

Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия
«Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он,
Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для
современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург,
Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной
Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-
реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21, с целью
определения соответствия проектной документации требованиям
законодательства Российской Федерации в области государственной
охраны объектов культурного наследия.

Санкт-Петербург
2022 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании Договоров от 21.02.2022 г. №№ 321-22-ГИКЭ-01, 321-22-ГИКЭ-02, 321-22-ГИКЭ-03 (Приложение № 4) в период с 21 февраля 2022 года по 06 апреля 2022 года.

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

Акционерное общество «Иль Дэ Ботэ», в лице Нилова Александра Юрьевича, действующего на основании Доверенности от 25.08.2021 г № 44/21В (Приложение № 2).

4. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	42 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г № 2032).
Профиль экспертной деятельности	- объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; - 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 объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина.
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г № 2032; Приказ Министерства Культуры РФ от 30.04.2021 г № 596 О внесении изменений в приложение к Приказу Министерства Культуры РФ от 25.12.2019 г № 2032).

Профиль экспертной деятельности	- объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; - 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 объекта культурного наследия.
---------------------------------	--

Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	19 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032)
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

5. Ответственность экспертов:

Настоящим подтверждаем, что мы несём ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии: _____ М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь экспертной комиссии: _____ Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии: _____ В.А. Калинин

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 см. Приложение № 2 описательный адрес: Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г.: «Проект

приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», шифр № 1.039-21, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

Исходно-разрешительная документация (1.039-21-ИРД.1);

Фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ с привязкой к месту её осуществления (1.039-21-ИРД.2);

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (1.039-21-ИРД.3).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Краткие историко-архивные и библиографические исследования (1.039-21-ИАИ);

Инженерно-технические исследования: Техническое заключение по результатам обследования состояния несущих конструкций (1.039-21-ТО);

Инженерно-технические исследования: Обмерные чертежи (1.039-21-ОЧ).

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования пом. №№ 1-Н, 2-Н:

Общая пояснительная записка (1.039-21-ОПЗ);

Архитектурные решения (1.039-21-АР).

Раздел 4. Конструктивные решения

Пояснительная записка (1.039-21-КР.ПЗ);

Конструктивные решения (1.039-21-КР).

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения

Пояснительная записка к разделу ОВ (1.039-21-ОВ.ПЗ);

Вентиляция и кондиционирование (1.039-21-ОВ).

Раздел 6. Проект организации работ

Проект организации работ (1.039-21-ПОР).

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21 (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

- Проектная документация, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г.: «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», шифр: № 1.039-21 (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта) (Приложение № 2 – копия титульного листа проектной документации);
- Копия ситуационного плана и копии поэтажных планов ПИБ: подвал пом. 2-Н, 3-Н; первый этаж пом. 1-Н, 2-Н; второй этаж; третий этаж; четвёртый этаж; пятый этаж; шестой этаж; седьмой этаж (Приложение № 2);

- Копия Доверенности от 25.08.2021 г. № 44/21В (Приложение № 2);
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на пом. 1-Н (Приложение № 2);
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на пом. 2-Н (Приложение № 2);
- Копия Договора аренды нежилого помещения от 01.07.2014 г. № 26; копия Дополнительного Соглашения от 01.03.2018 г. к Договору аренды от 01.07.2014 г. № 26 (Приложение № 2);
- Копия письма ООО «Лот-Эстейт» от 10.09.2020 г. Исх. № б/н о согласии на проведение работ по приспособлению сдаваемого в аренду АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» помещения для современного использования (Приложение № 2);
- Копия письма ООО «Лот-Эстейт» от 14.10.2020 г. Исх. № б/н о согласии на проведение работ по приспособлению сдаваемого в аренду АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» помещения для современного использования (Приложение № 2);
- Извлечение из копии Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную художественную или иную культурную ценность (Приложение № 2);
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н), утверждённый заместителем председателя КГИОП 18.05.2002 г. (Приложение № 2);
- Копия Распоряжения КГИОП от 04.10.2016 г. № 10-510 об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А (Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н) (Приложение № 2);
- Копия Задания КГИОП от 29.12.2020 г. № 01-52-2876/20 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление для современного использования пом. №№ 1-Н, 2-Н) (Приложение № 2);
- Копия Охранного обязательства на выявленный объект культурного наследия от 07.07.2004 г. № 1394 (Приложение № 2);
- Копия Охранного обязательства на выявленный объект культурного наследия от 09.10.2007 г. № 7623 (Приложение № 2);
- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» от 10 июля 2013 г. № МКРФ 00938 (Приложение № 2).

