

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А - "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанной ООО "Клазура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3**

г. Санкт-Петербург

«08» апреля 2022 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 экспертной комиссией в составе: А.Е. Аверьянова, М.В. Макарова и Г.В. Михайловская, на основании договоров № 12/05/21/1 от 12.10.2021 г., № 12/05/21/2 от 12.10.2021 г., № 12/05/21/3 от 12.10.2021 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы (см. Приложение 3. «Копии протоколов заседаний экспертной комиссии и копии договоров с экспертами»).

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с **12 октября 2021 года по 12 ноября 2021 года, с 10 марта 2022 года по 08 апреля 2022 года.**

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «Клазура»

Юридический адрес:

191015, город Санкт-Петербург, ул. Тверская, дом 15, литера Б, квартира 3  
ИНН 7814551521, КПП 784201001,

**4. Сведения об экспертах:**

***Председатель экспертной комиссии: Аверьянова Александра Евгеньевна***

Образование высшее – Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978 г., специальность – архитектор, стаж работы 43 года. Место работы, должность - ООО "Эксперт", эксперт. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (**приказ МК РФ № 2032 от 25.12.2019 г.**). Профиль экспертной деятельности (объекты

экспертизы):

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

***Ответственный секретарь экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна***

Образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк; стаж работы по специальности – 15 лет; государственный эксперт (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от **25.12.2019 г. № 2032** – пункт 17). Место работы, должность – ООО «НЭО», директор по развитию, эксперт.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

***Член экспертной комиссии: Михайловская Галина Викторовна***

Образование высшее – Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность – архитектор. Стаж работы – 43 года. Место работы – ООО «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы - **Приказ МК РФ от 11.10.2021г. № 1668**). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.

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

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

При проведении экспертизы экспертами соблюдаются принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; обеспечивается объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, что подтверждают подписанием настоящего акта.

**6. Цель и объект экспертизы**

**6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

"Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанная ООО "Клаузура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3 в составе:

№п/п	Обозначение	Наименование комплекта
		<b><u>Раздел 1 Предварительные работы</u></b>
1.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3-ИРД-1.1	Исходно-разрешительная документация
2.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3-ФФ-1.2	Альбом фотофиксации
		<b><u>Раздел 2 Комплексные научные исследования</u></b>
3.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ОЧ-2.1	Историко-библиографические исследования Архитектурный обмер фасада
		Натурные исследования
4.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ИТИ-2.2	Инженерно-технические исследования
5.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ТО-2.3	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
		<b><u>Раздел 3 Проект ремонта</u></b>

6.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- АС-3.1	Пояснительная записка. Архитектурно-строительные решения
7.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ТХ-3.2	Технология производства работ по ремонту. Методики
8.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ПОР-3.3	Проект организации ремонта
9.	23/Д/КР/ФС/2021-1.3- СМ-3.4	Сметная документация

## 6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия: "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А", разработанной ООО "Клаузура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3.

## 7. Перечень документов, предоставленных заявителем:

1. "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А ", разработанная ООО "Клаузура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3.
2. Договор на выполнение работ по разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в Санкт-Петербурге, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете некоммерческой организации "Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме" от 04.03.2021 № 1/2/4/7/17/18-23/Д/КР/ФС/2021
3. Задание на проектирование от 28.05.2020г.
4. Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ремонт фасадов) от 18.09.2020г. № 01-52-2242
5. Техническая документация (планы ПИБ);
6. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" от 24 сентября 2003г.
7. Распоряжение КГИОП "Об утверждении перечня предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" от 13.12.2011г. № 10-915
8. Охранное обязательство на нежилое помещение № 6-Н, расположенное в выявленном объекте культурного наследия от 20.12.2012г. № 11498
9. Охранное обязательство на нежилое помещение №7-Н, расположенное в выявленном объекте культурного наследия от 13.05.2013г. № 11760
10. Охранное обязательство на нежилое помещение № 8-Н, расположенное в выявленном объекте культурного наследия от 09.09.2008г. № 8380
11. Охранное обязательство на нежилое помещение № 9-Н, расположенное в



- выявленном объекте культурного наследия от 26.06.2008г. № 8230
12. Охранное обязательство на нежилое помещение № 10-Н, расположенное в выявленном объекте культурного наследия от 02.07.2009г. № 8938
  13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание от 07.10.2021г. № 99/2021/422380492

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

Обстоятельства, повлиявшие на проведение экспертизы, следующие: после получения замечаний КГИОП от 10.02.2022г. № 01-26-2878/21-0-1 экспертная комиссия возобновила свою работу, проанализировала исправленную по замечаниям проектную документацию и внесла исправления в Акт и в протоколы заседаний экспертной комиссии. Иные обстоятельства, повлиявшие на результаты государственной историко-культурной экспертизы, **отсутствуют.**

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29,30,31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г «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 № 569.

Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований, изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы эксперты ознакомились с проектной документацией: "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасада многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А", разработанной ООО "Клаузура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3, эксперты провели анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта, провели натурное освидетельствование объекта. В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объектов культурного наследия.

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации объекта культурного наследия. Визуальное обследование проводилось в целях установления технического состояния объекта культурного наследия в целом, необходимого для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

В рамках настоящей экспертизы экспертами был проведен анализ историко-архивных и библиографических исследований в объеме необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, возникновения объекта культурного наследия, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ.

Выполнен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объектам экспертизы, включая документы, переданные заказчиком, анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 №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 были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

Проанализирован Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения от 16.04.2021г., который показал, что предполагаемых к проведению видов работ **не оказывают влияния** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

На основании проведенных натурных исследований и анализа представленной "Проектной документацией на проведение работ по ремонту фасада многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А", разработанной ООО "Клаузура" в 2021 году, шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3, были сделаны выводы о соответствии проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

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

### **10.1. Общие сведения**

- Исследуемый объект "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" является выявленным объектом культурного наследия на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001г. № 15.
- План границ территории объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" утвержден КГИОП 24.09.2003г.
- Предмет охраны определен Распоряжением КГИОП от 13.12.2011г. №10-915 "Об утверждении перечня предмета охраны выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, улица Академика Лебедева, дом. 12, лит. А.

- Оформлены пять Охранных обязательств на помещения первого этажа:
  - Охранное обязательство на нежилое помещение № 6-Н от 20.12.2012г. № 11498
  - Охранное обязательство на нежилое помещение №7-Н от 13.05.2013г. № 11760
  - Охранное обязательство на нежилое помещение № 8-Н от 09.09.2008г. № 8380
  - Охранное обязательство на нежилое помещение № 9-Н от 26.06.2008г. № 8230
  - Охранное обязательство на нежилое помещение № 10-Н от 02.07.2009г. № 8938
- Кадастровый номер земельного участка 78:10:0005110:3448
- Кадастровый номер здания 78:10:0005110:3010
- Работы, рассматриваемые данной экспертизой, касаются ремонта лицевых и дворовых фасадов здания;

## **10.2. Краткие исторические сведения<sup>1</sup>**

В течение длительного периода - до конца XIX века, развитие исторической Выборгской части Санкт-Петербурга, расположенной на правом берегу рек Невы и Большой Невки, определяли многочисленные промышленные предприятия, выстроенные на этой территории, и казенные заведения, связанные, преимущественно, с армией и военно-морским флотом.

### **1-й строительный период. XVIII - конец XIXв.**

В конце XVIII века на Выборгской стороне были сооружены артиллерийские лаборатория, ситцевые фабрики, провиантские магазины; на берегу Невы располагались загородные дома и парки петербургской знати. Наплавные мосты соединяли Выборгскую сторону с Петербургской стороной (на месте современного Гренадерского моста) и с Литейной частью. В 1798 на Выборгской стороне была основана Медико-хирургическая академия (Военно-медицинская академия), в 1820 - Михайловское артиллерийское училище. В 1830-х гг. возведены казармы лейб-гвардии Литовского полка (с 1850-х гг. - лейб-гвардии Московского полка). В 1844-49 построено здание Нового Арсенала. В 1870 открыт Финляндский вокзал. В 1879 вступил в строй Литейный мост, связавший Выборгскую сторону с центром Санкт-Петербурга. В конце XIX- начале XX века Выборгская часть стала крупнейшим промышленным районом Санкт-Петербурга.

Развитие гражданской, жилой застройки в этом районе Санкт-Петербурга шло значительно медленнее и было фактически подчинено развитию промышленности и казенных заведений разного рода. По данным официальной статистики в Выборгской части было всего 11,9% каменных зданий. При этом в фонд каменных зданий входили здания фабрик и заводов.

### **2-й строительный период. Конец XIXв.- начало XX века.**

Исследуемое здание расположено на улица Академика Лебедева, идущей от Литейного моста. В XVIII веке и до 1868 года улица носила имя Морской по находившемуся неподалеку Санкт-Петербургскому Морскому госпиталю Выборгской части. По другим данным, она же с 1799 по 1846 год называлась Компанейской. 7 марта 1858 года к Морской улице были добавлены отрезки от Литейного моста до Симбирской улицы и от нынешнего Лесного проспекта до Ломанова переулка, и она была переименована в Нижегородскую.

Участок, на котором выстроено исследуемое здание, в середине XIX века принадлежал коллежскому советнику П.Г. Терентьеву.

С 1890-х годов в Санкт-Петербурге начинается строительный бум. Жилищный

<sup>1</sup> Иконография представлена в Приложении 2

фонд сильно возрастал с 1890 по 1917 год, когда количество застроенных участков увеличилось вдвое - с 9 531 до 19 039.

Немалое распространение, особенно в центральных районах, получил и такой прием застройки, когда и «особняковая», и доходная часть здания строились одновременно. К середине XIX века этот новый тип зданий - доходный дом «под жильцов» - стал приобретать свои специфические черты. Стремясь к повышению доходности участков, домовладельцы стали застраивать их все более плотно.

Помимо лицевых корпусов, выходящих фасадами на улицу, в глубине участка, вплотную к его боковым границам, возводились внутренние дворовые флигели. Так возникла периметральная застройка участков, характерная для доходных домов уже с первой трети XIX века, и широко применявшаяся с середины столетия.

Развитие торговли привело к тому, что первые этажи в жилых домах на центральных улицах Петербурга все чаще стали использоваться для размещения лавок и магазинов. Лавки и магазины в первых этажах стали характерной чертой центра Петербурга.

В жилых домах получили распространение эркеры, которые могли выполняться иногда в несколько этажей, окнам придавалась различная конфигурация. Все эти нововведения резко изменили внешний вид зданий, придавая им индивидуальный архитектурный облик. Стремление к внешней неповторимости, оригинальности зданий побуждало архитекторов к использованию декоративных средств оформления фасадов - декоративной и орнаментальной облицовке, керамической мозаике, скульптурному убранству.

### **3-й строительный период. Начало XX века - начало XXIV.**

Исследуемое здание - образец доходного дома 1910-х годов в Санкт-Петербурге. Участок, на котором здание построено, был приобретен основанным в 1903 году Санкт-Петербургским обществом страхования капиталов и доходов «Жизнь».

Автор архитектурного решения - архитектор Кригер Роман Иванович (1863-1935). Р.И. Кригер окончил архитектурное отделение Академии художеств в 1889 году со званием классного художника 1-й степени. В 1890-е годы Р.И. Кригер служил архитектором Императорского Александровского лицея, затем - в Первом Российском Страховом обществе. Работал как архитектор преимущественно в промышленном строительстве. Вел перестройку и расширение производственных корпусов - Словолитня и механическая мастерская Ф. Маркса (1895, Гражданская ул. 16\10), Производственные корпуса Берлинского акционерного общества «Словолитня и производство медных линеек Г. Бертольд» (1899, Гражданская ул. 13). Цех военно-подковного завода (1915, 17-я Линия В.О. 52) и целый ряд других.

После Великой Октябрьской революции 1917 года здание было национализировано и с этого времени до сегодняшнего дня используется как многоквартирный жилой дом.

Исследуемое здание, как и многие другие, пострадало в период блокады Ленинграда немецко-фашистскими войсками (1941-1944гг.). В ночь на 10 сентября 1941 года, во время одного из самых массированных авианалетов на Ленинград, в здание попала авиационная бомба. Здание было восстановлено в ходе послевоенных ремонтно-восстановительных работ и до сих пор сохраняет авторские композиционные решения.

### 10.3. Описание современного состояния объекта

Рассматриваемый выявленный объект культурного наследия, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А, выполнен в стиле модернизированной неоклассики, представляет собой шестиэтажное жилое здание, в плане имеющее форму каре с внутренним двором и периметрально расположенными боковыми дворами. Корпуса расположены с отступом от границ участка, поэтому все квартиры имеют двустороннюю ориентацию окон.

Декор лицевого фасада имеет три яруса: нижний ярус в два этажа отделан гранитным околлом, средний ярус – чередованием рустованной штукатурки с канеллюрами и штукатурки «под шубу», декорирован пилястрами с декором в виде гирлянд, верхний ярус рустованный. Плоскость фасада симметрично разделена тремя эркерами полукруглой в плане формы, каждый из которых фланкируется аттиком. Крайние эркеры завершаются в уровне пятого этажа и образуют два балкона.

Цоколь, а также наличники дверей первого этажа и воротного проезда, отделаны гранитом. В уровне пятого этажа фасад декорирован маскаронами. Две входные двери лицевого фасада имеют металлические козырьки с водосточными трубами. Проезд закрывается металлическими воротами, украшенными коваными элементами.

Нижний ярус лицевого фасада, отделанный гранитным околлом, имеет хорошую сохранность. Наблюдаются трещины и сколы гранитного цоколя и наличников, утраты больших фрагментов цоколя, а также трещины оштукатуренных плоскостей над окнами 1 этажа. Тяга над вторым этажом имеет большое количество трещин, особенно в областях под эркерами. Крупные трещины проходят под крайними окнами 3 этажа. Штукатурная поверхность эркеров сильно разрушена. Профилированные тяги эркеров заметно деформированы по направлению вниз.

Декоративная штукатурка второго яруса разрушена в меньшей степени, за исключением участка с северной стороны фасада. Венчающий карниз закрыт металлическим листом. Пояс иоников, расположенный под ним, имеет обширные утраты, преимущественно в местах повреждений кровли и постоянного намокания. Гипсовый декор лицевого фасада находится в неудовлетворительном состоянии.

Вследствие многочисленных окрасок форма деталей сильно оплыла, особенно на капителях пилястр 6 этажа, рисунок которых читается с трудом. Утрачен декор в виде головы барана над балконной дверью над северным эркером. Балясины балконов, выполненные из цементно-песчаной смеси с металлической арматурой, сильно повреждены, на южном эркере полностью утрачены 2 из 12 балясин, на северном эркере утрачены все балясины, балкон огражден кустарной металлической решеткой.

Входные двери лицевого фасада поздние, разные по внешнему виду, диссонирующие с обликом фасада. В северном проеме наружная дверь отсутствует, внутренняя дверь металлическая, тамбур оформлен поздней диссонирующей керамической плиткой. Дверь южного проема металлическая с деревянной отделкой. Отличие дверей по глубине откоса (внутри тамбура и снаружи), а также по типу отделки нарушают симметрию фасада.

Металлодекор лицевого фасада представлен двумя козырьками, воротами и шестью флагодержателями. Декор сильно корродирован, имеются утраты отдельных элементов.

Основной внутренний двор имеет квадратную в плане форму, соединяется арочными проездами с улицей, а также с двором, выходящим на южную сторону. Фасады этого двора декорированы в уровне 1 и 2 этажа рустом, выше – канеллированной штукатуркой, штукатуркой «под шубу», элементами в виде гирлянд и медальонов. В уровне 1, 2 и 6 этажей фасад декорирован полосами из глазурованной плитки зеленого цвета. На фасадах имеется 20 балконов с металлическими ограждениями с кованым декором. Цоколь отделан известняком.

Арочный проезд, выходящий на улицу, отделан керамическими плитками, потолок оформлен фигурами из штукатурки «под шубу».

Остальные дворы имеют в незамкнутую в плане форму, гладко оштукатурены, цоколь известняковый. На фасадах расположено общим числом 12 балконов с металлическими ограждениями.

Гладкая штукатурка дворовых фасадов основного двора сильно разрушена, особенно в областях под балконами и над арочными проездами. Цоколь и нижняя часть стены повсеместно подвержены биопоражению. Продухи цоколя защиты металлом.

Несколько глазурованных плиток утрачено. Гипсовый декор оплыл вследствие многочисленных окрасок, но крупных утрат элементов не выявлено. Над двумя дверьми и воротами установлены металлические козырьки. Козырьки выполнены кустарным способом и находятся в неудовлетворительном состоянии.

На фасадах малых дворов также наблюдается разрушение штукатурного слоя и обширное биопоражение в цокольной части. Одна из дверей в цоколе имеет бетонный приямок, находящийся в аварийном состоянии. Два других бетонных приямка находятся в удовлетворительном состоянии. Часть первого этажа одного из дворовых фасадов облицована поздней плиткой, диссонирующей с обликом фасада. Продухи цоколя, а также часть окон всех дворовых фасадов защиты металлическим листом.

Все балконные плиты дворовых фасадов находятся в аварийном состоянии, закрыты фасадной сеткой. Балконные ограждения сильно корродированы, имеются утраты декоративных элементов.

Инженерные сети по фасадам протянуты в открытом виде, фрагментарно в коробах, коробка корродированы.

Дымовые и вентиляционные трубы имеют утраты штукатурного слоя, цементные накрывки, металлические колпаки частично деформированы и корродированы, кирпичная кладка верхних рядов разрушена. Линейные покрытия и водосточные трубы на всех фасадах сильно деформированы и корродированы.

#### **10.4. Предмет охраны объекта, относящийся к фасадам здания (Полностью Распоряжение КГИОП от 13.12.2011 № 10-915 представлено в Приложении 1)**

**Объемно-пространственное решение:** исторические габариты и конфигурация шестиэтажного здания с воротным проездом лицевого фасада и с пятью проездами с юго-запада и северо-востока, с эркерами на лицевом и дворовом фасадах; два эркера - местоположение (на юго-западном и северо-западном дворовом фасадах), габариты, конфигурация (трапециевидная); эркеры - местоположение (по центральной оси выступов на высоту 3-5 этажей), габариты, конфигурация (полуциркулярная); крыша - исторические габариты и конфигурация (скатная); материал кровли - сталь;

**Конструктивная система здания:** исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич);

**Объемно-планировочное решение** - в габаритах капитальных стен;

**Архитектурно-художественное решение фасадов:**

северо-восточный лицевой фасад - материал и характер отделки цоколя -гранит; материал и характер отделки фасада –полигональная облицовка гранитным околлом и гладкая штукатурка 1-2-го этажа, гладкая штукатурка лопаток, тяг подоконных и межоконных простенков, фактурная штукатурка подоконных простенков, штукатурка «врасчѐс» архивольтов арочных оконных проемов 5-го этажа фланкирующих выступов; оконные и дверные проемы -местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные, арочные, полуциркульные, круглые); оконные заполнения – исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый); оформление фланкирующих выступов - балконы – местоположение (в завершении эркеров), конфигурация (полуциркульная), габариты, оформление (каменная балюстрада); оформление оконных проемов –плоские штукатурные перемычки оконных проемов 1-го этажа; мужские маскароны в виде замковых камней в арочных проемах 5-го этажа; букраний на оси полуциркульных проемов балконов; междуэтажный профилированный карниз и гладкий фриз; стилизованные кронштейны с листьями аканта между ними; фриз, оформленный иоником; выносной венчающий профилированный карниз; фронтоны – габариты, конфигурация (треугольная); люкарна в тимпане фронтона; оформление центральной части фасада: оформление оконных проемов – плоские штукатурные перемычки оконных проемов 1-го этажа; подоконные профилированные доски; оформление эркера –гладкий штукатурный фриз и подоконный карниз основания эркера; подоконный карниз на уровне 6-го этажа; мужские маскароны на уровне карниза 6-го этажа; фриз, оформленный иоником; профилированный карниз; полукупольное завершение эркера; фронтон – конфигурация (треугольный) подоконный профилированный карниз на уровне 2-го этажа; плоские лопатки, оформленные провисающими гирляндами и с завершением в виде полочки с иоником; подоконный карниз на уровне 6-го этажа; оформление воротного проезда - стилизованные пилястры – материал (гранит); капители – материал (гранит); кронштейны – материал (гранит); веерная перемычка – материал (гранит); оформление стен проезда: цоколь – материал (известняк); кирпичная облицовочная плитка; оформление потолка проезда - материал (терразитовая штукатурка); ворота с калиткой – местоположение (центральный проезд лицевого фасада), габариты, количество створов (два), материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (орнамент тирс); козырьки – количество (два), местоположение (над парадными входами); материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (вертикальные и криволинейные прутья); оформление входов –профилированный наличник с веерным замковым камнем в перемычке; дворовые фасады - материал и характер отделки цоколя –известняк с повышением над подвальными окнами; материал и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка, пояса из тяг, облицованных керамической глазурованной плиткой «кабанчик»; оформление оконных проемов –декоративный веерный замок оконных проемов 1-го этажа; подоконные доски; декоративные клинчатые перемычки из керамической глазурованной плитки «кабанчик» оконных проемов 2-го этажа на полукруглых выступах северо-западного дворового фасада, над балконными проемами; фриз над оконными проемами 2-го этажа, оформленный лепной композицией орнамента тирс;

стилизованные пилястры на высоту 3-5-го этажа – местоположение (три пары на северном и южном фасадах, по одной паре на выступах восточного, западного, северного и южного фасадах), материал – фактурная штукатурка; гладкие штукатурные квадраты в поле фактурной штукатурки, расположенные в шахматном порядке в подоконных простенках 4-5-го этажей; лепные медальоны со свисающими гирляндами в подоконных простенках 3-4-го этажей; балконы – местоположение (северный, южный, восточный фасады), количество (двадцать), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами); ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (орнамент тирс, прямые стойки); балконы - местоположение (на выступах западного дворового фасада), количество (восемь), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами); ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямые стойки); выносной венчающий карниз.

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

#### **Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы**

- Приказ КГИОП от 20.02.2001г. № 15 (выдержка)
- Историческая иконография
- Материалы фотофиксации (фотофиксация выполнена экспертом Михайловской Г.В. 12.10.2021г.)

#### **Перечень использованной для проведения экспертизы специальной, технической и справочной литературы:**

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

#### **Изучена научная литература и архивные документы:**

- Энциклопедия Санкт-Петербурга. Выборгская сторона.
- Сергеев Н. Соболев Н. Выборгский район прежде и теперь. Ленинград. 1939.
- Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. СПб.: Норинт, 2002.
- Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика. Сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Лик, 1997. (Три века Северной Пальмиры).
- ЦГА СПб. ф. 7384 оп. 25 д.1047 л.42 Решение Исполкома Ленгорсовета от 21 октября 1949г. и Протокол от 18 октября 1949г. о переименовании Нижегородской улицы в улицу Лебедева в ознаменование 75-летия со дня рождения академика Лебедева.
- Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб. 1849.



- Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб. 1849.
- ЦГИА СПб. Ф. 515 оп.1 д.1354 Петроградское городское кредитное общество. 1865г. По залогу имущества Действительного Статского Советника Петра Терентьева.
- Табель домов и улиц города С.-Петербурга. Издание четвертое. С приложением новейшего плана С.-Петербурга. С.-Петербург. Издательство Герман Гоппе. 1888.
- Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с приложением плана С.-Петербурга. Издана С.-Петербургскою Городскою Управою. С.-Петербург. 1891
- ЦГИА СПб. ф.515 оп.1 д.6288 Петроградское городское кредитное общество. По залогу имущества Кедрова.
- Ленинград. Путеводитель. История. Экономика. Прогулки по городу. Музеи. Справочник. Ленинград. 1931г.
- Пунин А.Л. Архитектура Петербурга середины XIX века. Лениздат. 1990г.
- Пилявский В.И. Тиц А.А. Ушаков Ю.С. История русской архитектуры. М. 2004г.
- ЦГИА СПб. ф.515 оп. 1 д.7010 Устав общества страхования капиталов и доходов «Жизнь».
- Петербург немецких архитекторов. От барокко до авангарда. Изд. «Чистый лист». СПб. 2002.
- Г.К. Лукомский. Современный Петербург. Очерк истории возникновения и развития классического строительства. (1900-1915г.г.). Издание второе, исправленное и дополненное. Петроград. 1917.
- К постройкам архитектора Р.И. Кригера. // «Зодчий» 1916г. №13.
- ЦГА СПб. ф. 4886 оп.1 д.32 л.1 Акт обследования повреждений в результате попадания авиационной бомбы в дом №12 по Нижегородской улице в ночь на 10 сентября 1941г.
- Карп В. Сила, преображающая Ленинград. Лениздат. 1947г. 87стр.

#### **Нормативная литература:**

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия (памятники истории и культуры)».
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования».
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (а также указанных в нем иных стандартов, применяемых при разработке проектной документации);
- ГОСТ 2.105-95 «Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам»;

## **12. Обоснование выводов экспертизы:**

### **12.1. Анализ проектной документации**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А - "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанная ООО "Клаузура" в 2021 году, шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3.

### **Раздел 1. Предварительные работы**

#### **Исходно-разрешительная документация. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3 - ИРД-1.1**

В соответствии с требованиями задания КГИОП в рамках предварительных работ была собрана и проанализирована исходно-разрешительная документация, составлен технико-экономический паспорт здания. Представлены документы подтверждающие право на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ: Задание на проектирование; Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны и иная исходно-разрешительная документация, составлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН (памятника истории и культуры) народов РФ от 16.04.2021г., который показал, что предполагаемые к проведению виды работ **не оказывают влияния** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН. Определены границы проектирования и составлены Акт технического состояния здания, Акт освидетельствования технического состояния крыши, представлен Технико-экономический паспорт объекта.

#### **Альбом фотофиксации. Раздел 1. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ФФ-1.2**

Выполнена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия с приложением схемы точек фотофиксации (лицевые и дворовые фасады). Приведенная фотофиксация представлена в достаточном объеме и отражает состояние объекта на момент проектирования.

### **Раздел 2. Комплексные научные исследования**

#### **Историко-библиографические исследования. Архитектурный обмер фасадов.**

##### **Раздел 2. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ОЧ-2.1**

По результатам историко-библиографических архивных исследований составлена историческая справка, проиллюстрированная иконографическим материалом. Разработанная историческая справка содержит сведения из архивных и библиографических источников, дающие возможность определить строительную историю и круг исторических событий и причин, в результате которых был создан и видоизменялся объект, краткую характеристику окружающей исторической застройки. Исследования дополнены иконографическими и иллюстративными материалы, включающими фотокопии и копии графических материалов, а также библиографический список и список музейных фондов и архивных дел, содержащих сведения об объекте.

Выполнены архитектурные обмеры фасадов исследуемого здания. Обмеры

фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Санкт-Петербург, Калининский р-н, Академика Лебедева ул., д.12, литера А выполнялись в мае 2021 г. в составе комплексных научных исследований.

Обмеры производились:

- сотрудниками ООО "Клаузура" при помощи стальной рулетки, лазерного дальномера, лазерного уровня,
- Трехмерное лазерное сканирование лицевых и дворовых фасадов здания выполнялось сотрудниками ООО «Архитектурная фотограмметрия» при помощи:
  - 1) Системы лазерного сканирующая «Leica RTC360» – для выполнения измерений габаритов конструкций и их пространственного положения;
  - 2) Зарядного устройства «Leica GKL341» – для быстрой подзарядки аккумуляторов лазерного сканера;
  - 3) Штатива геодезического– для установки лазерного сканера; Для камеральной обработки данных лазерного сканирования и фотопанорам применено следующее программное обеспечение:
  - 4) Cyclone REGISTER 360 – для обработки и уравнивания данных наземного лазерного сканирования и создания ортоизображений;
  - 5) Autodesk ReCap – для конвертации данных лазерного сканирования;
  - 6) Autodesk AutoCAD 2014 – для финального оформления ортоизображений и формирования комплектов файлов с созданием отдельных архивов на каждое ортоизображение

## **Инженерно-технические исследования. Раздел 2. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3-ИТИ-2.2**

В рамках комплексных научных исследований, предшествовавших разработке проектных решений, специалистами ООО "Клаузура" было выполнено техническое обследование текущего состояния объекта, а именно: обследование и оценка технического состояния строительных конструкций объекта. Целью обследования являлось выявление дефектов и повреждений конструкций, определение действительного технического состояния фасада здания, с разработкой выводов и рекомендации для дальнейшего проектирования.

На основании проведенных работ по визуальному обследованию жилого здания дома № 12 литера А по ул. Академика Лебедева можно сделать следующие выводы:

**Категория технического состояния наружных конструкций фасадов здания в целом, согласно ГОСТ 55567-2013, имеет работоспособное техническое состояние.**

- Основные несущие и ограждающие строительные конструкции (фундаменты, конструкции покрытия и кровли) здания в целом находятся в **работоспособном техническом состоянии**. При этом оценка технического состояния, при визуальном обследовании наружных кирпичных стен (фасадов), была принята следующая:
  - наружные стены здания в целом находятся в **работоспособном техническом состоянии**, однако нуждаются в плановом ремонте с восстановлением участков с обрушенным штукатурным слоем, заделкой трещин, восстановлением конструкций декоративных элементов и устранением других имеющихся дефектов и повреждений.
  - конструкции балконов находятся в **ограниченно работоспособном техническом состоянии**. Отдельные балконы (при визуальном освидетельствовании) имеют

**недопустимое техническое состояние** (определение по СП 13-102-2003\* «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»).

- конструкция опорного участка (основания) эркера юго-западного фасада находится в **аварийном техническом состоянии** и нуждается в принятии противоаварийных мероприятий по укреплению этой конструкции и разработке проекта усиления либо замены.

Определена прочность и влажность строительных материалов.

