

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Санкт-Петербург

«28» февраля 2022 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «26» августа 2021 года по «28» сентября 2021 года и в период с «17» января 2022 по «28» февраля 2022 года (Приложение № 10, Приложение № 11: копии договоров с экспертами и протоколы заседаний экспертной комиссии). Настоящая экспертиза откорректирована на основании замечаний КГИОП от 30.12.2021 №01-26-2251/21-0-1.

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы

Индивидуальный предприниматель Архипова Мария Сергеевна - разработчик проектной документации (Приложение № 10 – копии договоров с экспертами).

4. Сведения об экспертах

- Председатель экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 41 год; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 – пункт 21). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б.Глинская

- 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;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 43 года; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 – пункт 5; приказ от 30.04.2021 № 596 о внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032).

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;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 18 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 – пункт 11). Место работы, должность – главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», эксперт по выполнению государственной историко-культурной экспертизы.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

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

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

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

Председатель экспертной
комиссии:

(подписано электронной подписью) М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская

Член экспертной
комиссии:

(подписано электронной подписью) В.А. Калинин

6. Объект государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанная индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы (шифр № 01-ИП-2021/03/15-ПР);

Раздел 2. Комплексные научные исследования (шифр № 01-ИП-2021/03/15-КНИ);

Раздел 3. Архитектурно-строительные решения (шифр № 01-ИП-2021/03/15-АР).

7. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

8. Перечень документов, предоставленных заявителем

- 1) Копия задания КГИОП от 11.03.2021 г. № 01-52-354/21-0-1;
- 2) Копия свидетельства о государственной регистрации права от 17.10.2013 г. на бланке 78-АЗ 103425;
- 3) Копия кадастрового паспорта от 16.09.2013 г. №78/201/13-189537;
- 4) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2021 г. №99/2021/373830996;
- 5) Копия Протокола Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская д.9 от 09.08.2016 г.;
- 6) Копия распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»;
- 7) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» от 22.05.2002 г.;
- 8) Копия охранного обязательства на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия от 07.06.2012 г. №10973;
- 9) Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанная индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б.Глинская

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

9.1. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность» (Приложение №3).

9.2. Архивные и библиографические источники

- 1) Адресная книга города С-Петербург на 1892 год;
- 2) Адресная книга города С-Петербург на 1893 год;
- 3) Адресная книга города С-Петербург на 1894 год;
- 4) Весь Петроград на 1923;
- 5) Весь Ленинград на 1924;
- 6) Весь Ленинград на 1925;
- 7) Весь Ленинград на 1926;
- 8) Перевезенцева Н. Я вышла из дома. - Спб.: Остров, 2001;
- 9) Шкларевич А.Г. Строительный адрес-календарь на 1881 год С-Петербург 1881 С. 1-48;
- 10) ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171

9.3. Интернет-ресурсы

- 1) «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com.>;
- 2) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru.>;
- 3) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru.>;

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

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие научно-практические исследования:

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение №2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 8 настоящего Акта;
- историко-библиографические исследования на основании материалов из Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга, Центрального государственного архива Санкт-Петербурга и других материалов, хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли». 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.

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

В ходе проведенного обследования помещения 10-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», экспертами было установлено, что в помещении выполнены работы, предусмотренные проектной документацией «Устройство входа со стороны лицевого фасада здания по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б.Глинская

10-Н», шифр: 46ЕС-13-П, разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2013 году, и проектной документацией «Перепланировка помещения под офис, по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10- Н», шифр 101ЕС-15-П-АР разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2015 году. Работы выполнены не в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, часть выполненных работ не соответствует проектным решениям и выполнена без согласования с КГИОП, произведены:

- устройство прямка со стороны лицевого фасада здания;
- установка металлического дверного заполнения серийного производства (по проекту - деревянное филенчатое заполнение);
- установка глухих металлопластиковых оконных заполнений серийного производства во вновь раскрытые проемы (по проекту - деревянные створные);
- облицовка стен прямка гранитной плиткой (по проекту – известняковая скоба);
- над прямком установлен навес на металлическом каркасе (в проекте установка навеса не предусмотрена);
- устройство металлического ограждения упрощенной конфигурации (согласно проектным решениям за аналог ограждения была принята балконная решетка на лицевом фасаде);
- перепланировка помещения 10-Н (устройство помещения санузла выполнено в пом. 7, тогда как по проекту предполагалась организация в части помещений 4, в помещении 3 возведены перегородки, не согласованные с КГИОП (по кадастровому паспорту от 16.09.2013).

Также в процессе обследования было выявлено, что в помещении 10-Н проведена система вентиляции и кондиционирования, не предусмотренная проектной документацией «Устройство входа со стороны лицевого фасада здания по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10-Н», шифр: 46ЕС-13-П, разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2013 году, и проектной документацией «Перепланировка помещения под офис, по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10- Н», шифр 101ЕС-15-П-АР разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2015 году. Данные работы не согласованы с КГИОП.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

12.1. Собственник или пользователь объекта

Собственником помещения 10-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9), является гражданин Российской Федерации Истратенко Валерий Андреевич на основании свидетельства о государственной регистрации права от 17.10.2013 г. на бланке 78-АЗ 103425, арендатором помещения 10-Н является общество с ограниченной ответственностью «Рви Меха» на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2021 г. №99/2021/373830996 (Приложение №7).

12.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9) является выявленным объектом культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» (Приложение № 4).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» от 22.05.2002 г. (Приложение № 5).

Охранное обязательство на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия от 07.06.2012 г. №10973 (Приложение № 9).

12.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта

«Вновь предполагаемая улица» — проезд совпадающей с современной Пушкинской улицей - возник в 1874 году. Участки вдоль неё начали застраивать доходными домами.

7 марта 1880 года официально утверждено название Компанейская улица, связанное с тем, что улица устроена компанией нескольких лиц.

22 августа 1881 года императором Александром III подписано повеление о переименовании Компанейской улицы в Пушкинскую в память А. С. Пушкина.

Название улицы и её историческая застройка сохранились до настоящего времени.

В 1877 г. К. К. Рахау построил для Роберта Карловича Сан-Галли доходный дом по Новой (ныне Пушкинской) ул. на участке, купленном у генерал-губернатора И. Н. Сипягина. При доме имелось четыре сарая, конюшни, каждая по три стойла. Дом сдавался внаем. В 1893 г. Р. К. Сан-Галли передал это здание Российскому обществу страхования капиталов и доходов «Жизнь».

В доме находилась аптека, которая к 1913 г. указывается как «Пушкинская». В 1896 г. владельцем аптеке является Людвиг Яковлевич Гаккель. К 1913 г. он владеет аптекой совместно с братом Артуром.

В этом доме жили:

С 1922 по 1927 г. маркшейдер И. М. Бахурин¹

В 1880-е военный инженер С. М. Мусвиц-Шадурский².

С 1891 по 1894 гг. изобретатель Ф. В. Пестич³.

В 2001 году здание занесено в список объектов, представляющих историческую и художественную ценность.

В настоящее время здание является многоквартирным жилым домом, также в здании расположены различные организации.

12.4. Описание объекта

Здание состоит из лицевого и четырех дворовых корпусов. Крыша скатная. Стены выполнены из кирпича.

Архитектурно-художественное решение фасадов:

Лицевой фасад:

Скошенный угол лицевого фасада акцентирован эркером в уровне 2-3-го этажей. Эркер декорирован профилированными подоконными карнизами в уровне 2-го и 3-го этажей, венчающим профилированным карнизом. Поддерживают эркер два штукатурных волютообразных кронштейна.

Прямоугольные двойные балконы расположены по 7-8-ой осям в уровне 3-го и 4-го этажей. Металлические ограждения балконов выполнены в технике литье. Рисунок ограждения сквозной ажурный с растительным и геометрическим орнаментом и витыми стойками. Балконы поддерживаются тремя литыми волютообразными кронштейнами.

Балконные дверные проемы с лучковым завершением. Заполнения с историческим рисунком коричневого цвета.

Цоколь отделан путиловской плитой с завершением в виде штукатурного валика.

¹ ВПг на 1923. О. XI. С. 45, ВЛд на 1924. О. X. С. 20, на 1925. С.29, на 1926. О. XI. С. 26, на 1927. С. 33

² А. Г. Шкларевич Строительный адрес-календарь на 1881 год С-Петербург 1881 С. 1-48

³ Адресная книга города С-Петербурга на 1892 год часть II. С.148, на 1893 год С. 214, на 1894 год С. 288

Материал и характер отделки фасада - линейный руст в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка в уровне 2-5-го этажей.

Под оконными проемами 2-го и 5-го этажей расположен подоконный раскрепованный профилированный карниз.

Между 2-м и 3-м и 3-м и 4-м этажами расположены восемнадцать кованых металлических декоративных пальметт.

В лицевом фасаде расположены два воротных проезда с полуциркульным завершением по 7-8-й осям и по 19-20-й осям с коробовыми сводами. Проезды оформлены профилированными наличниками, замковым камнем и клинчатым рустом.

Дверные проемы расположены по 6, 9, 18 и 21-й осям. Имеют щипцовое завершение на профилированных штукатурных кронштейнах и угловые лопатки. Над дверными проемами размещены остекленные фрамуги лучковой конфигурации с замковым камнем и клинчатым рустом.

Оконные проемы прямоугольные и с лучковым завершением. Заполнение оконных проемов с историческим рисунком.

Оконные проемы первого этажа оформлены профилированными наличниками, замковым камнем и рустованным обрамлением с веерным рустом.

Оконные проемы 2-го этажа оформлены профилированными рустованными наличниками с линейным рустом и рустом под «шубу» и замковыми камнями.

Оконные проемы 3-го этажа оформлены профилированными рустованными наличниками с линейным рустом и рустом под «шубу», замковыми камнями с бриллиантовым рустом и фигурными филенками в подоконном пространстве.

Оконные проемы 4-го этажа оформлены профилированными рустованными наличниками с линейным рустом и рустом под «шубу», замковыми камнями и фигурными филенками в подоконном пространстве.

Оконные проемы 5-го этажа оформлены профилированными рустованными наличниками с линейным рустом и рустом под «шубу».

Фасад завершает венчающий профилированный раскрепованный карниз.

Дворовые фасады:

Южный двор

Западный дворовой фасад:

Материал отделки цоколя - путиловская плита. Материал отделки фасада - гладкая штукатурка.

В уровне первого этажа расположены два воротных проема с лучковым завершением. Заполнения воротных проемов деревянные.

Оконные проемы с лучковым завершением.

Между 1-м и 2-м этажами проходит профилированная тяга.

Завершает фасад венчающий профилированный карниз.

Северный, восточный и южный фасады:

Материал отделки цоколя - путиловская плита. Материал отделки фасада - гладкая штукатурка.

Оконные проемы с лучковым завершением. Дверные проемы с лучковым, полуциркульным завершением и прямоугольные.

Между 1-м и 2-м этажами проходит профилированная тяга.

Завершает фасад венчающий профилированный карниз.

Северный двор

Материал отделки цоколя - путиловская плита. Материал отделки фасада - гладкая штукатурка.

Оконные проемы с лучковым завершением. Дверные проемы с лучковым, полуциркульным завершением и прямоугольные.

Между 1-м и 2-м этажами проходит профилированная тяга.

Завершает фасад венчающий профилированный карниз.

Помещение 10-Н расположено в подвальном этаже здания. Капитальные стены выполнены из кирпича. Напольные покрытия из современных материалов. Оконные проемы в границах помещений прямоугольные, ориентированы на Пушкинскую улицу и во двор, оконные заполнения выполнены из металлопластика коричневого цвета. Дверные проемы прямоугольные. Перекрытия в помещении 10-Н сводчатые. На дворовом фасаде установлено оборудование системы вентиляции. Вход в помещение происходил со двора. После устройства прямка с дверным проемом, вход появился со стороны ул. Пушкинской (согласованный с КГИОП рег. № КГИОП №3-773 от 02.02.2015 г.).

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 10-Н выполнены работы, предусмотренные проектной документацией «Устройство входа со стороны лицевого фасада здания по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10-Н», шифр: 46ЕС-13-П, разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2013 году, и проектной документацией «Перепланировка помещения под офис, по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10- Н», шифр 101ЕС-15-П-АР разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2015 году. Работы выполнены не в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, часть выполненных работ не соответствует проектным решениям и выполнена без согласования с КГИОП. Также в помещении 10-Н проведена система вентиляции и кондиционирования, не согласованная с КГИОП.

В помещении 10-Н архитектурно-художественные элементы отсутствуют (Приложение №4. Копия распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»).

12.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки помещения 10-Н с устройством входа со стороны лицевого фасада и устройством вентиляции с дворового фасада» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанная индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Индивидуальный предприниматель Архипова Мария Сергеевна осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии № МКРФ 05178, выданной Министерством культуры Российской Федерации от 22.08.2018 г.