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

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

9. Сведения о проведённых экспертами исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от

15.07.2009 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурге» и Распоряжением КГИОП от 03.04.2020 г. №112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

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

- визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный государственный эксперт РФ Н.Б. Глинская), составлен альбом фотофиксации (Приложение № 3), который включает общие виды объекта, а также виды интерьеров рассматриваемых помещений;

- архивно-библиографические исследования в объёме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была проведена архивная работа (РГИА, ЦГИА СПб, архив КГИОП, ЦГАКФФД, картографические источники из фондов КГА (XX в.), в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту государственной историко-культурной экспертизы, включая документы, переданные Заказчиком;

- анализ представленных Заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленные ст. 29 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объёме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения конкретных работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н), было получено представление об объёмах и составе работ по приспособлению для современного использования пом. №№ 1-Н, 2-Н. Результаты исследований, проведённых в рамках государственной историко-культурной экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта ГИКЭ.

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

10.1 Учтённые сведения.

На основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную художественную или иную культурную ценность, здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н (Большой пр. П.С., 39, лит. А)

является выявленным объектом культурного наследия «Дом. С.М. Липавского» (Приложение № 2).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н) утверждён заместителем председателя КГИОП 18.05.2002 г. (Приложение № 2).

Распоряжением КГИОП от 04.10.2016 г. № 10-510 утверждён предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А (Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н) (Приложение № 2).

Паспорт выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н) – не оформлялся в соответствии с положениями ст. 21 Федерального закона от 25.06.2002 г. «73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Имеется действующее Охранное обязательство на выявленный объект культурного наследия от 09.10.2007 г. № 7623 (Приложение № 2).

Согласно архивным материалам, хранящимся в ЦГИА СПб¹ (Приложение № 1, ил. 6 фиксационный план первого этажа 1913 г.), рассматриваемые в связи с предоставленной проектной документацией существующие помещения 1-Н, 2-Н, занимающие практически весь первый этаж здания, претерпели ряд изменений конструктивной схемы. В процессе эксплуатации, во внутренних капитальных стенах по оси «3» и «5» в/о «В-Г», по оси «Б» в/о «5-6» были устроены дверные проёмы. Был заложен дверной проём в стене по оси «2» в/о «Б-В», ведущий на лестничную клетку (ЛП), исторически осуществлявшую сообщение между приёмными помещениями электролечебницы первого этажа, подвалом и жилой частью здания вышерасположенных этажей. Кроме того были заложены оконные проёмы по оси «А» в/о «3-5» и «5-6» (дворовый фасад), причём последний оказался на границе помещений 1-Н, 2-Н и общедомового имущества (вестибюль в жилую часть здания – вход со стороны Большого проспекта П.С.). Все вышеуказанные преобразования зафиксированы на современных планах ПИБ (Приложение № 2) и соответствуют современному состоянию.

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и/или датах, связанных с ним исторических событий).

Объект исследования представляет из себя угловое здание на пересечении Гатчинской улицы и Большого проспекта Петроградской стороны в северной части квартала, сформированного в т.ч. Большой Пушкарской и Шамшева улицами. Дом № 39 по Большому проспекту П.С. необычайно узок (в 4 световые оси), однако вытянут вдоль Гатчинской улицы. Такая ширина участка образовалась в начале XX века (а планировали ещё с урегулирования 1880 г. см. Приложение № 1: ил. 2) и связана с тем, что Гатчинскую улицу, упиравшуюся в Большой проспект П.С., решили продлить до Большой Пушкарской улицы посредством «принудительного отчуждения земельного участка»², таким образом прежний участок № 39 оказался разрезанным на две части с общественной дорогой примерно посередине.