По результатам обследования даны рекомендации по проведению ремонта фасадов:

- Рекомендуется выполнить частичную замену картин кровельного покрытия здания в соответствии с разработанным для этого проектным решением. Выполнить полную замену водоотводных труб и линейного окрытия козырьков и штукатурных тяг.
- Выполнить реставрационный ремонт козырьков над входами лицевого фасада. Выполнить очистку и окраску конструкций козырьков над входами во внутренних дворах либо выполнить их полную замену на единые для всех входов по разработанному проекту. Дверные заполнения также выполнить в одном стиле и материале.
- Выполнить замену оконных блоков на всех лестницах в местах общего пользования с устройством подоконных конструкций и отливов.
- Перед началом работ на фасадах здания необходимо демонтировать силами собственников помещений и силами управляющей компании установленные без согласования с КГИОП металлические решетки, бездействующие инженерные проводки и крепления со стороны ул. Академика Лебедева.
- На стадии возведения строительных лесов расшить все балконные плиты, произвести их обследование и принять дополнительное проектное решение по их восстановительному ремонту.

### **Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Раздел 2. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3 - ТО-2.3**

В данном томе представлены результаты работы по натурному обследованию состояния и состава материалов отделки лицевых и дворовых фасадов, а также лабораторные аналитические исследования строительных и отделочных материалов: стратиграфические и петрографические исследования, а также микологические исследования. Указанные исследования текущего состояния объекта культурного наследия проводилось для определения технического состояния объекта.

При обследовании технического состояния фасада здания выполнены следующие виды работ:

- Выполнение зондажей для определения состояния материалов отделки и выявления ремонтных вмешательств.
  - Отбор проб для проведения исследований в условиях лаборатории.
  - Фотофиксация выявленных дефектов и повреждений.
  - Установление возможных причин выявленных дефектов и повреждений.
  - Исследования технического состояния материалов отделки с разработкой методических рекомендаций по производству реставрационных работ.
- Отбор образцов для лабораторных исследований выполнялся на участках зондажей и в зонах дефектов отделки механически с использованием скапели и молотка.

При исследованиях образцов обращалось особое внимание на наличие оригинальных штукатурных и красочных слоёв.

Проведены лабораторные исследования отобранных образцов:

- Петрографический анализ образцов штукатурных растворов;
- Стратиграфический анализ красочных слоев для определения и идентификации первоначального колера покраски с определением связующего красочных слоев.

Дана оценка прочностных характеристик стеновых материалов. Целью работы являлась разработка проектных решений, технологических (методических) рекомендаций по ведению реставрационных работ на объекте культурного наследия. При проведении натурных обследований основное внимание было уделено выявлению степени сохранности материалов отделки объекта культурного наследия, ремонтным вмешательствам, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления. По результатам выполненных исследований даны рекомендации для определения методики и технологии выполнения работ на фасадах. По результатам обследования сделаны следующие выводы:

**Отделка лицевого фасада** выполнена декоративным известково-цементным раствором (третий-шестой этажи), в уровне первого-второго этажей – гранитный «рваный» камень на растворе. На фото показано состояние отделки лицевого фасада, которое характеризуется следующими дефектами:

- загрязнение поверхности фасада
- разнонаправленные трещины, в том числе и конструктивные
- ремонтные работы по заделке трещин выполнялись цементсодержащими растворами
- частичные утраты красочного покрытия
- обрушение штукатурного покрытия
- ремонтные работы по восполнению утрат штукатурки выполнялись небрежно, цементсодержащими растворами.
- предыдущие ремонтные работы выполнялись не профессионально, не качественно, нарушая геометрию рисунка элементов.
- биопоражения поверхности камня (отделка 1-2 этаж)
- утраты шовного раствора (отделка 1-2 этаж)

**Состояние лепного декора** лицевого фасада характеризуется следующими дефектами:

- сильное загрязнение поверхности декора
- многослойная окраска
- шелушения и утраты поверхности слоя отделки
- трещины поверхностей
- частичные утраты элементов
- некачественные ремонтные работы по восстановлению утраченных элементов
- утраты пластики и четкости рисунка декоративных элементов.

Состояние области венчающего карниза лицевого фасада характеризуется следующими дефектами:

- металл корродирован
- разрушения штукатурной отделки карниза
- трещины в карнизе
- разрушения и утраты элементов декора фриза

- ремонтные цементсодержащие обмазки

**Состояние оконных заполнений** лицевого фасада следующее:

- поверхность древесины многослойно окрашена
- краска шелушится и осыпается
- древесина поражена биодеструкторами, рассохлась, имеются трещины и утраты

**Состояние дверных заполнений и гранитных порталов** дверных проемов лицевого фасада следующее:

- дверные заполнения современные: деревянные и металлические
- порталы облицованы гранитными блоками, швы зачеканены свинцом
- поверхность гранита загрязнена
- потеки ржавчины на поверхности
- шовное заполнение местами утрачено
- утраты камня;

**Состояние облицовки цоколя** лицевого фасада характеризуется следующими дефектами:

- потеки краски и граффити на поверхности гранита
- частичные утраты шовного раствора
- восполнение утрат облицовки выполнено небрежно, непрофессионально известняковыми блоками.

**Состояние штукатурной отделки дворовых фасадов**, которое характеризуется следующими дефектами:

- общее загрязнение поверхности фасадов
- разрушение и утраты красочного покрытия
- разрушение и утраты штукатурного покрытия с обнажением кирпичной кладки (деструкция, утраты шовного раствора)
- разрушения и частичные утраты архитектурного декора (тяги)
- биопоражения поверхности штукатурного покрытия
- ремонтные работы велись не профессионально, цементсодержащими растворами
- трещины поверхностей фасадов;

**Состояние лепного декора дворовых фасадов**, которое характеризуется следующими дефектами:

- сильное загрязнение поверхности декора
- многослойная окраска
- шелушения и утраты поверхности слоя отделки
- частичные утраты и сколы элементов
- утраты пластики и четкости рисунка декоративных элементов.

**Состояние керамической плитки** на поверхности дворовых фасадов следующее:

- сильное загрязнение поверхностей плиток
- утрата глянца
- сколы и трещины керамических плиток
- утраты шовного раствора декоративных «поясков» из керамических плиток;

**Состояние венчающего карниза** дворовых фасадов, которое характеризуется следующими дефектами:

- трещины штукатурной отделки карниза
- зоны намокания штукатурки из-за деформации кровельных свесов
- утраты красочного покрытия
- утраты штукатурного покрытия с обнажением известняковых лещадных плит, деструкция плит

**Состояние оконных заполнений** дворовых фасадов, которое характеризуется следующими дефектами:

- многослойное окрашивание
- шелушение и утраты красочного покрытия
- трещины, сколы и утраты древесины
- нарушение узлов сопряжения деревянных элементов

**Состояние балконов** дворовых фасадов, которое характеризуется следующими дефектами:

- основания балконов, по большей части, в аварийном состоянии. Конструкции и работоспособность их – предмет отдельного инженерного обследования.
- отделка оснований балконов в неудовлетворительном состоянии
- ограждения деформированы и корродированы, утрата защитного покрытия металла
- декоративные металлические элементы заржавлены, деформированы, частично утрачены, утрачено защитное покрытие металла

**Состояние каменной облицовки цоколя** дворовых фасадов следующее:

- общее загрязнение поверхности камня
- сколы, трещины известняка
- офактуривание поверхности
- биопоражения поверхности
- утраты шовного раствора

**Состояние отделки боковых дворовых фасадов**, которое характеризуется следующими дефектами:

Штукатурная отделка:

- обводнение фасадов
- обрушения штукатурного покрытия фасадов с обнажением кирпичной кладки (деструкция кладки)
- осыпание и утраты красочного слоя
- биопоражения фасадов
- разнонаправленные трещины, в том числе, конструктивные. Рекомендуется выполнить отдельное инженерное обследование зданий

Балконы:

- штукатурная отделка оснований в неудовлетворительном состоянии. Конструкции балконов и оценка их работоспособности – предмет отдельного инженерного обследования.
- ограждения металлические, деформированы и корродированы

Облицовка цоколя:

- общее загрязнение поверхности камня
- трещины, сколы известняка
- офактуривание поверхности
- биопоражения поверхности
- утраты шовного раствора
- повышение культурного слоя

При проведении натуральных обследований основное внимание было уделено выявлению степени сохранности материалов отделки объекта культурного наследия, ремонтным вмешательствам, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления. По результатам выполненных исследований даны рекомендации для определения методики и технологии выполнения работ на фасаде. На основании проведенных стратиграфических анализов даны рекомендации по цветовому решению фасада.

### **Раздел 3. Проект ремонта**

#### **Пояснительная записка. Архитектурно-строительные решения. Раздел 3. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3 - АС-3.1**

Все представленные в проектной документации решения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, действующими нормативно-правовыми актами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Представленные в документации решения и рекомендации соответствуют текущему состоянию объекта, описаны в достаточном для производства работ объеме.

Проектом предусмотрено выполнение ремонтных работ на фасадах, которые не предполагают изменение существующего облика, а направлены на приведение в эксплуатационное состояние.

Представленные проектные решения не предусматривают изменение существующего объемно-пространственного и архитектурно-художественного решения ОКН и предусматривают следующие этапы:

До начала работ с поверхности фасадов демонтировать все бездействующие инженерные сети, крепежные детали, дополнительное инженерное оборудование. Демонтаж производится силами управляющей компании.

#### **Все фасады:**

1. Выполнить ремонт или замену линейных окрытий, карнизных свесов, водосточных труб, погнутые водосточные трубы заменить; водосточные трубы окрасить в колер фасада.
2. Выполнить инженерное обследование конструктивных трещин фасадов.
3. Штукатурку стен расчистить от поздних красочных слоев с расшивкой трещин, простукиванием поверхности, удалением слабодержащейся штукатурки, цементных вставок и накрывок; при обнаружении трещин в кирпичной кладке выполнить



инъектирование; восполнить утраты штукатурки раствором, аналогичным по составу историческому как гладкие зоны, так и фактурные (с воссозданием фактуры); выполнить подготовку под чистовую отделку и окраску.

4. Лепной декор расчистить от загрязнений и красочного слоя, выполнить догипсовку сколов и восполнить утраты по аналогии с сохранившимися фрагментами. Проверить прочность крепления сохранившегося лепного декора. Выполнить подготовку под чистовую отделку и окраску.

5. Окраску фасадов выполнить в соответствии с методическими рекомендациями, согласовать с КГИОП.

6. Выполнить устройство отмостки по всему периметру с устройством гидроизоляции ниже уровня земли.

7. Выполнить ремонт дымовых труб согласно графической части проекта.

#### **Лицевой фасад:**

- Выполнить ремонт по реставрационным технологиям всех поверхностей лицевого фасада (включая гранитный окол, гладкую штукатурную поверхность и фактурную штукатурную поверхность) с восполнением утрат.
- Выполнить ремонт по реставрационным технологиям гранитного цоколя; удалить позднейшую известняковую облицовку, восстановить утраты в историческом материале.
- Короб с венчающего карниза удалить, выполнить дополнительное обследование открытого карниза, восстановить сам карниз по дополнительному проектному решению. Возможно применять различные программы оштукатуривания карниза (известковая, известковая с гидравлическими добавками), решение о выборе конкретного материала принимается в процессе ведения работ, после раскрытия и обследования карниза.
- Доступ на балконы эркеров лицевого фасада не обеспечен, в процессе производства работ необходимо провести дообследование конструкций балкона, в т.ч. последующим необходимым ремонтом балясин ограждений.
- Восстановить утраченные балясины (2 на южном эркере и 12 на северном). Количество восстанавливаемых балясин уточнить после инженерного обследования.
- Выполнить ремонт по реставрационным технологиям металлических козырьков, ворот и флагодержателей с восстановлением утраченных элементов.
- Выполнить замену двух входных дверных блоков. Дверные блоки восстанавливаются согласно исторической фотографии, представленной на листе 8 проекта. Дверные блоки деревянные, остекленные с остекленной фрамугой. Перед изготовлением дверей размеры проемов проверить в натуре. Двери устанавливаются в уровне существующей наружной коробки.

#### **Дворовые фасады:**

- Выполнить ремонт по реставрационным технологиям известнякового цоколя с мастиковкой швов, трещин, сколов и вычинкой деструктурированных фрагментов камня; в местах отсутствия каменной облицовки восстановить утраты в историческом материале.

- Произвести ремонт балконных ограждений с расчисткой и окраской по подготовленной поверхности. Утраченные элементы металлического декора восстановить по сохранившимся аналогам.
- Выполнить ремонт по реставрационным технологиям керамической глазурованной плитки поясков дворовых фасадов. Керамическую плитку дворового проезда очистить от деструктурированных слоев краски, восполнить утраты.
- Продухи цоколя и заложенные проемы 1 этажа раскрыть, установить деревянные оконные блоки.
- Выполнить замену части оконных блоков МОП, находящихся в неудовлетворительном состоянии на новые деревянные.
- Демонтировать диссолирующую облицовочную плитку с участка стены 1 этажа в осях 14-11 по оси Б. Восстановить поврежденный штукатурный слой. Объем восстановления определить после демонтажа плитки.
- Заменить три металлических козырька согласно решениям представленным на листе 16 графической части проекта. Два козырька в осях Б/4-1, М/9-6 расчистить, окрасить, заменить металлическое открытие.
- Отремонтировать аварийный бетонный приямок в осях 2-4 по оси Д.
- Выполнить устройство коробов для укрытия коммуникаций после демонтажа недействующих сетей.
- Выполнить ремонт приямков на фасадах в осях 4-1/Б и 14-11/Б.
- Выполнить ремонт крыльца в осях 11/Б-Д.

### **Технология производства работ по капитальному ремонту. Методики. Раздел 3. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3 - ТХ-3.2**

На основании проведенных исследований объекта были разработаны следующие методики проведения ремонтных работ на фасадах выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А:

- Реставрация штукатурной отделки
- Реставрация черного металла (козырьки над входами лицевого фасада, воротные заполнения, ограждения балконов)
- Реставрация гипсового декора
- Реставрация облицовки цоколя, выполненной из известняка Путиловского месторождения (дворовые, боковые фасады и дворовые проезды)
- Реставрация столярных изделий из древесины хвойных пород (оконные заполнения)
- Ремонт кровельных свесов и линейных покрытий
- Реставрационный ремонт декоративной штукатурки (лицевой фасад)
- Реставрация керамических плиток облицовки кирпичной кладки стен
- Реставрации глазурованной керамической плитки (дворовые фасады)
- Реставрация декоративных элементов из цементно-песчаного раствора (балясины эркеров)

Все изменения в процессе производства работ вносятся с разрешения технолога- реставратора при наличии аргументированных обоснований для изменения.

При выявлении в процессе производства работ обстоятельств, не учтенных настоящей методикой, решения по реставрации принимаются в порядке авторского надзора технологом-автором методики. Если вновь принимаемые решения неизбежно могут повлечь за собой изменения архитектурного облика реставрируемых элементов или объекта в целом, они могут быть приняты в производство работ только после согласования с архитектором-автором проекта реставрации, инспектором КГИОП и представителем контролирующей организации

### **Проект организации ремонта. Раздел 3. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3- ПОР-3.3**

является основным организационно-технологическим документом при строительных работах и обеспечивает высококачественное и в заданные сроки выполнение работ, представленных в проекте, поскольку содержит мероприятия по выполнению требований технических регламентов в строительстве. Раздел проекта организации строительства разработан с учетом: применения прогрессивных методов организации и управления строительством с целью обеспечения наименьшей продолжительности строительства; применения технологических процессов, обеспечивающих высокий уровень качества строительства; максимального использования фронта работ, совмещения строительных процессов с обеспечением их непрерывности и поточности, равномерного использования ресурсов и производственных мощностей; применения прогрессивных строительных конструкций, изделий и материалов; соблюдения требований безопасности и охраны окружающей среды, устанавливаемых в техническом регламенте.

Все работы в обязательном порядке должны проводиться под постоянным техническим надзором службы Заказчика. Все применяемые материалы, конструкции и оборудование в соответствии с проектом должны иметь сертификаты, сертификаты в области пожарной безопасности и документы о качестве. В процессе строительства необходимо организовать контроль и приемку поступающих конструкций, деталей, оборудования и материалов.

В разделе представлена вся необходимая нормативно-техническая документация: характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условия строительства, дана оценка транспортной инфраструктуры, описаны особенности проведения работ в условиях стесненной городской застройки в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи, представлены технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов и предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов.

Представлены перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда, проектные решения и мероприятия по охране окружающей среды в период строительства. Обоснованы принятие продолжительности строительства объекта строительства, а также потребность строительства в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, в топливе и горюче-смазочных материалах, электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях. Представлены технико-экономические показатели, ведомость объемов работ в графических материалах – календарный план, строительный генеральный план. Проектом не допускается изменение технических и

технологических решений при проведении работ, а также изменение архитектурно-декоративных элементов отделки объекта, представленных в предмете охраны.

В виду развитости инфраструктуры и наличия качественных автомобильных дорог в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области, снабжение строительства материалами, конструкциями и полуфабрикатами предусматривается централизованно автотранспортом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Основными источниками получения основных строительных материалов и конструкций являются местные строительные базы и заводы строительных материалов.

Доставка рабочих к местам работы осуществляется городским транспортом.

Все работы по ремонту фасадов здания планируется выполнять со строительных лесов.

#### **Сметная документация. 23/Д/КР/ФС/2021-1.3- СМ-3.4**

В данном разделе представлены подробные сведения о составе, объемах выявленных дефектов, принятых проектных решениях и сведения об объемах работ по реставрации и сохранению объекта культурного наследия. Указанные сведения соответствуют ведомостям объемов работ по видам и объемам работ, предусмотренных проектом. Представленные материалы учтены экспертной комиссией при анализе проектной документации.

### **12.2 Выводы по результатам проведенных исследований и анализа проектной документации**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А - "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанной ООО "Клаузура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3, было установлено нижеследующее.

- Проектная документация разработана проектной организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

- Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием КГИОП 18.10.2020г. № 01-52-2242 (работы по ремонту фасадов).

- В состав исходно-разрешительной документации включен Акт от 16.04.2021г. 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 – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП, который показал, что предполагаемые к проведению виды работ **не оказывают влияния** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

○ Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

○ Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

○ Разработанные проектные решения по ремонту фасадов объекта культурного наследия основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

○ Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", предусмотренного Распоряжением КГИОП "Об утверждении перечня предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" от 13.12.2011г. № 10-915, в соответствии с положениями ст. 40, 42, 43, 44 Федерального закона № 73-ФЗ в части:

**«Объемно-пространственного решения»** здания - **сохраняется**. Без изменения остаются исторические габариты, историческая конфигурация, местоположение и габариты двух воротных проемов;

**«Конструктивная система»** здания – **сохраняется**. Предмет охраны объекта культурного наследия *«исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены»* сохраняется.

**«Объемно-планировочное решение»** здания – **сохраняется** в габаритах капитальных стен.

**«Архитектурно-художественное решение фасадов»** – **сохраняется**.

Экспертируемым проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части **«Декоративно-художественной отделки интерьеров»**.

○ Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;

○ Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

○ Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории

объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

○ Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по ремонту и реставрации объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Вывод государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит. А - "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасада многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанная ООО "Клаузура" в 2021 году, шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1-3 **соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**

### **14. Перечень приложений к акту экспертизы:**

**Приложение 1.** Копии документов, предоставленных заявителем

**Приложение 2.** Копии документов полученные в процессе выполнения государственной историко-культурной экспертизы

**Приложение 3.** Копии договоров с экспертами и копии протоколов заседаний экспертной комиссии

### **15. Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии - 08.04.2022г.**

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Председатель экспертной комиссии

(подписано электронной подписью 08.04.2022г.)

А.Е.Аверьянова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

(подписано электронной подписью 08.04.2022г.)

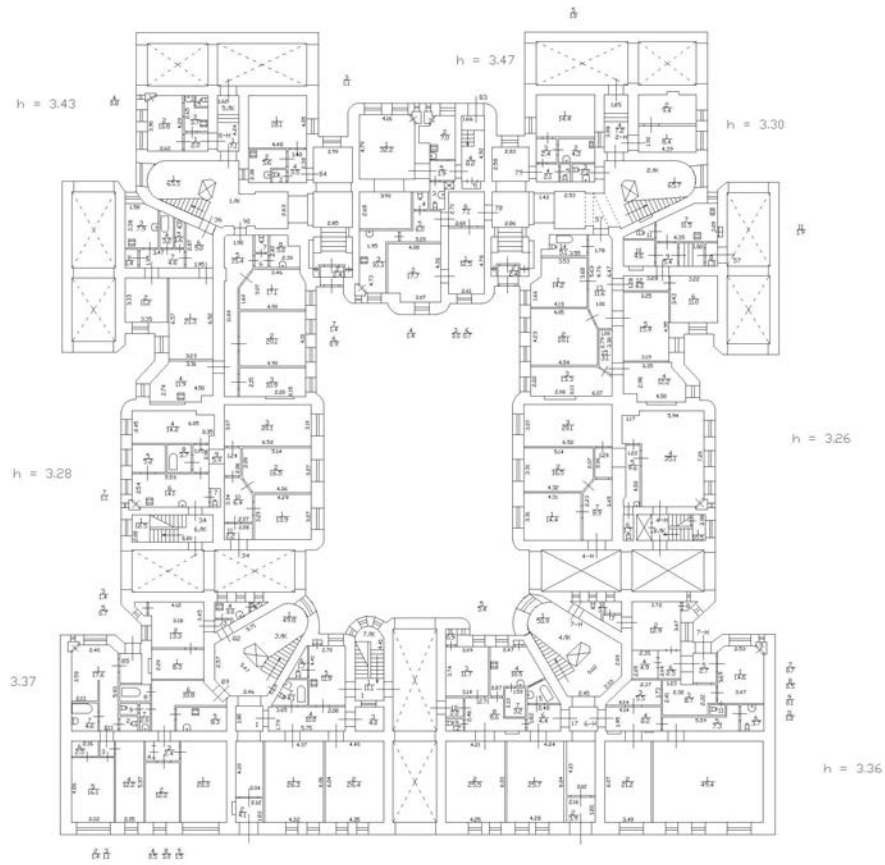
М.В.Макарова

Эксперт-член экспертной комиссии

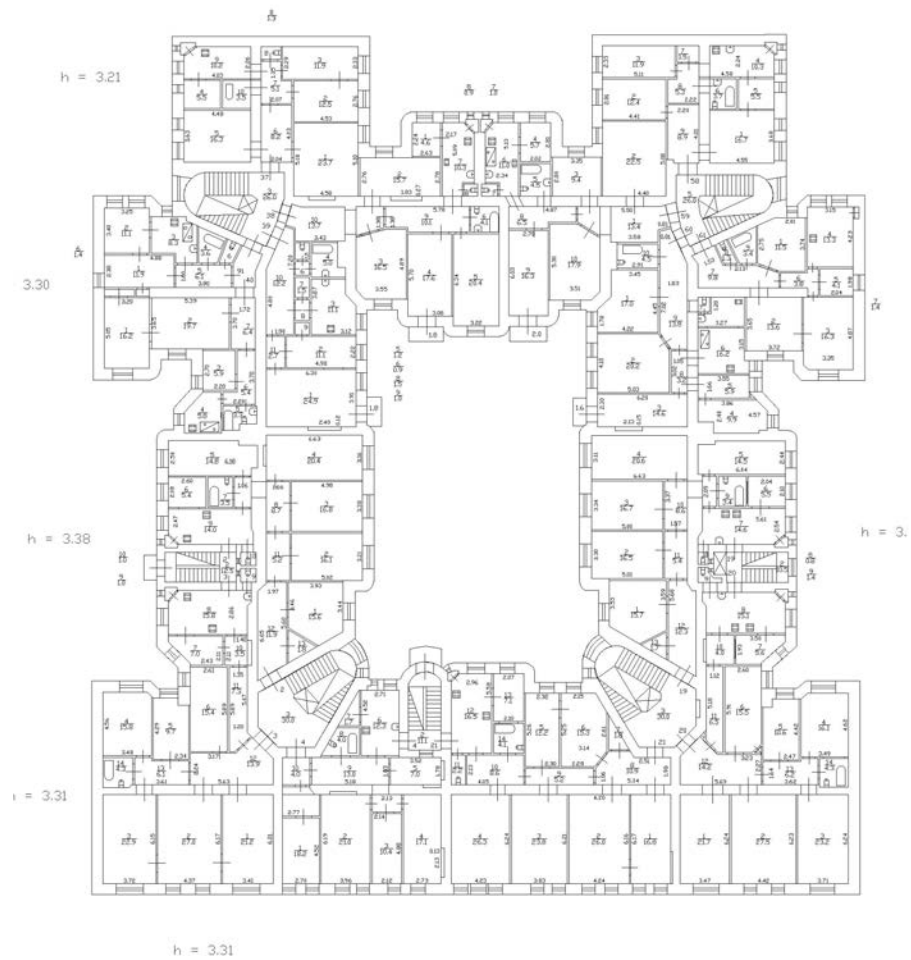
(подписано электронной подписью 08.04.2022г.)