Данная документация разработана с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования и направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Раздел 1. Предварительные работы (шифр № 01-ИП-2021/03/15-ПР)

В проектную документацию включены необходимые документы, документы кадастрового учета, копия выписки из ЕГРН, копия задания КГИОП, копия предмета охраны, копия плана границ объекта культурного наследия, копия свидетельства о государственной регистрации права, копия охранного обязательства, а также акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли». Вышеуказанный акт составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования (шифр № 01-ИП-2021/03/15-КНИ)

Том содержит историко-архивные и библиографические изыскания, историческая справка и иконографические материалы, представленные в разделе, отражают сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней. Сведения, приведённые в

разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведенными экспертами исследованиями.

Разработке проекта предшествовало инженерно-техническое визуальное обследование строительных конструкций здания в границах проектирования, техническое заключение которого представлено в материалах проекта.

Согласно материалам рассматриваемого заключения, техническое состояние обследованных конструкций следующее:

- перекрытия помещения 10-Н: по кирпичным аркам, заполнение между арками - из кирпичных сводов; из кирпичных сводов на подпружных арках; из небольших кирпичных сводов на балках (рельсах); перекрытие из небольших кирпичных сводов по балкам (рельсам). Балки опираются на несущие стены и главную клепанную балку – общее состояние: работоспособное;

Также было проанализировано техническое заключение, проведенное ООО «Архиоптерикс» в 2013 г. (рег. № КГИОП №3-74 от 13.01.2014 г.), согласно которому:

- стены: с несущими продольными и поперечными стенами из красного кирпича на известковом растворе, толщина стен 80-100 см, состояние – работоспособное;

Состояние несущих конструкций на момент проведения экспертизы соответствует инженерно-техническому обследованию 2013 года. Конструкции находятся в удовлетворительном состоянии и не требуют усиления или замены. В состав раздела также включена фотофиксация объекта культурного наследия со схемой фотофиксации.

Раздел 3. Архитектурно-строительные решения (шифр № 01-ИП-2021/03/15-АР)

Пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит обоснование проектных решений и включает в себя информацию о строительных конструкциях и инженерном обеспечении, описание проектных решений с обоснованиями, основные решения по организации строительства, технологические решения.

На основе выводов и рекомендаций по итогам обследования, представлен следующий перечень проектных решений по приспособлению выявленного объекта культурного наследия для современного использования «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9):

- Приспособление в части устройства приямка (существующий приямок);

- ремонт одномаршевой лестницы в помещении 8 (по кадастровому паспорту от 16.09.2013) с восполнением выбоин на ступенях;
- демонтаж навеса над приемком с точечным восстановлением фасадной отделки в местах демонтажа;
- монтаж нового кованого ограждения (по аналогии с сохранившимися коваными элементами на фасаде) в габариты сохраняемых металлических стоек.

Инженерное обеспечение:

- Приспособление в части устройства системы вентиляции в помещении 10-Н (существующие сети) и устройство труб воздухопроводов системы вентиляции на дворе фасаде здания, с окраской труб в цвет фасада. Цвет согласовывается с авторским надзором;
- приспособление в части устройства сетей водоснабжения и водоотведения помещения 10-Н (существующие сети)
- приспособление в части устройства сетей электроснабжения помещения 10-Н (существующие сети)
- приспособление в части устройства сетей радиаторного отопления помещения 10-Н (существующие сети)

Предмет охраны в части «конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» - сохраняется; «архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита, с завершением в виде штукатурного валика, материал и характер отделки фасада – линейный руст в уровне 1-го этажа; гладкая штукатурка – в уровне 2-5-го - этажей; местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с лучковым завершением), рисунок заполнения оконных проемов» - сохраняется; «дворовые фасады: южный двор, северный, восточный и южный дворовые фасады: материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка в уровне 1-5-го этажей» - сохраняется.

Принятые в проекте решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 10-Н выполнены работы, предусмотренные проектной документацией «Устройство входа со стороны лицевого фасада здания по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10-Н», шифр: 46ЕС-13-П, разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2013 году, и проектной

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б.Глинская

документацией «Перепланировка помещения под офис, по адресу: СПб, Пушкинская ул., д. 9, лит. А, пом. 10- Н», шифр 101ЕС-15-П-АР разработанной ООО «Архиоптерикс» в 2015 году.

Проектными решениями предусмотрено сохранение существующих объемно-пространственных характеристик и конструктивной системы здания. Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 11.03.2021 г. № 01-52-354/21-0-1 (Приложение № 6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 (Приложение №4).

13. Обоснование выводов экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной ИП Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9), утвержденного распоряжением КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 (Приложение № 4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 12.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 (Приложение № 4.).

3) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 11.03.2021 г. № 01-52-354/21-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему
Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б.Глинская

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

14. Выводы экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанная индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г., **соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

Подписи экспертов

(подписано электронной подписью) /М.Ф. Прокофьев/ 28.02.2022 года
(подписано электронной подписью) /Н.Б. Глинская/ 28.02.2022 года
(подписано электронной подписью) /В.А. Калинин/ 28.02.2022 года

15. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Иконографические материалы;

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния от 26 августа 2021 г.;

Приложение № 3. Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 г. №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность»;

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»;

Приложение № 5. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» от 22.05.2002 г.;

Приложение № 6. Копия задания КГИОП от 11.03.2021 г. № 01-52-354/21-0-1;

Приложение № 7. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 17.10.2013 г. на бланке 78-АЗ 103425. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2021 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (*подписано электронной подписью*) Н.Б.Глинская

№99/2021/373830996. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская д.9 от 09.08.2016 г.;

Приложение № 8. Копия кадастрового паспорта от 16.09.2013 г. №78/201/13-189537;

Приложение № 9. Копия охранного обязательства на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия от 07.06.2012 г. №10973;

Приложение № 10. Копии договоров с экспертами;

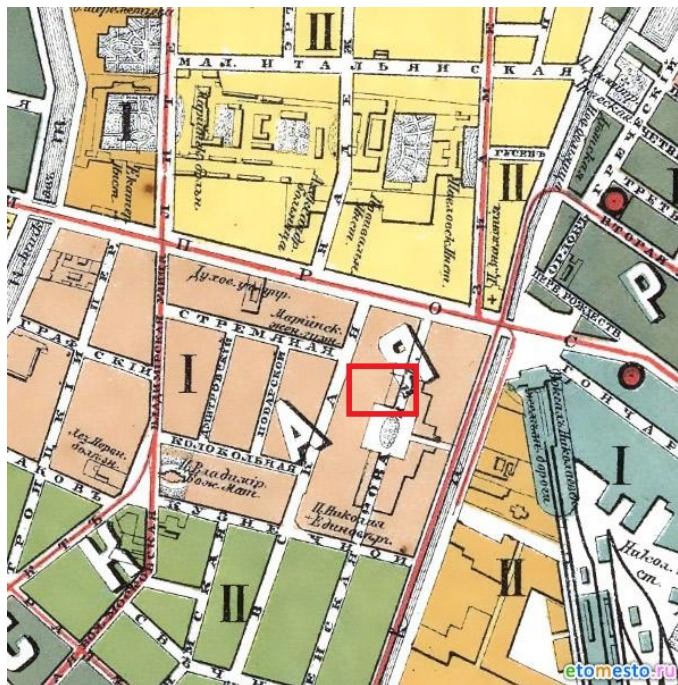
Приложение № 11. Протоколы заседаний экспертной комиссии;

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

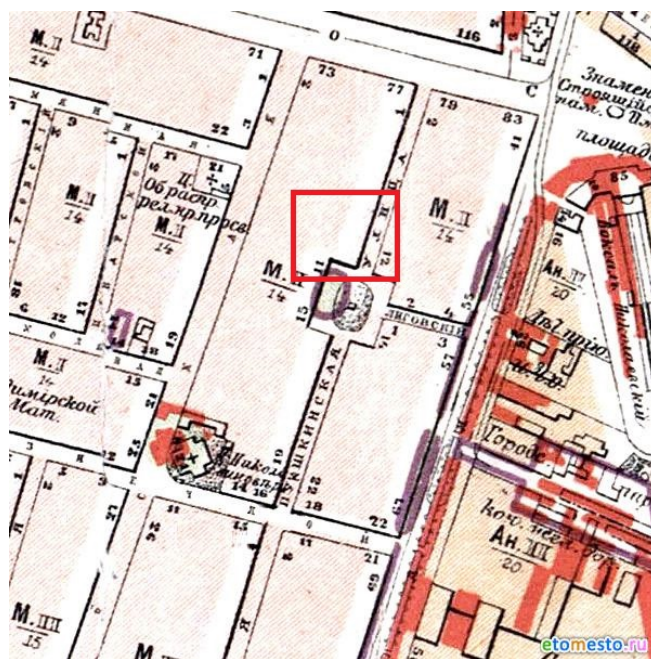
Иконографические материалы

Аннотированный список иллюстраций

1. План С.Петербурга 1875 года. Картографическое заведение А. Ильина - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1875/
2. Старая карта Петербурга 1904 г. - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/
3. Спутниковая карта Ленинграда (Санкт-Петербурга) 1966 года - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/
4. План двора. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
5. Фасад. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
6. Разрез по линии АВ. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
7. Разрез по линии СD. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
8. План подвального этажа. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
9. План первого этажа. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
10. План 2, 3, 4, и 5 этажей. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171
11. Пушкинская улица. 1900 –1908 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/128477>
12. Пушкинская, 9. 1949. Перевезенцева Н. Я вышла из дома. - Спб.: Остров, 2001
13. Пушкинская улица. 1977. Фильм «Дети как дети»



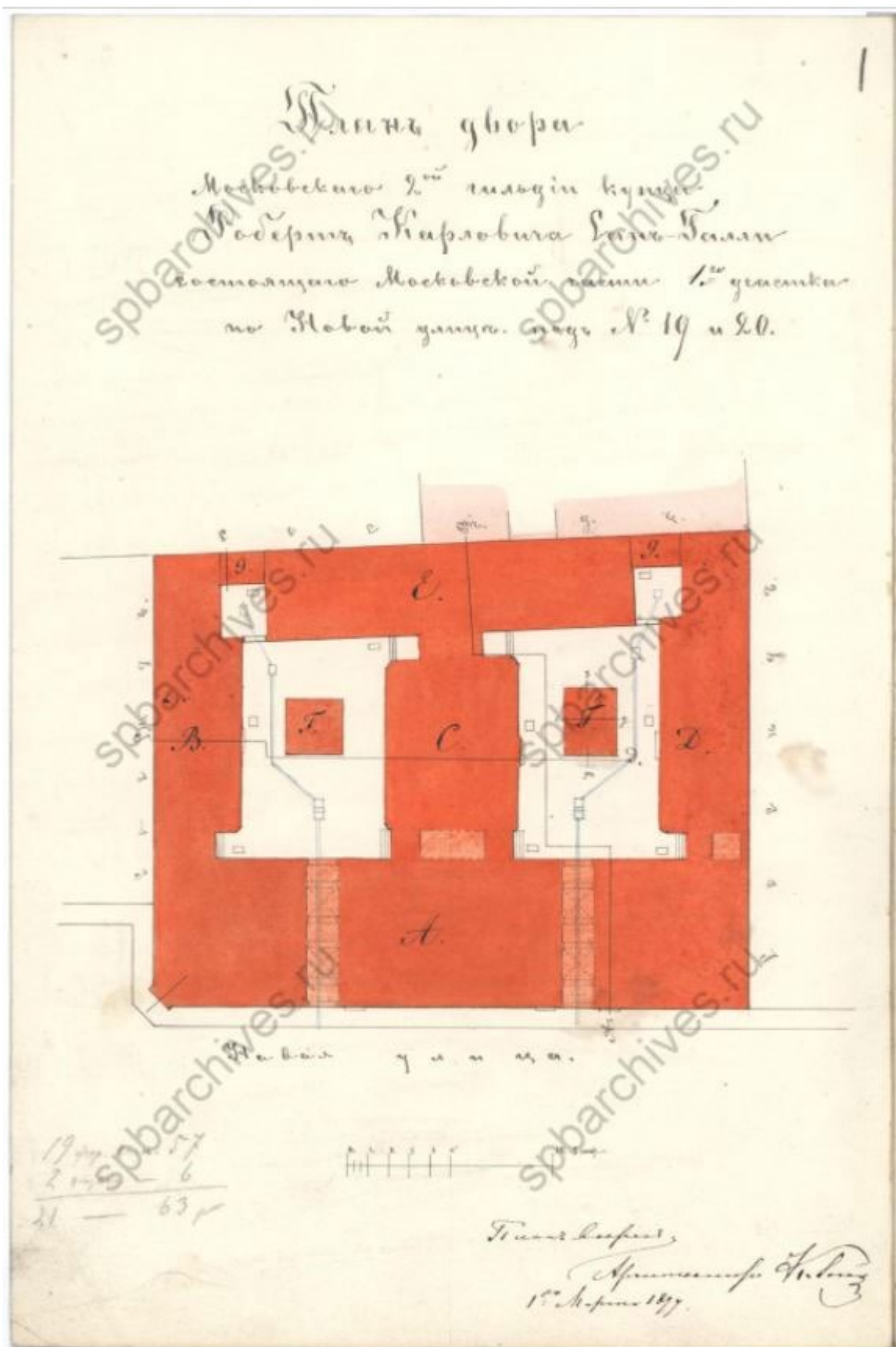
1. План С.Петербурга 1875 года. Картографическое заведение А. Ильина - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1875/