До 1870-х годов нынешние участки № 39-43 составляли одно владение. В 1800-х годах оно принадлежало известному балетмейстеру Ивану Вальбергу. После смерти Вальберга в сентябре 1819 года в начале 1820-х годов участок был продан. В 1820-1830-х годах единое

¹ ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456.

² РГИА. Фонд 1288. Опись 28. Дело 158. «Дело о принудительном отчуждении земельного участка купца Богатенкова под продолжение Гатчинской улицы». 1906-1910. 61 л.

владение принадлежало жене титулярного советника Евреинвой, а в 1840-1860-х годах коллежскому советнику Я.Г. Андриевскому. В 1870-1880-х годах участок разделили на три: №№ 39, 41 и 43, соответственно. Ближайший к Введенской гимназии перешёл к семье крестьян Богатенковых. Именно их владение и было в 1905 году разрезано на две части прокладкой Гатчинской улицы. Оставшийся с юго-западной стороны участок шириной в 5,5 метра получил номер 39-а и перешёл к доктору медицины С.М. Липавскому, имевшему собственную электролечебницу. Для него в 1912-1913 годах был построен существующий дом по проекту архитектора Ф.И. Лидваля совместно с Д.Д. Смирновым.

Функциональное назначение здания было для профессоров Медицинского института, оно было оборудовано вертикальным транспортом (с уровня второго этажа, с которого начиналась жилая часть здания), водопроводом, электроосвещением, угольной котельной с системой парового отопления, мусоропроводом, устроенном на чёрной лестнице в стенной нише, с цепным конвейером на первом этаже для передачи мусора в мусорный накопитель во дворе; в накопителе был устроен подъёмный пол с механическим подъёмником для выгрузки мусора. В каждой квартире была большая плита (2 x 1.5 м) с маленькой топкой для торфяных и угольных брикетов. Были ванны с водогреями (типа «титан»), с топками на тех же брикетах. После уплотнения во многих квартирах были установлены круглые дровяные печи, лифт не работал до 1970-х годов, мусопровод замуровали, а готовили пищу на примусах и керасинках до установки в 1952 году газовых плит. На чердаке была устроена прачечная с помещениями для сушки белья.

С постройки здания первый этаж не был жилым. В 1960-1980-х годах здесь работал магазин детской одежды, с 2000-х и поныне – магазин парфюмерии и косметики «Иль Де Ботэ».

10.3. Современное состояние.

Являясь важным элементом высокоплотной застройки квартала, достойно закрепляющим угол, здание представляет собой образец жилого доходного дома 1910-х годов в стиле модерн.

Прямоугольный узкий в плане, что обусловлено принудительным сокращением участка за счёт прокладки Гатчинской улицы, шестиэтажный с мансардой кирпичный оштукатуренный лицевой корпус. Дом выходит узкой стороной на Большой проспект Петроградской стороны, главным является фасад, выходящий на Гатчинскую улицу, центральная часть фасада которого выделена эркером.

Лицевые фасады – узкий симметричный по Большому проспекту – в 3 и 4 оси, соответственно, по первому-второму и третьему-шестому этажам, и асимметричный по Гатчинской улице, аналогично, в 8 и 10 осей (цоколь - гранит: стены - разнофактурная штукатурка) — в стиле модерн с использованием упрощённых мотивов барокко. Фасады завершены карнизом малого выноса и разбиты двумя карнизами, дополненными гладкими фризами. Один из них отделяет первый-второй этажи, объединённые рустованными пилястрами с лепными капителями в простенках витринных и строенных окон. Другой продолженный в балконной плите на всю ширину главного фасада, проходят между пятым и шестым этажами. Симметричная левая часть бокового фасада в 7 осей фланкирована двумя сегментовидными в плане эркерами третьего-пятого этажей. По её центральной оси - призматический эркер третьего-шестого этажей в 3 оси, который опирается на уступчатые кронштейны в уровне второго этажа, и декорирован плоскостным изображением ряда пилястр с аттиком. На крайних осях главного фасада в уровне четвёртого этажа балконы с простыми коваными ограждениями. Между ними - обрамлённая профилем доска.