Г.В.Михайловская

1 этаж

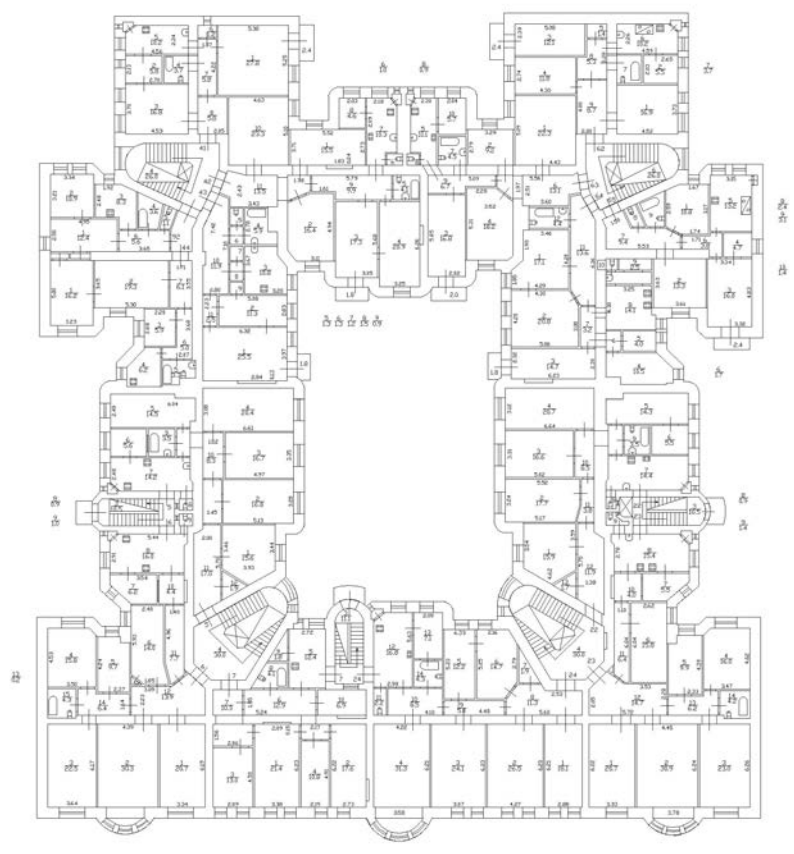


2 этаж

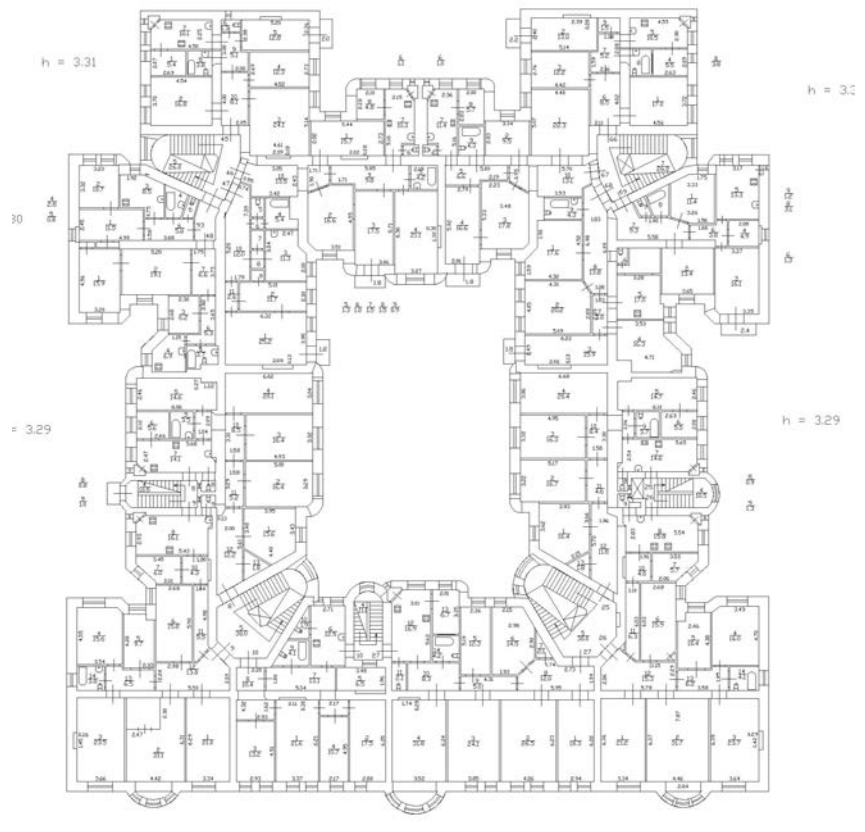


h = 3.31

3 этаж

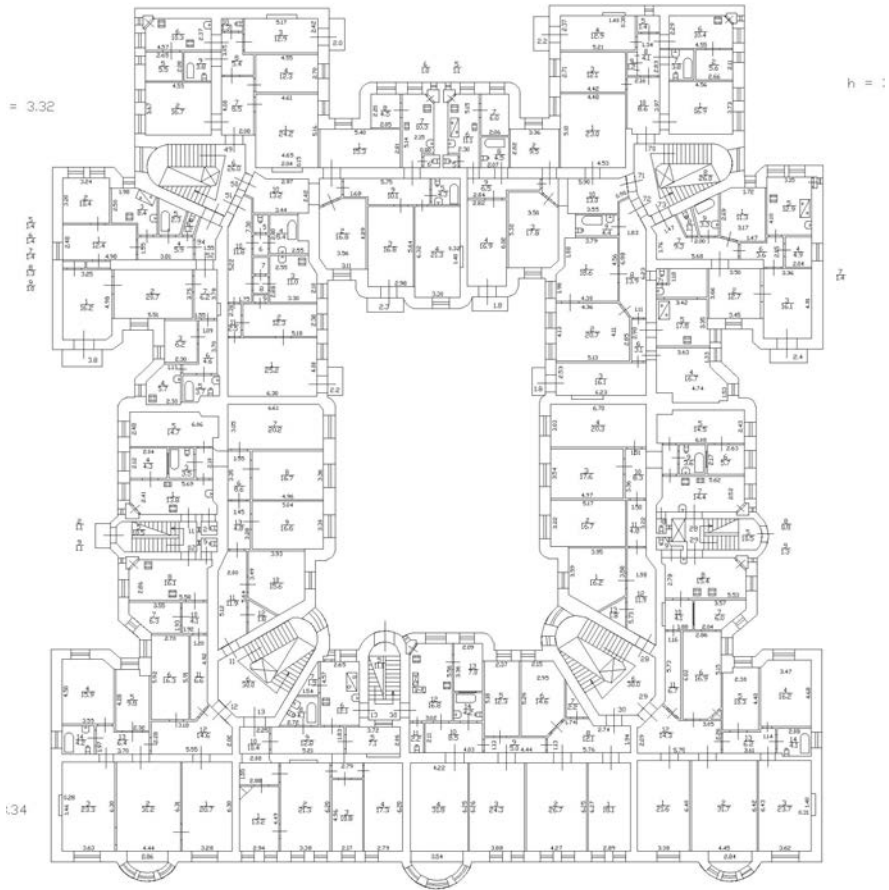


4 этаж

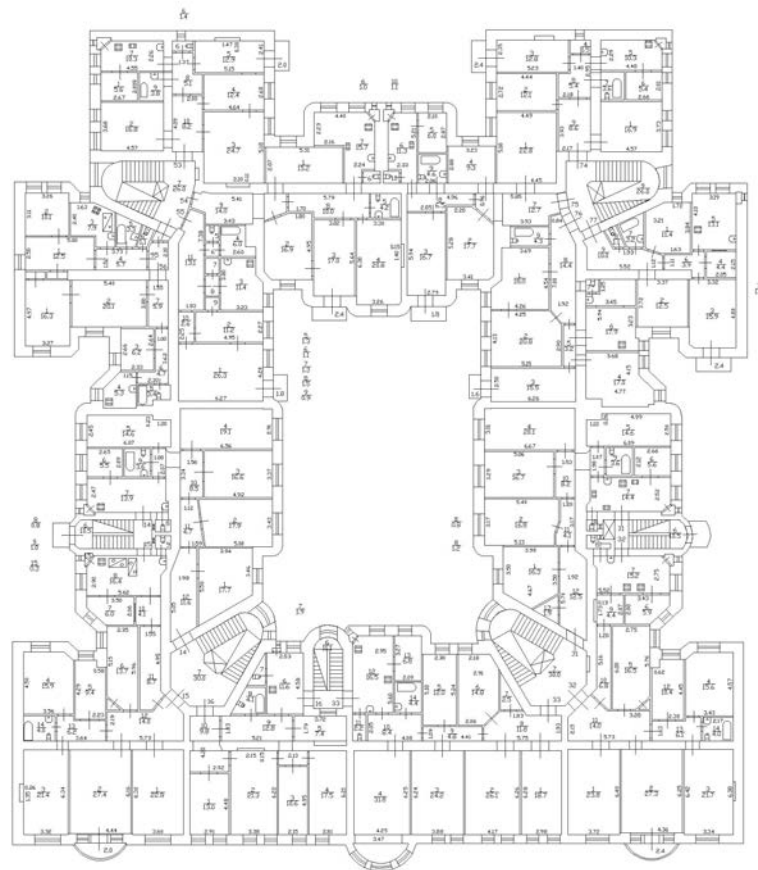




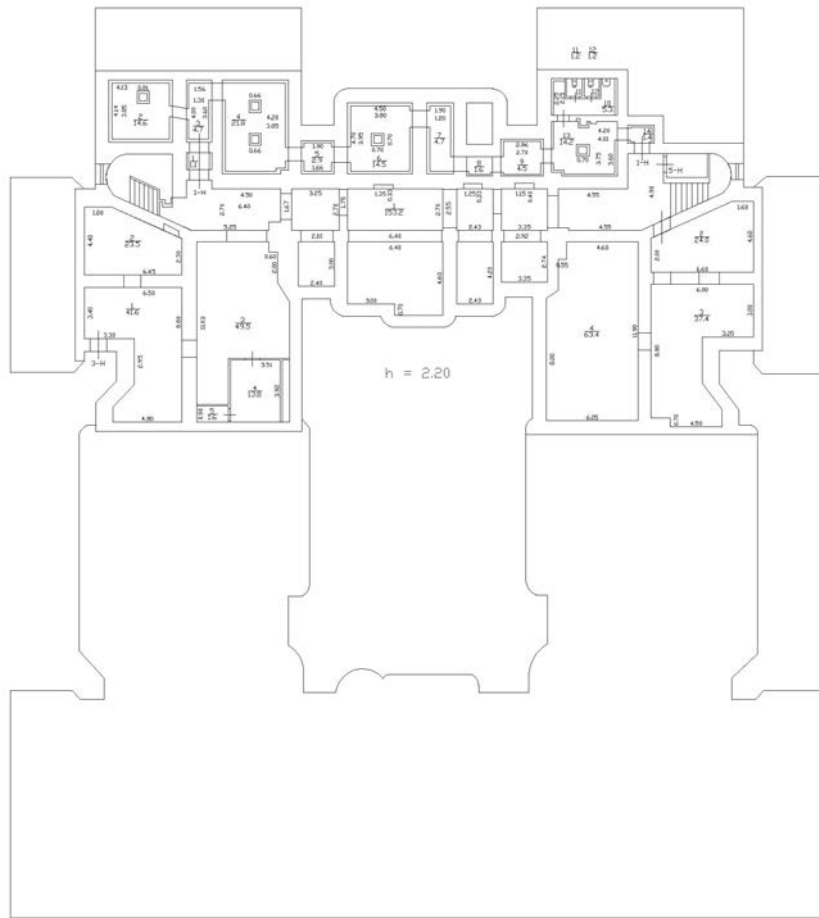
5 этаж



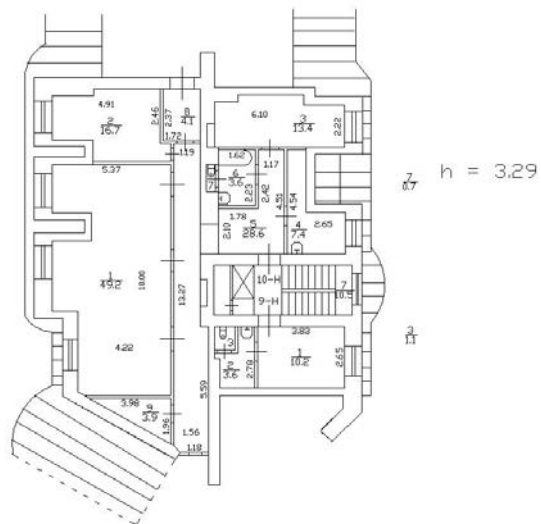
6 этаж



Подвал



Мансарда

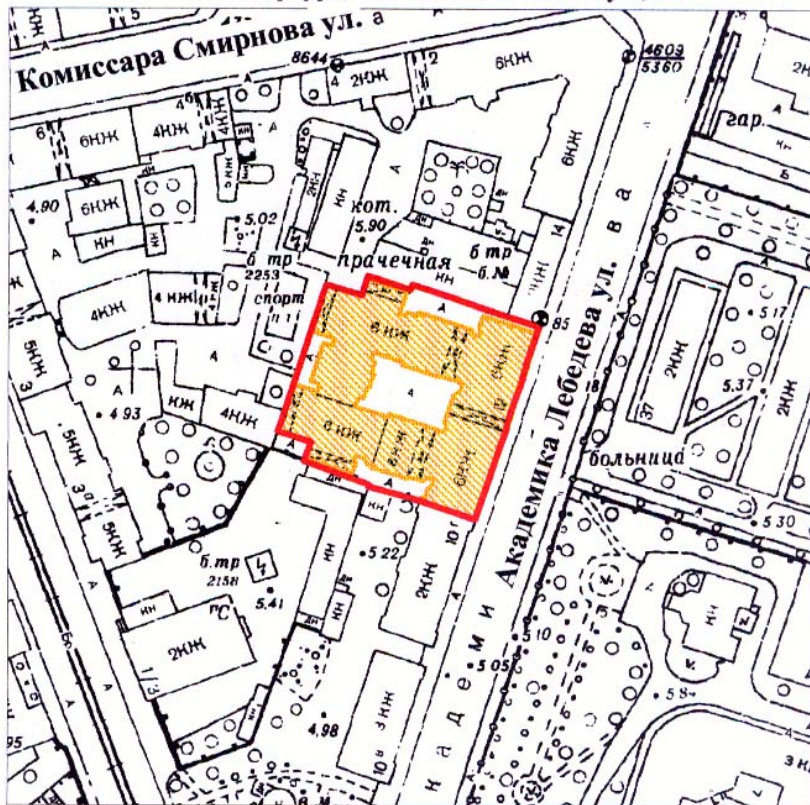


Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Б. М. Кириков  
М.П.  
"20.05.2003"



**План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь""**

г. Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул., 12



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  Граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527  
**Копия верна**  
Исполнитель: \_\_\_\_\_



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

13.12.2011

№ 10-915

**Об утверждении перечня предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования  
капиталов и доходов "Жизнь"», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Калининский район,  
улица Академика Лебедева, дом 12, литера А**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, улица Академика Лебедева, дом 12, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов



Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"»  
расположенный по адресу: Санкт-Петербург,  
Калининский район, улица Академика Лебедева, дом 12, литера А

№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация шестизэтажного здания, с воротным проездом лицевого фасада и с пятью проездами с юго-запада и северо-востока, с эркерами на лицевом и дворовом фасадах;	   



два эркера – местоположение (на юго-западном и северо-западном дворовом фасадах), габариты, конфигурация (трапециевидная);



эркеры – местоположение (по центральной оси выступов на высоту 3-5-го этажей), габариты, конфигурация (полуциркульная);

эркер - местоположение (на центральной оси, на высоту 3-6-го этажа), габариты, конфигурация (полуциркульная);

крыша - исторические габариты и конфигурация (скатная);  
материал кровли – сталь.

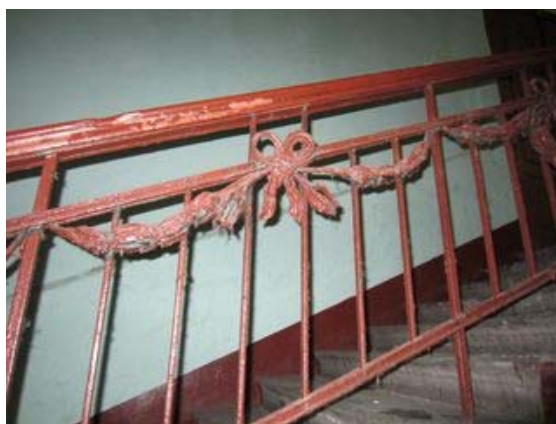


2

Конструктив-  
ная система  
здания:

исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич),

шесть лестничных объемов – историческое местоположение; парадные лестницы – конструкция (по косоурам); материал ступеней – известняк; ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (гирлянды с венками и бантами);





лестницы - конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);



лестницы конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);





		<p>тип сводов – лестничные площадки на сводах по балкам;</p> <p>лестничные площадки – габариты, конфигурация (сегмент сферы);</p> <p>крестовые своды, коробовые своды, арки (вестибюль);</p> <p>коробовые своды двух проездов;</p> <p>отметки междуэтажных перекрытий.</p>	   
3	Объемно-планировочное решение:	в габаритах капитальных стен.	

<p>4 Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>северо-восточный лицевой фасад -</p> <p>материал и характер отделки цоколя - гранит;</p> <p>материал и характер отделки фасада – полигональная облицовка гранитным околлом и гладкая штукатурка 1-2-го этажа, гладкая штукатурка лопаток, тяг подоконных и межоконных простенков, фактурная штукатурка подоконных простенков, штукатурка «врасчѐс» архивольтов арочных оконных проемов 5-го этажа фланкирующих выступов;</p> <p>оконные и дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные, арочные, полуциркульные, круглые); оконные заполнения – исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый);</p> <p>оформление фланкирующих выступов - балконы – местоположение (в завершении эркеров), конфигурация (полуциркульная), габариты, оформление (каменная балюстрада); оформление оконных проемов – плоские штукатурные перемычки оконных проемов 1-го этажа; мужские маскароны в виде замковых камней в арочных проемах 5-го этажа; букраний на оси полуциркульных проемов балконов; междуэтажный профилированный карниз и гладкий фриз; стилизованные кронштейны с листьями аканта между ними; фриз, оформленный иоником; выносной венчающий профилированный карниз; фронтоны – габариты, конфигурация (треугольная); люкарна в тимпане фронтона;</p>	  
---	---	--

оформление центральной части фасада:  
оформление оконных проемов –  
плоские штукатурные перемычки  
оконных проемов 1-го этажа;  
подоконные профилированные доски;  
оформление эркера –  
гладкий штукатурный фриз и подоконный  
карниз основания эркера;  
подоконный карниз на уровне 6-го этажа;  
мужские маскароны на уровне карниза 6-  
го этажа;  
фриз, оформленный иоником;  
профилированный карниз;  
полукупольное завершение эркера;  
фронтон – конфигурация (треугольный)



подоконный профилированный карниз на  
уровне 2-го этажа;  
плоские лопатки, оформленные  
провисающими гирляндами и с  
завершением в виде полочки с иоником;  
подоконный карниз на уровне 6-го этажа;





оформление воротного проезда - стилизованные пилястры – материал (гранит);  
капители – материал (гранит);  
кронштейны – материал (гранит);  
веревная перемычка – материал (гранит);



оформление стен проезда:  
цоколь – материал (известняк);  
кирпичная облицовочная плитка;  
оформление потолка проезда - материал (терразитовая штукатурка);



ворота с калиткой – местоположение (центральный проезд лицевого фасада), габариты, количество створов (два), материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (орнамент тирс);



козырьки – количество (два), местоположение (над парадными входами); материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (вертикальные и криволинейные прутья); оформление входов – профилированный наличник с веерным замковым камнем в перемычке;



дворовые фасады - материал и характер отделки цоколя – известняк с повышением над подвальными окнами; материал и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка, пояса из тяг, облицованных керамической глазурованной плиткой «кабанчик»; оформление оконных проемов – декоративный веерный замок оконных проемов 1-го этажа; подоконные доски; декоративные клинчатые перемычки из керамической глазурованной плитки «кабанчик» оконных проемов 2-го этажа на полукруглых выступах северо-западного дворового фасада, над балконными проемами; фриз над оконными проемами 2-го этажа, оформленный лепной композицией орнамента тирс;



стилизованнные пилястры на высоту 3-5-го этажа – местоположение (три пары на северном и южном фасадах, по одной паре на выступах восточного, западного, северного и южного фасадах), материал – фактурная штукатурка;

гладкие штукатурные квадраты в поле фактурной штукатурки, расположенные в шахматном порядке в подоконных простенках 4-5-го этажей;

лепные медальоны со свисающими гирляндами в подоконных простенках 3-4-го этажей;

балконы – местоположение (северный, южный, восточный фасады), количество (двадцать), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами); ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (орнамент тирс, прямые стойки);

балконы - местоположение (на выступах западного дворового фасада), количество (восемь), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами); ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямые стойки);

выносной венчающий карниз;





5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<p>покрытие пола лестничных площадок и вестибюлей – вид (метлахская плитка), цвет (светло-серый, белый), рисунок (геометрический орнамент);</p> <p>декоративное оформление парадных вестибюлей: материал (штукатурка, гипс) – ниши, декорированные по периметру «бусами» и в центре с лепными композициями, оформленные орнаментом «тирс»; карниз, оформленный иоником, гладкой тягой и стилизованными листьями аканта;</p> <p>облицовка стен – материал (глазурованная керамическая плитка);</p>	   
---	--	---	--

декоративное оформление плафона парадного вестибюля - профилированные рамы, оформленные по периметру «бусами»;



декоративное оформление тамбуров парадных входов лицевого фасада - материал (штукатурка, гипс) – ниши; карниз, оформленный иоником, гладкой тягой и стилизованными листьями аканта; оформление потолка - профилированные рамы, оформленные по периметру «бусами»;



декоративное оформление стен парадных лестниц - материал (штукатурка, гипс) – тяги, оформленные листьями аканта;

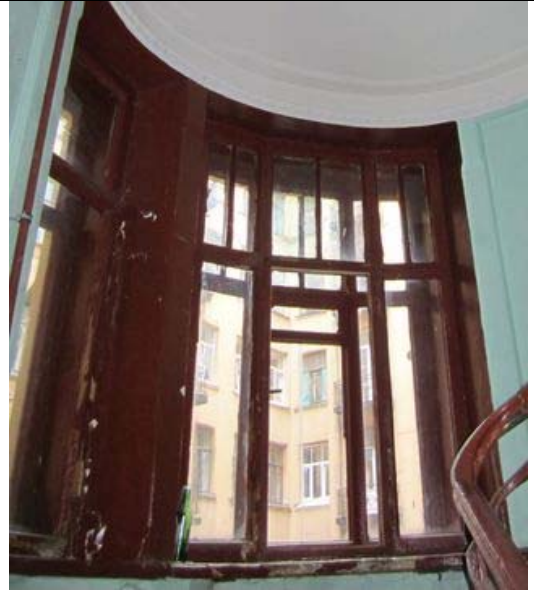


оформление потолка лестничных площадок – материал (штукатурка) – профилированная рама, оформленная по краям стилизованными листьями аканта;





оконные заполнения лестничного объема – материал (дерево), рисунок расстекловки;



декоративное оформление вестибюлей дворовых лестниц - материал (штукатурка, гипс) – лепные «бусы» на арках; ниши;



дверные заполнения входов в квартиры (№ 1, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27. 28, 29, 30, 31, 32, 33,89) – тип (двустворчатый), материал (дерево), габариты, конфигурация (прямоугольная), оформление (филенчатое);



дверные заполнения двух тамбуров парадных входов – тип (двустворчатые с верхней фрамугой), количество (три; дверные створки у дверей, расположенных у внешнего входа утрачены), материал (дерево, стекло), габариты, конфигурация (прямоугольная), оформление (филенки, стекло).





**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте  
культурного наследия

№ 11498

Санкт-Петербург

20 АЕК 2012

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

1. Пользователь помещения(ий) №№ **6-Н** общей площадью **95,3** кв.м., **1** этаж, кадастровый номер **78:5110:0:6:3** (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"**" (далее **Памятник**), по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А** (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Академика Лебедева ул., 12), обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

договор аренды от 17.01.2012 № 04-А002591; акт сдачи-приемки нежилого помещения от 17.01.2012.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

*AA*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

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

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



изменяющие предметы охраны Памятника.

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Пользователя:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



культурного наследия.

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

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

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

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

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

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Пользователь:**

197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 11  
ИНН 7814141765

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 13.12.2011 г. № 10-915.

Госорган

  
подпись

Е.Е. Домакина

Пользователь

  
подпись

К.А. Мазуров

ФИО



Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 20 АЕК 2012 № 11498

**Акт**  
**осмотра технического состояния нежилого помещения,**  
**расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"15" ноября 2012 г.

Госорган, в лице специалиста 1-ой категории управления по охране и использованию объектов культурного наследия Стребковой Н.П. и

Пользователь, в лице генерального директора Мазурова К.А.,

произвели осмотр технического состояния помещения 6-Н общей площадью 95,3 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 78:5110:0:6:3, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь» (далее - Памятник) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Академика Лебедева ул., 12).

1. Исторические сведения:

Здание с дворовыми флигелями построено в 1912-1914 гг. арх. Р.И. Кригером при участии арх. О.Ф. Шульца и гр.инж. А.М. Кнопмуса. Являет собой образец доходного дома в стиле «модерн».

Здание каменное, 6-этажное, с гранитным цоколем. Композиция фасада подчеркнута полукруглыми эркерами, начинающимся от 3-го этажа и завершающимся: центральный — полукуполом и фронтоном, боковые — балконом на 6-м этаже и фронтоном. Стены 1-го и 2-го этажей отделаны гранитным околком, выше оштукатурены. Портал воротного проезда обрамлен гранитом. Ворота металлические, с орнаментом в центре в виде венков. Лицевой корпус с флигелями образуют прямоугольный двор, отделка которого стилистически соответствует отделке лицевого корпуса. Во внутренний двор выходят балконы с металлической решеткой. Частично сохранились интерьеры.

Вход в помещение 6-Н через парадный вестибюль с лицевого фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный, бутовый; по визуальному осмотру цоколя и стен деформаций не имеется.
- цоколь: по дворовому фасаду и в воротном проезде — известняковый с повышением над подвальными окнами, по лицевому — облицовка грубо обработанным гранитом; по дворовому фасаду имеются трещины и увлажнение, по лицевому — состояние удовлетворительное.
- отмстки: асфальтовое покрытие; состояние удовлетворительное.

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из кирпича, состояние кирпичной кладки по визуальному осмотру удовлетворительное.
- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

- межэтажные: плоские по металлическим балкам, крестовые, коробовые своды; состояние удовлетворительное.



г) крыша:

- стропила: осмотру недоступны.
- обрешетка: осмотру недоступна.
- кровля: осмотру недоступна.

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: осмотру недоступны.
- трубы: металлические, окрашенные в цвет фасада; состояние в целом удовлетворительное;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: по дворовому фасаду: гладко оштукатурены, пилястры и часть простенков в уровне 2-5-го этажей фактурно оштукатурены, тяги и декоративные перемычки над оконными проемами 2-го этажа облицованы керамической глазурованной плиткой, в уровне 1-го этажа обработаны ленточным рустом, стены воротного проезда облицованы глазурованной керамической плиткой «кабанчик» и гладко оштукатурены – загрязнение и незначительная деструкция штукатурного слоя; по лицовому фасаду: в уровне 1-2-го этажей облицованы гранитным околосом с обработкой линейным рустом, перемычки над оконными проемами 1-го этажа, эркеры, лопатки, межоконные простенки и часть межэтажных простенков гладко оштукатурены, часть межэтажных простенков в уровне 3-5-го этажей фактурно оштукатурена, фланкирующие эркеры раскреповки обработаны ленточным рустом, арочные оконные проемы в уровне 5-го этажа оформлены клинчатым рустом и фактурно оштукатурены «врасчѐс», портал воротного проезда облицован грубо обработанным гранитом – наблюдается деструкция штукатурного слоя в уровне 5-6-го этажей, утраты до кирпичной кладки с последующей заделкой.
- окраска стен: частично окрашены, наблюдается деструкция.
- монументальная живопись: отсутствует.
- декоративные элементы:

лицевой фасад: центр симметричной композиции акцентирован выступом в уровне 3-6-го этажей, завершенным треугольным фронтоном; по центру выступа в уровне 3-6-го этажей расположен полуциркульный в плане эркер с полукупольным завершением; композиция фасада фланкирована выступами в уровне 3-6-го этажей, завершенными треугольными фронтонами; по центральным осям выступов расположены полуциркульные в плане эркеры в уровне 3-5-го этажей с завершением балконами; входы оформлены профилированными наличниками с веерными замковыми камнями; портал воротного проезда фланкирован стилизованными пилястрами и кронштейнами, оформлен веерной перемычкой; подоконные профилированные доски; в уровне 2-3-го этажей гладкий штукатурный фриз и подоконный карниз с стилизованными кронштейнами с листьями аканта; в уровне 5-го этажа оформление оконных проемов с полуциркульным завершением архивольтами с мужскими маскаронами в виде замковых камней; букрании над оконными проемами балконов; под венчающим карнизом фриз, оформленный иониками; центральный эркер оформлен мужскими маскаронами в уровне подоконного карниза 6-го этажа; лопатки оформлены провисающими гирляндами и завершены полочками с иониками;

дворовый фасад: оконные проемы в уровне 1-го этажа оформлены декоративными веерными замками, в уровне 2-го этажа – на полукруглых выступах северо-западного фасада декоративные клинчатые перемычки из керамической плитки; фриз над оконными проемами 2-го этажа с лепными композициями в виде орнамента «тирс» с венками; в уровне 1-го, 2-го и 6-го этажей в межоконных простенках - пояса из тяг, облицованных керамической плиткой; стилизованные пилястры на высоту 3-5-го этажей; гладкие штукатурные окружности в поле

3

фактурной штукатурки над оконными проемами 5-6-го этажей; в уровне 3-4-го этажей в межэтажных простенках лепные медальоны с провисающими гирляндами;

состояние декоративных элементов неудовлетворительное, загрязнены, имеются утраты.

- карнизы: по лицевому фасаду: подоконные карнизы в уровне 3-го и 6-го этажей; горизонтальная тяга над оконными проемами 5-го этажа (между выступами), выносной профилированный венчающий карниз, венчающие карнизы фронтонов; по дворовому фасаду: межэтажный карниз в уровне 2-3-го этажей, венчающий профилированный карниз; состояние карнизов неудовлетворительное.
- пилястры: по лицевому фасаду - лопатки, фланкирующие воротный проезд, плоские лопатки в уровне 3-5-го этажей, лопатки в межоконных простенках в уровне 6-го этажа; по дворовому фасаду – стилизованные пилястры в уровне 3-5-го этажей; в целом в удовлетворительном состоянии.
- балконы, лоджии, крыльца: по лицевому фасаду 2 полуциркульных в плане балкона в завершении эркеров в уровне 6-го этажа с ограждением в виде каменной балюстрады, по дворовым фасадам – балконы прямоугольной формы со скругленными углами и коваными металлическими ограждениями в виде прямых стоек с орнаментом «тирс»; наблюдается деструкция консольных плит балконов, повреждения балюстрады.
- окна: по лицевому фасаду - прямоугольной формы, с полуциркульным завершением, над балконами по лицевому фасаду окна-люнеты, люкарны в тимпанах фронтонов; по дворовому фасаду – прямоугольной формы; окна помещения 6-Н выходят на лицевой фасад, прямоугольные, оконные заполнения пластиковые, белого цвета, оборудованы металлическими решетками; **заполнения оконных проемов не соответствуют историческому рисунку расстекловки; диссонируют с архитектурно-историческим решением Памятника.**
- двери: дверные проемы прямоугольной формы; вход в помещение 6-Н через парадный вестибюль, дверное заполнение – металлическое с обшивкой фанерой; состояние удовлетворительное.

з) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует.
- скульптура: отсутствует.
- обелиск: отсутствует.
- колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:<sup>3</sup> в помещении 6-Н выявлена перепланировка, не соответствующая плану вторичного объекта недвижимости, утвержденному Государственным кадастром недвижимости от 17.06.2004: устроены 2 дверных проема между помещениями 1 и 5, существующий дверной проем между помещениями 1 и 5 смещен.

- полы: позднейшая керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии.
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские по металлическим балкам; защиты подвесными потолками со встроенными светильниками; в удовлетворительном состоянии.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены, облицованы позднейшей керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: отсутствуют.

- лестницы: отсутствуют.
- двери: пластиковые, в удовлетворительном состоянии.

к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

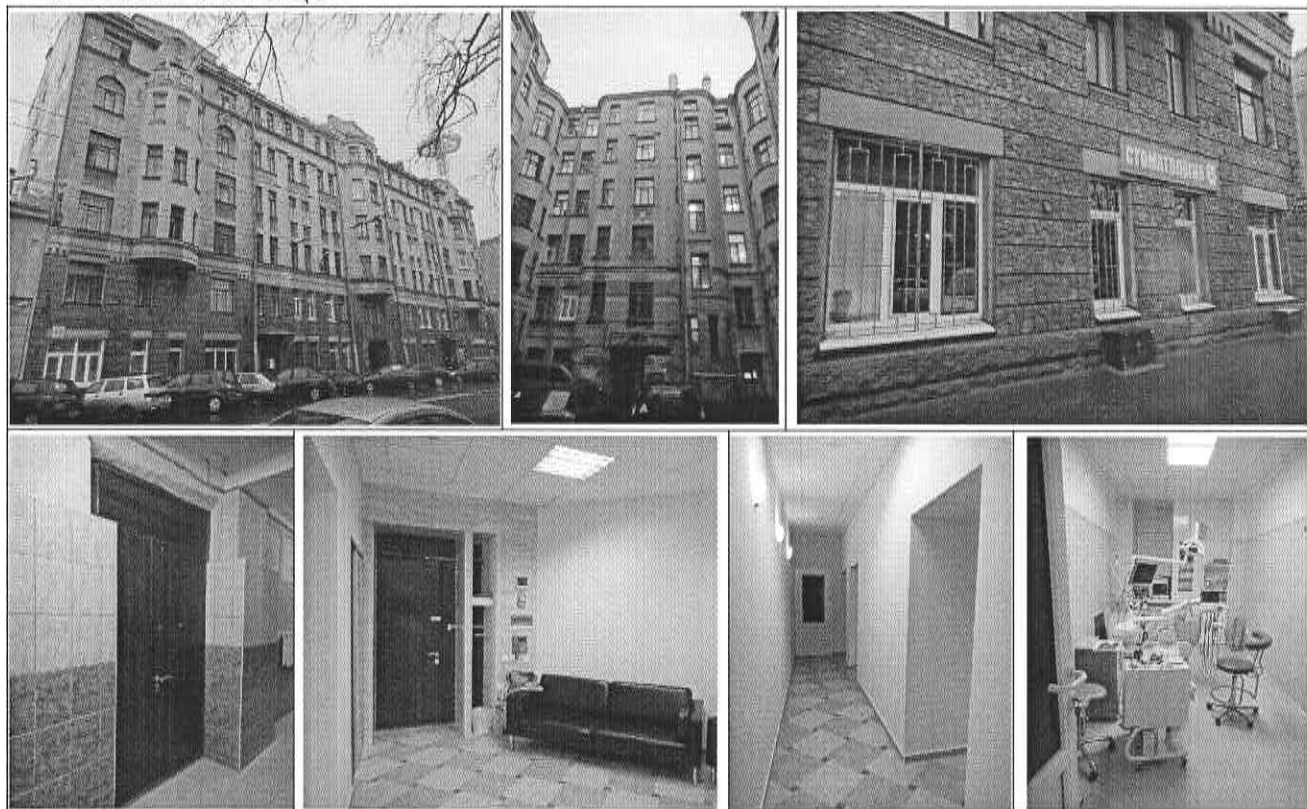
- электроснабжение: имеется.
- отопление: имеется.
- водопровод: имеется.
- канализация: имеется.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>5</sup> отсутствуют.