2. Старая карта Петербурга 1904 г. - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/



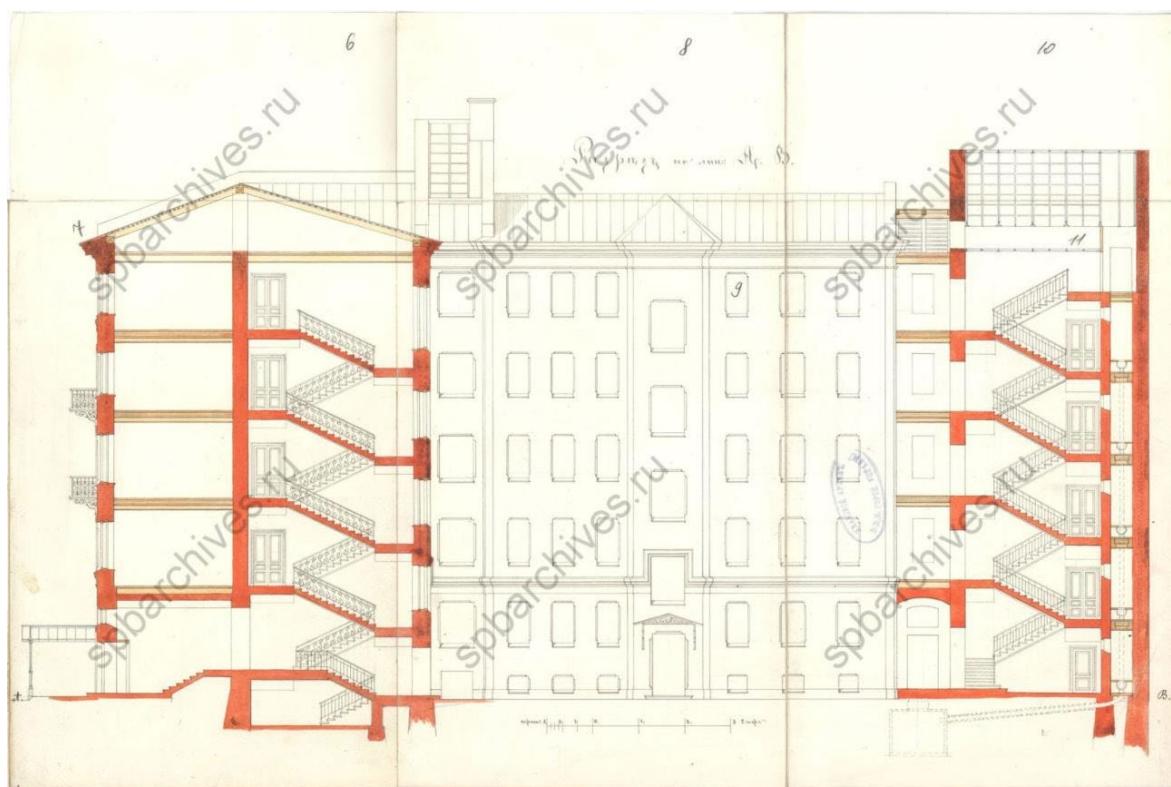
3. Спутниковая карта Ленинграда (Санкт-Петербурга) 1966 года - ЭтоМесто - старые карты России [Электронный ресурс]. URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/



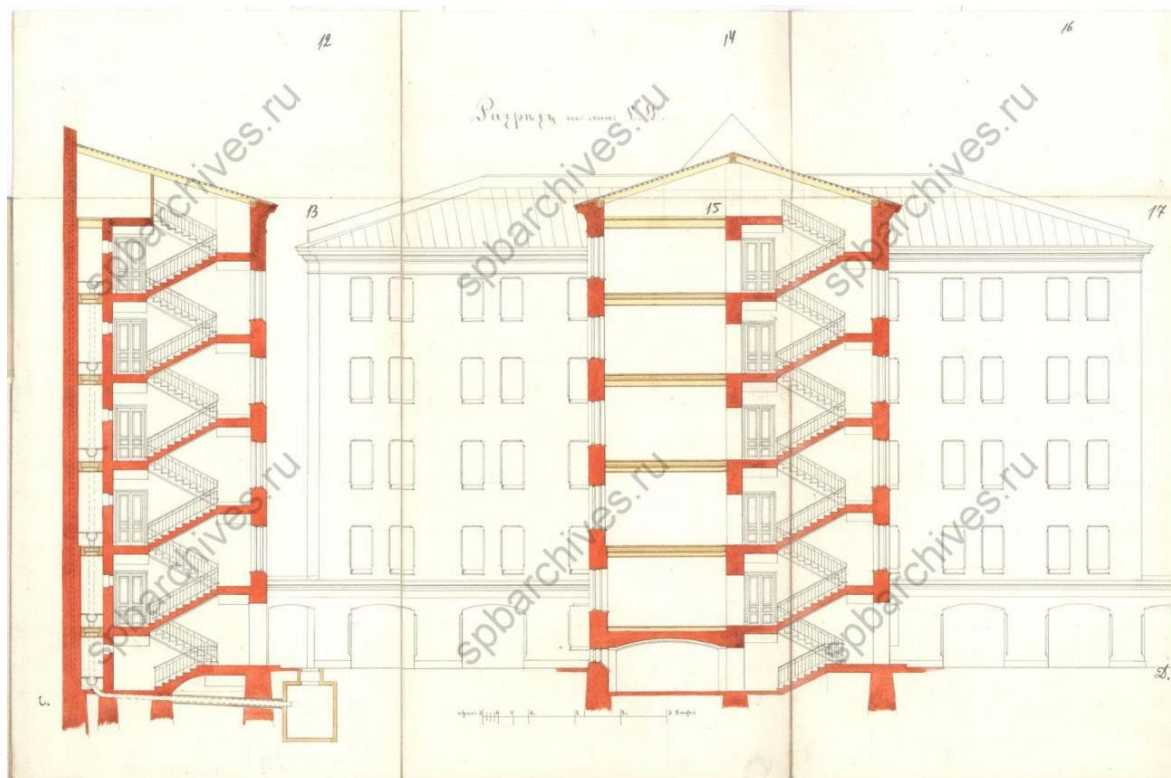
4. План двора. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



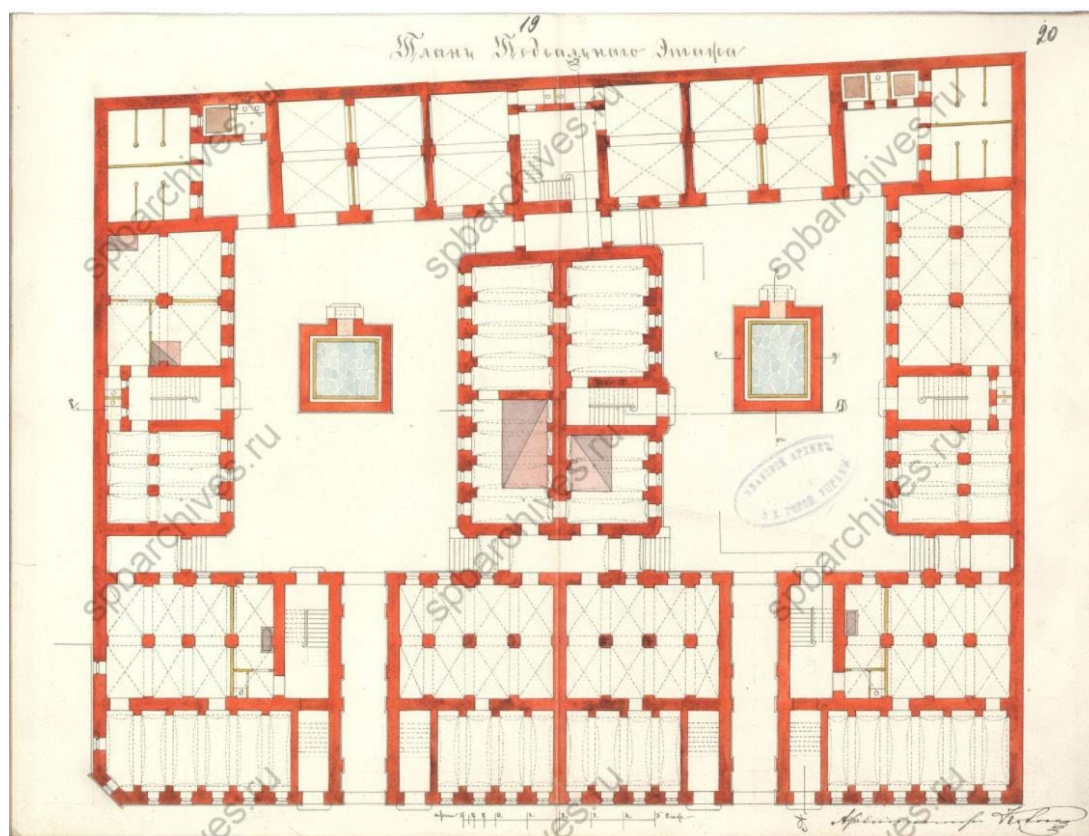
5. Фасад. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



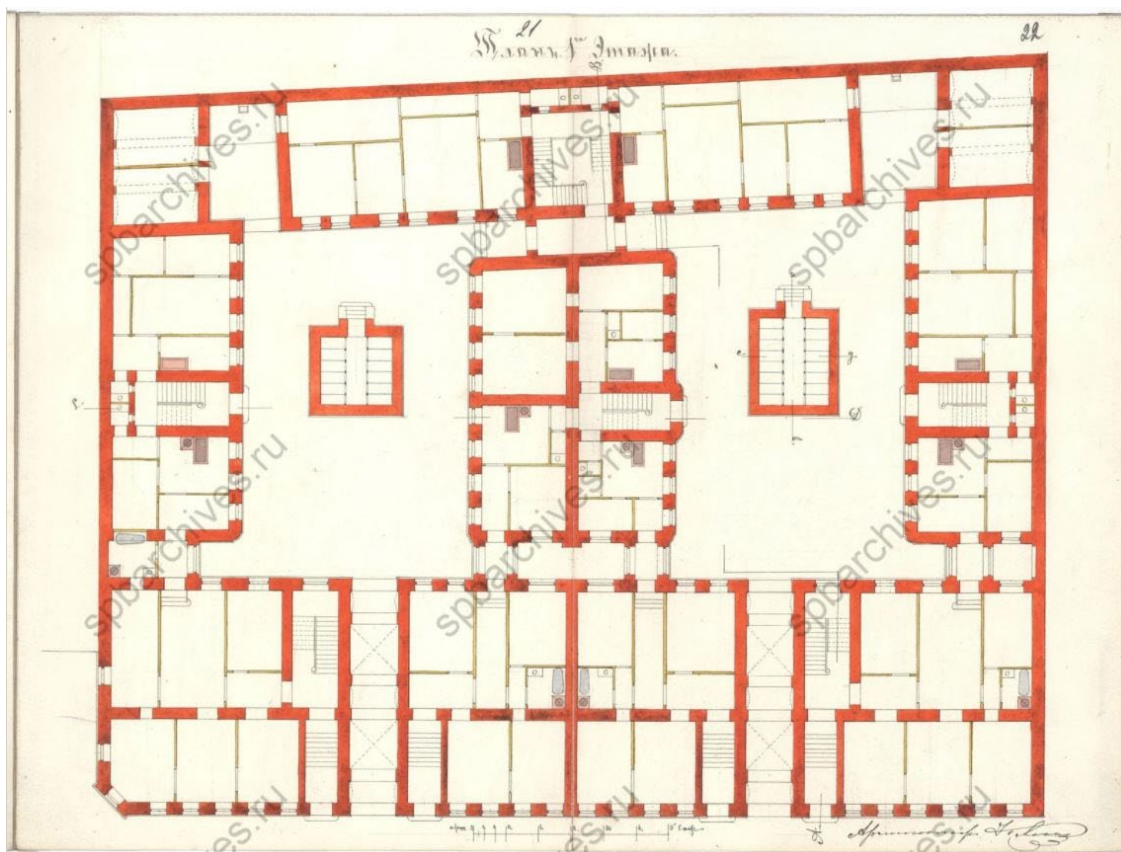
6. Разрез по линии АВ. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