Юго-восточный дворовый фасад с эркером гладко оштукатурен.

Сохранилось комплексное архитектурно-художественное решение интерьера парадного вестибюля и лестницы (Л1), включая ограждения маршей и входные двери в квартиры, комплексное архитектурно-художественное решение интерьера чёрной лестницы.

Объектом экспертизы в связи с предоставленной проектной документацией являются нежилые помещения 1-Н, 2-Н, занимающие практически весь первый этаж здания кроме вестибюля, ведущего в квартиры, и части лестничной клетки, осуществляющей сообщение между подвалом и жилой частью здания со второго этажа; нежилые помещения 1-Н, 2-Н по всем строительным нормам глухо обособлены от жилой части здания. Существующая планировка соответствует зафиксированной планировке в современных планах ПИБ (Приложение № 2), выполненной по согласованному КГИОП проекту «Жилой дом № 39 по Большому проспекту П.С. Реконструкция протмоварного магазина» (шифр: 1523), разработанному ОАО «ЛЕНЖИЛНИИПРОЕКТ» в 2004 г. (демонтаж перегородок из гипрока; демонтаж пола торгового зала и склада, устройство бетонной подготовки, стяжки под полы; устройство гидроизоляции по перекрытиям; обшивка стен и откосов гипроком; устройство подшивного потолка; внутренняя отделка стен и потолка; электромонтажные работы и т.д.).

10.4. Анализ проектной документации.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 см. Приложение № 2), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., дом 39, литера А (описательный адрес: Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н), – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», шифр № 1.039-21, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- Исходно-разрешительная документация (1.039-21-ИРД.1) в необходимом объёме;
- Фотофиксация объекта культурного наследия с приложением схемы их осуществления, (1.039-21-ИРД.2) – в необходимом объёме;
- На основании предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП в раздел включён Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в котором делается вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия. В связи с выводом Акта проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры» (1.039-21-ИРД.2).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Историко-архивные и библиографические исследования (1.039-21-ИАИ), позволяющие проследить историю строительства и существования объекта – в необходимом;
- Инженерно-технические исследования. Техническое заключение по результатам обследования состояния несущих конструкций (1.039-21-ТО) с оценкой технического состояния Объекта (его частей и элементов), определением пригодности к дальнейшей эксплуатации и необходимости ремонта или реставрации Объекта, с составлением ведомости дефектов и повреждений – в необходимом объёме в соответствии с Задаaniem КГИОП от 29.12.2020 г. № 01-52-2876/20 (Приложение № 2);

- Инженерно-технические исследования. Обмерные чертежи (1.039-21-ОЧ) – в необходимом объёме.

Раздел 3. Проектная документация по сохранению Объекта (приспособления для современного использования пом №№ 1-Н, 2-Н) – раздел, разработанный на основе научно-исследовательской и изыскательной документации, содержит текстовые и графические материалы и определяет архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, – в составе в т.ч.:

- Общая пояснительная записка (1.039-21-ОПЗ) с обоснованием принятых решений по сохранению и приспособлению объекта для современного использования;
- Порядок организации работ (1.039-21-ПОР) – в необходимом объёме;
- Противопожарные мероприятия (1.039-21-ОПЗ.ПМ) – в необходимом объёме;
- Методические рекомендации по ремонту штукатурной отделки фасадов – в необходимом объёме;
- Архитектурные решения (1.039-21-АР) – графическая часть, в т.ч. чертежи марки ОЧ и АР, включая планы, разрезы, фрагменты, узлы, детали объекта, его частей и элементов – в необходимом объёме;
- Конструктивные решения (1.039-21-КР) – графическая часть, в т.ч. чертежи марки ОЧ и КР, включая планы, разрезы, фрагменты, узлы, детали объекта, его частей и элементов – в необходимом объёме;
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, а именно вентиляция и кондиционирование, в составе текстовая часть (1.039-21-ОВ.ПЗ) и графическая (1.039-21-ОВ) – в необходимом объёме;

Объём рассматриваемой проектной документации обеспечивает необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующий сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в соответствии с Задаaniem КГИОП от 29.12.2020 г. № 01-52-2876/20 (Приложение № 2).

