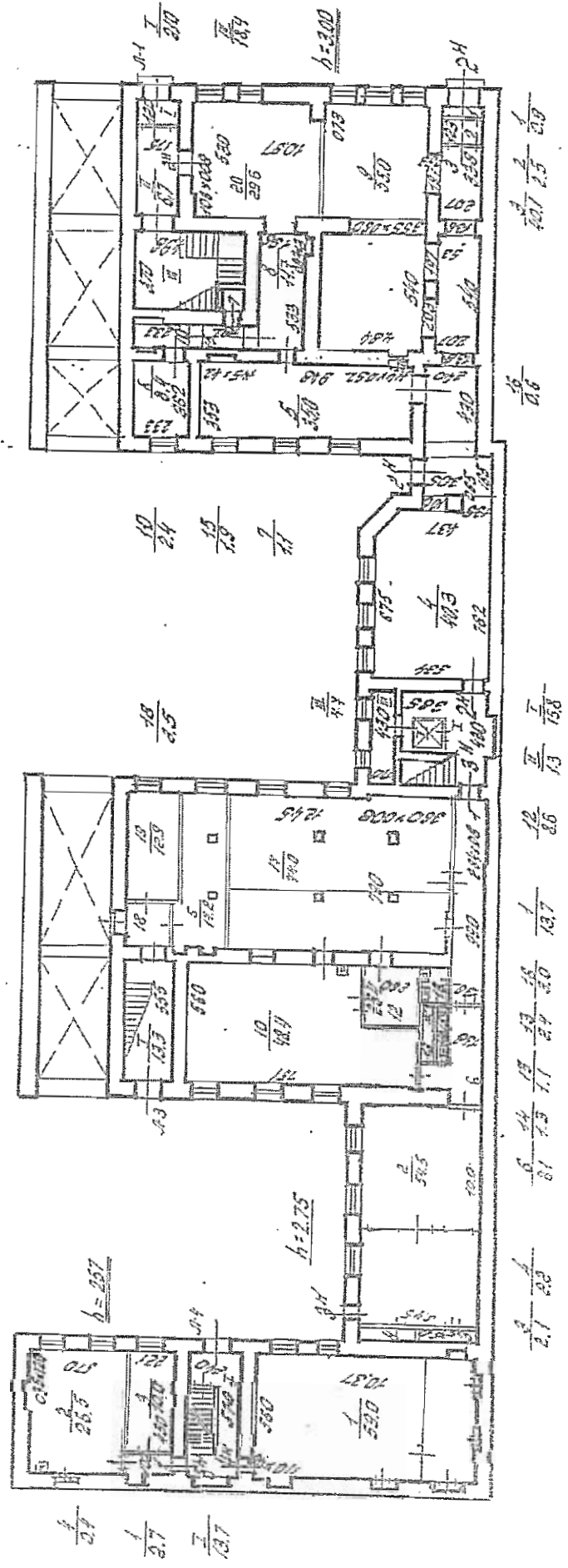
Инв. № 39/13
Литер «А»

План подвала.