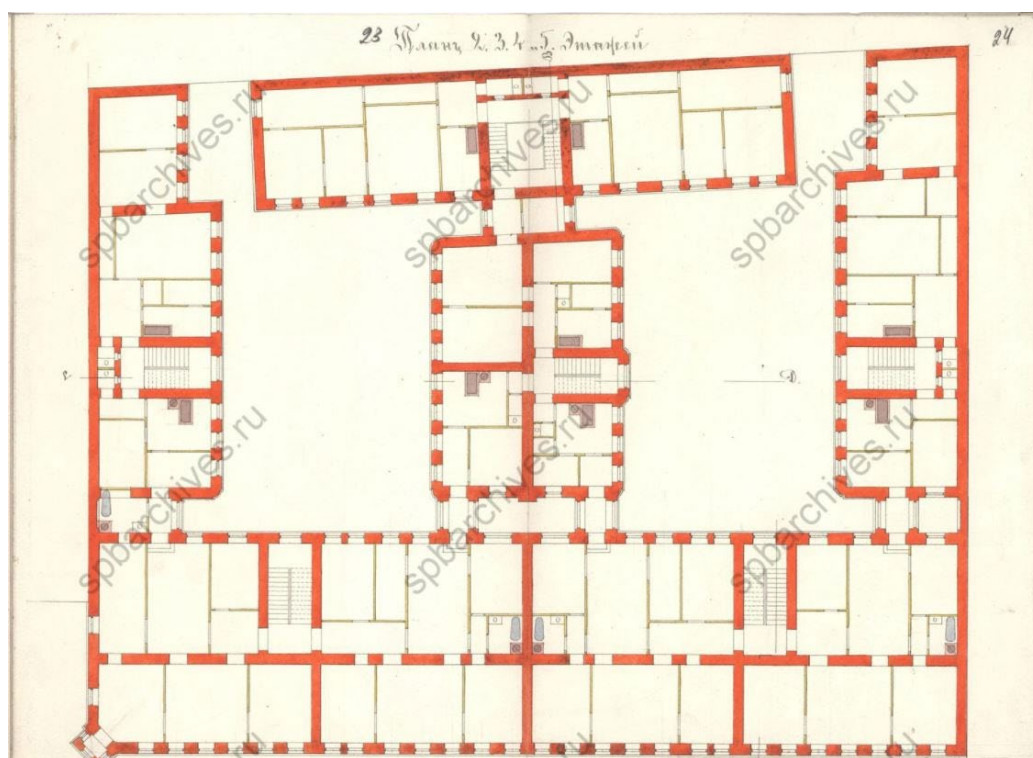
7. Разрез по линии CD. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



8. План подвального этажа. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



9. План первого этажа. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



10. План 2, 3, 4, и 5 этажей. ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.5171



11. Пушкинская улица. 1900 –1908 гг. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/128477>



12. Пушкинская, 9. 1949. Перевезенцева Н. Я вышла из дома. - Спб.: Остров, 2001



13. Пушкинская улица. 1977. Фильм «Дети как дети»

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

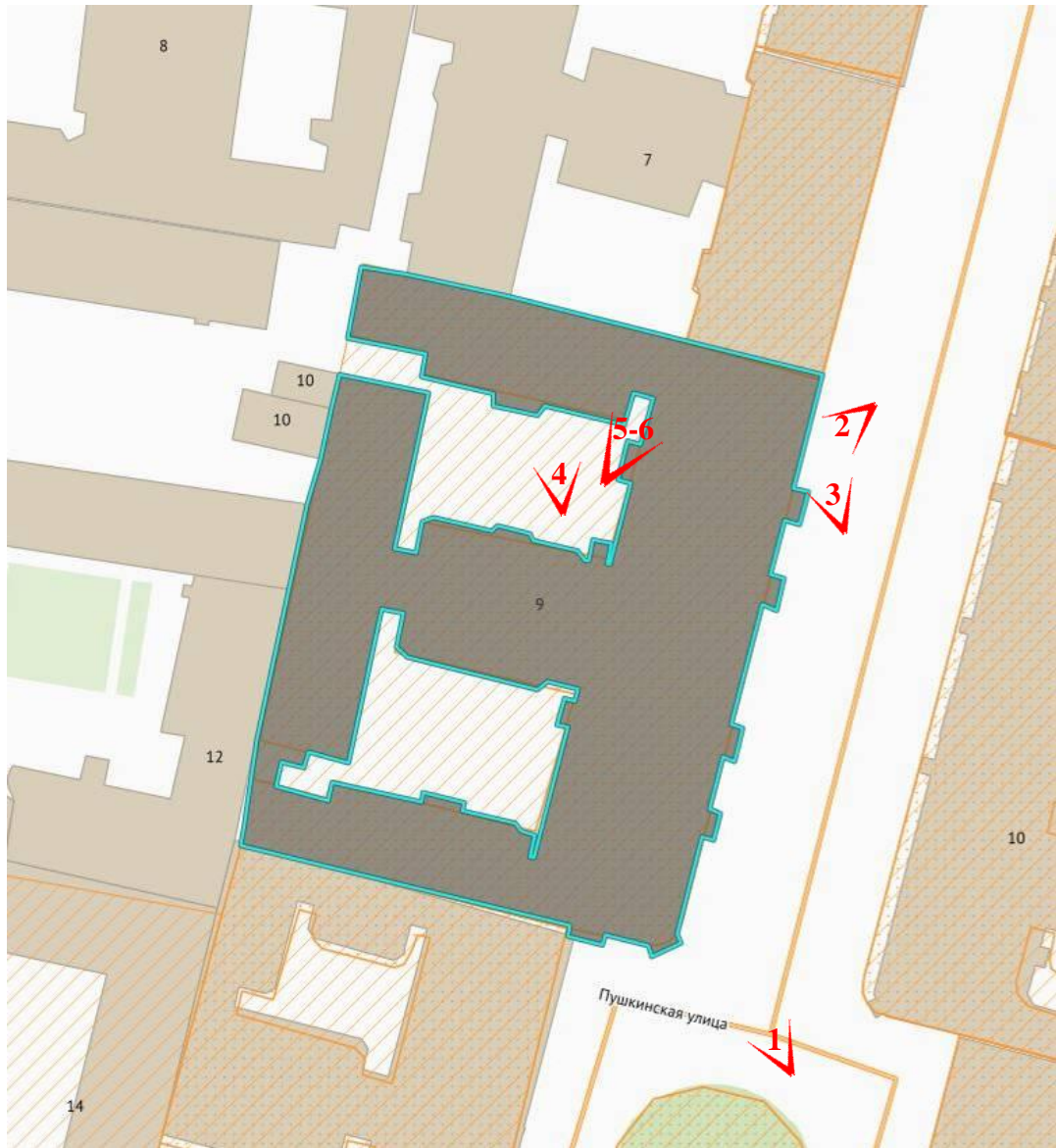
Фотофиксация современного состояния от 26 августа 2021 г.

Фотофиксация

Аннотация снимков

- Фото 1. Общий вид выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»
- Фото 2. Фрагмент фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», приемок
- Фото 3. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», вход в помещение
- Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»
- Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», вход в помещение
- Фото 6. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», воздуховоды
- Фото 7. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 1
- Фото 8. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 1
- Фото 9. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8
- Фото 10. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8
- Фото 11. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8, вид на ч.п.7
- Фото 12. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 7
- Фото 13. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 3
- Фото 14. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9
- Фото 15. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9
- Фото 16. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9, вид на ч.п.10
- Фото 17. Интерьер помещения 10-Н, ч.п.10
- Фото 18. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 11
- Фото 19. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 12
- Фото 20. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 13
- Фото 21. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 14
- Фото 22. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 12 (помещение не отражено на плане)

Схема фотофиксации на плане здания



Условные обозначения:


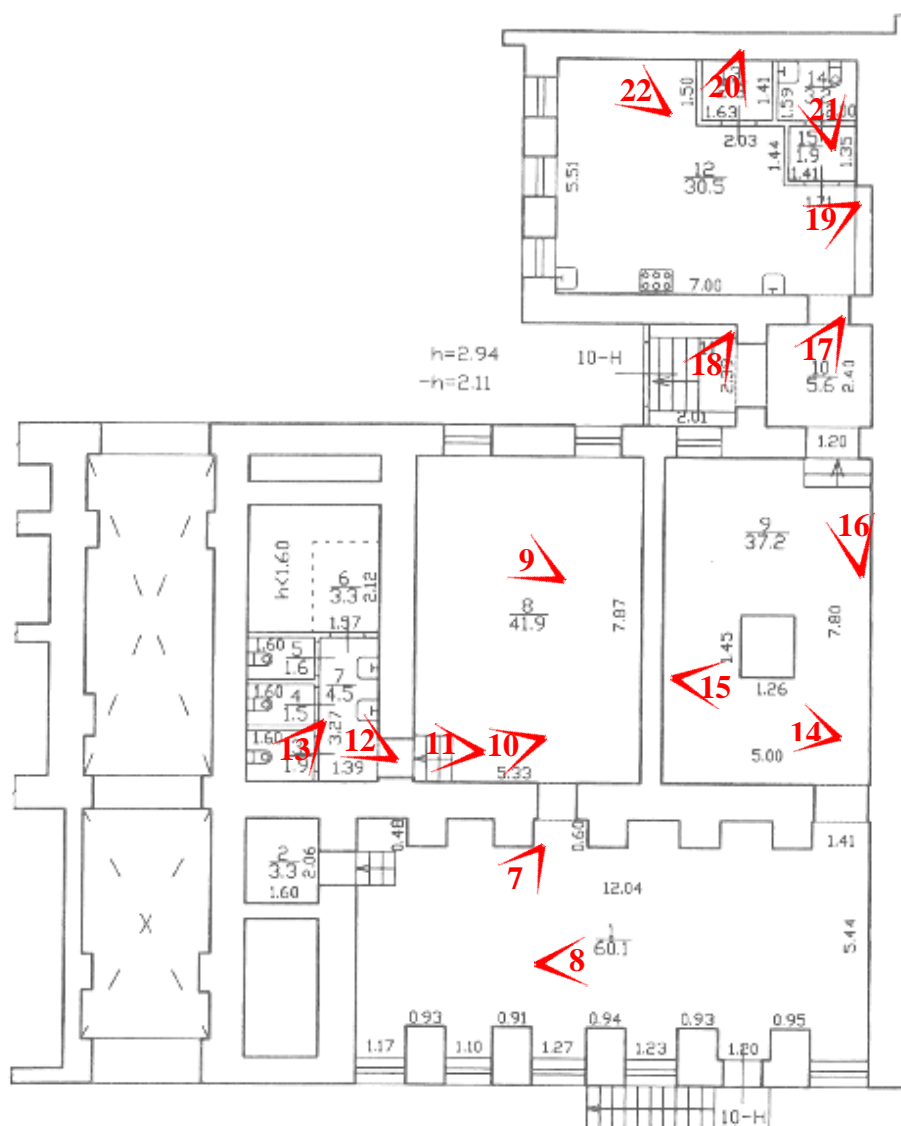
-  - Место и направление фотофиксации
- 1** - Номер фотографии

Схема фотофиксации на плане помещения



Условные обозначения:


-  - Место и направление фотофиксации
- 1** - Номер фотографии



Фото 1. Общий вид выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»



Фото 2. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», приямок

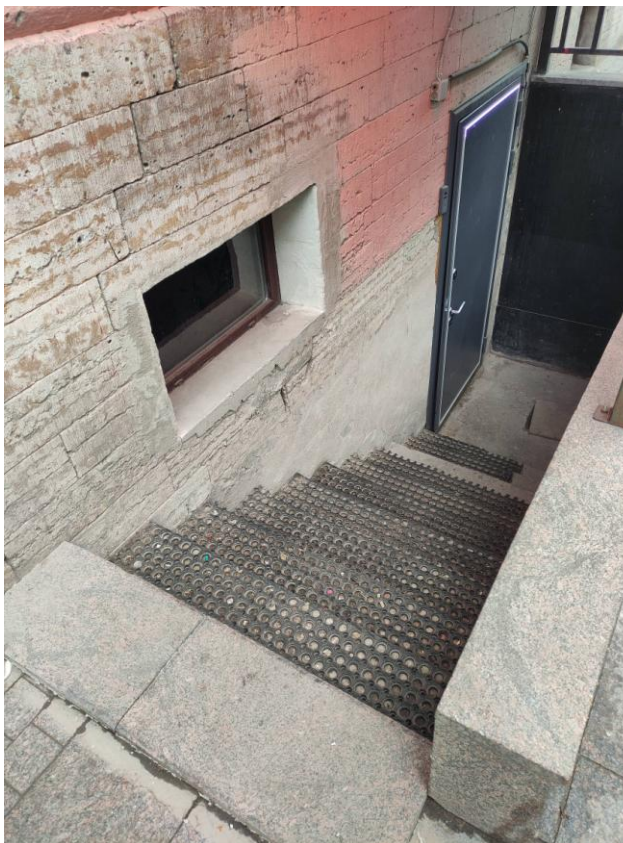


Фото 3. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», вход в помещение



Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»



Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», вход в помещение



Фото 6. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», воздуховоды



Фото 7. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 1



Фото 8. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 1

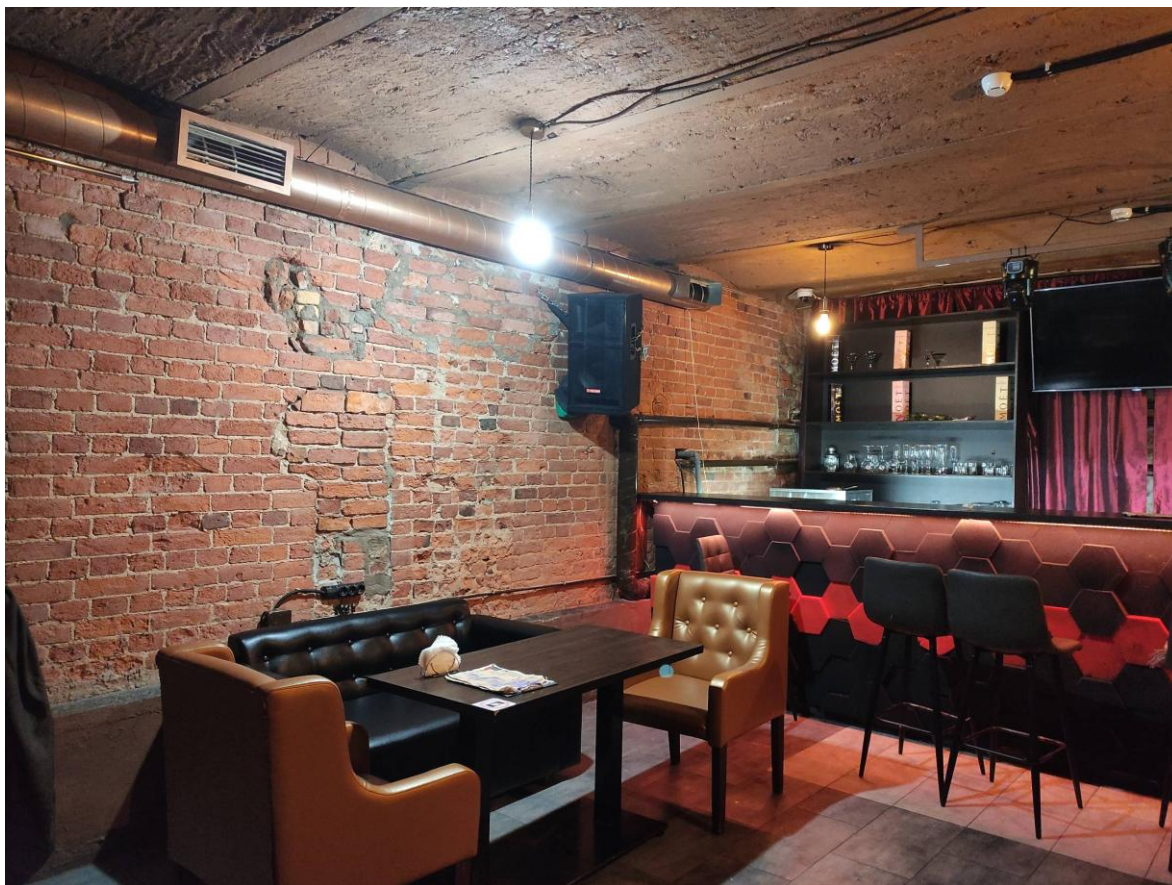


Фото 9. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8



Фото 10. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8

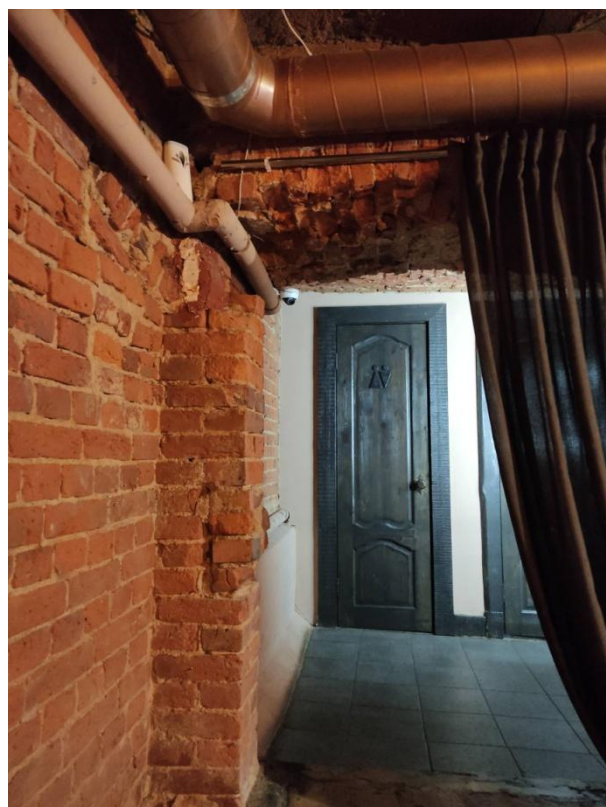


Фото 11. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 8, вид на ч.п.7



Фото 12. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 7



Фото 13. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 3



Фото 14. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9

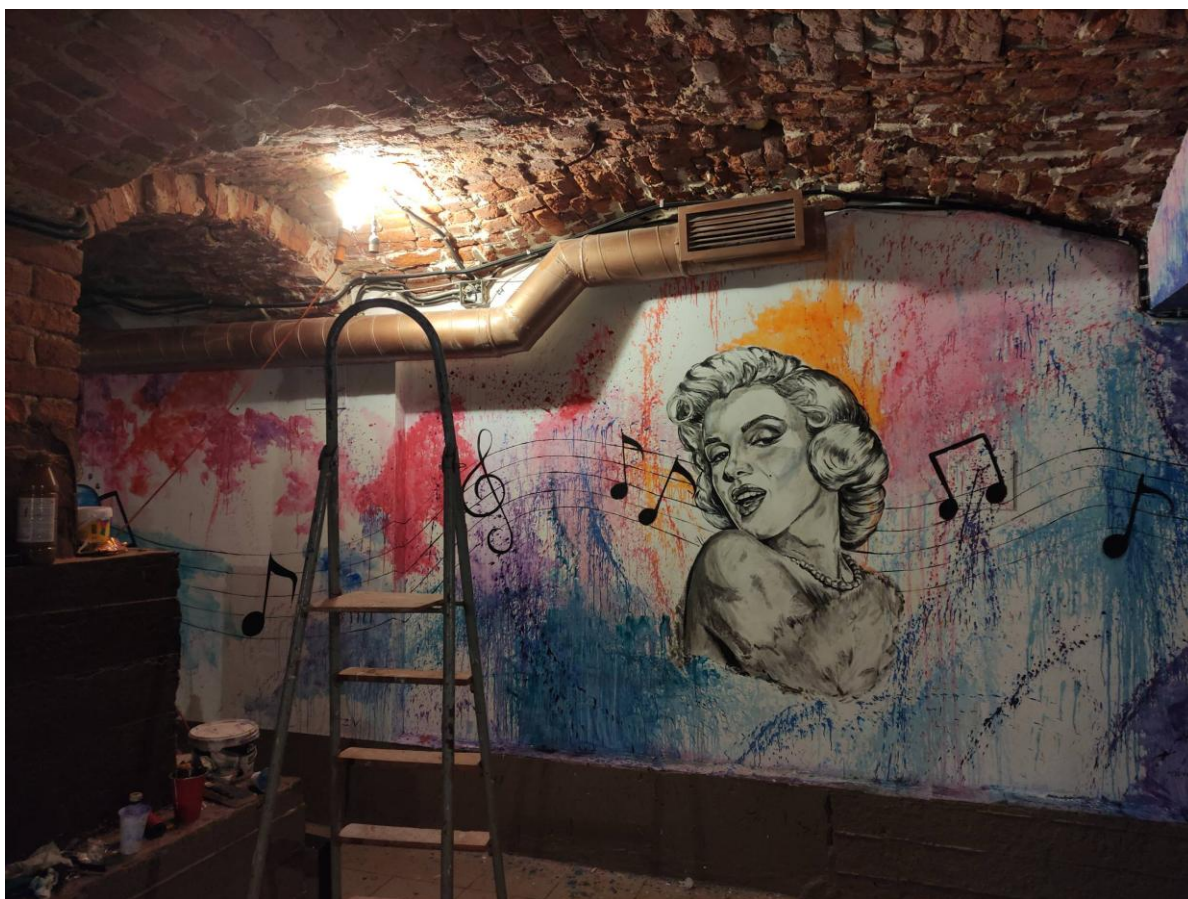


Фото 15. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9



Фото 16. Интерьер пом.10-Н, ч.п. 9, вид на ч.п.10



Фото 17. Интерьер помещения 10-Н, ч.п.10



Фото 18. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 11



Фото 19. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 12

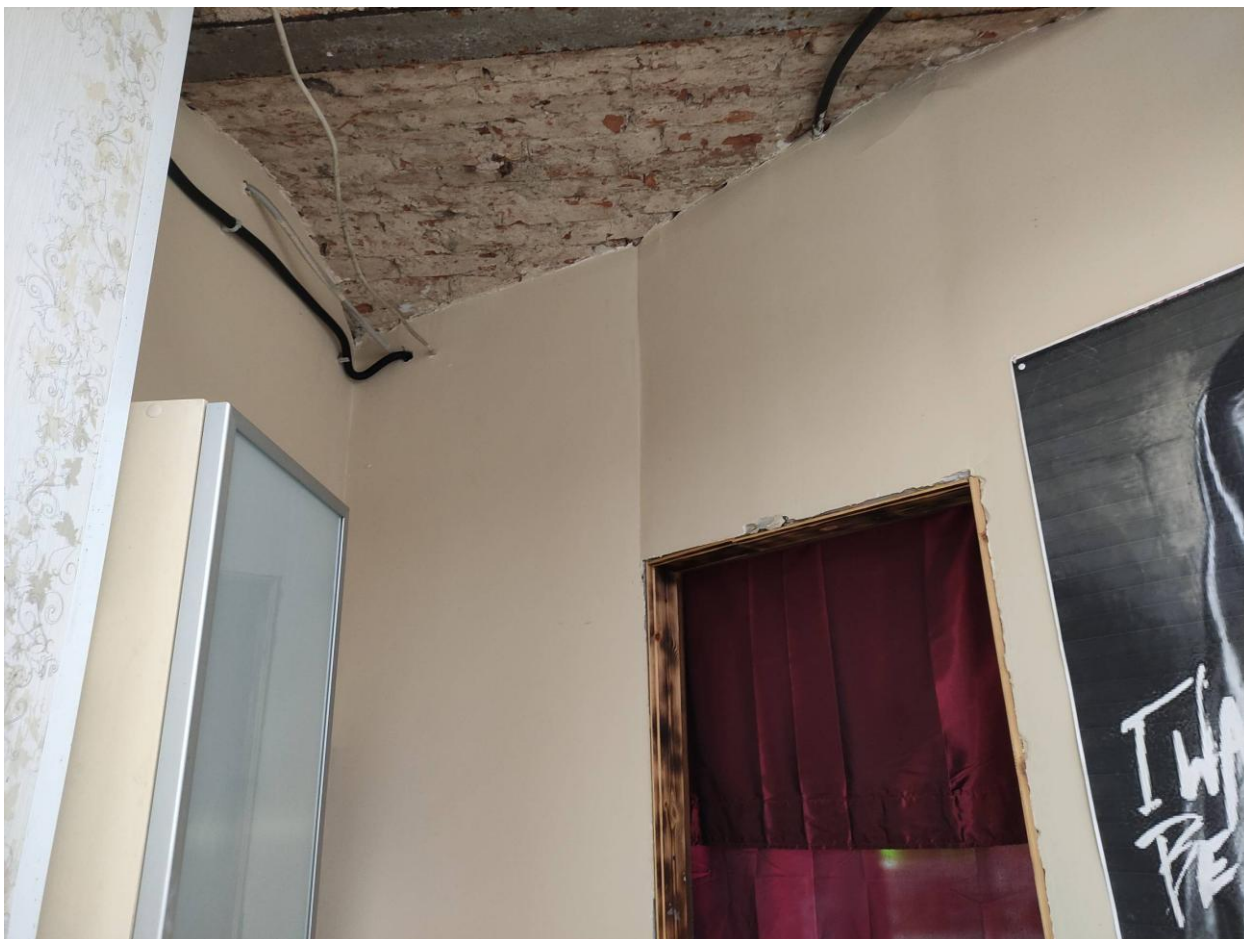


Фото 20. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 13

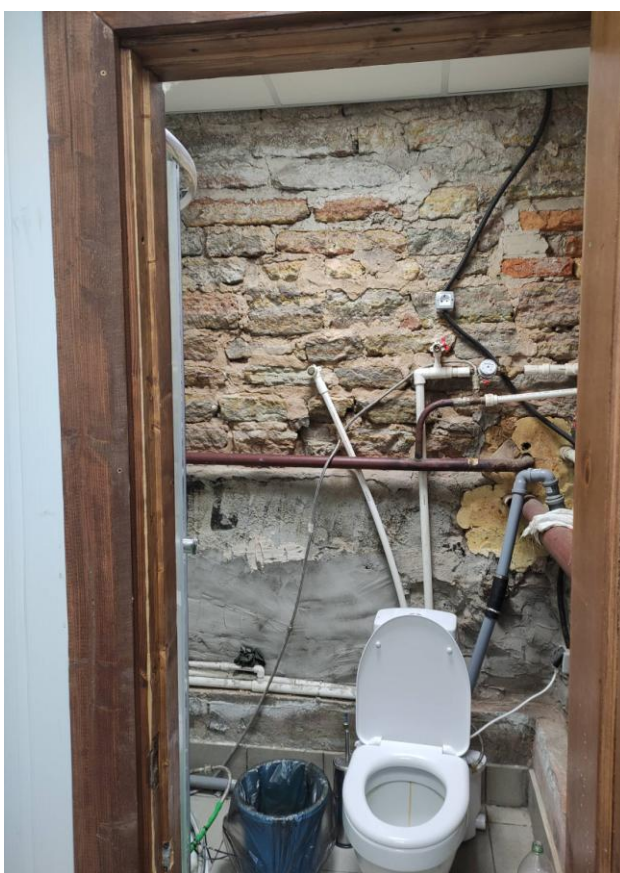


Фото 21. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 14



Фото 22. Интерьер помещения 10-Н, ч.п. 12
(помещение не отражено на плане)