#### 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	По заданию КГИОП разработать документацию по перепланировке Помещения с приспособлением под современное использование и согласовать в КГИОП.	В течение 6 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2.	Выполнить работы по перепланировке Помещения с приспособлением под современное использование в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 18 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

#### 6. ФОТОФИКСАЦИЯ



*И. И. Матвеев*



Представитель Госоргана \_\_\_\_\_



Н.П. Стребкова

Госорган



Е.Е. Домакина

Пользователь



К.А. Мазуров

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

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

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

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

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается – не имеется.

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

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



Приложение к распоряжению КГИОП  
от 13.12.11 № 10-915

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"»  
расположенный по адресу: Санкт-Петербург,  
Калининский район, улица Академика Лебедева, дом 12, литера А

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация шестизэтажного здания, с воротным проездом лицевого фасада и с пятью проездами с юго-запада и северо-востока, с эркерами на лицевом и дворовом фасадах;	   



два эркера – местоположение (на юго-западном и северо-западном дворовом фасадах), габариты, конфигурация (трапециевидная);



эркеры – местоположение (по центральной оси выступов на высоту 3-5-го этажей), габариты, конфигурация (полуциркульная);

эркер - местоположение (на центральной оси, на высоту 3-6-го этажа), габариты, конфигурация (полуциркульная);

крыша - исторические габариты и конфигурация (скатная);  
материал кровли – сталь.



2 Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич),



шесть лестничных объемов – историческое местоположение; парадные лестницы – конструкция (по косоурам); материал ступеней – известняк; ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (гирлянды с венками и бантами);



лестницы - конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);

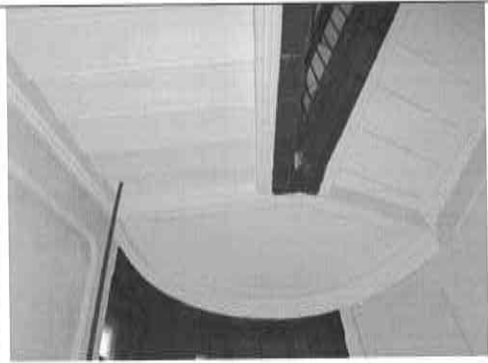


лестницы конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);

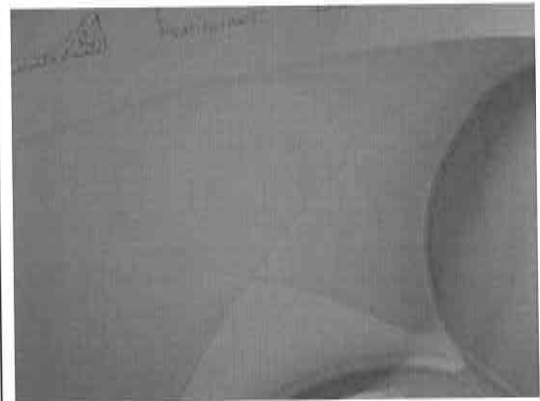




тип сводов – лестничные площадки на сводах по балкам;



лестничные площадки – габариты, конфигурация (сегмент сферы);



крестовые своды, коробовые своды, арки (вестибюль);



коробовые своды двух проездов;



отметки междуэтажных перекрытий.

в габаритах капитальных стен.

3 Объемно-планировочное решение:

4 Архитектурно-художественное решение фасадов:

северо-восточный лицевой фасад -

материал и характер отделки цоколя - гранит;

материал и характер отделки фасада - полигональная облицовка гранитным околлом и гладкая штукатурка 1-2-го этажа, гладкая штукатурка лопаток, тяг подоконных и межоконных простенков, фактурная штукатурка подоконных простенков, штукатурка «врасчѣс» архивольтов арочных оконных проемов 5-го этажа фланкирующих выступов;

оконные и дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные, арочные, полуциркульные, круглые); оконные заполнения - исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый);

оформление фланкирующих выступов - балконы - местоположение (в завершении эркеров), конфигурация (полуциркульная), габариты, оформление (каменная балюстрада); оформление оконных проемов - плоские штукатурные перемычки оконных проемов 1-го этажа; мужские маскароны в виде замковых камней в арочных проемах 5-го этажа; букраний на оси полуциркульных проемов балконов; междуэтажный профилированный карниз и гладкий фриз; стилизованные кронштейны с листьями аканта между ними; фриз, оформленный иоником; выносной венчающий профилированный карниз; фронтоны - габариты, конфигурация (треугольная); люкарна в тимпане фронтона;



оформление центральной части фасада;  
 оформление оконных проемов –  
 плоские штукатурные перемычки  
 оконных проемов 1-го этажа;  
 подоконные профилированные доски;  
 оформление эркера –  
 гладкий штукатурный фриз и подоконный  
 карниз основания эркера;  
 подоконный карниз на уровне 6-го этажа;  
 мужские маскароны на уровне карниза 6-  
 го этажа;  
 фриз, оформленный иоником;  
 профилированный карниз;  
 полукупольное завершение эркера;  
 фронтон – конфигурация (треугольный)



подоконный профилированный карниз на  
 уровне 2-го этажа;  
 плоские лопатки, оформленные  
 провисающими гирляндами и с  
 завершением в виде полочки с иоником;  
 подоконный карниз на уровне 6-го этажа;



оформление воротного проезда - стилизованные пилястры – материал (гранит);  
 капители – материал (гранит);  
 кронштейны – материал (гранит);  
 веерная перемычка – материал (гранит);



оформление стен проезда:  
 цоколь – материал (известняк);  
 кирпичная облицовочная плитка;  
 оформление потолка проезда - материал (терразитовая штукатурка);



ворота с калиткой – местоположение (центральный проезд лицевого фасада), габариты, количество створов (два), материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (орнамент тирс);



козырьки – количество (два), местоположение (над парадными входами); материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (вертикальные и криволинейные прутья); оформление входов – профилированный наличник с всеерным замковым камнем в перемычке;



дворовые фасады - материал и характер отделки цоколя – известняк с повышением над подвальными окнами; материал и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка, пояса из тяг, облицованных керамической глазурованной плиткой «кабанчик»; оформление оконных проемов – декоративный всеерный замок оконных проемов 1-го этажа; подоконные доски; декоративные клинчатые перемычки из керамической глазурованной плитки «кабанчик» оконных проемов 2-го этажа на полукруглых выступах северо-западного дворового фасада, над балконными проемами; фриз над оконными проемами 2-го этажа, оформленный лепной композицией орнамента тирс;





стилизированные пилястры на высоту 3-5-го этажа – местоположение (три пары на северном и южном фасадах, по одной паре на выступах восточного, западного, северного и южного фасадах), материал – фактурная штукатурка;  
 гладкие штукатурные квадраты в поле фактурной штукатурки, расположенные в шахматном порядке в подоконных простенках 4-5-го этажей;  
 лепные медальоны со свисающими гирляндами в подоконных простенках 3-4-го этажей;



балконы – местоположение (северный, южный, восточный фасады), количество (двадцать), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами);  
 ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (орнамент тирс, прямые стойки);



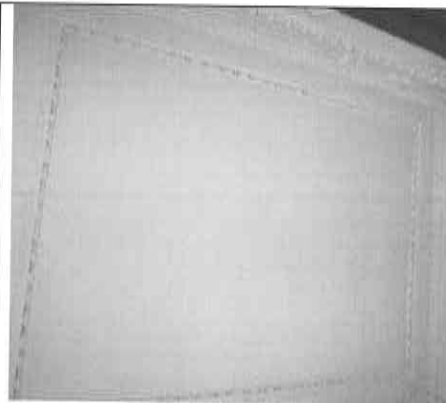
балконы - местоположение (на выступах западного дворового фасада), количество (восемь), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами);  
 ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямые стойки);

выносной венчающий карниз;



<p>5 Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>покрытие пола лестничных площадок и вестибюлей – вид (метлахская плитка), цвет (светло-серый, белый), рисунок (геометрический орнамент);</p> <p>декоративное оформление парадных вестибюлей: материал (штукатурка, гипс) – ниши, декорированные по периметру «бусами» и в центре с лепными композициями, оформленные орнаментом «тирс»; карниз, оформленный иоником, гладкой тягой и стилизованными листьями аканта;</p> <p>облицовка стен – материал (глазурированная керамическая плитка);</p>	   
---	---	--

декоративное оформление плафона  
парадного вестибюля -  
профилированные рамы, оформленные по  
периметру «бусами»;

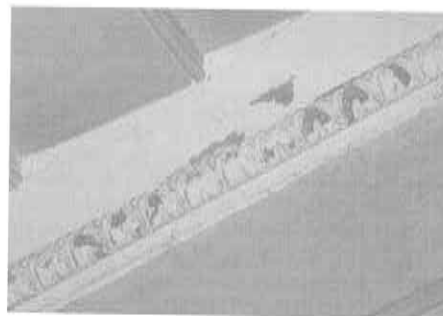


декоративное оформление тамбуров  
парадных входов лицевого фасада -  
материал (штукатурка, гипс) –  
ниши;

карниз, оформленный иоником, гладкой  
тягой и стилизованными листьями аканта;  
оформление потолка - профилированные  
рамы, оформленные по периметру  
«бусами»;



декоративное оформление стен парадных  
лестниц - материал (штукатурка, гипс) –  
тяги, оформленные листьями аканта;



оформление потолка лестничных  
площадок – материал (штукатурка) –  
профилированная рама, оформленная по  
краям стилизованными листьями аканта;





оконные заполнения лестничного объема  
– материал (дерево), рисунок  
расстекловки;



декоративное оформление вестибюлей  
дворовых лестниц - материал  
(штукатурка, гипс) –  
лепные «бусы» на арках;  
ниши;



дверные заполнения входов в квартиры  
(№ 1, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20,  
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,  
33,89) – тип (двустворчатый), материал  
(дерево), габариты, конфигурация  
(прямоугольная), оформление  
(филенчатое);



дверные заполнения двух тамбуров парадных входов – тип (двустворчатые с верхней фрамугой), количество (три; дверные створки у дверей, расположенных у внешнего входа утрачены), материал (дерево, стекло), габариты, конфигурация (прямоугольная), оформление (филенки, стекло).



**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте  
культурного наследия

№ 11760

Санкт-Петербург

13 МАЙ 2013

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

1. Покупатель помещения(ий) №№ 7-Н площадью 51,8 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 78:10:5110:0:6:2 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Академика Лебедева ул., 12) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

договор купли-продажи нежилого помещения, заключаемый по результатам торгов от 05.10.2012 № 11028-ПА; акт приема-передачи нежилого помещения от 30.10.2012.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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



2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со

дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Покупателя:

3.1. В случае, если Покупатель не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Покупателя, Госорган вправе взыскать с

Покупателя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Покупатель приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Покупателя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ческого  
ана, к  
твий  
ого  
а

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

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

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

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

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

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

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Покупателя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Покупатель:**

197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 11  
ИНН: 7814141765

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 13.12.2011 № 10-915.

**Госорган**

*Е.Е. Ломакина*  
подпись

Е.Е. Ломакина

ФИО

**Покупатель**

*К.А. Мазуров*  
подпись

К.А. Мазуров

ФИО



*Саша Максимович 18.01.2013*



Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 13 МАЙ 2013 № 11760

**Акт  
осмотра технического состояния нежилого помещения,  
расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

27 июля 2011 г.

Госорганом, в лице представителя по доверенности № 7/140 от 25.01.2011 Немковой И.Ю. был произведен осмотр технического состояния помещения № 7-Н, площадью 51,8 кв. м, кадастровый номер 78:10:5110:0:6:2, 1 этаж, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Академика Лебедева ул., 12).

1. Исторические сведения:

Здание с дворовыми флигелями построено в 1912-1914 гг. архитектором Р.И.Кригером, при участии архитектора О.Ф.Шульца и гражданского инженера А.М.Кнопмусса.  
Вход в Помещение – со стороны дворового фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру – деформаций не выявлено;
- цоколи: гранитные, в удовлетворительном состоянии;
- отмостки: асфальтовые, в удовлетворительном состоянии;

б) несущие конструкции:

стены: выполнены из красного лицевого полнотелого обожжённого кирпича на известково-цементном растворе, оштукатурены, окрашены, состояние удовлетворительное;

- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- междуэтажные: по балкам, в удовлетворительном состоянии;

г) крыша:

- стропила: деревянные, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- обрешетка: деревянная, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- кровля: металлическая, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- трубы: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: лицевые фасады: в уровне 1-2 этажей облицованы гранитной крошкой, выше - оштукатурены, состояние удовлетворительное; дворовые фасады: оштукатурены, имеются повреждения;
- окраска стен: лицевые фасады: окрашены; красочный слой загрязнен; дворовые фасады: окрашены, имеются повреждения, красочный слой загрязнен;
- монументальная живопись: отсутствует;

- лепнина: лепные маскароны, гирлянды в уровне 5 этажа, лепной орнаментальный поделочный материал в оформлении венчающего карниза;
- декоративные элементы: два боковых полукруглых эркера, завершенных балконами в уровне 6 этажа и фронтонами, в ограждении балконов использованы стилизованные балясины, частично утрачены, эркер по центральной оси завершен полусферической крышей и фронтоном, арка воротного проезда обрамлена гранитом, в отделке стен арки и внутреннего двора использована цветная плитка;
- карнизы: венчающий профилированный карниз, межэтажные карнизы, состояние удовлетворительное;
- пилястры: в уровне 3-5 этажей имеются лопатки, декорированные лепными гирляндами;
- балконы, лоджии: крыльца: имеются балконы с металлическим ограждением со стороны внутреннего двора, со стороны лицевого фасада два балкона, венчающие полукруглые эркера;
- окна: прямоугольные, с полуциркульным завершением, с металлопластиковыми и деревянными оконными заполнениями; окна Помещения – прямоугольные с металлопластиковыми оконными заполнениями, белого цвета, оборудованы защитными металлическими решетками, требуется замена;
- двери: входная дверь Помещения – обшита деревянными рейками, оборудована защитным козырьком, требуется ремонт, вторая дверь выходит в холл лестничной клетки, обшита деревянными рейками, состояние удовлетворительное;

### з) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует;

### 3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:

#### и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: напольная плитка, линолеум; состояние удовлетворительное;
- перекрытия: закрыты подшивным потолком, состояние удовлетворительное;
- стены (облицовка, окраска, их состояние): обшиты стеновыми панелями, состояние удовлетворительное;
- перегородки: обшиты стеновыми панелями, состояние удовлетворительное;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: при входе лестница из 2 ступеней, облицованная керамической плиткой, состояние удовлетворительное;
- двери: внутренние современные, состояние удовлетворительное;

#### к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

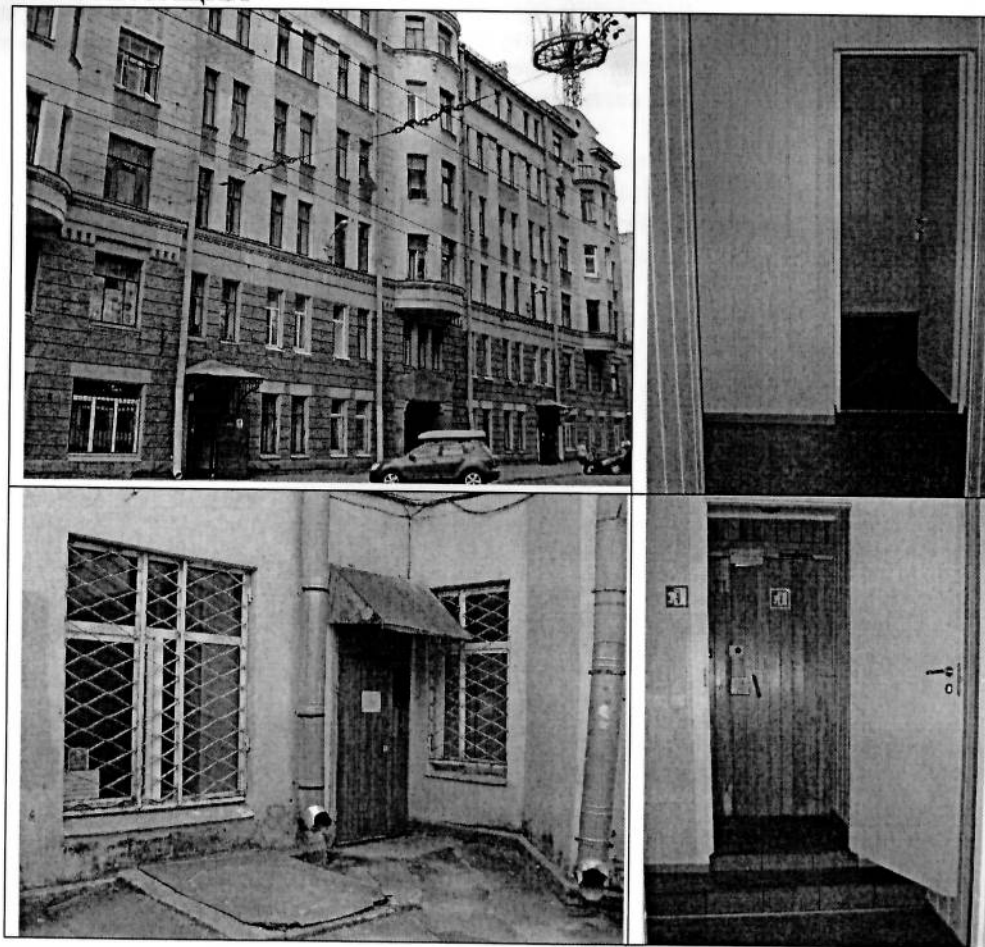
- электроснабжение: имеется;
- отопление и горячее водоснабжение: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: <sup>5</sup> отсутствуют.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1. Выполнить ремонт козырька и замену оконных и дверных заполнений в соответствии с согласованной с КГИОП проектной документацией, разработанной на основании задания КГИОП	В течение 24 месяцев со дня заключения охранного обязательства	

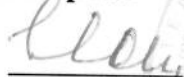
## 6. ФОТОФИКСАЦИЯ



Представитель Госоргана

И.Ю.Немкова

Госорган

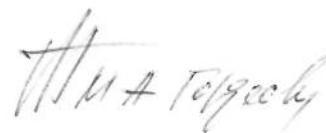

 Е.Е.Ломакина

Покупатель


 К.А. Мазуров

<sup>6</sup> если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

 / Савельева И.Б.



<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

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

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

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

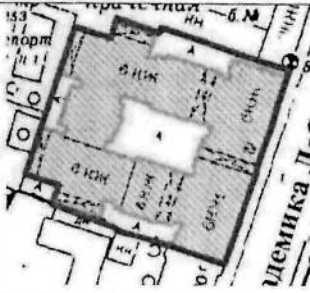

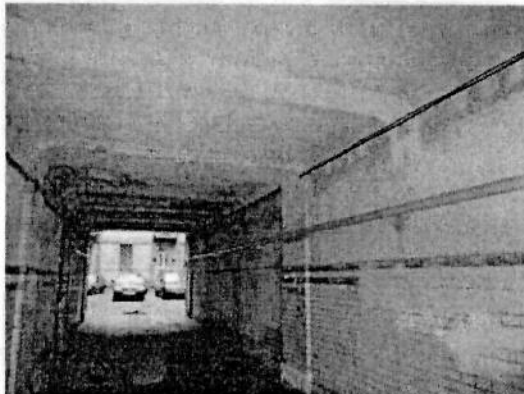

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

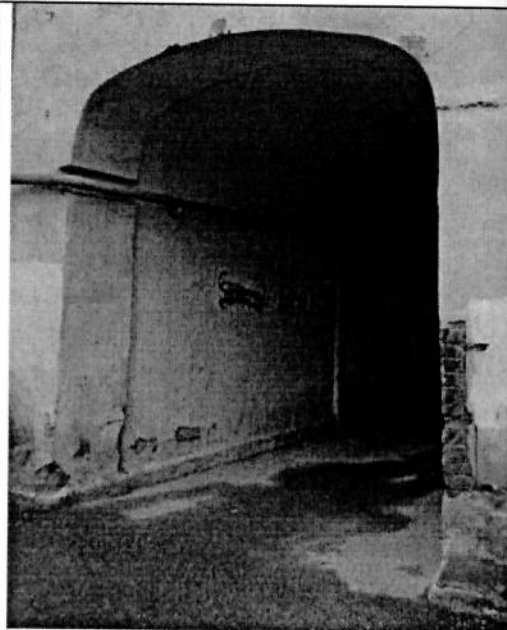
<sup>6</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях),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

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 13.12.11 № 10-915

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"»  
расположенный по адресу: Санкт-Петербург,  
Калининский район, улица Академика Лебедева, дом 12, литера А

№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация шестизэтажного здания, с воротным проездом лицевого фасада и с пятью проездами с юго-запада и северо-востока, с эркерами на лицевом и дворовом фасадах;	   





два эркера – местоположение (на юго-западном и северо-западном дворовом фасадах), габариты, конфигурация (трапециевидная);



эркеры – местоположение (по центральной оси выступов на высоту 3-5-го этажей), габариты, конфигурация (полуциркульная);  
эркер - местоположение (на центральной оси, на высоту 3-6-го этажа), габариты, конфигурация (полуциркульная);

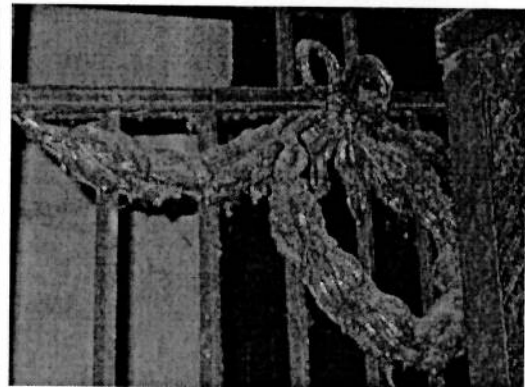
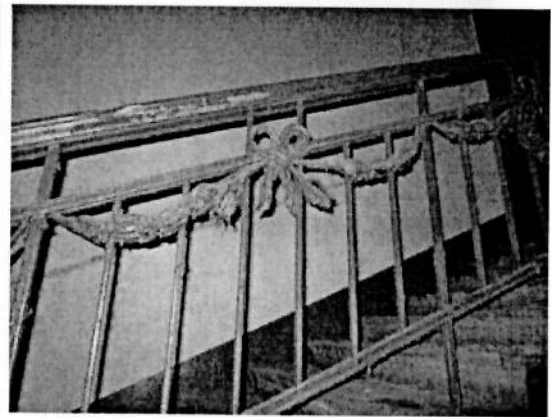
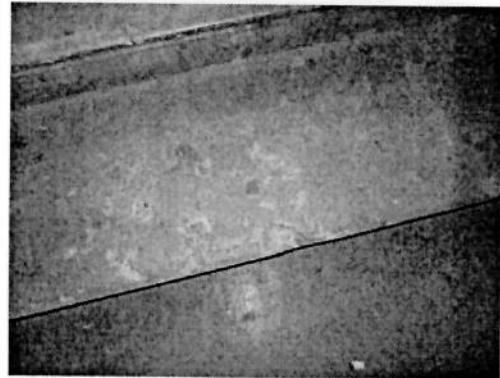
крыша - исторические габариты и конфигурация (скатная);  
материал кровли – сталь.



2 Конструктив-  
ная система  
здания:

исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич),

шесть лестничных объемов – историческое местоположение; парадные лестницы – конструкция (по косоурам); материал ступеней – известняк; ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (гирлянды с венками и бантами);



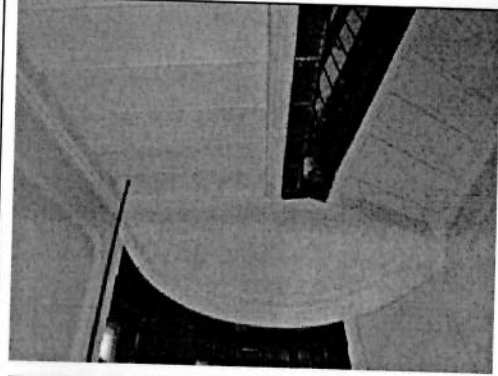
лестницы - конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);



лестницы конструкция (по косоурам);  
материал ступеней – известняк;  
ограждение лестницы – материал  
(металл), техника исполнения (прокат),  
рисунок (прямые стойки, поперечные  
перекладины);



тип сводов – лестничные площадки на сводах по балкам;



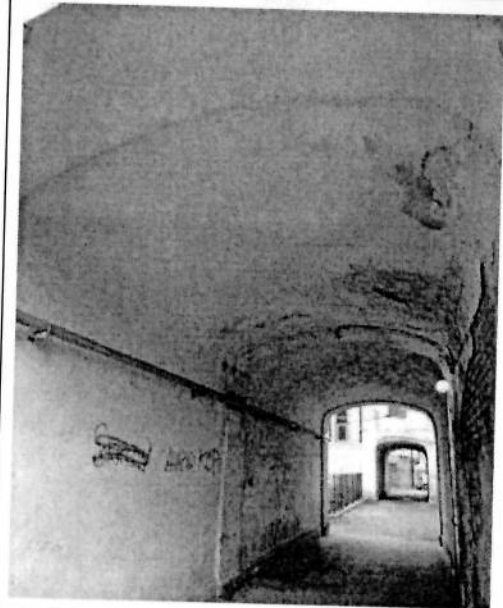
лестничные площадки – габариты, конфигурация (сегмент сферы);



крестовые своды, коробовые своды, арки (вестибюль);



коробовые своды двух проездов;



отметки междуэтажных перекрытий.  
в габаритах капитальных стен.