10.5. Результаты обследования.

Помещения 1-Н (186,2 м²), 2-Н (28,4 м²), в которых предполагается выполнение проектных работ по приспособлению для современного использования, занимают весь первый этаж шестиэтажного на подвале однопролётного жилого дореволюционной постройки многоквартирного дома № 39 литера А по Большому проспекту.

В соответствии с поэтажными планами (Приложение № 5), под обследуемой квартирой в подвальном этаже располагаются нежилые помещения 3-Н, 4-Н, над обследуемой квартирой на втором этаже располагаются жилые квартиры.

Сведений о капитальном ремонте здания не выявлено.

По результатам «Технического заключения по результатам обследования состояния несущих конструкций» (1.039-21-ТО), разработанного Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г. и проведённого с целью оценки фактического состояния строительных конструкций помещений в зоне работ и определения пригодности конструкций к дальнейшей безаварийной эксплуатации, разработки рекомендаций по характеру и объёму планируемых ремонтно-строительных работ в связи приспособлением для современного использования пом. 1-Н, 2-Н, выяснено следующее.

Здание - бескаркасное, имеет конструктивную схему с системой наружных продольных и поперечных несущих стен, ядром лестничной клетки, которые совместно с перекрытиями обеспечивают пространственную жёсткость здания.

Фундамент под стенами ленточного типа, бутовый. По визуальному осмотру деформаций не обнаружено. Состояние работоспособное. Цоколь известняковый без видимых повреждений. Отмостка – асфальтовое покрытие.

Стены выполнены из полнотелого красного глиняного кирпича размером – 120x250x60 мм, на известково-песчаном растворе. Толщина горизонтальных и вертикальных швов равна 10 мм. Кладка выполнена с перевязкой швов, швы заполнены раствором. Нумерация и алфавитизация осей стен даны условно для облегчения чтения графической и текстовой части: толщина несущих стен по оси «В» - 510 мм, по осям «3», «5» - 740 мм, по оси «Б» - 640 мм. Толщина ненесущих внутренних стен в осях «1»-«2»/«А»-«Г» - 180..380 мм.

Согласно поэтажным планам ГУП ГУИОН ПиБ и фиксационным чертежам, хранящимся в ЦГИА СПб, в уровне второго-седьмого этажей все внутренние несущие стены расположены в центральной части здания в осях «2-5»/«А-В» и формируют ядро лестничной клетки. В уровне подвала внутренние несущие стены расположены по осям «Б», «3», «5».

При осмотре стен обследуемых помещений наличия деформаций в виде сквозных трещин, отклонений стен по вертикали, нарушения линии горизонтальности цоколя и небесной линии, разрушения перемычек над проемами и т.д. не выявлено.

Фасады здания оштукатурены и окрашены. Толщина штукатурного слоя от 30 до 65 мм. Наружная отделка стен – в работоспособном состоянии. Внутренняя отделка наружных и внутренних стен – окраска водными растворами, штукатурка.

Цоколь – натуральный камень (известняк), без видимых повреждений.

По результатам визуального освидетельствования внутренних и наружных стен их состояние признано работоспособным (по классификации ГОСТ 31937).

Существующие оконные проёмы пом. 2-Н расположены в наружной стене по оси «1» и имеют размеры 1840(h)x1165 мм; в стене по оси «А» с размером 1850(h)x800 мм. Существующие витринные оконные проёмы пом. 1-Н в наружных стенах по оси «Г» и «6» и имеют размеры 3050(h)x2460 мм; 3050(h)x2470 мм; 3050(h)x4100 мм; 3050(h)x4130 мм.

Существующий входной дверной проём пом. 2-Н расположен в наружной стене по оси «1» (дворовый торцевой фасад) и имеет размеры 2330(h)x1160 мм. Существующие входные дверные проёмы пом. 1-Н расположены в наружной стене по оси «Г» и оси «6» (лицевые фасады) в плоскости витринного остекления. Существующие проёмы во внутренней стене по оси «3» и во внутренней стене по оси «5» имеют размер 2370(h)x1640 мм; во внутренней стене по оси «Б» - 2330 (h)x1350 мм.