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 г. №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность»

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года № 15

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

Центральный административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1987	Дом Р.К.Сан-Галли	1877	арх. К.К.Рахау	Пушкинская ул., 9	среднее	-"

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Копия распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-630 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли»



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

07.10.2011

№ 10-630

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Р.К. Сан -Галли»**



1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Пушкинская ул., д.9, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия 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

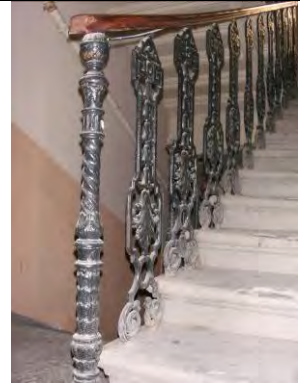
А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 07.10.2011 № 10-630

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом Р.К. Сан-Галли»
Санкт-Петербург, Центральный район, Пушкинская ул., д.9, литера А





№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по Пушкинской ул.), четырех дворовых корпусов, двух воротных проездов лицевого корпуса, углового эркера (по лицевому фасаду, в уровне 2-3-го этажей);</p> <p>исторические габариты и конфигурация (скатные) крыш.</p>	   

2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>воротный проезд по лицевому фасаду, по 7-8-й осям – тип сводов – коробовые (воротные проезды по лицевому фасаду, по 7-8-й и 19-20-й осям);</p> <p>парадная лестница по 6-й оси лицевого фасада - тип сводов (коробовые), местоположение, габариты, тип и конфигурация лестницы (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки со сквозным ажурным рисунком в виде мотива меандра, завитков и пальметт);</p>	    
---	--------------------------------	--	--



парадная лестница по 21-й оси лицевого фасада - тип сводов (коробовые), местоположение, габариты, тип и конфигурация лестницы (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки со сквозным ажурным рисунком в виде мотива меандра, завитков и пальметт).



			
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по Пушкинской ул.:</p> <p>эркер – габариты, конфигурация; профилированные подоконные карнизы под оконными проемами 2-го и 3-го этажей, венчающий профилированный карниз, два штукатурных волутообразных кронштейна);</p>	  

два балкона – местоположение (по 7-8-й осям, в уровне 4-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (сквозной ажурный рисунок с растительным и геометрическим орнаментом, с витыми стойками), на трех литых волнитообразных кронштейнах;

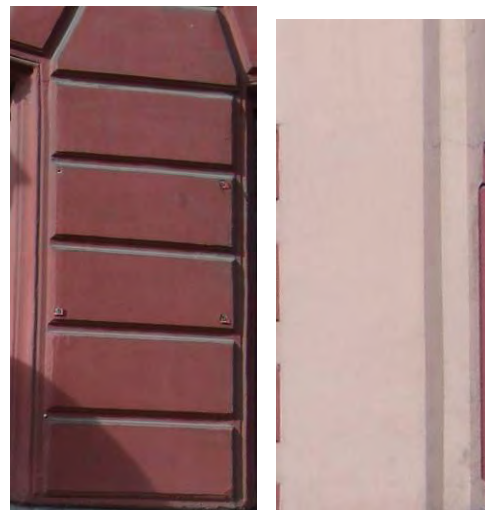
два балкона – местоположение (по 7-8-й осям, в уровне 3-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (сквозной ажурный рисунок с растительным и геометрическим орнаментом, с витыми стойками), на пяти литых волнитообразных кронштейнах;

местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением), рисунок заполнения дверных балконных проемов;

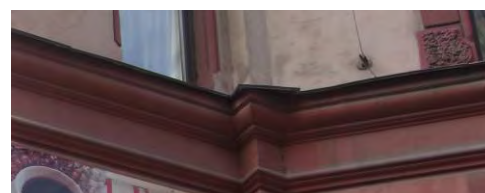
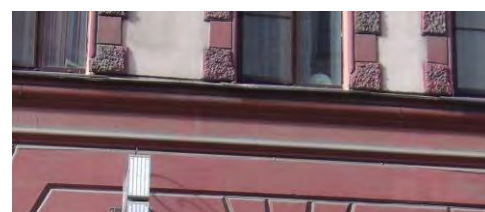
материал и характер отделки цоколя – путиловская плита, с завершением в виде штукатурного валика;



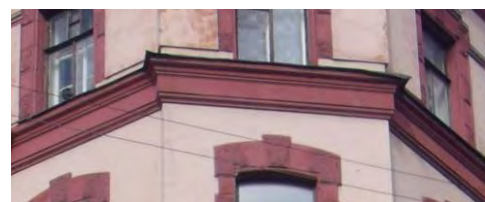
материал и характер отделки фасада –
линейный руст в уровне 1-го этажа;
гладкая штукатурка – в уровне 2-5-го -
этажей;



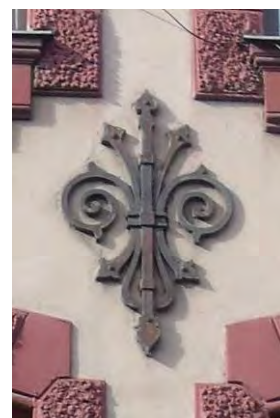
подоконный раскрепованный
профилированный карниз, под
оконными проемами 2-го этажа;



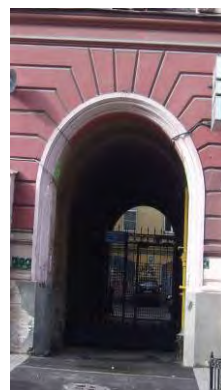
подоконный раскрепованный
профилированный карниз, под
оконными проемами 5-го этажа;



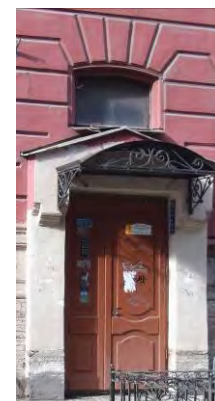
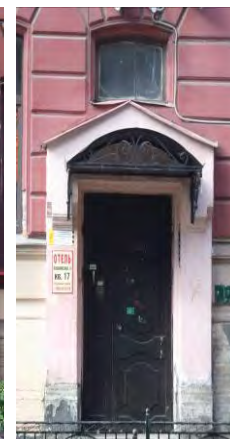
восемнадцать декоративных пальметт –
местоположение (между 2-м и 3-м, 3-м и
4-м этажами), материал (металл),
техника исполнения (ковка);



местоположение (по 7-8-й и 19-20-й осям), габариты, конфигурация (с полуциркульным завершением), воротного проезда (с профилированным наличником, замковым камнем в виде клинчатого руста, в рустованном обрамлении);



местоположение (по 6, 9, 18, 21-й осям), габариты, конфигурация дверных проемов (с щипцовым завершением на профилированных штукатурных кронштейнах, с угловыми лопатками, остекленной фрамугой лучковой конфигурации, с замковым камнем в виде клинчатого руста);



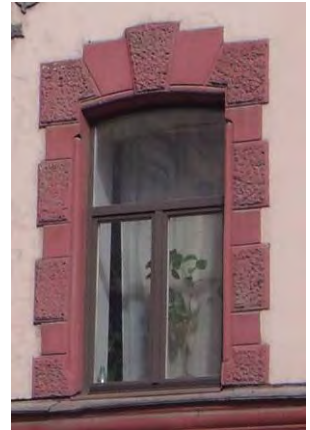
местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с лучковым завершением), рисунок заполнения оконных проемов;



профилированные наличники, рустованное обрамление, замковые камни в виде веерного руста оконных проемов 1-го этажа;



профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), рустованные замковые камни оконных проемов 2-го этажа;



профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), рустованные замковые камни с бриллиантовым рустом, фигурные филенки в подоконном пространстве оконных проемов 3-го этажа;



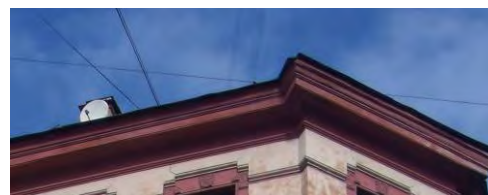
профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), рустованные замковые камни, фигурные филенки в подоконном пространстве оконных проемов 4-го этажа;



профилированные рустованные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), оконных проемов 5-го этажа;



венчающий профилированный раскрепованный карниз;



дворовые фасады:

южный двор,
западный дворовый фасад:
материал и характер отделки цоколя – путиловская плита;
материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка в уровне 1-5-го этажей;
местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением) двух воротных проемов в уровне 1-го этажа;



местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением), материал (дерево) заполнения двух воротных проемов;



местоположение, конфигурация (с лучковым завершением), габариты оконных проемов 2-5-го этажей;



профилированная тяга между 1-м и 2-м этажами;

венчающий профилированный карниз;

южный двор,
северный, восточный и южный
дворовые фасады:
материал и характер отделки цоколя –
путиловская плита;
материал и характер отделки фасада -
гладкая штукатурка в уровне 1-5-го
этажей;

ширина и верхняя отметка дверных и
оконных проемов 1-го этажа;

местоположение, конфигурация (с
лучковым завершением), габариты
оконных проемов 2-5-го этажей;

профилированные тяги между 1-м и 2-м
этажами;

венчающий профилированный карниз;



северный двор,
дворовые фасады:
материал и характер отделки цоколя –
путиловская плита;
материал и характер отделки фасада –
гладкая штукатурка в уровне 1-5-го
этажей;

ширина и верхняя отметка дверных и
оконных проемов 1-го этажа;

местоположение, конфигурация (с
лучковым завершением), габариты
оконных проемов 2-5-го этажей;

профилированные тяги между 1-м и 2-м
этажами;

венчающий профилированный карниз.



5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница по 6-й оси лицевого фасада:</p> <p>тамбур – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>вестибюль - местоположение, габариты, конфигурация (двухуровневый);</p> <p>оформление плафона вестибюля – профилированные филенки;</p> <p>оформление стен вестибюля – горизонтальная профилированная тяга;</p> <p>покрытие пола – мозаика, техника исполнения (террацо);</p>	   
---	---	--	--

парадная лестница по 21-й оси
лицевого фасада:

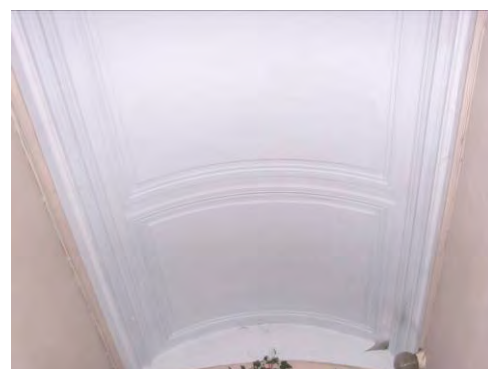
тамбур – местоположение, габариты,
конфигурация;



вестибюль - местоположение, габариты,
конфигурация (двухуровневый);



оформление плафона вестибюля -
профилированные филенки;



		<p>квартира № 14: комната площадью 22,30 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы);</p> <p>комната площадью 38,40 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы);</p> <p>квартира № 71 комната площадью 28,40 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы; с латунной дверцей-топкой).</p>	
--	--	--	--

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли» от 22.05.2002 г.

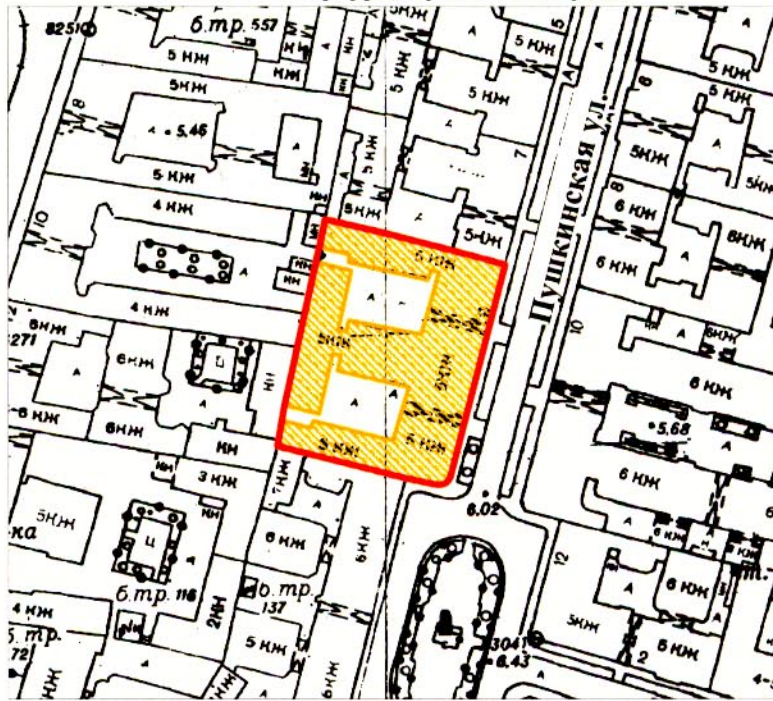
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Кириков Б.М. Кириков
М.П.