3

Объемно-  
планировочное  
решение:

4 Архитектурно-художественное решение фасадов:

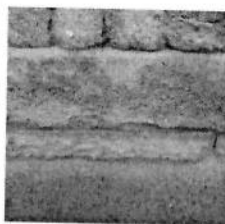
северо-восточный лицевой фасад -

материал и характер отделки цоколя - гранит;

материал и характер отделки фасада - полигональная облицовка гранитным околлом и гладкая штукатурка 1-2-го этажа, гладкая штукатурка лопаток, тяг подоконных и межоконных простенков, фактурная штукатурка подоконных простенков, штукатурка «врасчѐс» архивольтов арочных оконных проемов 5-го этажа фланкирующих выступов;

оконные и дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные, арочные, полуциркульные, круглые); оконные заполнения - исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый);

оформление фланкирующих выступов - балконы - местоположение (в завершении эркеров), конфигурация (полуциркульная), габариты, оформление (каменная балюстрада); оформление оконных проемов - плоские штукатурные перемычки оконных проемов 1-го этажа; мужские маскароны в виде замковых камней в арочных проемах 5-го этажа; букраний на оси полуциркульных проемов балконов; междуэтажный профилированный карниз и гладкий фриз; стилизованные кронштейны с листьями аканта между ними; фриз, оформленный иоником; выносной венчающий профилированный карниз; фронтоны - габариты, конфигурация (треугольная); люкарна в тимпане фронтона;





оформление центральной части фасада;  
 оформление оконных проемов –  
 плоские штукатурные перемычки  
 оконных проемов 1-го этажа;  
 подоконные профилированные доски;  
 оформление эркера –  
 гладкий штукатурный фриз и подоконный  
 карниз основания эркера;  
 подоконный карниз на уровне 6-го этажа;  
 мужские маскароны на уровне карниза 6-  
 го этажа;  
 фриз, оформленный иоником;  
 профилированный карниз;  
 полукупольное завершение эркера;  
 фронтон – конфигурация (треугольный)



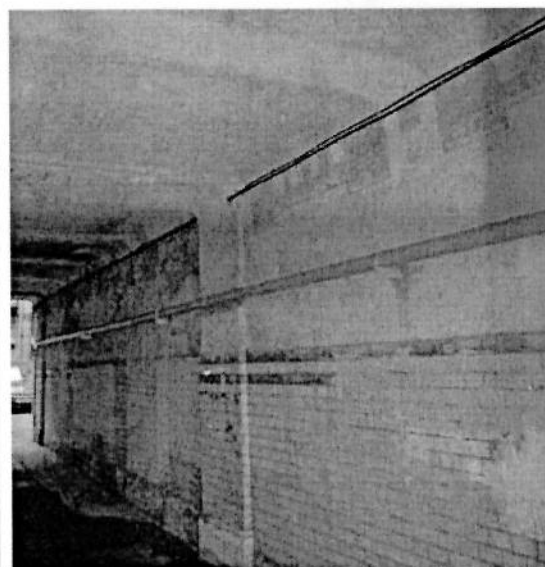
подоконный профилированный карниз на  
 уровне 2-го этажа;  
 плоские лопатки, оформленные  
 провисающими гирляндами и с  
 завершением в виде полочки с иоником;  
 подоконный карниз на уровне 6-го этажа;



оформление воротного проезда -  
стилизованнные пилястры – материал  
(гранит);  
капители – материал (гранит);  
кронштейны – материал (гранит);  
верная перемычка – материал (гранит);



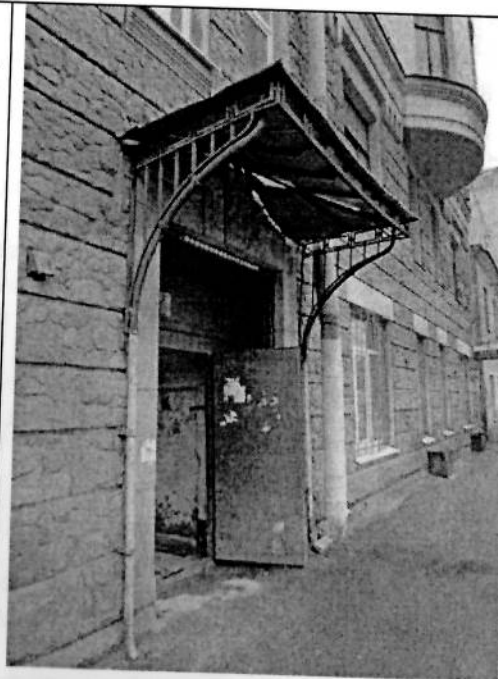
оформление стен проезда:  
цоколь – материал (известняк);  
кирпичная облицовочная плитка;  
оформление потолка проезда - материал  
(терразитовая штукатурка);



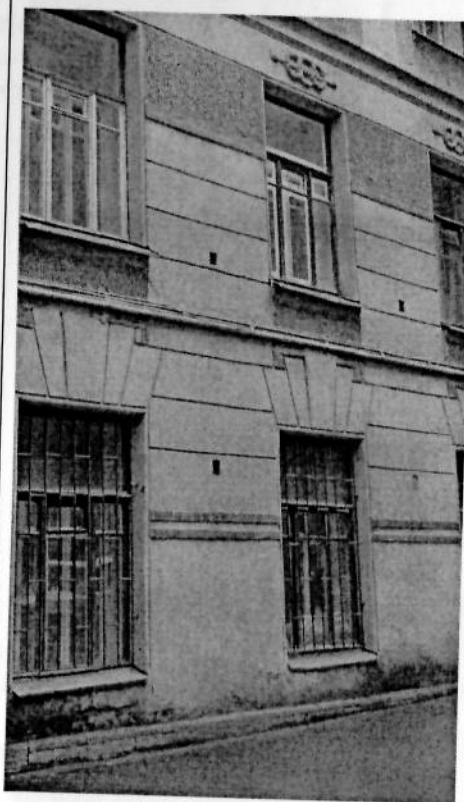
ворота с калиткой – местоположение  
(центральный проезд лицевого фасада),  
габариты, количество створов (два),  
материал (металл), техника исполнения  
(ковка, прокат), рисунок (орнамент тирс);



козырьки – количество (два), местоположение (над парадными входами); материал (металл), техника исполнения (ковка, прокат), рисунок (вертикальные и криволинейные прутья); оформление входов – профилированный наличник с веерным замковым камнем в перемычке;



дворовые фасады - материал и характер отделки цоколя – известняк с повышением над подвальными окнами; материал и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка, пояса из тяг, облицованных керамической глазурованной плиткой «кабанчик»; оформление оконных проемов – декоративный веерный замок оконных проемов 1-го этажа; подоконные доски; декоративные клинчатые перемычки из керамической глазурованной плитки «кабанчик» оконных проемов 2-го этажа на полукруглых выступах северо-западного дворового фасада, над балконными проемами; фриз над оконными проемами 2-го этажа, оформленный лепной композицией орнамента тирс;



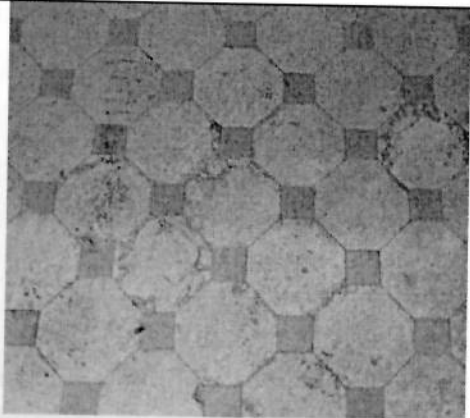

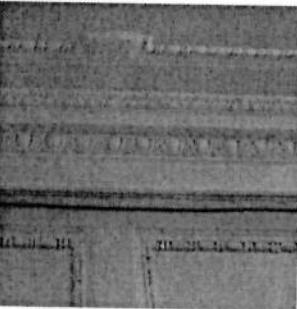
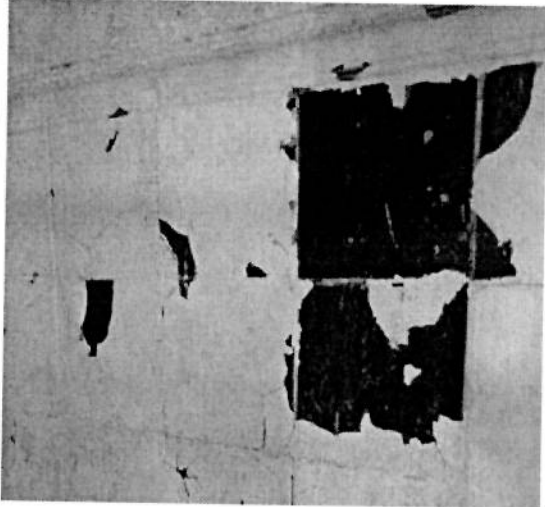
стилизованнные пилястры на высоту 3-5-го этажа – местоположение (три пары на северном и южном фасадах, по одной паре на выступах восточного, западного, северного и южного фасадах), материал – фактурная штукатурка;  
 гладкие штукатурные квадраты в поле фактурной штукатурки, расположенные в шахматном порядке в подоконных простенках 4-5-го этажей;  
 лепные медальоны со свисающими гирляндами в подоконных простенках 3-4-го этажей;

балконы – местоположение (северный, южный, восточный фасады), количество (двадцать), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами);  
 ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (орнамент тирс, прямые стойки);

балконы - местоположение (на выступах западного дворового фасада), количество (восемь), габариты, конфигурация (прямоугольная с скругленными углами);  
 ограждение балконов – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямые стойки);

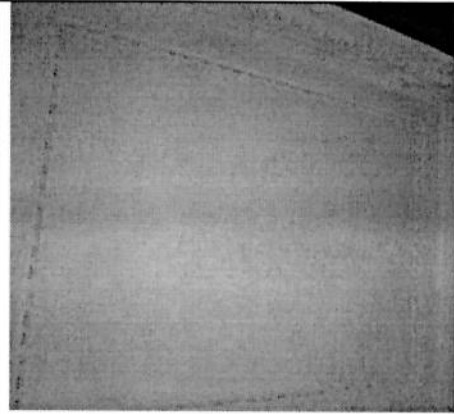
выносной венчающий карниз;



5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>покрытие пола лестничных площадок и вестибюлей – вид (метлахская плитка), цвет (светло-серый, белый), рисунок (геометрический орнамент);</p>	
		<p>декоративное оформление парадных вестибюлей: материал (штукатурка, гипс) – ниши, декорированные по периметру «бусами» и в центре с лепными композициями, оформленные орнаментом «тирс»; карниз, оформленный иоником, гладкой тягой и стилизованными листьями аканта;</p>	
		<p>облицовка стен – материал (глазурованная керамическая плитка);</p>	
			

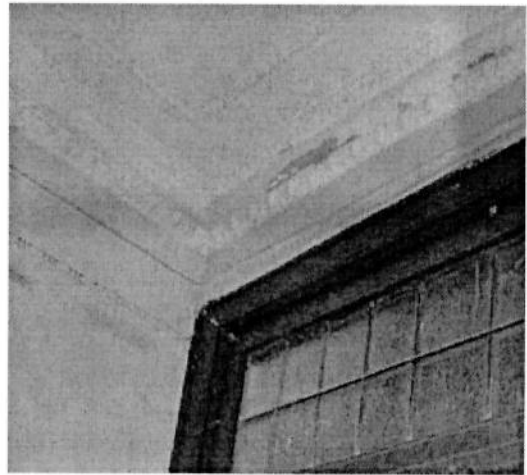


декоративное оформление плафона парадного вестибюля - профилированные рамы, оформленные по периметру «бусами»;

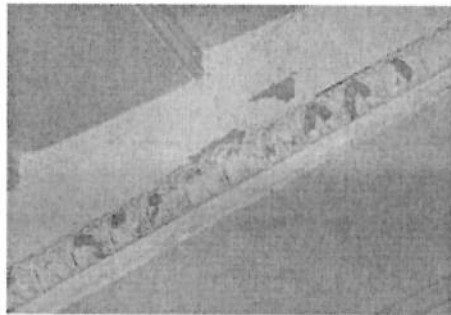


декоративное оформление тамбуров парадных входов лицевого фасада - материал (штукатурка, гипс) – ниши;

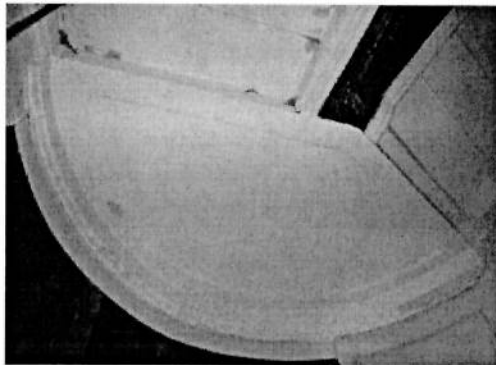
карниз, оформленный иоником, гладкой тягой и стилизованными листьями аканта; оформление потолка - профилированные рамы, оформленные по периметру «бусами»;



декоративное оформление стен парадных лестниц - материал (штукатурка, гипс) – тяги, оформленные листьями аканта;



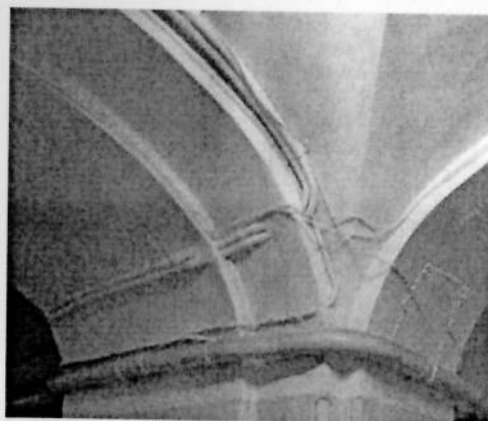
оформление потолка лестничных площадок – материал (штукатурка) – профилированная рама, оформленная по краям стилизованными листьями аканта;



оконные заполнения лестничного объема  
– материал (дерево), рисунок  
расстекловки;



декоративное оформление вестибюлей  
дворовых лестниц - материал  
(штукатурка, гипс) –  
лепные «бусы» на арках;  
ниши;

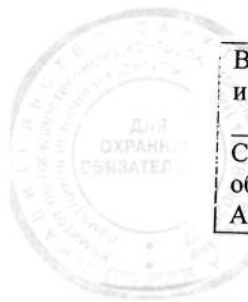


дверные заполнения входов в квартиры  
(№ 1, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20,  
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,  
33,89) – тип (двустворчатый), материал  
(дерево), габариты, конфигурация  
(прямоугольная), оформление  
(филенчатое);



дверные заполнения двух тамбуров парадных входов – тип (двустворчатые с верхней фрамугой), количество (три; дверные створки у дверей, расположенных у внешнего входа утрачены), материал (дерево, стекло), габариты, конфигурация (прямоугольная), оформление (филенки, стекло).





В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
13 (тринадцать) листа (ов)  
Спец. I категории сектора правового  
обеспечения  
А.С. Кузнецова *А.С. Кузнецова*

13 МАЯ 2013

# ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте  
культурного наследия

№ 8380

09 СЕН 2008

Санкт-Петербург

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 22.07.2008 № 7/13460, и ООО "СпецСтройТехнология" (далее - **Покупатель**) в лице генерального директора Д.В.Звягина, действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Покупатель помещения(ий) №№ **8-Н** площадью **17,3 кв.м**, кадастровый номер **78:5110:0:6:4, 1 этаж** (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"**" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д.12, лит. А обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: договор №8562-ПА купли-продажи нежилого помещения от 11.04.2008 г. и акт приема-передачи нежилого помещения от 13.05.2008 г. к договору №8562-ПА купли-продажи нежилого помещения от 11.04.2008 г.

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется приложением № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

Покупатель выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Покупателя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника);
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

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

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

изменяющие предметы охраны Памятника.

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

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

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Покупателя:

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

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Покупатель приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Покупателя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Покупателя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При прекращении права Покупателя на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное



обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Покупатель утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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

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

7. Прочие условия:

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Покупателя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Покупатель:**

190068, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 51, пом. 5  
ИНН 7839009381

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны.



**Госорган**

подпись

Е.Е.Ломакина

ФИО

**Покупатель**



подпись

Д.В.Звягин

ФИО

*А.А. Куликов*  
21.08.2007

Приложение №1  
к охранному обязательству  
от 09 СЕН 2008 № 8380

**Акт  
осмотра технического состояния  
нежилого помещения,  
расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"18" июня 2008 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности №7/22 от 11.01.2008 г. А.Г.Гейко и

Покупатель в лице представителя по доверенности №4/2008 от 12.05.2008 г. В.С.Беляева

произвели осмотр технического состояния помещения **8-Н**, площадью **17,3 кв. м**, **1 этаж** кадастровый № **78:5110:0:6:4**, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"**» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А.**

1. Исторические сведения:

Здание с дворовыми флигелями построено в 1912-1914 гг. архитектором Р. И. Кригером, при участии архитектора О. Ф. Шульца и гражданского инженера А. М. Кнопмуса.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, в удовлетворительном состоянии.
- цоколи: лицевого фасада - гранитные, дворового фасада - известняковые, загрязнены, имеются сколы;
- отмостки: асфальтовые.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, стены 1-го и 2-го этажей отделаны колотым гранитом, выше - гладко оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

- междуэтажные: плоские; перекрытия помещения 8-Н в удовлетворительном состоянии.

г) крыша:

- стропила: деревянные в удовлетворительном состоянии.
- обрешетка: деревянная в удовлетворительном состоянии.
- кровля: металлическая, окрашена в удовлетворительном состоянии.

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт;
- трубы: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт;
- сливы: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт.

ж) фасады:<sup>1</sup> Здание 6-этажное, с гранитным цоколем. Композиция фасада трехчастная: боковые части по 4 оси, центральная в 15 осей. Каждая часть подчеркнута полукруглым эркером,



начинающимся от 3-го этажа и завершающимся: центральный — полусферической крышей и фронтоном, боковые — балконом на 6-м этаже и фронтоном. Стены 1-го и 2-го этажей отделаны колотым гранитом, выше - оштукатурены. Арка проезда обрамлена гранитом. Ворота металлические, с орнаментом. Лицевой корпус с флигелями образуют прямоугольный двор, отделка которого стилистически соответствует отделке лицевого корпуса. В отделке стен арки и внутреннего двора использована цветная плитка. Во внутренний двор выходят балконы с металлической решеткой. В интерьерах частично сохранились: лестницы со сводами и арками, с филенками, тягами, металлической решеткой; потолочные профилированные карнизы.

- облицовка стен: фасады оштукатурены и окрашены, первый этаж и цоколь облицованы колотым гранитом и гранитными плитами;
- окраска стен: окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- монументальная живопись: отсутствуют.
- декоративные элементы: полукруглые эркеры.
- карнизы: межэтажные тяги и венчающий сложнопрофилированный карниз, между вторым и третьим этажами - зубчатый, в удовлетворительном состоянии.
- пилястры: отсутствуют.
- балконы, лоджии, крыльца: трехчастная композиция фасада подчеркнута тремя полукруглыми экерами, крыльца имеют металлические козырьки в удовлетворительном состоянии;
- окна: прямоугольные, на 5-м этаже имеются арочные окна. В помещении 8-Н оконное заполнение деревянное, рама сохраняет исторический рисунок расстекловки, остекление утрачено, рама обуглилась.
- двери: деревянные, в удовлетворительном состоянии.

### 3) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует.
- скульптура: отсутствует.
- обелиск: отсутствует.
- колонна: отсутствует.

### 3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

#### и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: деревянные, покрытие - линолеум.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, частично оштукатурены и окрашены;
- перегородки: деревянные, в неудовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: современные.
- лестницы: отсутствуют.
- двери: входная дверь в помещение 8-Н (с лестничной площадки) — металлическая, окрашена, в удовлетворительном состоянии.

#### к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

- электроснабжение: имеется.
- отопление: имеется.
- водопровод: имеется.
- канализация: имеется.

### 4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:

отсутствуют<sup>5</sup>.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>6</sup>

№№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить ремонт оконного заполнения с сохранением рисунка исторической расстекловки на основании документации, согласованной с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

Представитель Госоргана

А.Г.Гейко

Представитель Покупателя

В.С.Беляев



Госорган

Е. Е. Ломакина



Покупатель

Д.В.Звягин

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».  
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».  
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

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

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акте осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

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

Упр. И.А.Дрова / 05.08.08

Приложение №2  
к охранному обязательству  
от 9 СЕН 2008 № 8380

**Перечень предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов «Жизнь»  
Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А, пом. 8-Н**

Предметы охраны (в целом по зданию): объемно-пространственное и планировочное (в пределах капитальных стен) решение лицевого дома и дворовых флигелей; архитектурно-декоративная композиция фасадов в формах неоклассицизма, полигональная облицовка колотым гранитом лицевого фасада на уровне первого этажа; исторический металлодекор, включая металлические ворота с орнаментом; керамическая плитка в поясах дворовых фасадов и облицовке воротного проезда, исторические фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены, междуэтажные перекрытия исторические лестницы (габариты, конструкции, исторические материалы, ограждения) и лестничные клетки (включая архитектурный декор), тяги и потолочные карнизы в интерьерах.

В пом. 8-Н элементы архитектурно-декоративного оформления и предметы ДПИ отсутствуют.



**Госорган**

Е. Е. Ломакина



**Покупатель**

Д.В.Звягин



В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
\_\_\_\_\_ листа (ов)

Специалист I категории  
юридического отдела

Е.С. Абрамова

09.09.08

## СОГЛАШЕНИЕ № 1

о внесении изменений в охранное обязательство от 09.09.2008 № 8380  
на выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Российского общества  
страхования капиталов и доходов «Жизнь», расположенный по адресу: Санкт-  
Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А, пом. 8-Н

Санкт-Петербург

6007 НОЯ 09

03 НОЯ 2009

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя председателя КГИОП Разумова А.А., действующего на основании доверенности № 7/03 от 11.01.2009 г., и ООО «СпецСтройТехнология» (далее - Покупатель), в лице генерального директора Звягина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава согласились о нижеследующем:

1. Внести в охранное обязательство № 8380 от 09.09.2008 г. изменения, изложив раздел 5 приложения 1 к охранному обязательству в следующей редакции:

«5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ:

№ пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить ремонт оконного заполнения с сохранением рисунка исторической расстекловки на основании документации, согласованной с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня заключения соглашения №1 к охранному обязательству	

2. Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права взыскания с Покупателя штрафа(ов) за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Памятника.


3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью охранного обязательства № 8380 от 09.09.2008 г.

4. Настоящее Соглашение заключено в четырех экземплярах, из которых: 2 экз. – у Госоргана, 2 экз. – у Покупателя.

Госорган

  
А.А.Разумов

Покупатель

  
Д.В. Звягин

Исполнитель: Егоров А.А

*А.А. Егоров*

*Д.В. Звягин*



# ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия

№ 8230

Санкт-Петербург

26 ИЮН 2009

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников **Е. Е. Ломакиной**, действующей на основании доверенности № 7/2419 от 11.10.2007, и **Общественная организация «Санкт-Петербургский Союз художников»** (далее - Пользователь) в лице председателя правления **Чаркина Альберта Серафимовича**, действующего на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения 9Н, площадью 14,9 кв. м, мансарда, кадастровый номер № 78:5110:0:6:6 (далее - Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"**» (далее Памятник) по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, литер А**, обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: **распоряжение главы Администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 1002-р от 19.08.2005 г.; договор аренды № 04-А000770 от 16.09.2005 г.**

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется приложением 2 к настоящему обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

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

2.14. Запрещается производить работы в Помещении и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Пользователя:

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

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с



Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-5-

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. Прочие условия:       

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

**Местонахождение Сторон:**

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

Пользователь: 190000, Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.38 / Набережная реки  
Мойки, д. 83  
ИНН 7812012242

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения.
2. Перечень предметов охраны.

  
**Госорган**  
Е.Е. Ломакина  
подпись



**Пользователь**  
  
А.С. Чаркин





Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 7.5.2008 № 8230

**Акт**  
**осмотра технического состояния**  
**нежилого помещения,**  
**расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"12" февраля 2008 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности 7/19 от 11.01.2008 г. Гранстрем М. А. и Пользователь в лице члена ОО «Санкт-Петербургский Союз художников» художника Хамова Владимира Михайловича

произвели осмотр технического состояния помещения 9-Н, площадью 14,9 кв. м, кадастровый № 78:5110:0:6:6, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, литер А (далее - Памятник).

1. Исторические сведения: Здание с дворовыми флигелями построено в 1912-1914 гг. архитектором Р. И. Кригером, помогали арх. О. Ф. Шульдц и гр. инж. А. М. Кнопмусс.

Здание 6-этажное, с гранитным цоколем. Композиция фасада трехчастная: боковые части по 4 оси, центральная в 15 осей. Каждая часть подчеркнута полукруглым эркером, начинающимся от 3-го этажа и завершающимся: центральный — полусферической крышей и фронтоном, боковые — балконом на 6-м этаже и фронтоном. Стены 1-го и 2-го этажей отделаны колотым гранитом, выше - оштукатурены. Арка проезда обрамлена гранитом. Ворота металлические, с орнаментом. Лицевой корпус с флигелями образуют прямоугольный двор, отделка которого стилистически соответствует отделке лицевого корпуса. В отделке стен арки и внутреннего двора использована цветная плитка. Во внутренний двор выходят балконы с металлической решеткой. В интерьерах частично сохранились: лестницы со сводами и арками, с филенками, тягами, металлической решеткой; потолочные профилированные карнизы.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, в удовлетворительном состоянии.
- цоколи: лицевого фасада - гранитные, дворового фасада - известняковые, загрязнены, имеются сколы;
- отмостки: асфальтовые.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, стены 1-го и 2-го этажей отделаны колотым гранитом, выше - гладко оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

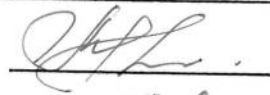
*А. Савин*

- междуэтажные: плоские, деревянные; перекрытия помещения 9-Н деревянные, в неудовлетворительном состоянии.
- г) крыша:
- стропила: деревянные в удовлетворительном состоянии.
  - обрешетка: деревянная в удовлетворительном состоянии.
  - кровля: металлическая, окрашена в удовлетворительном состоянии.
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют.
- е) наружные водоотводные конструкции:
- желоба: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт;
  - трубы: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт;
  - сливы: металлические, имеются следы ржавчины, требуется ремонт.
- ж) фасады:<sup>1</sup>
- облицовка стен: фасады оштукатурены и окрашены, первый этаж и цоколь облицованы колотым гранитом и гранитными плитами;
  - окраска стен: окрашены, в удовлетворительном состоянии.
  - монументальная живопись: отсутствует.
  - декоративные элементы: полукруглые эркеры.
  - карнизы: межэтажные тяги и венчающий сложнопрофилированный карниз, между вторым и третьим этажами - зубчатый.
  - пилястры: отсутствуют.
  - балконы, лоджии, крыльца: трехчастная композиция фасада подчеркнута тремя полукруглыми эркерами, крыльца имеют металлические козырьки в удовлетворительном состоянии;
  - окна: прямоугольные, на 5-м этаже имеются арочные окна. В помещении 9-Н оконные заполнения деревянные, сохраняют исторический рисунок расстекловки.
  - двери: деревянные, в удовлетворительном состоянии. Наружная входная дверь в помещение 9Н расположена на лестничной площадке, деревянная, требуется ремонт.
- з) монументы:<sup>2</sup>
- постамент: отсутствует.
  - скульптура: отсутствует.
  - обелиск: отсутствует.
  - колонна: отсутствует.
3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:
- и) интерьеры:<sup>3</sup>
- полы: деревянные, покрытие - линолеум.
  - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, частично оштукатурены и окрашены;
  - перегородки: деревянные, в неудовлетворительном состоянии;
  - живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
  - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
  - карнизы: современные.
  - лестницы: отсутствуют.
  - двери: деревянные, в удовлетворительном состоянии.
- к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>
- электроснабжение: имеется.
  - отопление: имеется.
  - водопровод: имеется.
  - канализация: имеется.
  - охранная сигнализация: не имеется.
  - Оборудование ЛВС: не имеется.
4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют<sup>5</sup>.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>6</sup>

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить обследование конструкций перекрытий Помещения, результаты предоставить в КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	
2	Выполнить ремонт помещения, включающий замену входной двери, в соответствии с проведенным обследованием и документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	

Представитель Госоргана



М. А. Гранстрем

Представитель Пользователя



В. М. Хамов

Пользователь

Госорган

Е.Е. Ломакина

подпись

Правление

А. С. Чаркин

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

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

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

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

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

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

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



Приложение 2  
к охранному обязательству  
№ 8230 от 28.12.2013

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь»  
по адресу: Санкт-Петербург, ул.Академика Лебедева, 12

Объемно-пространственное и планировочное (в пределах капитальных стен) решение лицевого дома и дворовых флигелей; архитектурно-декоративная композиция фасадов в формах неоклассицизма, полигональная облицовка колотым гранитом лицевого фасада на уровне первого этажа; исторический металлодекор, включая металлические ворота с орнаментом; керамическая плитка в поясах дворовых фасадов и облицовке воротного проезда, исторические фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены, междуэтажные перекрытия исторические лестницы (габариты, конструкции, исторические материалы, ограждения) и лестничные клетки (включая архитектурный декор), тяги и потолочные карнизы в интерьерах.

В пом. 9-Н элементы архитектурно-декоративного оформления и предметы ДПИ отсутствуют.

  
Госорган  
Е.Е.Ломакина  
подпись

Пользователь  
  
А.С.Чаркин

Взастоящем документе прошито  
и скреплено печатью

*Ирина Г.* листа (ов)

Специалист I катего  
Юридического отде  
Т.В. Фили  
нова





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

№ 8938

Санкт-Петербург

02 ИЮЛ 2009

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице заместителя председателя КГИОП Разумова А.А., действующего(ей) на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/03, и Общественная организация "Санкт-Петербургский Союз художников" (далее - **Пользователь**) в лице председателя правления Чаркина А.С., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения(ий) №№ 10-Н, площадью 127,6 кв.м., мансарда, без лифта, кадастровый номер 78:5110:0:6:5 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в объекте культурного наследия регионального значения "**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"**" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, улица Академика Лебедева, д. 12, литера А, обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

распоряжение администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 989-р от 19.08.2005; договор аренды № 04-А000528 от 16.09.2005.

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется приложением № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

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

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со

дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

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

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

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

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

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

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

3. Ответственность Пользователя:

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

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий



самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

культурного наследия.

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

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

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

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

7. Прочие условия:

      z      

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Пользователь:**

190000, Санкт-Петербург, Большая Морская улица, д. 38  
ИНН 7812012242

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны.



Госорган

А.А. Разумов

подпись

ФИО



Пользователь

А.С. Чаркин

подпись

ФИО

*А.С. Чернышова*



Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 02 ИЮЛ 2009 № 8938

**Акт осмотра технического состояния нежилого помещения,  
расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

02.06.2009

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/2439 от 30.12.2008 Юдиной А.Н. и Пользователь, в лице председателя правления Чаркина а.С произвели осмотр технического состояния помещения № 10-Н площадью 127,6 кв.м., мансарда, без лифта, кадастровый номер 78:5110:0:6:5 (далее - Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «**Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь»**», по адресу: **Санкт-Петербург, улица Академика Лебедева, д. 12, литера А** (далее - Памятник).

1. Исторические сведения: Здание с дворовыми флигелями было построено в 1912-1914 годах по проекту архитектора Р.И. Кригера, в работе помогали архитекторы О.Ф. Шульц и гражданский инженер А.М. Кнопмусс. В настоящее время здание используется как жилой дом. По визуальному осмотру требуется реставрационный ремонт лицевого и дворового фасадов.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом: удовлетворительное.

а) фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру цоколя и стен деформаций не имеется.

- цоколи: по лицевому фасаду облицованы гранитной крошкой, по дворовым – известняковыми плитами, частично скрыты культурным слоем, имеются трещины камня;

- отмостки: асфальтовое покрытие, имеются трещины и утраты в асфальтовом покрытии;

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, по лицевому фасаду имеется разрушение кирпичной кладки;

в) перекрытия:



- мансарды: мансардные, по металлическим балкам, в Помещении оштукатурены, имеются трещины, следы протечек;

г) крыша:

- стропила: деревянные, не доступны для осмотра;

- обрешетка: из оцинкованной стали, не доступна для осмотра;

- кровля: из оцинкованной кровельной стали, не доступна для осмотра;

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, частично окрашены, коррозированы;

- трубы: из оцинкованной стали, частично окрашены, коррозированы;

- сливы: из оцинкованной стали, частично окрашены, коррозированы;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: по лицевому фасаду стены 1-2-го этажей отделаны гранитной крошкой, выше и по дворовому фасаду - оштукатурены, имеются трещины и утраты штукатурного слоя;

- окраска стен: штукатурные поверхности окрашены, имеются участки загрязнения и шелушения красочного слоя, в целом состояние удовлетворительное.

- монументальная живопись: отсутствует.