Перемычки над оконными и дверными проемами – кирпичные, бетонные оштукатуренные, находятся в работоспособном состоянии, в усилении не нуждаются.

В наружной стене по оси «А» в пом. 1-Н расположены заложенные исторические оконные проёмы. В настоящее время на месте оконного проёма в пом. № 8 пом. 1-Н сохранилось отверстие со стороны фасада и ниша со стороны помещения (Приложение № 7: фото. 5). Наличие оконных проёмов подтверждается архивным фиксационным чертежом здания, хранящимся в ЦГИА СПб (Приложение № 10: ил. 6).

Общее состояние стен – работоспособное, усиление не требуется.

Перекрытия над первым этажом – по металлическим балкам с бетонным заполнением. Металлические балки – двутавры 24 по ОСТ 16. Балки с двух сторон заделаны в кладку кирпичных стен (длина заделки 180-250 мм). Балки уложены с шагом 1200-1300 мм с лицевым пролётом в свету в осях «5-6/Б-Г» - 5570 мм; в осях «3-5/А-Г» - 1930...3100 мм; в осях «1-3/А-Г» - 7480 мм.

Конструкция перекрытия состоит из металлических балок (двутавров) с бетонными заполнениями: между балками перекрытия (к нижним полкам) приварен арматурный каркас с заполнением бетонной смесью, по верхним полкам балок выложены лаги толщиной 50 мм, дощатый настил толщиной 37 мм, и напольное покрытие (паркет) толщиной 30 мм, снизу перекрытия выполнена отделка слоем известковой штукатурки 30 мм.

Перекрытие над подвальным этажом - по металлическим балкам с бетонным заполнением. Металлические балки – двутавры 24 по ОСТ 16. Балки с двух сторон заделаны в

кладку кирпичных стен (длина заделки 180-250 мм). Балки уложены с шагом 1200-1300 мм с лицевым пролетом в свету в осях «5-6/Б-Г» - 5570 мм; в осях «3-5/А-Г» - 1930.. 3100 мм; в осях «1-3/А-Г» - 7480 мм.

Конструкция перекрытия состоит из металлических балок (двутавров) с бетонными заполнениями: между балками перекрытия (к нижним полкам) приварен арматурный каркас с заполнением бетонной смесью, по подсыпке из керамзита и гравия выполнена цементно-песчаная стяжка 60 мм и уложено напольное покрытие из керамической плитки толщиной 15 мм; снизу перекрытия выполнена отделка слоем известковой штукатурки 20..30 мм.

По результатам визуального освидетельствования несущих элементов перекрытий их состояние признано работоспособным (по классификации ГОСТ 31937-2011). По результатам осмотра конструкций перекрытий повреждений или критических дефектов, продольных и поперечных трещин не выявлено. При обследовании перекрытий дефектов, указывающих на снижение несущей способности перекрытий, не обнаружено.

Перегородки в помещениях 1-Н и 2-Н – деревянные каркасно-обшивные и из ГКЛ на металлическом каркасе, оштукатуренные с двух сторон, общей толщиной от 110 до 150 мм. Усреднённый вес перегородки 90 кг/м². Так же в помещениях 1-Н, 2-Н существует ненесущая кирпичная перегородка толщиной 110..380 мм.

Помещения 1-Н, 2-Н обеспечены системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления от городских сетей. Вся система вентиляции помещений 1-Н и 2-Н оборудована отдельно от системы вентиляции жилого здания. Вентиляция пом. 1-Н осуществляется при помощи канального вентилятора, подключаемого к наружному воздуховоду D200 мм, вентиляционным отверстиям 300x400 мм и приточного вентилятора. Санузел вентилируется за счёт существующего вент.канала в капитальной стене по оси «А» (кирпичная шахта 270x140 мм). Воздуховод D200 мм располагается на дворовом фасаде здания, выполнен из неокрашенной оцинкованной стали. Воздуховод проходит из помещения 1-Н через заложенный исторический оконный проём по оси «А», там же располагаются вентиляционные отверстия. Для снижения шума, генерируемого вентиляторами, фасонными элементами и распространяющегося по воздуховодам, применены шумоглушители. Так же существует система кондиционирования с двумя наружными блоками, размещёнными на кронштейнах на дворовых (в т.ч. торцевом) фасадах здания в уровне первого-второго этажей.