" 22 " мая 2002



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Р. К. Сан-Галли"**

г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., 9



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

**Копия кадастрового паспорта от 16.09.2013 г.
№78/201/13-189537**

КОПИЯ

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"16" сентября 2013 г. № 78/201/13-189537	
Кадастровый номер:	78:31:0001131:4289
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001131
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:31:0001131:3013
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № подвал
3	Общая площадь помещения:	216.9
4	Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А, помещение 10-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7375530.5
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:31:1131:2013:102:16, 10-Н
10	Особые отметки: 16.09.2013 проведен кадастровый учет изменений помещения в части уточнения площади с 155,8 кв.м. на 216,9 кв.м. за счет устранения кадастровой ошибки. Наружные границы помещения уточнены.	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу	

ведущий технолог	А. В. Захарова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



САНКТ-

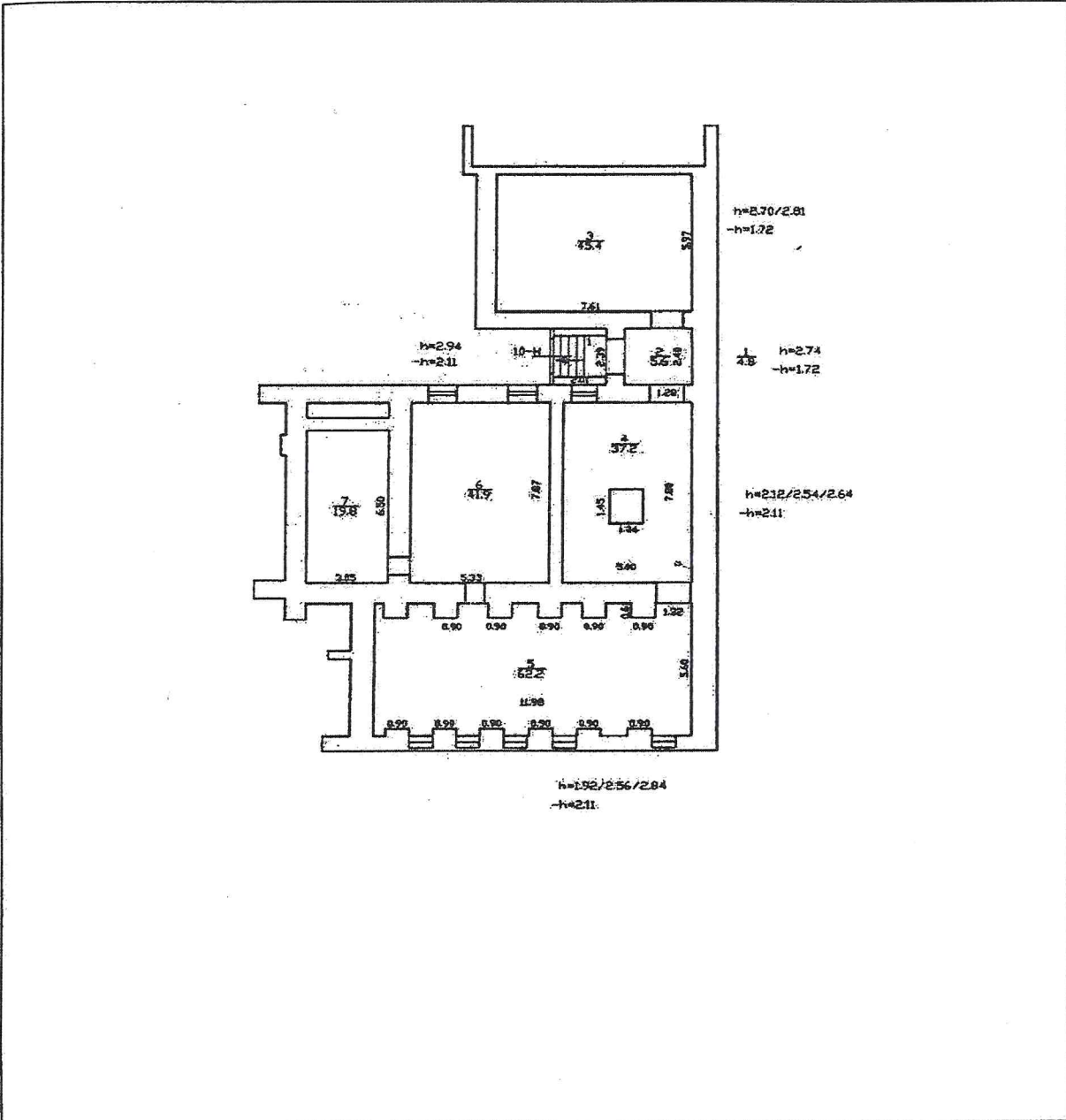
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"16" сентября 2013 г. № 78/201/13-189537	
Кадастровый номер:	78:31:0001131:4289

План расположения помещения на этаже Этаж № подвал:



Масштаб 1:

ведущий технолог (полное наименование должности)	А. В. Захарова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------



Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Р.К. Сан-Галли», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 9, литера А (Пушкинская ул., 9): «Проектная документация на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 10-Н» (шифр: 01-ИП-2021/03/15), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2021 г.

**Копия охранного обязательства на нежилое(ые) помещение(ия),
расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия от
07.06.2012 г. №10973**

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

№ 10973

Санкт-Петербург

07 ИЮН 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 Истратенко Валерий Андреевич (далее - **Покупатель**), согласились о нижеследующем:

1. Покупатель помещения(ий) №№ 10-Н, площадью 155,8 кв. м., подвал, кадастровый номер 78:1131:0:24:16 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом Р.К. Сан- Галли" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 9, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15: Пушкинская ул., 9) 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:

распоряжение КУГИ №3255-рз от 06.12.2011; протокол подведения итогов открытого аукциона от 15.02.2012; договор купли-продажи нежилого помещения, заключаемый по результатам торгов № 10628-ПА от 20.02.2012; акт приема-передачи нежилого помещения от 03.04.2012

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 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 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.

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:

паспорт: 79 03 403736, Управления внутренних дел
г. Майкоп Республика Адыгея, 06.10.2004,
зарегистрирован по адресу:
г.Майкоп, ул. Пионерская, д.3
ИНН 010520562852

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 07.10.2011 №10-630



Е.Е. Ломакина
ФИО

Покупатель

В.А. Истратенко
ФИО

Истратенко В.А. Конева 24.05.2012.

Приложение 1
к охранному обязательству
от 07 ИЮН 2012 № 10973

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

Санкт-Петербург

25 февраля 2011 г.

Госорганом, в лице представителя по доверенности 7/137 от 25.01.2011 г. Гранстрем М. А. был произведен осмотр технического состояния помещения № 10-Н площадью 155,8 кв.м., кадастровый номер 78:1131:0:24:16, подвал, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом Р.К.Сан-Галли» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 9, литера А** (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15: Пушкинская ул., 9).

1. Исторические сведения:

До 1877 г. на участке не имелось капитальных строений. В 1877 г. арх. К.К. Рахау исполнил для заводчика Р.К. Сан-Галли проект доходного дома, сохранившийся почти без изменений (снесены одноэтажные строения служб). В 1948 г. 1/8-я часть здания прошла восстановительный капитальный ремонт. На участке имеются лицевой 5-ти этажный на подвалах корпус, четыре надворных 5-ти этажных на подвалах корпуса. Все корпуса кирпичные, оштукатуренные, на известняковых цоколях.

Лицевые фасады оформлены в характере эклектики. Стены покоятся на высоком цоколе чистой тёски. 1-й этаж рустован, стены прочих этажей - гладкие. Окна 2-5 этажей обрамлены наличниками (по мотивам северного ренессанса). Оси воротных проездов выделены размещением по ним двух пар балконов на литых чугунных кронштейнах с такими же ограждениями. Композиционно акцентирована угловая часть (срезкой угла, размещением эркера, над которым устроен французский балкон). Оба воротных проезда перекрыты сводами, сохранились металлические полотнища ворот.

Со стороны дворовых фасадов сохранились воротные заполнения каретников.

Отделка интерьеров: в 7 квартирах зафиксирована ценная отделка. Сохранились парадные лестницы с принадлежащими им вестибюлями.

Здание является частью уникального ансамбля 1874-1879 гг. жилой застройки Пушкинской улицы, входит в историческое окружение памятника А.С. Пушкину.

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: известняковые, состояние удовлетворительное; отмостки: асфальтовые, состояние удовлетворительное; б) несущие конструкции:

стены: выполнены из красного полнотелого обожжённого кирпича на известково - цементном растворе, по визуальному осмотру - состояние удовлетворительное; колонны, столбы: отсутствуют; в) перекрытия:

междуэтажные: металлические балки с деревянным заполнением; железобетонные; по визуальному осмотру - состояние удовлетворительное;



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

ж) фасады:¹

облицовка стен: стены оштукатурены и окрашены, в уровне 1 этажа - рустованы;

состояние в целом - удовлетворительное;

окраска стен: окрашены, состояние удовлетворительное;

монументальная живопись: отсутствует;

декоративные элементы: руст 1 этажа, рустованные наличники 1-5 этажей, фактурная штукатурка «под шубу»; эркер, размещенный в угловой части здания; металлодекор - литые кронштейны и ограждения балконов, металлические фигурные накладки на лицевом фасаде;

карнизы: имеется профилированный венчающий карниз; пилястры: отсутствуют;

- балконы, лоджии, крыльца: имеются балконы на литых чугунных кронштейнах с литыми ограждениями, состояние удовлетворительное;

окна: прямоугольные, с деревянными и металлопластиковыми оконными заполнениями, в удовлетворительном состоянии; в Помещении окна отсутствуют;

- двери: металлические современные и деревянные, состояние удовлетворительное.

Входная дверь в Помещение - со стороны дворового фасада, металлическая, в удовлетворительном состоянии;

з) монументы:²

постамент: отсутствует; скульптура: отсутствует; обелиск: отсутствует; колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:³

полы: бетонная стяжка, состояние удовлетворительное;

стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены и окрашены, состояние удовлетворительное;

перегородки: кирпичные, состояние удовлетворительное;

живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;

карнизы: отсутствуют;

лестницы: отсутствуют; - двери: отсутствуют;

к) инженерные коммуникации:⁴

электроснабжение: имеется;

отопление: имеется;

водопровод: имеется;

канализация: имеется;

охранная сигнализация: имеется.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:⁵ отсутствуют.



5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения не требуется.		

Представитель Госоргана

(подпись)

М.А. Гранстрем

(ФИО)

**Госорган**Е.Е. Ломакина

ФИО

Покупатель
В.А. Истратенко

ФИО

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

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

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

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





⁴ 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.

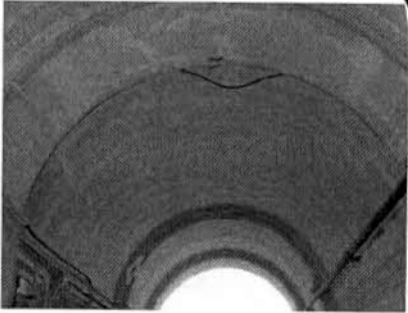

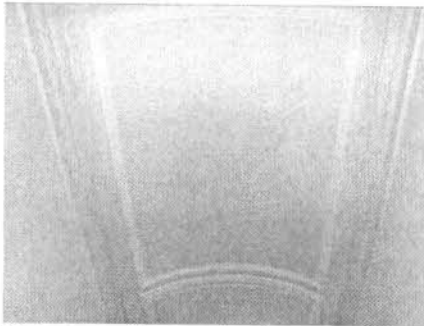


⁵ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

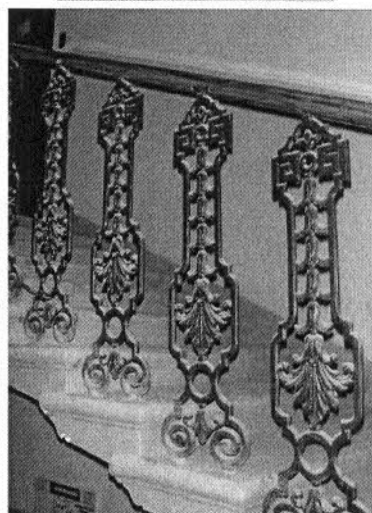
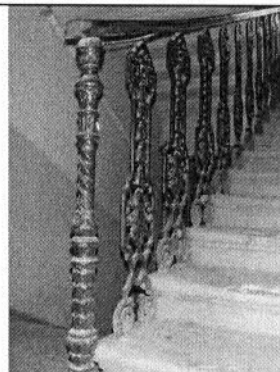
Смергов А.О.
31.05.12.