- лепнина: по лицевому фасаду: над оконными проемами 5-го этажа мужские маскароны, над боковыми эркерами - букраний, имеется загрязнение;

- декоративные элементы: лицевой фасад: замковые камни с маскаронами над оконными проемами 5-го этажа; под венчающим карнизом декоративный фриз; в центре проезд, обрамленный гранитом. Декоративные элементы загрязнены;

- карнизы: венчающий карниз с фризом; профилированные междуэтажные тяги между 2-3 и 5-6 этажами; на отдельных участках имеется загрязнение и следы намокания в местах нарушения водоотводов;

- пилястры: пилястры дорического ордера с цветочными гирляндами; в удовлетворительном состоянии;

- балконы, лоджии, крыльца: по дворовому фасаду в уровне 3-6 этажей балконы с металлической решеткой, в удовлетворительном состоянии. По лицевому фасаду боковые и центральная части здания подчеркнуты полукруглым эркером, начинающимся от 3-го этажа и завершающимся: центральный - полусферической крышей и фронтоном, боковые - балконом на 6-м этаже с баясинами и фронтоном, балконы в неудовлетворительном состоянии;

- окна: прямоугольные, по лицевому фасаду оконные проемы в уровне 5-го этажа с лучковым завершением, на фронтонах слуховые - круглые окна. В Помещении оконные проемы прямоугольные, оконные заполнения деревянные, окрашены, в неудовлетворительном состоянии;

- двери: вход в Помещение с лестничной площадки, дверь современная металлическая, окрашена, в удовлетворительном состоянии;

з) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует;

- скульптура: отсутствует;

- обелиск: отсутствует;

- колонна: отсутствует;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

к) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: линолеум, частично облицованы современной керамической плиткой, в неудовлетворительном состоянии;

- перекрытия (мансарды): мансардные, по металлическим балкам, в Помещении оштукатурены, имеются трещины, следы протечек;

- стены: кирпичные; оштукатурены, окрашены, имеются трещины, утраты штукатурного слоя;

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;

- карнизы: отсутствуют;

- лестницы: отсутствуют;

- двери: двери современные, деревянные, окрашены; в удовлетворительном состоянии;

л) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

- электроснабжение: имеется;

- отопление: имеется;

- водопровод: имеется;

- канализация: имеется;

- охранная сигнализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>5</sup> отсутствуют.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

№№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
	Выполнить ремонт Помещения по проекту, согласованному с КГИОП.	В течение 24-х месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

Представитель Госоргана

А.Н. Юдина

Представитель Пользователя



А.С. Чаркин



А.А. Разумов

А.С. Чаркин

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

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

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

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «к».

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

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «л», указывается - «не имеется».

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

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

Приложение 2  
к охранному обязательству  
07 июля 2009 № 8938

### Перечень

предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов «Жизнь»,  
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, д. 12, лит. А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Примечание
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории	объемно-пространственное решение;	
2	Объемно-пространственное решение:	объемно-пространственное решение; исторические габариты основного объема, включая дворовые флигели и воротный проезд с ул. Лебедева; исторические форма и габариты крыши, включая историческую мансарду;	
3	Конструктивная система здания:	исторические конструкции: фундаменты, исторические наружные и внутренние капитальные стены, исторические лестницы и лестничные клетки;	
4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические отметки междуэтажных перекрытий;	
5	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	архитектурно-художественное решение в стиле неоклассицизм; конфигурация прямоугольных, полуциркульных и круглых оконных и дверных проемов; исторический рисунок (включая расстекловку фрамуг) и материал (дерево) столярных заполнений оконных и дверных проемов; материал фасадной поверхности (гранит, колотый гранит, керамическая плитка, терразитовая штукатурка); принцип исторического цветового решения фасада (сочетание гранита с цветом штукатурки); элементы архитектурно-декоративной композиции фасада в том числе: цоколь, облицованный гранитом; полигональная облицовка колотым гранитом лицевого фасада на уровне 1-2-го этажей; центральная и боковые креповки; полукруглый эркер 3-6-го этажей центральной части, завершающийся полусферической крышей и фронтоном с люкарной и лонетом;	



		<p>два полукруглых эркера 3-5-го этажей в боковых частях, завершающиеся балконом и фронтоном с люнетом и люкаррой;</p> <p>линейно рустованные лопатки, фланкирующие эркеры и оканчивающиеся зубчиками, чередующимися с лепными акантами;</p> <p>плоские лопатки в уровне 3-5-го этажей по сторонам центрального эркера;</p> <p>подоконные профилированные карнизы в уровне 3-го и 7-го этажей;</p> <p>профилированный карниз над окнами 5-го этажа;</p> <p>окна 4-го этажа, оформленные плоскостями терразитовой штукатурки в над- и подоконном пространстве; полуциркульные окна 5-го этажа, оформленные замковыми камнями с маскаронами;</p> <p>лепной декор: полочки с ионниками и провисающие цветочные гирлянды (на плоских лопатках); маскароны (на центральном эркере); замковые камни с маскаронами (полуциркульные окна 5-го этажа);</p> <p>полуциркульные в плане балконы боковых эркеров, с лепными балясинами</p> <p>фриз с иоником;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p> <p>арка воротного проезда, обрамленная гранитом и облицованная керамической плиткой; с металлическими орнаментированными воротами;</p> <p>дверные проемы прямоугольные, в гранитном обрамлении, с металлическими козырьками;</p> <p>исторический металлодекор, включая металлические ворота с орнаментом; кронштейны козырьков;</p> <p>исторические конструкции лестниц и лестничных клеток;</p> <p>Архитектурное решение дворового фасада:</p> <p>цоколь, облицованный гранитом;</p> <p>керамическая плитка в поясах;</p>	
6	<p>Декоративно-художественная и (или) цветовая отделка интерьеров (характер, материалы);</p>	<p>В помещениях 10Н элементов архитектурно-художественного оформления, а также предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры не имеется.</p>	

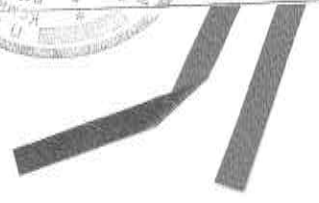


А.А. Разумов



А.С. Чаркин

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
*4066/2015* листа (ов)  
Специалист I категории отдела  
правового обеспечения  
Е.С. Абрамова  
*01.07.09*



**Приложение 2**

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А - "Проектная документация на проведение работ по ремонту фасада многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, ул. Академика Лебедева, 12 лит А ", разработанной ООО "Клазура" в 2021 году. Шифр 23/Д/КР/ФС/2021-1.3

**Документы, полученные в процессе проведения историко-культурной экспертизы**

1. Приказ КГИОП от 20.02.2001г. № 15 (выдержка)
2. Историческая иконография
3. Материалы фотофиксации (фотофиксация выполнена экспертом Михайловской Г.В. 12.10.2021г.)

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

169

от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (с изменениями на 17 июня 2020 года)

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры](#), утвержденной [приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203](#), приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"](#).
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
  - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
  - 4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:
  - 5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРИЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.
  - 5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".
6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.
7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП

Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН

приказом председателя КГИОП

от 20 февраля 2001 года N 15

Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (с изменениями на 17 июня 2020 года)

Калининский административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
717	Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь"	1912-1914	арх. Р.И.Кригер	Академика Лебедева ул., 12	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)

### Список иллюстраций.

1. Генеральный план столичного города С.-Петербурга. 1858г. Фрагмент. ОК РНБ.
2. План С.-Петербурга с ближайшими окрестностями. 1913. Приложение к Адресной и Справочной книге «Весь Петербург». Издание Т-ва А.С. Суворина «Новое Время».
3. План Выборгского района Ленинграда. Фрагмент. // Ленинград. Путеводитель. Социально-экономическое издательство. Москва-Ленинград, 1931.
4. ЦГА КФФД СПб. Ар 211919 Вид главного фасада дома №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.
5. ЦГА КФФД СПб. Ар 211920 Вид дворовых фасадов дома №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.
6. ЦГА КФФД СПб. Ар 211918 Вид парадного входа в дом №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.
7. ЦГА КФФД СПб. Вр 43198 Перспектива Ломанского переулка от Лесного проспекта в сторону Нижегородской улицы. 29 июля 1934г.
8. ЦГА КФФД СПб. Гр 65751 Вид части Нижегородской улицы. 1934г.
9. Планы первого и второго этажей. Интернет ресурс: [https://p3.citywalls.ru/photo\\_423-433995.jpg?mt=1583321082](https://p3.citywalls.ru/photo_423-433995.jpg?mt=1583321082)
10. Фото главного фасада начала XX века. Интернет ресурс: [https://p1.citywalls.ru/photo\\_423-433873.jpg?mt=1583276349](https://p1.citywalls.ru/photo_423-433873.jpg?mt=1583276349)
11. Копия постановления Отдела частновладельческого строительства СПб Городской Управы. 6.04.1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 1.
12. План двора, принадлежащего Российскому Обществу Страхований капиталов и доходов, учрежденному в 1835 г., «Жизнь», состоящего Выборгской части, I-го участка по Нижегородской ул. № 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 1 об.
13. План двора дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 2-3.
14. План 1-го этажа дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 4-5.



15. Разрез по линии АБВГ и дворовый фасад дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 14-21.
16. Разрез по линии Д-Е дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 22-23.
17. Лицевой фасад дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 24-27.
18. Фото домов № 10, 12, 14 по ул. Академика Лебедева. 1967-69 гг. Частный архив. <https://pastvu.com/p/959257>



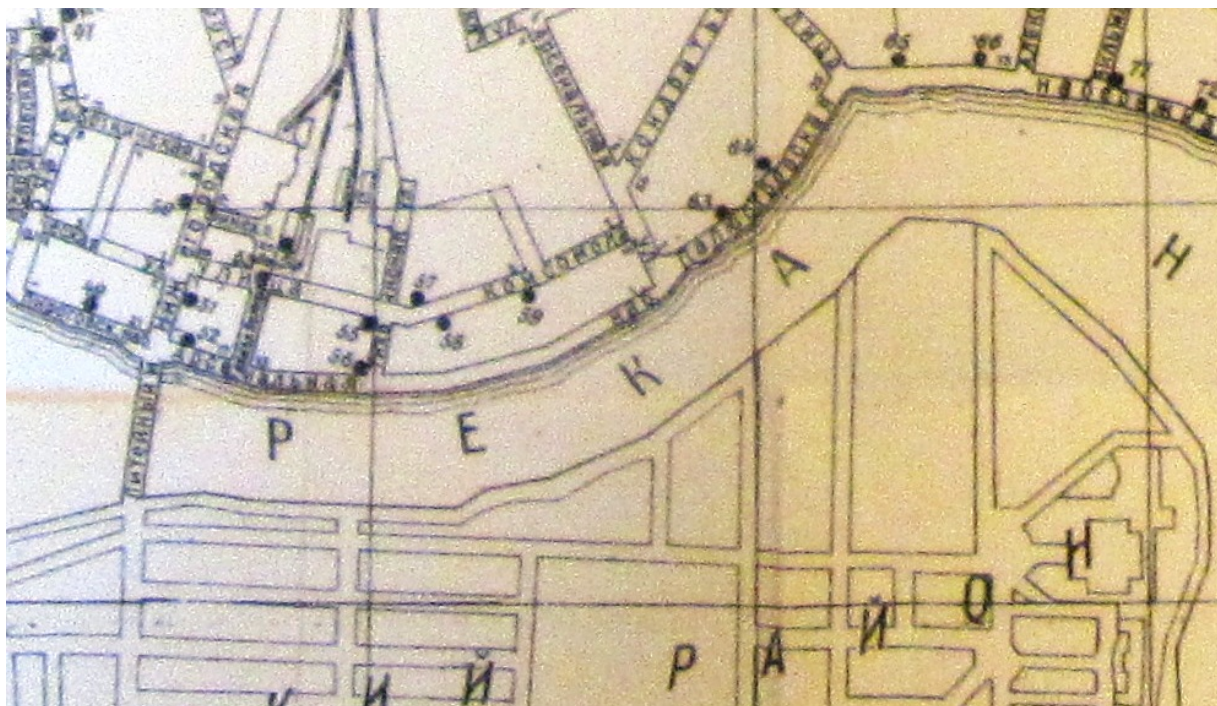
1. Генеральный план столичного города С.-Петербурга. 1858г. Фрагмент. ОК РНБ.





2. План С.-Петербурга с ближайшими окрестностями. 1913. Приложение к Адресной и Справочной книге «Весь Петербург». Издание Т-ва А.С. Суворина «Новое Время».





3. План Выборгского района Ленинграда. Фрагмент. // Ленинград. Путеводитель. Социально-экономическое издательство. Москва-Ленинград, 1931.



4. ЦГА КФФД СПб. Ар 211919 Вид главного фасада дома №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.



5. ЦГА КФФД СПб. Ар 211920 Вид дворовых фасадов дома №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.



6. ЦГА КФФД СПб. Ар 211918 Вид парадного входа в дом №12 по ул. Академика Лебедева. Доходный дом Российского Общества страхования капиталов и доходов. Арх. Кригер Р.И. 1912-1913г. 1993г.

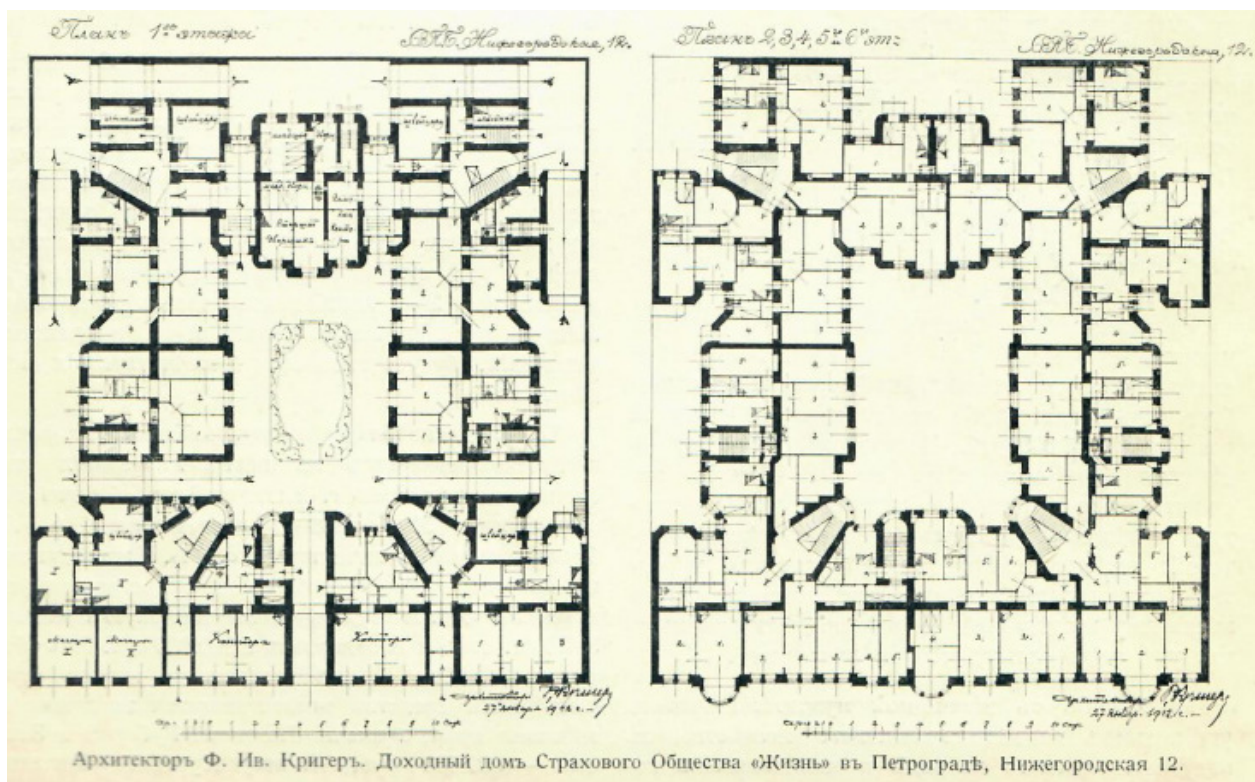




7. ЦГА КФД СПб. Вр 43198 Перспектива Ломанского переулка от Лесного проспекта в сторону Нижегородской улицы. 29 июля 1934г.



8. ЦГА КФД СПб. Гр 65751 Вид части Нижегородской улицы. 1934г.



9. Планы первого и второго этажей. Интернет ресурс: [https://p3.citywalls.ru/photo\\_423-433995.jpg?mt=1583321082](https://p3.citywalls.ru/photo_423-433995.jpg?mt=1583321082)





Архитекторъ Ф. И. Кригеръ. Доходный домъ Страхового Общества «Жизнь»  
въ Петроградѣ, Нижегородская 12.

10. Фото главного фасада начала XX века. Интернет ресурс:  
[https://p1.citywalls.ru/photo\\_423-433873.jpg?mt=1583276349](https://p1.citywalls.ru/photo_423-433873.jpg?mt=1583276349)

Проект сей рассмотрѣнъ и утвержденъ Отдѣ-  
ломъ Частновладельческаго Строительства Спб.

Городской Управы 6 Января 1912 г. № 1833.

Членъ Управы *И. С. Смирновъ*

Дѣлопроизводитель *В. С. Жуковъ*



Отдѣлъ Частновладельческаго строительства ПОСТАНОВИЛЪ:  
постройку каменнаго 6-ти этажнаго съ нежилымъ подваломъ лицево-  
го дома, показаннаго на планѣ двора подъ лит. А, такового-же 6-  
ти этажнаго съ мансардомъ флигеля лит. В, четырехъ 6-ти этаж-  
ныхъ флигелей лит. В, Г, Д и Е, и прокладку стояннй трубы лит. У  
согласно детальнымъ чертежамъ по сломкѣ строеній, прикрытыхъ на  
планѣ тушью разрѣшить, съ соблюденіемъ общихъ правилъ, приложен-  
ныхъ къ плану и съ тѣмъ: 1/ чтобы высота дома не превышала шири-  
ны улицы въ натурѣ, а высота флигелей соответствовала требованію  
§ 8 обязательнаго постановленія по строительной части, 2/ чтобы  
ширина воротныхъ проѣздовъ была не менѣе 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> аршинъ, а уклонъ  
крыши мансарды до передела быть не болѣе 45° 3/ чтобы по возведе-  
нію фундамента въ лицевомъ дома, Общество увѣдомило о томъ мѣст-  
наго участковаго архитектора и землемера и дальнѣйшая постройка  
допускается лишь по полученіи отъ нихъ особаго акта, подтвержда-  
ющаго правильность заложения фундамента и 4/ чтобы канализація  
двора, выгребы и стоки были устроены согласно санитарнымъ требо-  
ваніямъ.

По доставленіи просителемъ СЕМИДЕСЯТИ ВОСЬМИ рублемъ за ДВАД-  
ЦАТЬ ШЕСТЬ форматъ, согласно примѣчанію къ ст. 187 т. XII Устава  
строительнаго изданія 1900 года, выдать планъ подъ росписку въ  
плановой книгѣ.

Съ подлиннымъ вѣрно:

Начальникъ Чертежной,

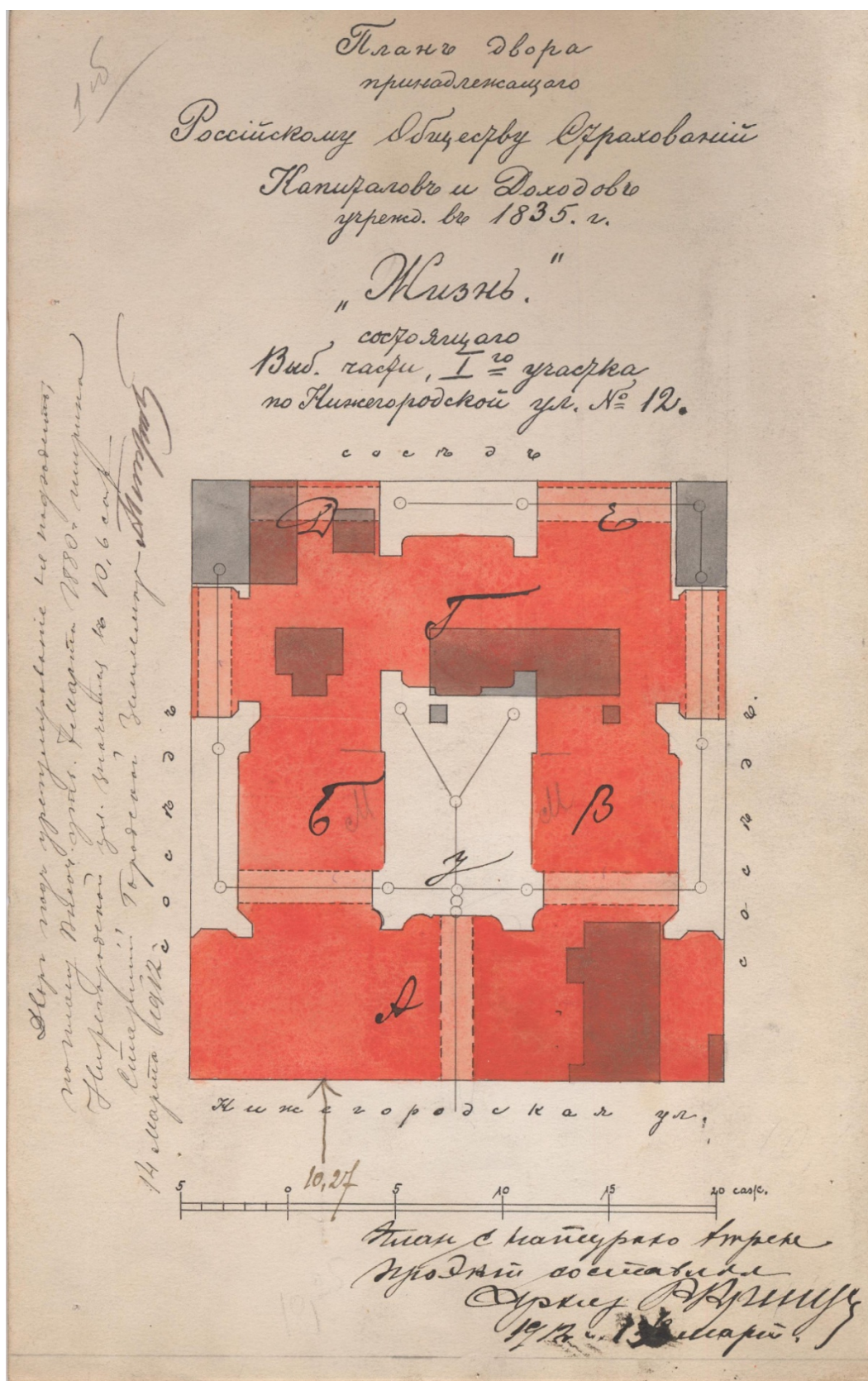
Гражданскій Инженеръ *В. С. Жуковъ*

*Дет 208-19/12*

*19/12*

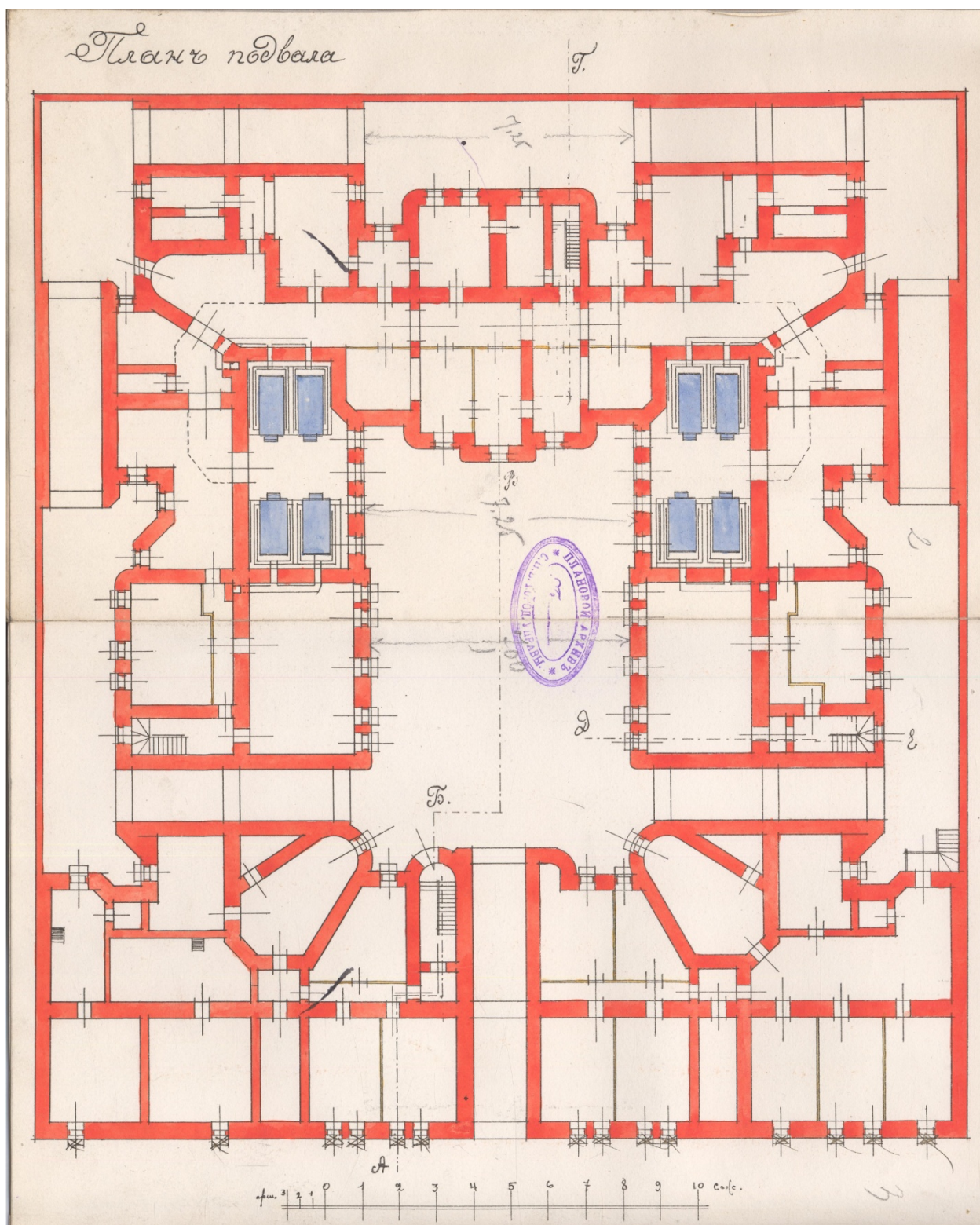
*9/12*





12. План двора, принадлежащего Российскому Обществу Страхований капиталов и доходов, учрежденному в 1835 г., «Жизнь», состоящего Выборгской части, I-го участка по Нижегородской ул. № 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 1 об.



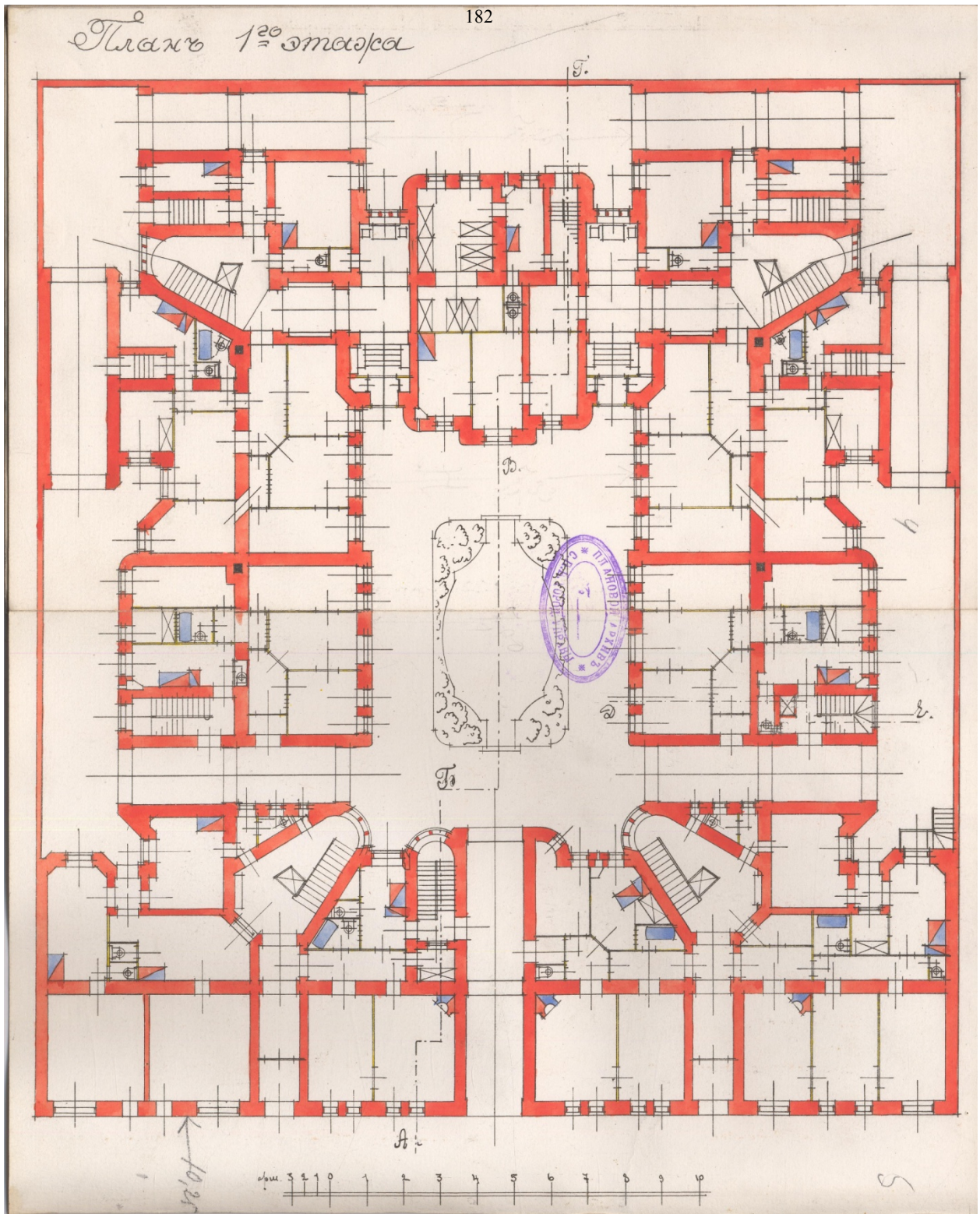


13. План двора дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 2-3.