Задачей настоящего обследования являлось определение технического состояния основных несущих конструкций здания в районе расположения пом. 1-Н и пом. 2-Н в доме №39, литера А по Большому пр. П.С., для определения возможности проведения работ по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 2-Н в части демонтажа части ненесущих внутренних перегородок и монтажа новых перегородок, раскрытия ранее заложенного исторического оконного проёма со стороны дворового фасада в пом. 1-Н; замены системы вентиляции (с размещением воздуховода и двух вент.решёток в раскрываемом оконном проёме на дворовом фасаде здания), замены системы кондиционирования (с размещением двух наружных блоков кондиционеров в оконных проёмах).

Техническое состояние фундаментов оценивается как работоспособное.

Состояние несущих наружных и внутренних кирпичных стен в районе расположения обследуемых помещений является работоспособным. При обследовании стен здания дефектов, указывающих на снижение их несущей способности, не обнаружено. Каменные конструкции стен пригодны для дальнейшей эксплуатации.

Техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное.

Оконные, дверные проёмы, заполнения оконных и дверных проёмов находятся в работоспособном состоянии. Демонтажные работы по раскрытию исторического оконного проёма выполнять после предварительно вывешивания перекрытия на стойках с соблюдением

рекомендаций технического обследования. При производстве работ необходимо произвести дополнительное техническое обследование строительных конструкций помещений и при выявлении неудовлетворительного состояния принять решение по их усилению.

После проведения работ по демонтажу кладки (предусмотрено безударным способом, по технологии «алмазной резки», исключая ударное воздействие на стену и обрушение выпиленных фрагментов кладки на перекрытие) для раскрытия исторического оконного проёма и работ по демонтажу существующих систем дополнительного инженерного оборудования на дворовых фасадах здания – при необходимости восстановить повреждённый отделочный слой фасада.

Демонтаж части внутренних ненесущих перегородок выполнять при условии предварительного вывешивания перекрытия на стойках при проведении работ. Для этого установить временные стойки и прогоны (распределительные брусья). Временные стойки установить в два ряда. Между стойками и перекрытием размещается распределительный брус. Под стойками также укладывается опорный брус. Между опорным брусом и стойкой забиваются парные клинья. Стойки расшить наклонными досками. Произвести контроль выполненных работ. Новые перегородки проектировать из ГКЛО(В). Проектируемые перегородки устанавливать на уплотнительно-выравнивающие материалы (цементно-песчаный раствор). В местах их примыкания к потолку предусмотреть применение герметизирующего материала на всю глубину стыка. Вес новых проектируемых перегородок 25 кг/м², что меньше веса существующих перегородок, следовательно, дополнительной нагрузки на перекрытие перегородками не создаётся.

Планируемые работы по приспособлению для современного использования пом. 1-Н, пом. 2-Н в части демонтажа части ненесущих внутренних перегородок и монтажа новых перегородок, раскрытия заложенного оконного проёма со стороны дворового фасада в пом. 1-Н; устройства системы вентиляции (с размещением воздуховода и двух вент.решёток в оконном проёме на дворовом фасаде здания), устройства системы кондиционирования (с размещением двух наружных блоков кондиционеров в оконных проёмах) – возможны по специально разработанному и согласованному проекту и в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». При выполнении работ необходимо соблюдать правила техники безопасности в соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001, СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве» и пожарной безопасности в соответствии с требованиями 69-ФЗ. В дополнение к мероприятиям, направленным на устранение дефектов и повреждений несущих и ограждающих конструкций в случае их наличия, необходимо:

1. Систематически вести технический надзор за состоянием строительных конструкций включающий в себя: поэтапные осмотры конструкций по графикам службы эксплуатации здания, текущие осмотры, общие периодические осмотры, осуществляемые специальными комиссиями (весной и осенью).