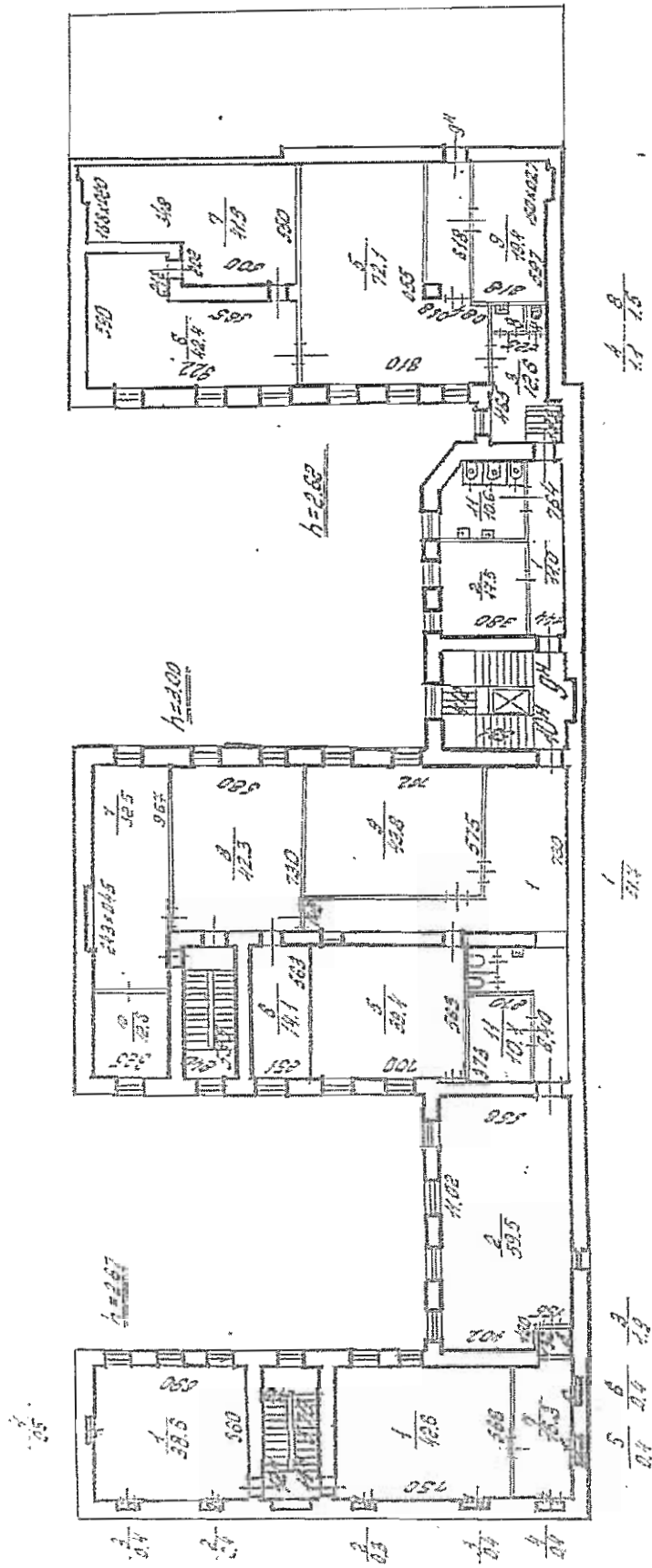


Инв. № 39/13
Литер «А»

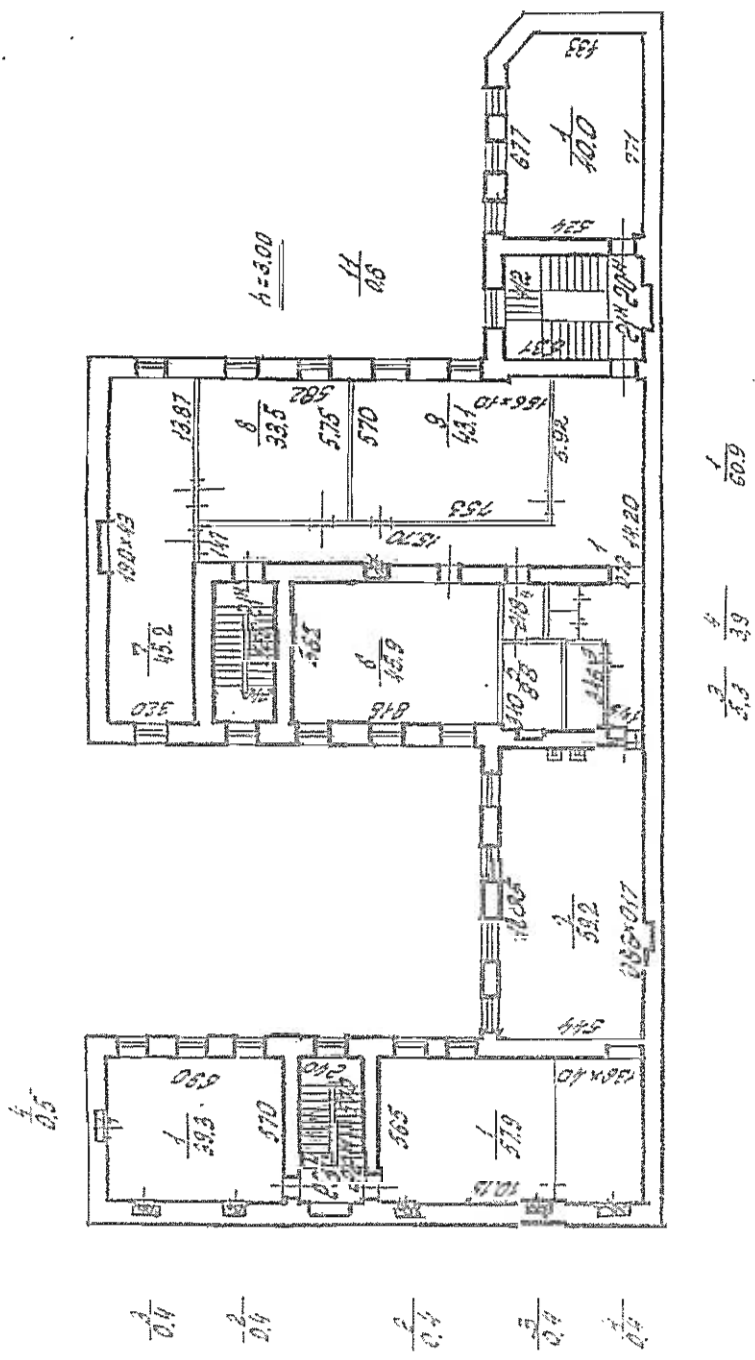
План 1 этажа.