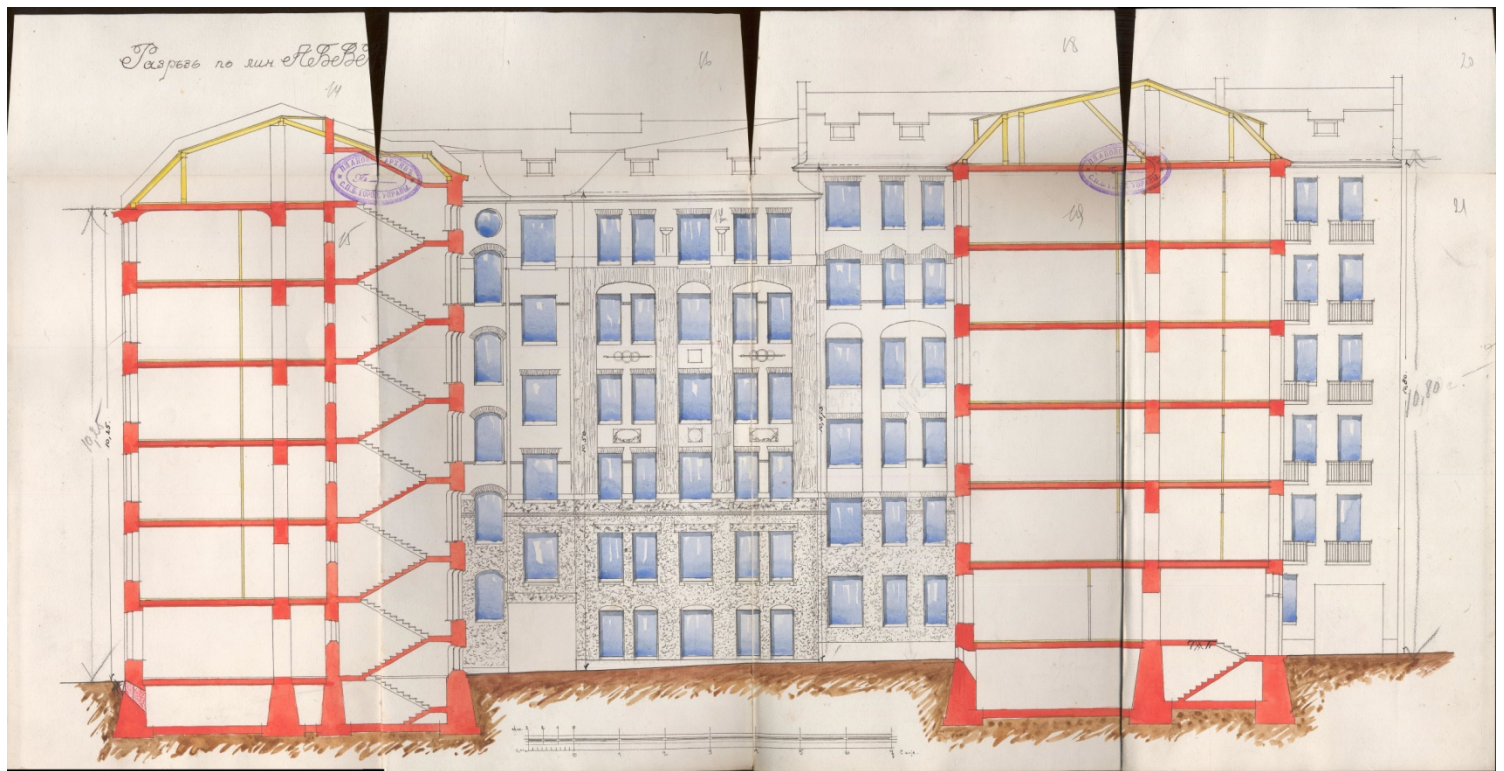


План 1<sup>го</sup> этажа

182

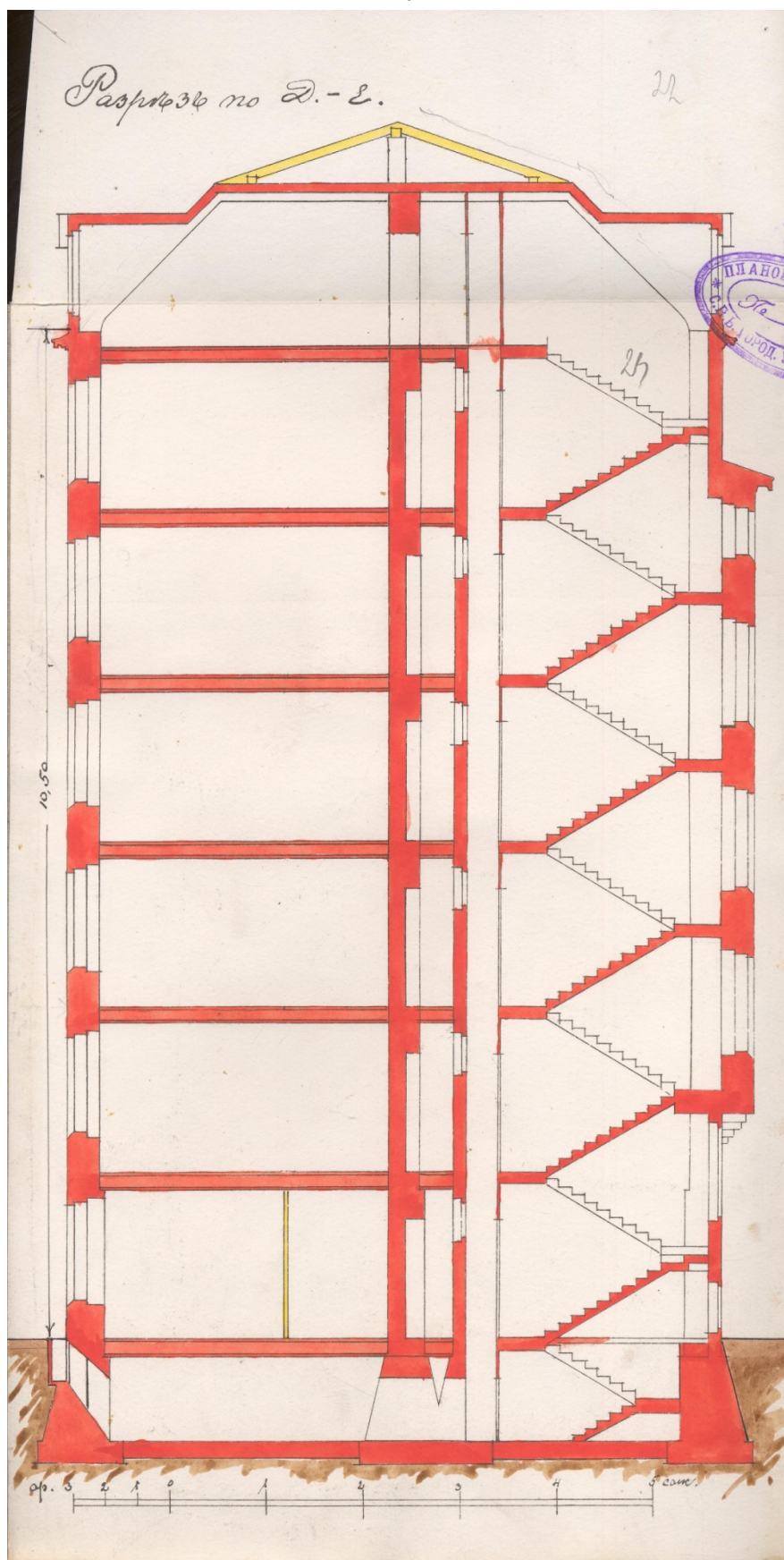


14. План 1-го этажа дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 4-5.



15. Разрез по линии АБВГ и дворовый фасад дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 14-21.





16. Разрез по линии Д-Е дома Российского Общества страхований капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 22-23.





17. Лицевой фасад дома Российского Общества страхования капиталов и доходов «Жизнь» по адресу: Нижегородская ул., 12. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2748. Л. 24-27.



[pastvu.com/959257](https://pastvu.com/959257) uploaded by prostislav1

18. Фото домов № 10, 12, 14 по ул. Академика Лебедева. 1967-69 гг. Частный архив.  
<https://pastvu.com/p/959257>

## **Материалы фотофиксации**

**(фотофиксация выполнена экспертом Михайловской Г.В. 12.10.2021г.)**



**Фото 1.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

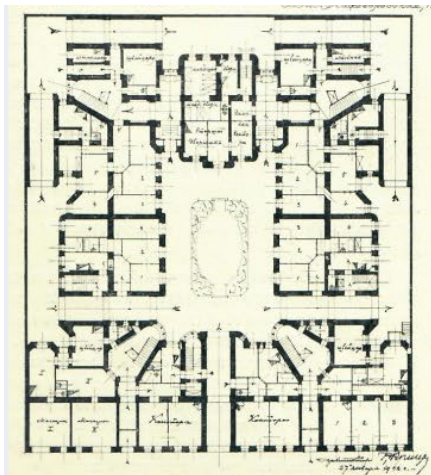
**Общий вид доходного дома со стороны улицы Академика Лебедева. Здание имеет главный двор в центре и пять узких световых дворов по периметру участка. Богатая декоративная отделка использована на лицевом фасаде.**





**Фото 2.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

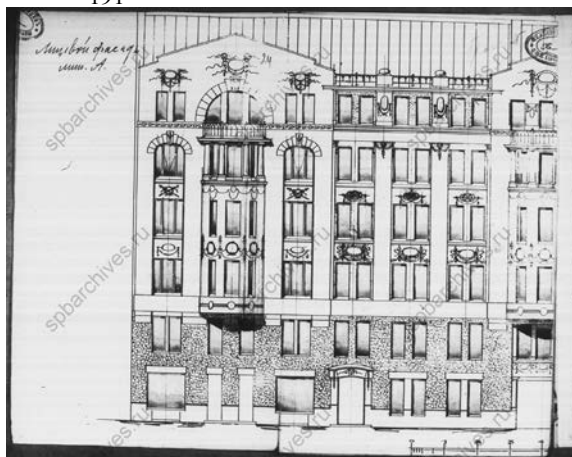
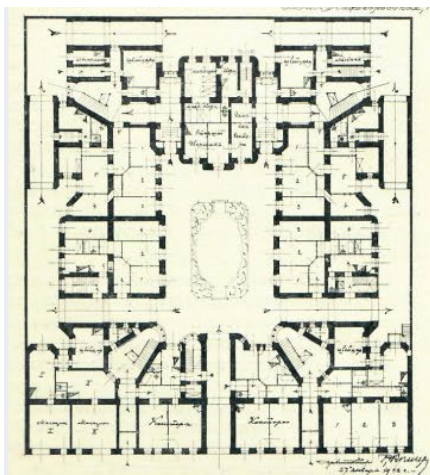
**Общий вид доходного дома со стороны улицы Академика Лебедева. Лицевой фасад имеет симметричную композицию с тремя полукруглыми эркерами. Две нижних этажа отделаны рустом, выполненным из колотого серого гранита. Верхние этажи оштукатурены и окрашены.**



**Фото 3.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Центральная часть доходного дома выделена прямым аттиком с треугольным фронтоном. Две нижних этажа отделаны рустом, выполненным из колотого серого гранита. Верхние этажи оштукатурены и окрашены.**

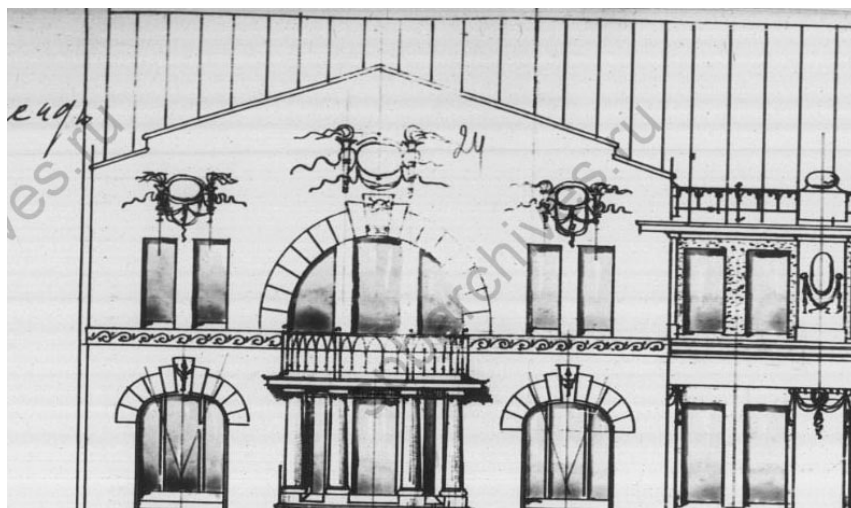
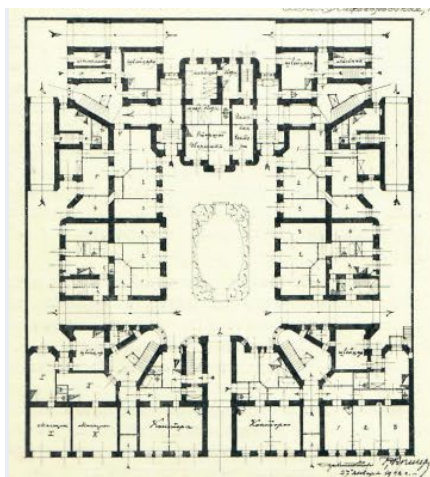




**Фото 4.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

Левая (южная) часть лицевого фасада доходного дома с раскреповкой на ширину четырех осей. Окна выполнены прямоугольной формы, за исключением двух окон пятого этажа, расположенных по сторонам полукруглого эркера.

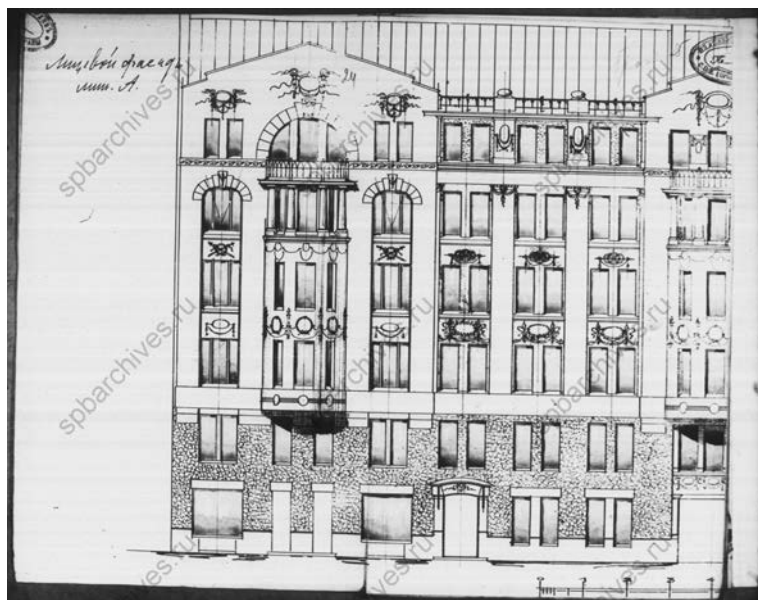
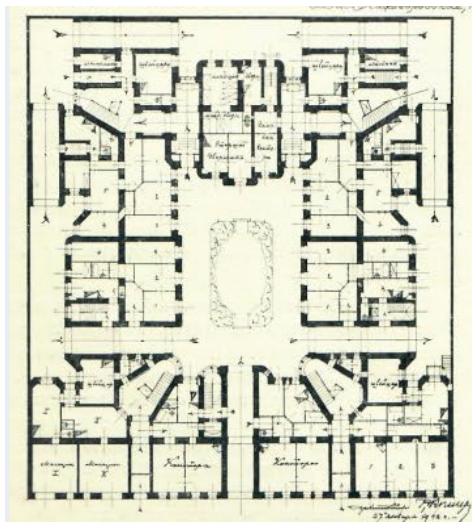
Анализ исторических чертежей показывает, что в первоначальном проекте оформление южного ризалита было богаче, особенно это заметно на декоре эркера и верхней части ризалита. Можно предположить, что при строительстве были внесены изменения в проект.



**Фото 5.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

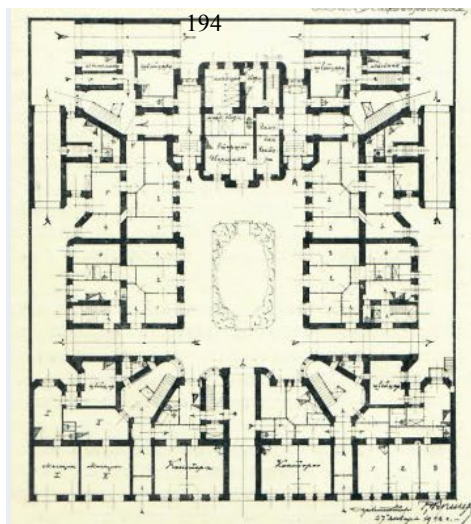
Завершение левой (южной) части лицевого фасада доходного дома с раскреповкой на ширину четырех осей. Аттик с овальным окном. Эркер завершен полукруглом балконом, балконная дверь имеет также полукруглую форму, в виде замкового камня использован маскарон с изображением головы барана. Фасад отделан терразитовой штукатуркой. Замковые камни над окнами с полуциркульным завершением в виде маскарон. Анализ архивных материалов показал, что построенное здание отличается от проекта в части завершения ризалитов и использованных декоративных элементов. На проекте верхний ярус эркера оформлен четырьмя колоннами, вместо трехчастных квадратных окон - парные узкие окна с картушами.





**Фото 6.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

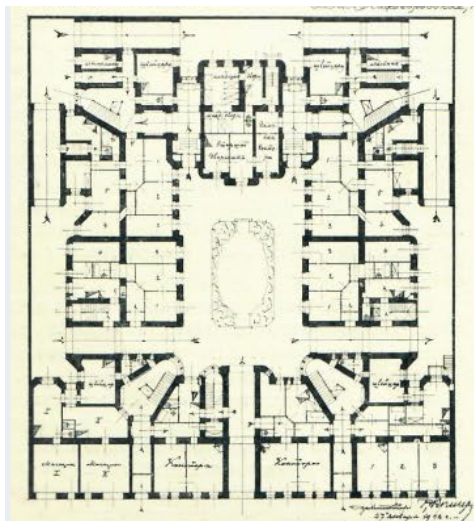
Первый этаж южной части лицевого фасада отделан прямым рустом, облицованным колотым серым гранитом. Цоколь выполнен из двух рядов крупных блоков гранита грубого окола. Видно, что здесь находились дверные проемы, позднее заложенные гранитом другого оттенка. Перемычки над окнами оштукатурены и окрашены. Анализ исторических чертежей подтверждает наличие дверных проемов, а витринные окна указывают на использование первого этажа для размещения торговых помещений.



**Фото 7.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

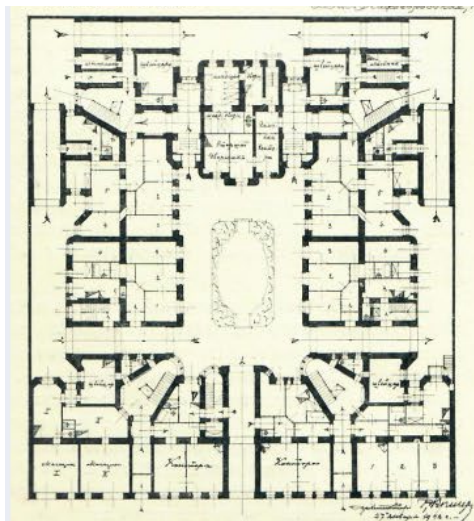
**Второй этаж южной части лицевого фасада отделан прямым рустом, облицованным колотым серым гранитом. Над вторым этажом проходит штукатурный трехчастный фриз с декоративными деталями в виде акантовых листьев.**





**Фото 8.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

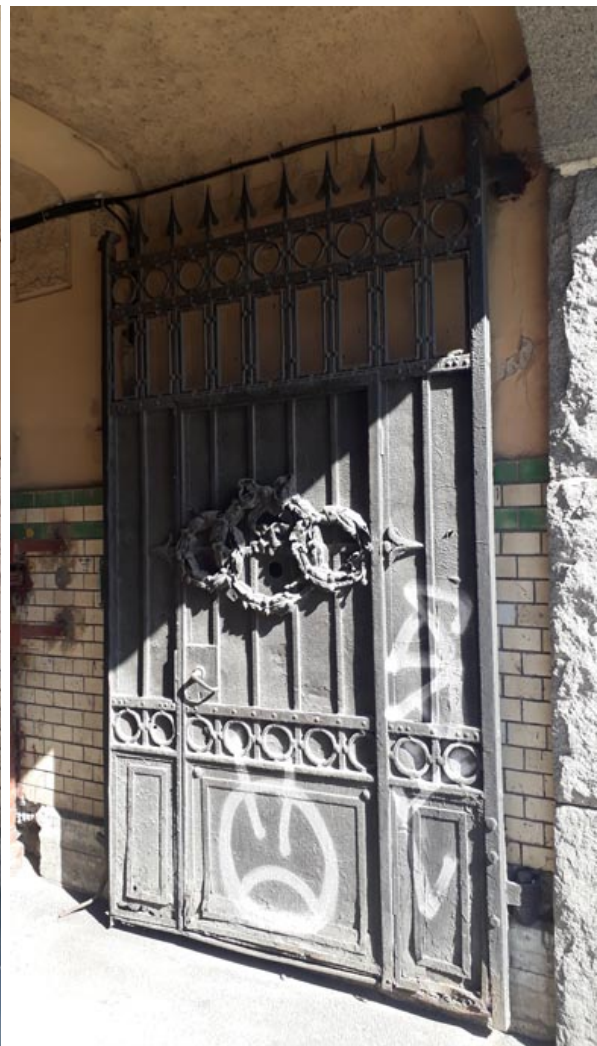
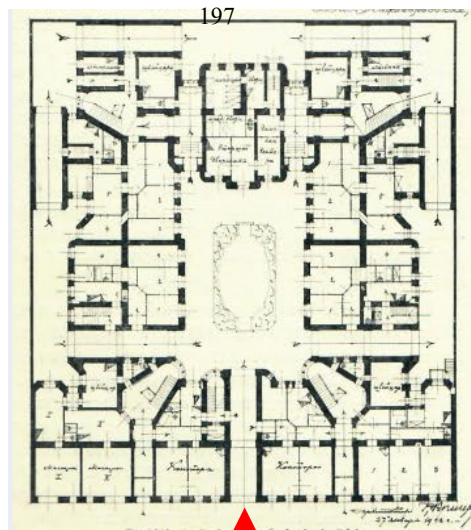
**На лицевом фасаде две дверных проема, ведущих на лестницы. Козырьки утратили металлическое покрытие, имеются утраты и прогибы. Дверные заполнения в современном исполнении.**



**Фото 9.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

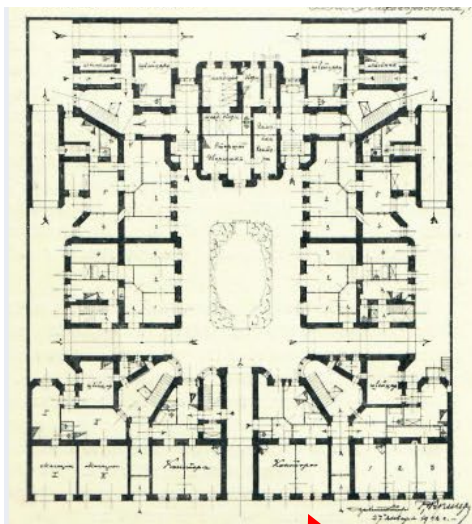
**В центре лицевого фасада прямоугольная арка въезда во двор. Проезд оформлен крупными гранитными блоками и клинчатой перемычкой. Над проездом три прямоугольных окна под полукруглым эркером.**





**Фото 10- 11.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

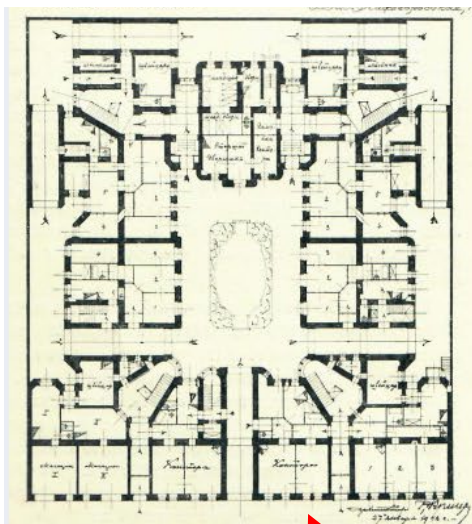
**В арочном проеме сохранились металлические створки ворот, декорированные композициями из трех переплетенных верков и гирлянд и пиками. Имеются утраты элементов.**



**Фото 12.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

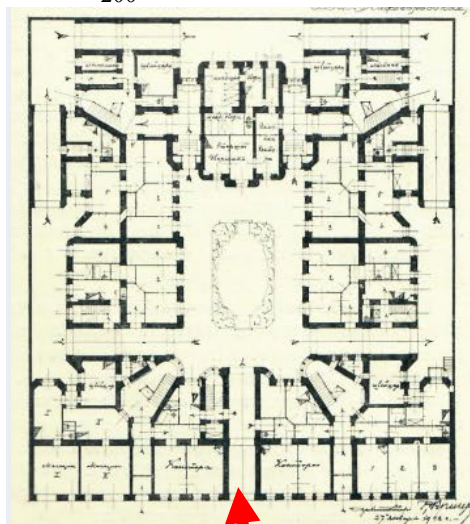
**На высоту двух этажей фасад декорирован прямым рустом, облицованным колотым серым гранитом. По всему фасаду сохранились отверстия-продухи, закрытые от осадков крышечками. Флагштоки имеют утраты.**





**Фото 13.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

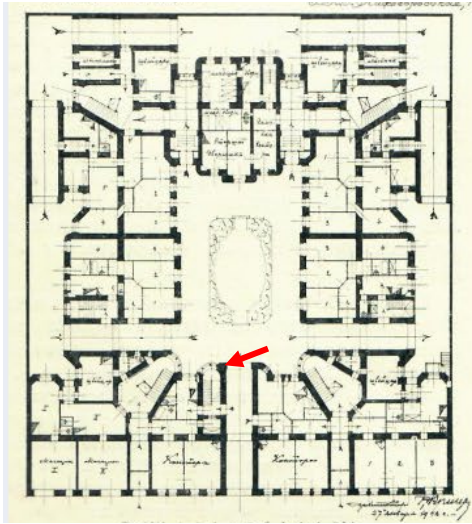
**На высоту двух этажей фасад декорирован прямым рустом, облицованным колотым серым гранитом. Часть оконных проемов сохранили исторические деревянные заполнения с характерной расстекловкой.**



**Фото 14.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

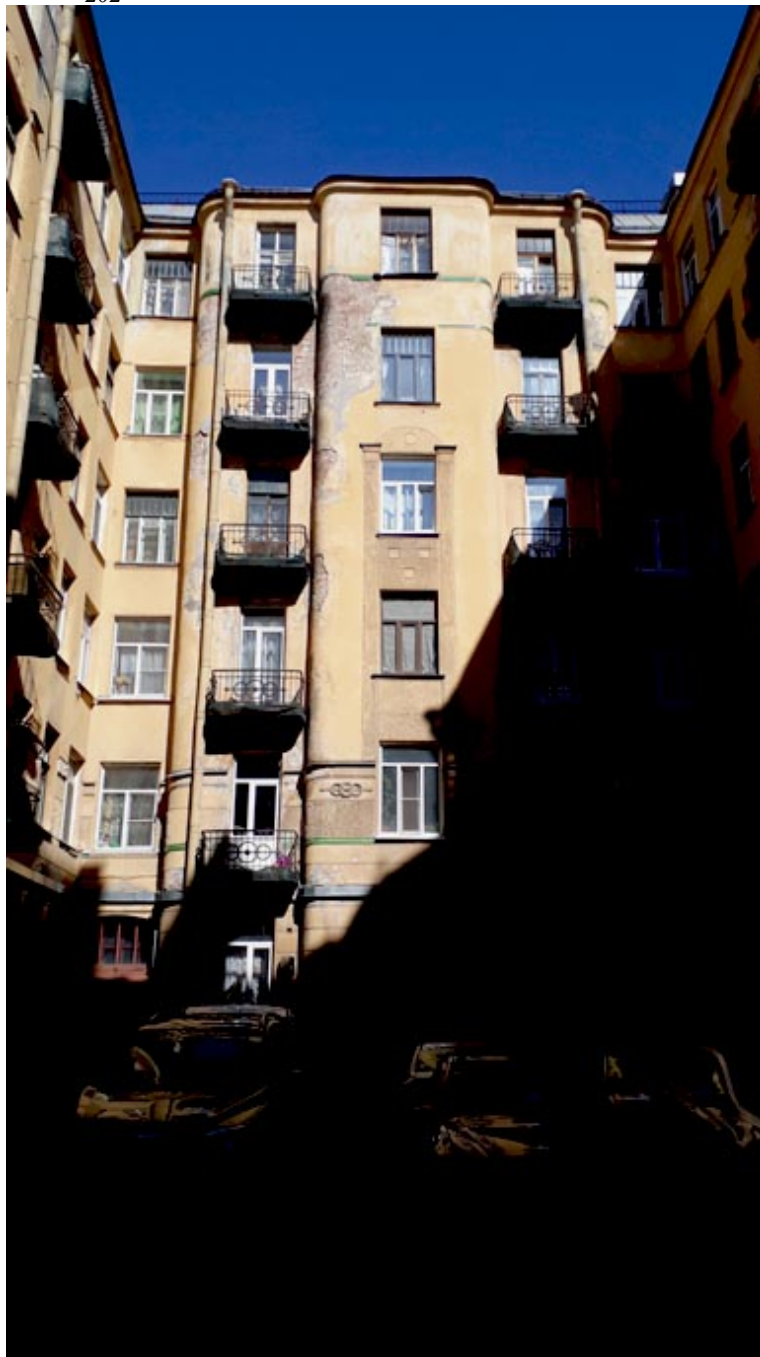
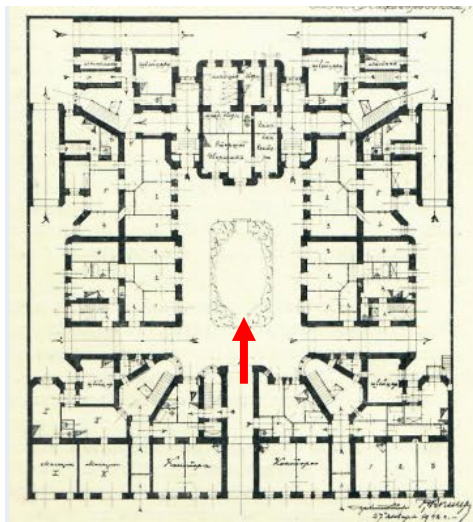
**Единственный, ведущая во двор проезд с плоским перекрытием в нижней части стены облицован белой глазурованной плиткой, верхняя часть стены оштукатурена и окрашена, по верху выполнен фриз из декоративных элементов.**





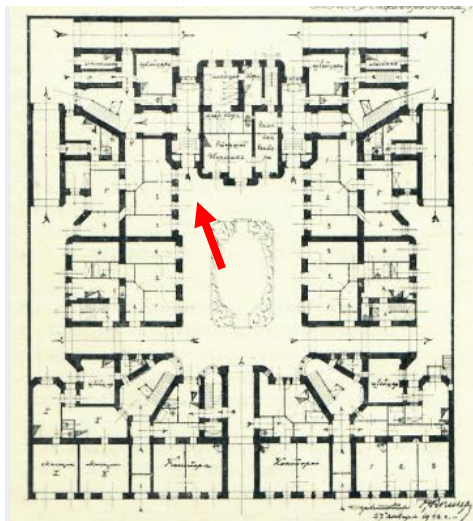
**Фото 15.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Единственный, ведущая во двор проезд с плоским перекрытием на подпружных арках, по которым выполнен декор из геометрических элементов.**



**Фото 16.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

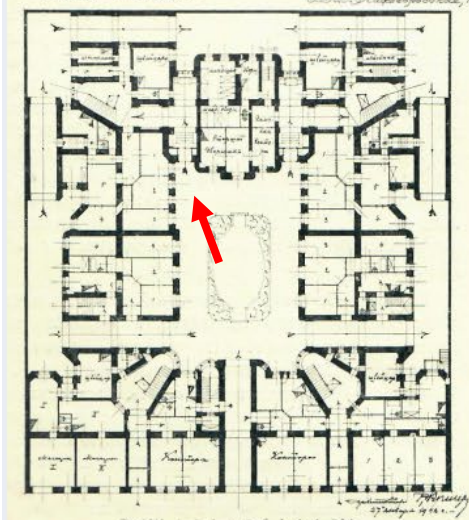
Главный центральный двор имеет сложную в плане конфигурацию, стены гладко оштукатурены и окрашены. В уровне первого и второго этажей сохранилась декоративная отделка в виде полос из глазурированной плитки и лепных деталей.