Приложение к распоряжению КГИОП
от 07.10.2011 № 10-630

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом Р.К. Сан-Галли»
Санкт-Петербург, Центральный район, Пушкинская ул., д.9, литера А





№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по Пушкинской ул.), четырех дворовых корпусов, двух воротных проездов лицевого корпуса, углового эркера (по лицевому фасаду, в уровне 2-3-го этажей);</p> <p>исторические габариты и конфигурация (скатные) крыш.</p>	   

2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>воротный проезд по лицевому фасаду, по 7-8-й осям – тип сводов – коробовые (воротные проезды по лицевому фасаду, по 7-8-й и 19-20-й осям);</p> <p>парадная лестница по 6-й оси лицевого фасада - тип сводов (коробовые), местоположение, габариты, тип и конфигурация лестницы (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки со сквозным ажурным рисунком в виде мотива меандра, завитков и пальметт);</p>	    
---	--------------------------------	--	--



парадная лестница по 21-й оси
лицевого фасада - тип сводов
(коробовые), местоположение,
габариты, тип и конфигурация
лестницы (маршевая с поворотом),
материал ступеней (лещадная плита);
ограждение - габариты, материал
(металл), техника исполнения (литье),
рисунок (вертикальные стойки со
сквозным ажурным рисунком в виде
мотива меандра, завитков и пальметт).



			
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по Пушкинской ул.:</p> <p>эркер – габариты, конфигурация; (профилированные подоконные карнизы под оконными проемами 2-го и 3-го этажей, венчающий профилированный карниз, два штукатурных волнотобразных кронштейнах);</p>	  

два балкона – местоположение (по 7-8-й осям, в уровне 4-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (сквозной ажурный рисунок с растительным и геометрическим орнаментом, с витыми стойками), на трех литых волютообразных кронштейнах;

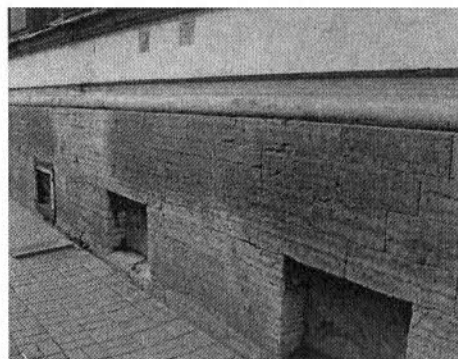


два балкона – местоположение (по 7-8-й осям, в уровне 3-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (сквозной ажурный рисунок с растительным и геометрическим орнаментом, с витыми стойками), на пяти литых волютообразных кронштейнах;

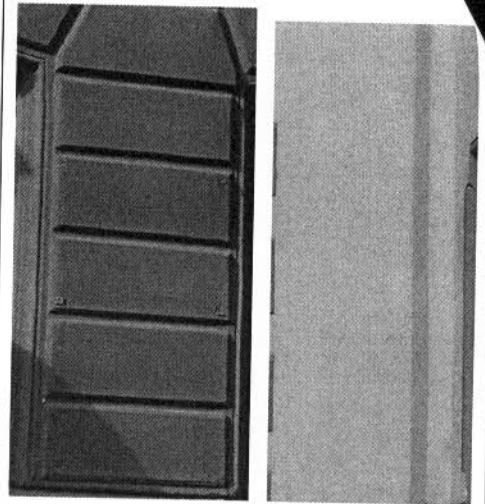


местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением), рисунок заполнения дверных балконных проемов;

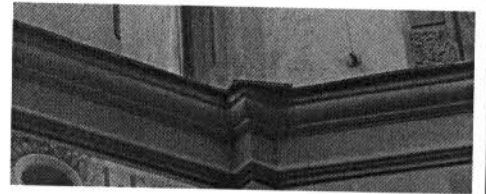
материал и характер отделки цоколя – путиловская плита, с завершением в виде штукатурного валика;



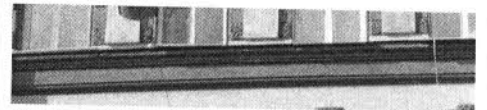
материал и характер отделки фасада –
линейный руст в уровне 1-го этажа;
гладкая штукатурка – в уровне 2-5-го -
этажей;



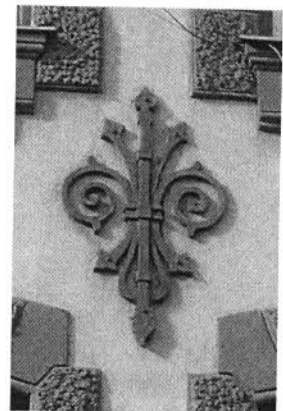
подоконный профилированный карниз, под
оконными проемами 2-го этажа;



подоконный профилированный карниз, под
оконными проемами 5-го этажа;



восемнадцать декоративных пальметт –
местоположение (между 2-м и 3-м, 3-м и
4-м этажами), материал (металл),
техника исполнения (ковка);



местоположение (по 7-8-й и 19-20-й осям), габариты, конфигурация (с полуциркульным завершением), воротного проезда (с профилированным наличником, замковым камнем в виде клинчатого руста, в рустованном обрамлении);



местоположение (по 6, 9, 18, 21-й осям), габариты, конфигурация дверных проемов (с шипцовым завершением на профилированных штукатурных кронштейнах, с угловыми лопатками, остекленной фрамугой лучковой конфигурации, с замковым камнем в виде клинчатого руста);



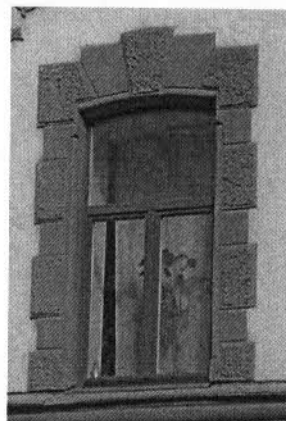
местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с лучковым завершением), рисунок заполнения оконных проемов;



профилированные наличники, рустованное обрамление, замковые камни в виде веерного руста оконных проемов 1-го этажа;



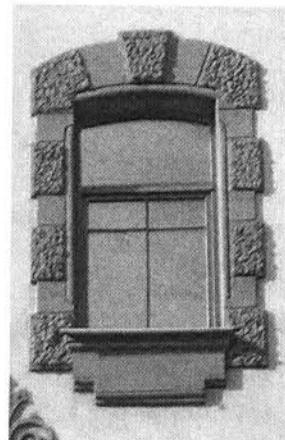
профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), замковые камни оконных проемов 2-го этажа;



профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), замковые камни с бриллиантовым рустом, фигурные филенки в подоконном пространстве оконных проемов 3-го этажа;



профилированные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), замковые камни, фигурные филенки в подоконном пространстве оконных проемов 4-го этажа;



профилированные рустованные наличники (линейный руст и руст «под шубу»), оконных проемов 5-го этажа;



венчающий профилированный раскрепованный карниз;

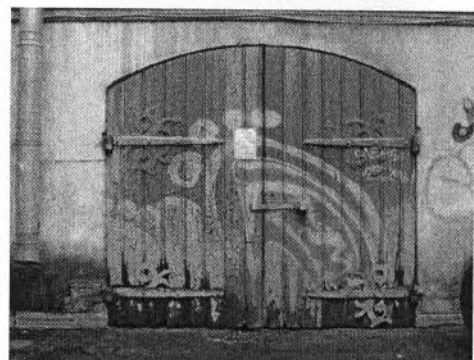


дворовые фасады:

южный двор,
западный дворовый фасад:
материал и характер отделки цоколя – путиловская плита;
материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка в уровне 1-5-го этажей;
местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением) двух воротных проемов в уровне 1-го этажа;



местоположение, габариты, конфигурация (с лучковым завершением), материал (дерево) заполнения двух воротных проемов;



местоположение, конфигурация (с лучковым завершением), габариты оконных проемов 2-5-го этажей;



профилированная тяга между 1-м и 2-м этажами;

венчающий профилированный карниз;

южный двор,
северный, восточный и южный
дворовые фасады:
материал и характер отделки цоколя –
путиловская плита;
материал и характер отделки фасада -
гладкая штукатурка в уровне 1-5-го
этажей;

ширина и верхняя отметка дверных и
оконных проемов 1-го этажа;

местоположение, конфигурация (с
лучковым завершением), габариты
оконных проемов 2-5-го этажей;

профилированные тяги между 1-м и 2-м
этажами;

венчающий профилированный карниз;



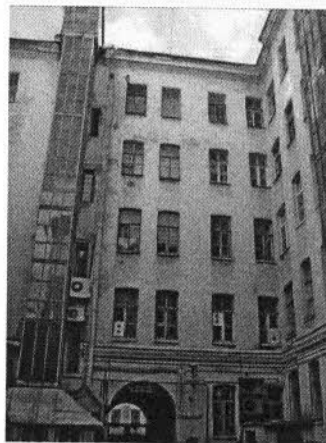
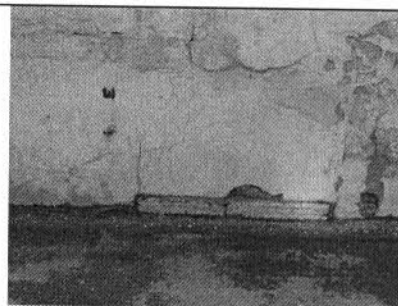
северный двор,
дворовые фасады:
материал и характер отделки цоколя –
путиловская плита;
материал и характер отделки фасада -
гладкая штукатурка в уровне 1-5-го
этажей;

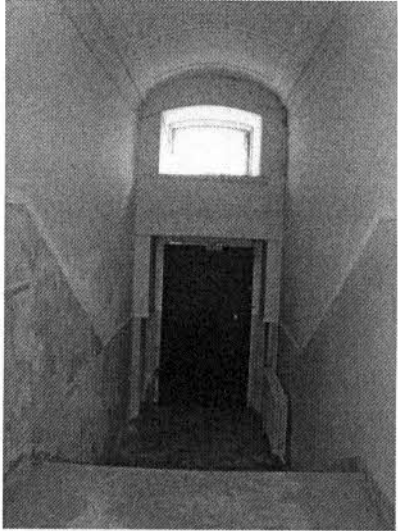
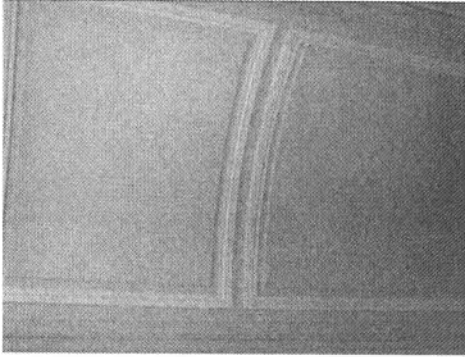
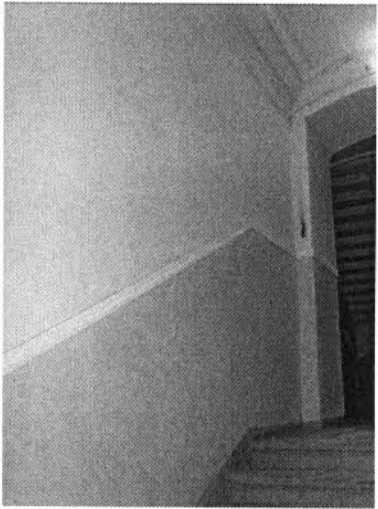
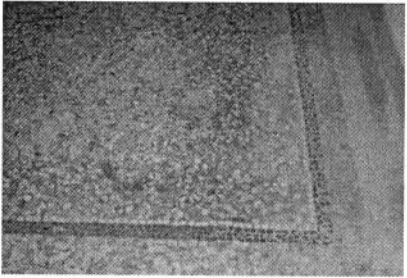
ширина и верхняя отметка дверных и
оконных проемов 1-го этажа;

местоположение, конфигурация (с
лучковым завершением), габариты
оконных проемов 2-5-го этажей;

профилированные тяги между 1-м и 2-м
этажами;

венчающий профилированный карниз.



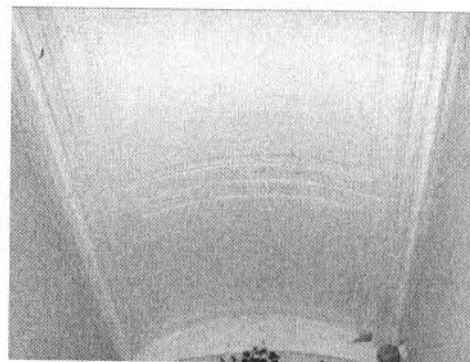
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница по 6-й оси лицевого фасада:</p> <p>тамбур – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>вестибюль - местоположение, габариты, конфигурация (двухуровневый);</p> <p>оформление плафона вестибюля - профилированные филенки;</p> <p>оформление стен вестибюля – горизонтальная профилированная тяга;</p> <p>покрытие пола – мозаика, техника исполнения (террацо);</p>	   
---	---	--	--

парадная лестница по 21-й оси
лицевого фасада:

тамбур – местоположение, габариты,
конфигурация;

вестибюль - местоположение, габариты,
конфигурация (двухуровневый);

оформление плафона вестибюля -
профилированные филенки;



		<p>квартира № 14: комната площадью 22,30 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы);</p> <p>комната площадью 38,40 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы);</p> <p>квартира № 71 комната площадью 28,40 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная рельефными изразцами белого цвета с центральным ризалитом, на цоколе, фриз с орнаментом в виде желобков, профилированный карниз, антефиксы; с латунной дверцей-топкой).</p>	
--	--	--	--



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

В. Тришарца листа (ов)

Спец. I категории юридического
управления КГИОП

А.С. Кузнецова *Ал*

07 ИЮН 2012