План 3 этажа.



План 6 этажа.



Филиал ГУИОН Проектно-инженерно-конструкторское бюро «Василенко» г. Санкт-Петербург		Для строительства	Проект № 39/П
Лист	Подземные планы дома № 40 по Среднему пр. В. О. Лингер «А»		
Дата	Должность	И.О.	Подпись
15.10.2003	Инженер	И.И.	И.И.
15.10.2003	Инженер	Л.Л.	Л.Л.
15.10.2003	Инженер	Э.Э.	Э.Э.

Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

Правоустанавливающие документы: копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка; копии выписок из ЕГРН

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ КОНЦЕССИОНЕРА КОНЦЕДЕНТУ

Санкт-Петербург

«20» августа 2018

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга» выступает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, в лице специалиста отдела по обеспечению распоряжения государственным имуществом Управления по обеспечению учета и распоряжения имуществом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» Робейко Максима Юрьевича, действующего на основании доверенности от 20.08.2018 № 61200-42, именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон» (ОГРН 1037828020152), с местонахождением по адресу: Россия, 190031, Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 1/4, лит. А, пом. 37Н/10, в лице генерального директора Ле Ву Динь, действующий на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

являющиеся Сторонами по концессионному соглашению о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., дом 40, литера А от 25.05.2018 (далее – «Концессионное соглашение»),

составили и подписали настоящий Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру (далее - «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. В соответствии со статьей 10 Концессионного соглашения Концедент передал, а Концессионер принял Объект концессионного соглашения во временное владение и пользование:

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Субъект права/ вид права	Номер и дата государственной регистрации права	Технико-экономические показатели, индивидуализирующие характеристики
1	78:06:0002039:2007	Санкт-Петербург, собственность	78-78-01/0427/2007-355 от 07.09.2007	Адрес: Средний пр. В.О., дом 40, литера А. Количество этажей: 6, а также подземный – подвал, площадь – 3 542,8 кв.м. Выявленный объект культурного наследия «Особняк В.И.Турчаниновой».

2. Стороны настоящим подтверждают, что Концедент передал Концессионеру документы, относящиеся к Объекту концессионного соглашения, указанные в пункте 1 Приложения № 4 к Концессионному соглашению (Перечень передаваемых документов), необходимые для исполнения Концессионного соглашения.

3. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом приема-передачи не установлено иное.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для Управления Росреестра по Санкт-Петербургу.

От Концедента

От Концессионера

Робейко Максим Юрьевич
специалист отдела по обеспечению
распоряжения государственным
имуществом Управления по обеспечению
учета и распоряжения имуществом
СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
по доверенности от 08.08.2018 № 61200-42.

Ле Ву Динь
генеральный директор
ООО «Центр АТР - Сайгон»



САНКТ-

ПЕТЕРБУРГ

Российская Федерация, Санкт-Петербург

21 ОКТ 2018

Я, **Формина Мария Евгеньевна**, временно исполняющая обязанности **Андреевой Елены Леонидовны**, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга, свидетельствую верность копий с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 78/301-и/78-2018- 29-801

Взыскано по тарифу: 201

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1800

М.Е. Формина



Handwritten signature of M.E. Formina



Прошито 2 листа
Робейко М.Ю.
Handwritten signature

Итого в настоящем документе _____ листа (листов)
Нотариус *Handwritten signature*



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

09.07.2020

№ 499

О предоставлении земельного участка для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А

В соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга от 02.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга», Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с (заключенным 25.05.2018) о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А (далее – Концессионное соглашение), и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон» (далее – ООО «Центр АТР-Сайгон») Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить ООО «Центр АТР-Сайгон» в аренду на срок до 25.05.2061 для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, земельный участок, расположенный по адресу: Василеостровский район, муниципальный округ № 7. Средний пр. В.О., участок 66, площадью 1 459 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:3054, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Участок).