**Фото 17.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

Двор имеет сложную в плане конфигурацию. Проезды соединяют все пять периметральных дворов. Стены гладко оштукатурены и окрашены. В уровне первого и второго этажей сохранилась декоративная отделка в виде полос из глазурованной плитки и лепных деталей. Над вторым этажом проходит лепная тяга, под которой над окнами выполнены лепные элементы в виде тройных венков, пронзенных стрелой. Над проемами первого этажа клинчатые перемычки из крупных камней. Двойная полоса из глазурованной плитки зеленого цвета проходит по первому этажу, одинарная полоса по второму этажу.

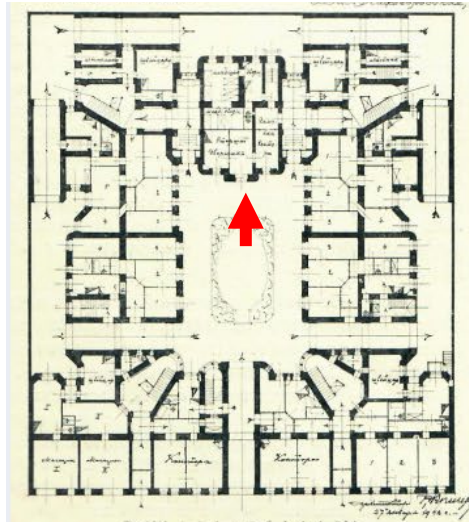




**Фото 18.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

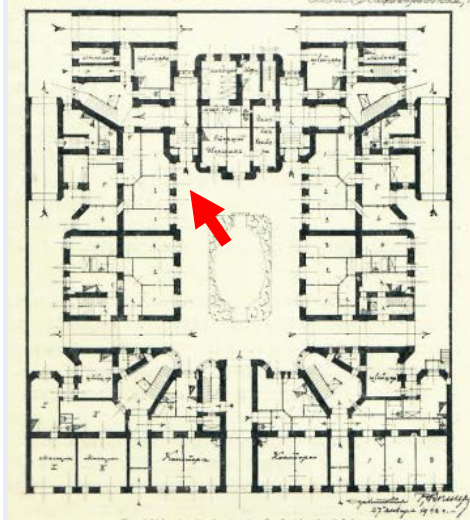
**Двор имеет сложную в плане конфигурацию. Стены гладко оштукатурены и окрашены. В уровне верхнего этажа сохранилась декоративная отделка в виде полос из глазурованной плитки.**





**Фото 19.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

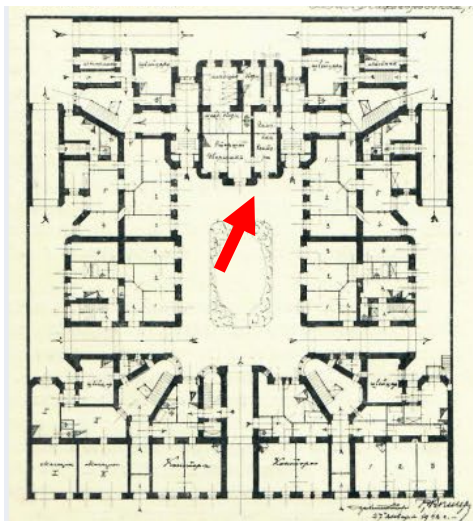
Двор имеет сложную в плане конфигурацию. В уровне верхнего этажа сохранились декоративная отделка в виде полос из глазурированной плитки, над которой проходит фриз из рельефной штукатурки (наблюдаются участки утраты штукатурной отделки фасада). Металлические балконы из-за плохого состояния затянуты защитной сеткой.



**Фото 20.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

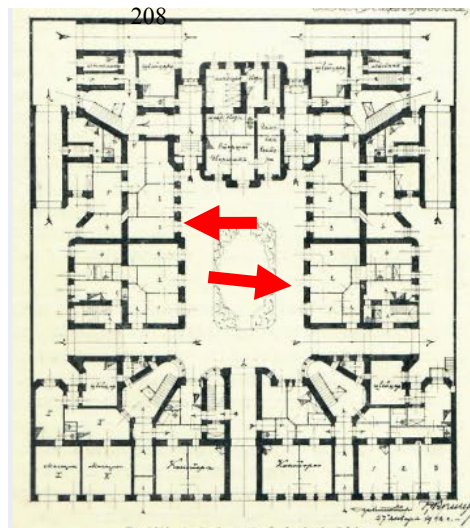
**Фрагмент дворового фасада с сохранившейся фрамугой входной двери. Дверное заполнение современного исполнения из металла. Цоколь дворового фасада выполнен из известняка (видны два ряда каменных блоков). Окна цокольного этажа заложены.**





**Фото 21.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

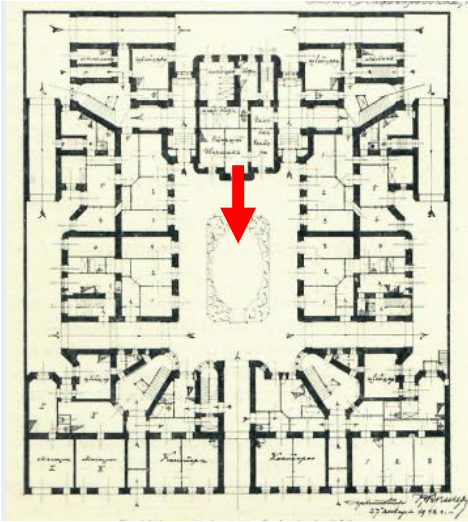
**Фрагмент дворового фасада с балконами. Плиты балконов затянуты защитной сеткой в целях безопасности. Металлические ограждения простого рисунка с декоративным элементом в виде переплетенных венков.**



**Фото 22-23.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

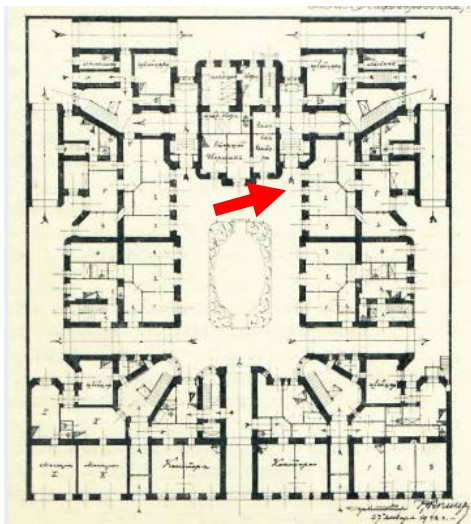
**Фрагмент дворового фасада с окнами цокольного этажа. Цоколь и перемычки окон выполнены из известняка (над поверхностью асфальта видны три ряда камня). Все окна цокольного этажа заложены.**





**Фото 24.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

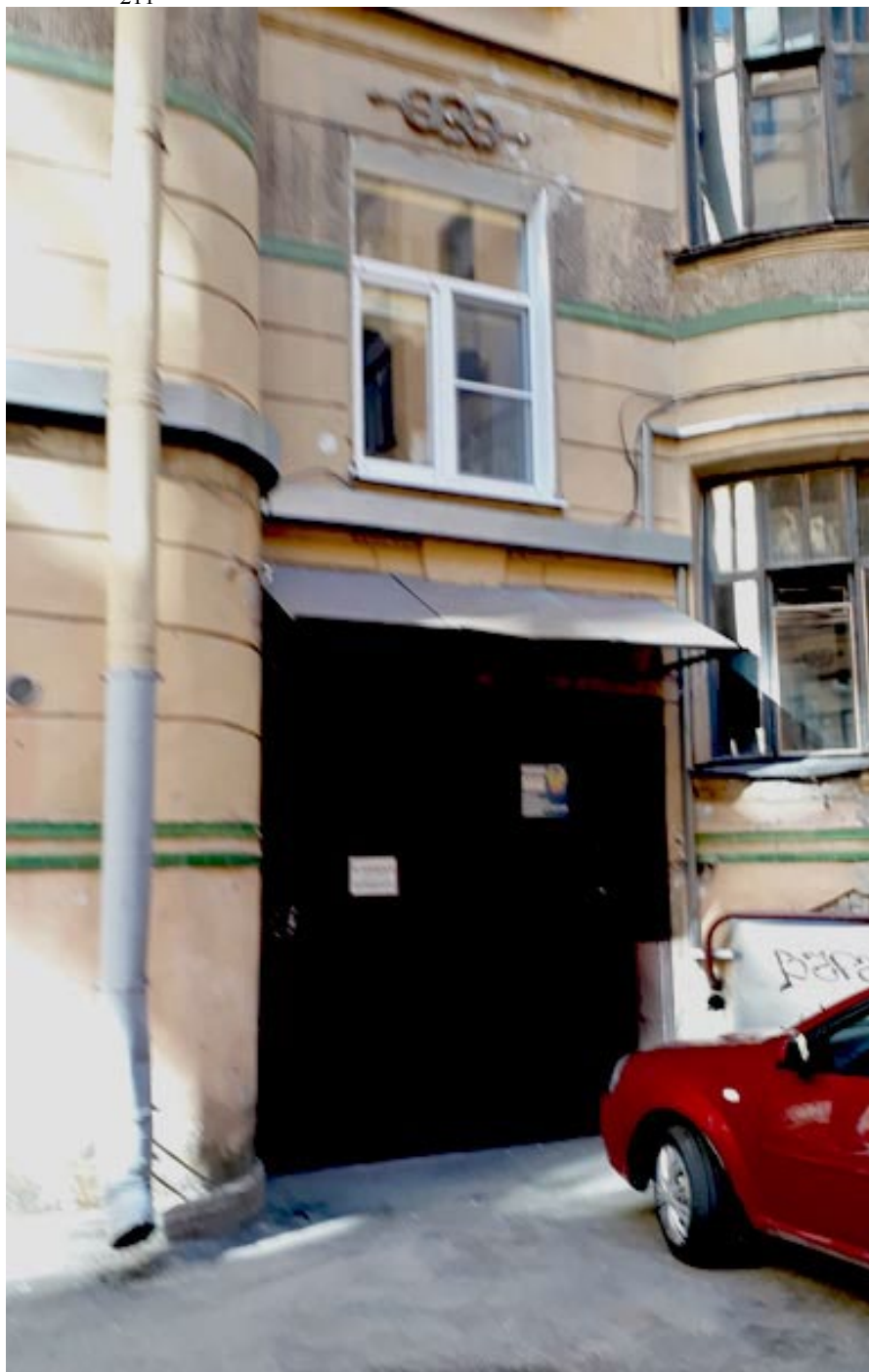
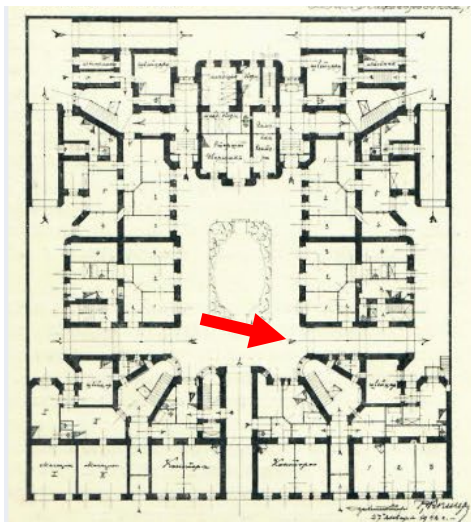
**Общий вид дворового фасада лицевого корпуса.**



**Фото 25.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

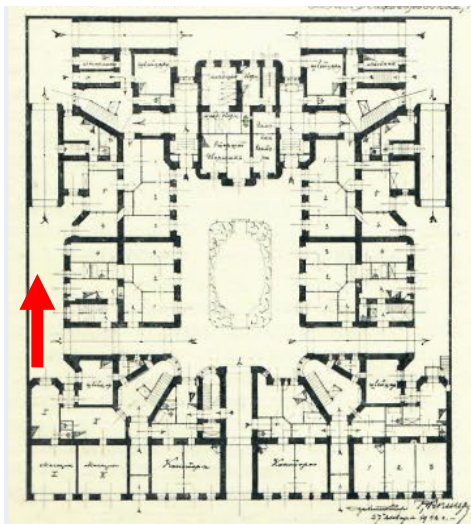
**Фрагмент дворового фасада со следами намокания нижней части стены, деструкции и утраты штукатурки.**





**Фото 26.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

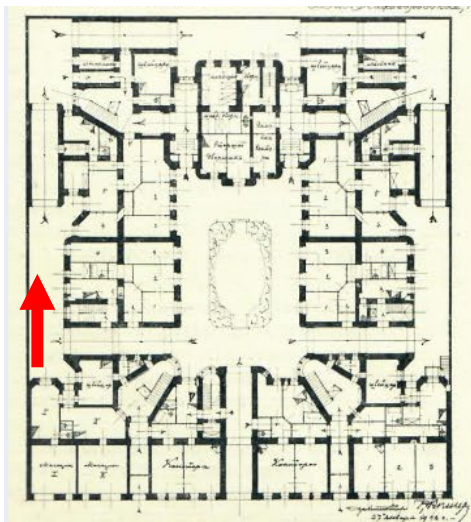
**Фрагмент дворового фасада, арочный проезд в боковой двор закрыт металлическими створками.**



**Фото 27.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

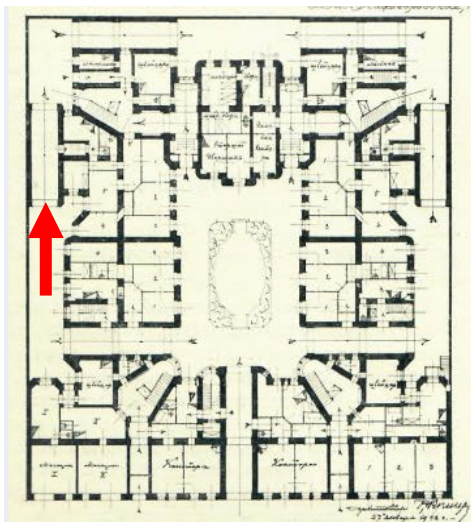
**Фрагмент южного периметрального двора. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены. Все дворы соединены проездами.**





**Фото 28.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

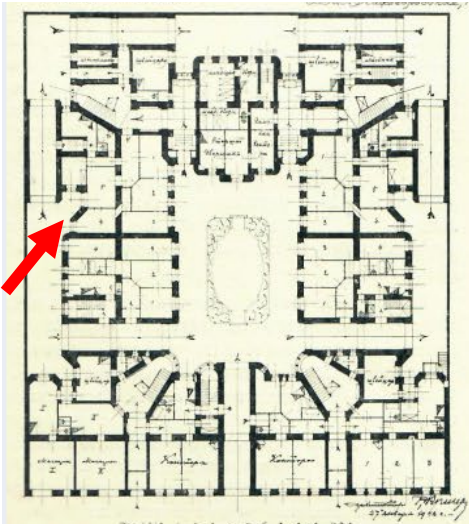
**Фрагмент южного периметрального двора. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены. Видны следы утрат штукатурной отделки .**



**Фото 29.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

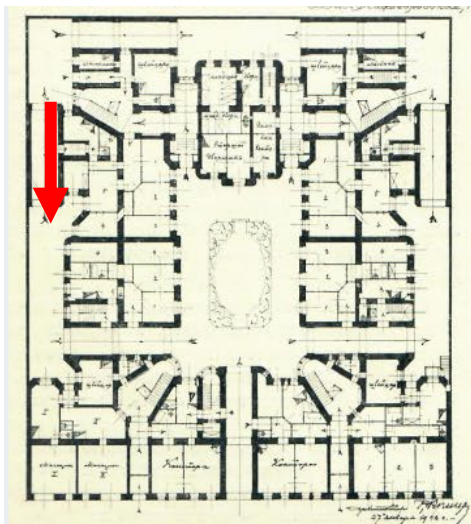
**Фрагмент южного периметрального двора. Проезд в следующий двор. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены.**





**Фото 30.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

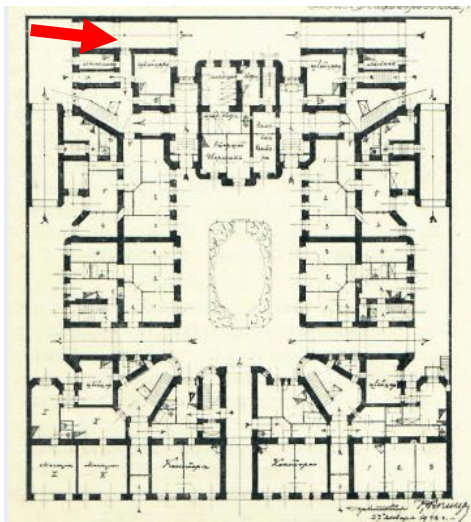
**Фрагмент южного периметрального двора. Прямоук.**



**Фото 31.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

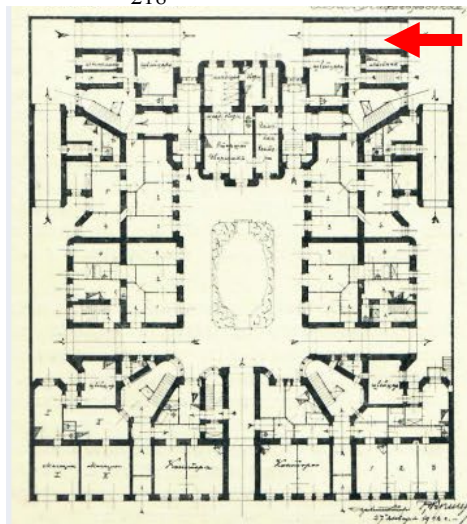
**Фрагмент южного периметрального двора. Проезд в следующий двор. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены.**





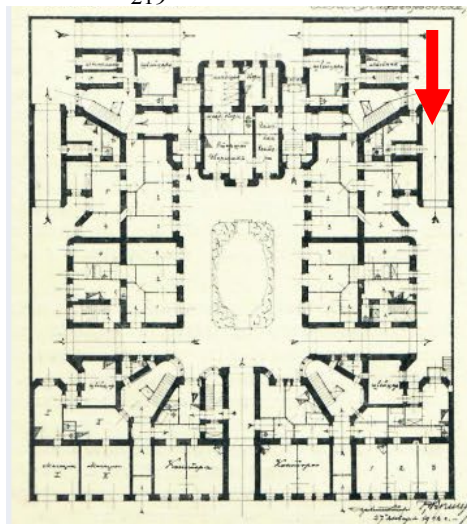
**Фото 32.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Фрагмент западного периметрального двора. Проезд в следующий двор с трехцентровым сводом на подпружных арках.. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены.**



**Фото 33.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

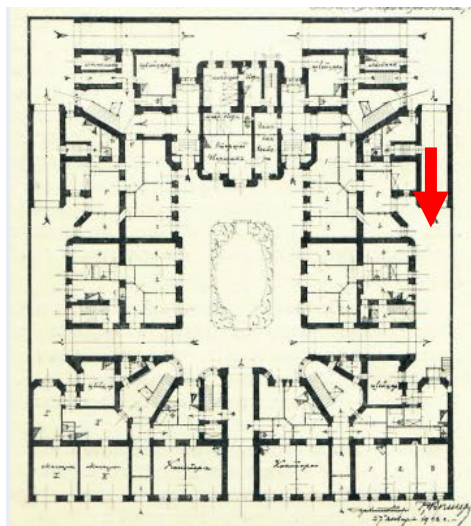
**Фрагмент западного периметрального двора. Проезд в следующий двор Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены.**



**Фото 34.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Фрагмент западного периметрального двора. Проезд в следующий двор с трехцентровым сводом на подпружных арках. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены. Видны участки полной утраты штукатурной отделки.**

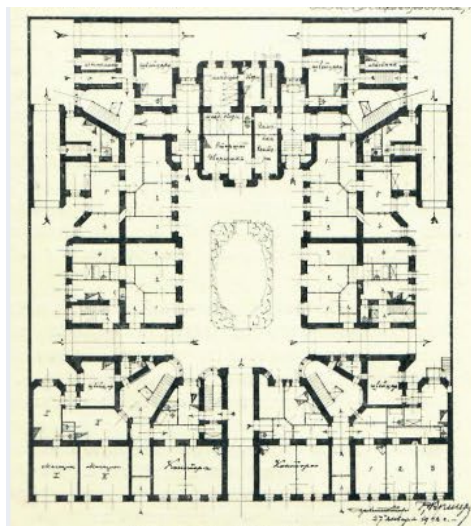




**Фото 35.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

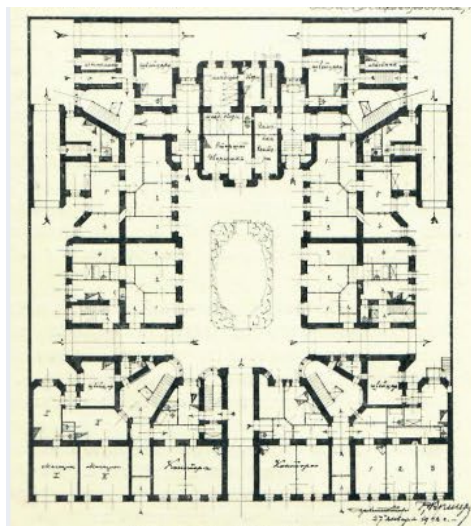
**Фрагмент северного периметрального двора. Проезд в следующий двор с трехцентровым сводом на подпружных арках. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасады гладко оштукатурены и окрашены. Видны участки полной утраты штукатурной отделки.**





**Фото 36.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

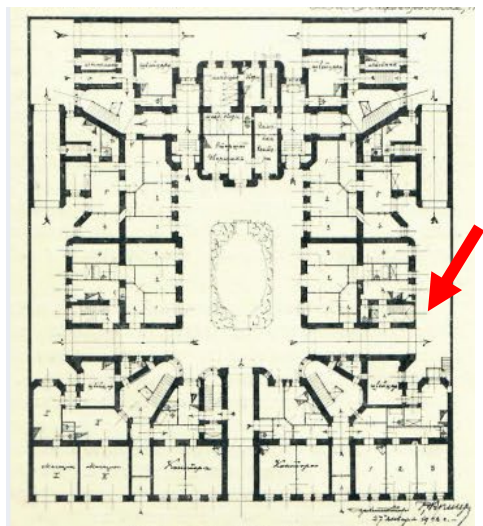
**Фрагмент северного периметрального двора. Вид с территории соседнего участка. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены. Видны участки полной утраты штукатурной отделки.**



**Фото 37.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

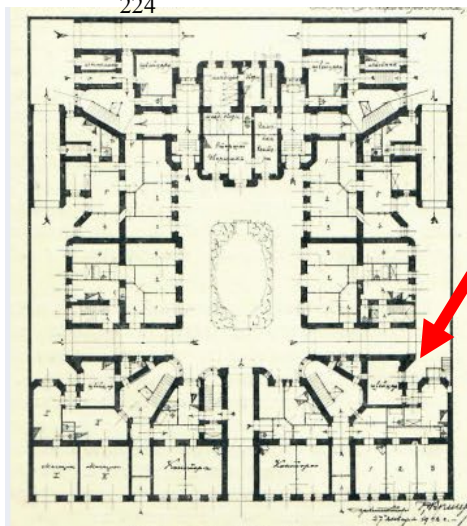
**Фрагмент северного фасада с брандмауэрной стеной. Вид с территории соседнего участка. Эти пять дворов не имеют декоративной отделки. Фасада гладко оштукатурены и окрашены. Видны участки полной утраты штукатурной отделки и окраски.**





**Фото 38.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

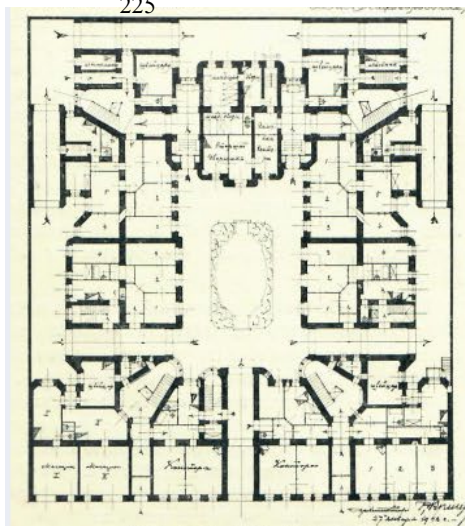
**Фрагмент северного фасада. Во всех дворах входные двери на лестницы выполнены из металла. козырьки утилитарные и простые. Видны участки полной утраты штукатурной отделки и окраски. Цоколь выполнен из известняка.**



**Фото 39.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

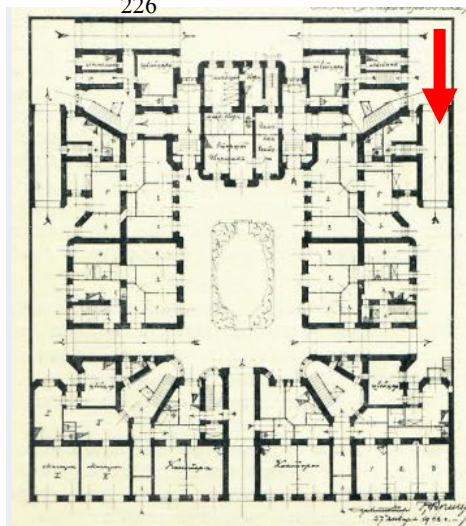
**Фрагмент северного фасада. Во всех дворах цоколь и перемычки окон цокольного этажа выполнены из известняка. Окна заложены. Видны следы намокания в нижней части стены, утраты штукатурки и окраски.**





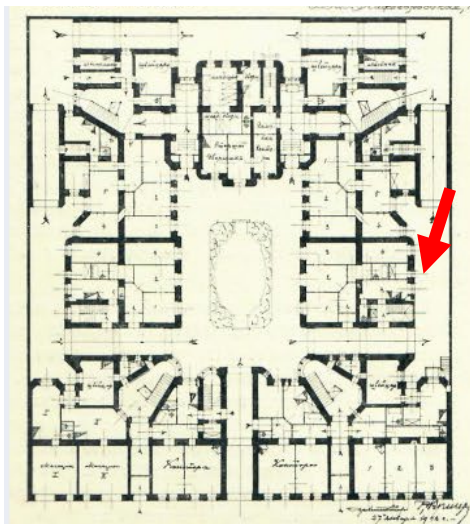
**Фото 40.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Общий вид северного фасада со стороны соседнего участка.**



**Фото 41.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Фрагмент северного двора.**



**Фото 42.** Выявленный объект культурного наследия "Доходный дом Российского общества страхования капиталов и доходов "Жизнь", по адресу: Санкт-Петербург, Академика Лебедева ул. 12.

**Фрагмент северного двора. Полукруглый эркер закрыт защитной сеткой в целях безопасности.**