2. Установить размер годовой арендной платы:

на период Реконструкции, включая период Проектирования (до Даты окончания реконструкции), – 1.5 процента от кадастровой стоимости Участка;

на период Эксплуатации Объекта концессионного соглашения (с Даты окончания реконструкции) – по следующей формуле:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_p \times K_d \times K_k,$$

где:

A_p – годовой размер арендной платы;

B_s – базовая ставка арендной платы;

K_{mp} – коэффициент местоположения;

P_s – площадь земельного участка;

Кф – коэффициент функционального использования;
 Кп – коэффициент площади функционального использования;
 Кд – коэффициент динамики рынка недвижимости;
 Кк – корректирующий коэффициент.

Показатели Bs, Kmp, Ps, Kф, Кп, Кд, Кк определяются в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

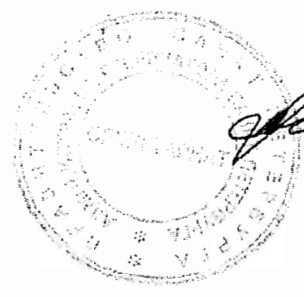
3. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга заключить с ООО «Центр АТР-Сайгон» договор аренды в отношении Участка на условиях, установленных действующим законодательством и Концессионным соглашением.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Термины, используемые в постановлении, имеют значения, определенные Концессионным соглашением.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Соколова М.Ю.

Губернатор
 Санкт-Петербурга



Handwritten signature of A.D. Beglov

А.Д.Беглов

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
27.01.2020	№ 99/2020/309278281	:	
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054	
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002039		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.11.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66		
Площадь:	1459 +/- 13 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	58300000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:06:0002039:2007		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
События отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.



Росреестр

Страница 1 из 3

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
27.01.2020 № 99/2020/309278281		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78:06:0002039:3054-78/033/2017-1 от 09.11.2017
3. Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

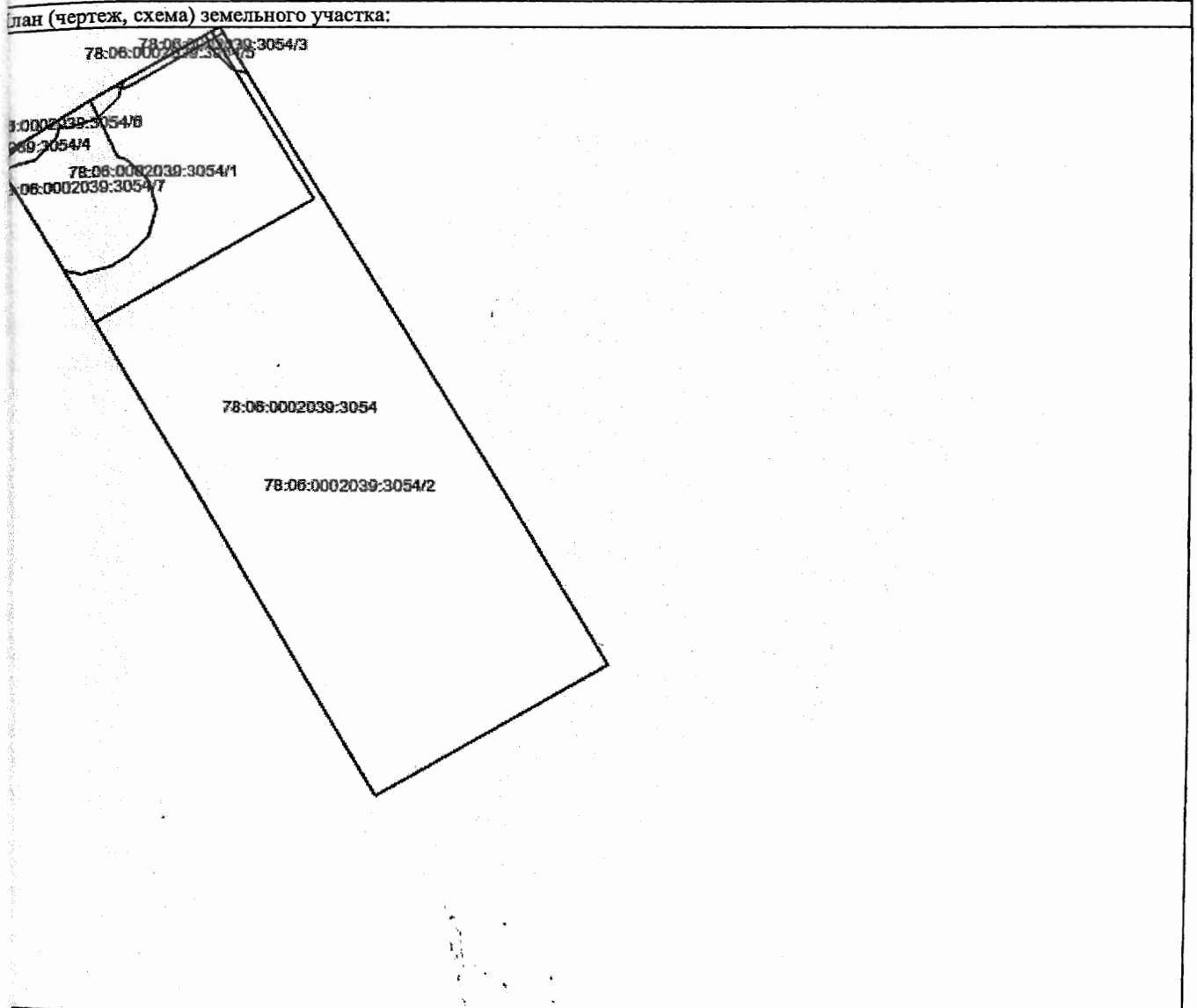
М.П.



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
27.01.2020	№ 99/2020/309278281		
Кадастровый номер:		78:06:0002039:3054	



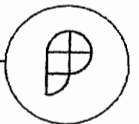
Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
Росреестр	7701b07ac40cd186e9115f0853946f33
	Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020





Общество с ограниченной ответственностью
«Союз экспертов Северо - Запада»

Адрес: ул. Звездная, д. 5, лит. А, пом. 30-Н,
г. Санкт-Петербург, 196158, Россия, ИНН 7810900757

ПРИКАЗ №2

«10» ноября 2017 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность
Генерального директора Общества

ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 2/2017 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС») от «10» ноября 2017г. (далее Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с «10» ноября 2017 года.

Генеральный директор _____

Филипович М.И.





Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА»
ул. Новорошинская, д.4 лит. А, пом. 1-Н, часть № 535,543
г. Санкт-Петербург, 196084

ИНН 7810900757
р/с 40702810690080000443
в ОАО Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКВЗД 73.20, ОКПО 76208335, КПП 781001001
ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

ПРИКАЗ №1

«О вступлении в должность эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы»

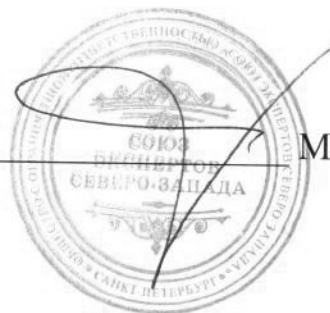
«16» января 2020 г.

г. Санкт-Петербург

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Возложить на себя обязанности эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ №63 от 16 января 2020 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы») с 16 января 2020 г.

Генеральный директор



М.И.Филипович



Общество с ограниченной ответственностью
«Союз Экспертов Северо - Запада»

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д.14, литер Г,
помещение 47.

ИНН 7810900757, КПП 781001001,

р/с 40702810690080000443 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790, ОКВЭД 73.20, ОКПО 76208335,

ОКТМО 40377000000, ОКАТО 40284565000, ОКОГУ 4210014, ОКФС 16,

ОКОПФ 12165, ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

Телефон: +7(812)318 12 20

ПРИКАЗ № 3

«03» ноября 2020 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность
Генерального директора Общества

ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 5/2020 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Союз Экспертов Северо-Запада" (ООО «СЭС») от 03 ноября 2020 года (далее – Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с 03 ноября 2020 года.

Генеральный директор



Филипович М.И.