2. Соблюдать правила технической эксплуатации здания.

10.6. Архитектурно-планировочные решения.

Функциональное назначение помещений 1-Н, 2-Н – магазин парфюмерии («Иль Дэ Ботэ»). Выбор объёмно-планировочного решения учитывает наиболее рациональные технологические потоки и отвечает нормам и требованиям, предъявляемым к нежилым помещениям. В соответствии с действующими строительными нормами и правилами помещение общественного пользования должно оборудоваться системой кондиционирования с достаточной кратностью воздуха.

«Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н» (шифр № 1.039-21),

разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., предусматривает:

- Демонтаж части перегородок в габаритах помещений 1-Н, 2-Н (без затрагивания несущих стен, отнесённых к Предмету охраны), устройство дверного проёма в кирпичной ненесущей перегородке (в/о «1-2»/«А-Г»), монтаж новых перегородок из гипсокартона ГКЛ(В) по ГОСТ 6266-97 по металлическому каркасу с прокладкой мин.ваты согласно СП 55-101-2000. План перепланировки помещений 1-Н, 2-Н, а также экспликация проектируемых помещений представлены на листе АР-3 рассматриваемого проекта. Чистовая отделка определяется отдельным дизайн-проектом.
- Раскрытие заложенного исторического проёма первого этажа на дворовом фасаде по оси «А» в/о «4-5» с сохранением габаритов и конфигурации (прямоугольное), с сохранением существующей перемычки над проёмом (подробнее см. листы АР-2...АР-4 проекта). Выполнение работ по демонтажу кладки предусмотрено безударным способом, по технологии «алмазной резки», исключая ударное воздействие на стену и обрушение выпиленных фрагментов кладки на перекрытие. Проектируемое оконное заполнение в раскрываемый исторический оконный проём предусмотрено аналогичным существующему оконному заполнению по оси «А» в/о «1-3» (проектируемое оконное заполнение см. на листе АР-9 проекта).
- Замена существующей системы вентиляции с размещением воздуховода D200 мм и двух вент. решёток 300x400 мм в раскрываемом историческом оконном проёме первого этажа на дворовом фасаде здания по оси «А» в/о «4-5». Наружный воздуховод выполняется из оцинкованной стали 0,7 мм с последующей окраской в цвет фасада здания. Вентиляционные отверстия размещаются в раскрываемом оконном проёме по оси «А». При замене система вновь оборудуется шумоглушителями для снижения шума, генерируемого вентиляторами, фасонными элементами и распространяющегося по воздуховодам (см. листы АР-6, АР-8 проекта).

Система вытяжной вентиляции оборудуется отдельно от системы вентиляции жилого здания. Каждая группа помещений предусмотрено обслуживать самостоятельными системами вентиляции, доводящими воздух до требуемых соответствующими нормами параметров.

Для поддержания в помещениях параметров воздушной среды в соответствии с требованиями санитарных норм предусматриваются:

- Система механической вытяжной вентиляции;
- Система приточной вентиляции;

Воздухообмен помещений определён по расчёту из условия ассимиляции избытков тепла от людей, освещения, оборудования, по санитарным нормам минимального количества наружного воздуха и обеспечивает подачу 60 м³/ч наружного воздуха. Раздача и удаление воздуха в обслуживаемых помещениях осуществляется регулируемыми потолочными решётками и диффузорами. Решётки и диффузоры выполняются съёмными, что позволяет выполнять их периодическую очистку по мере загрязнения. Воздуховоды систем вентиляции выполняются из оцинкованной стали.

Вытяжка из помещений осуществляется с помощью канального вентилятора (система В1). Выброс от систем В-1 осуществляется в воздуховод, расположенный на участке стены во дворе здания, на 1 м выше уровня кровли. Оборудование систем вентиляции на выбор заказчика.

- Санузел вентилируется за счёт существующего вент. канала в капитальной стене по оси «А» (кирпичная шахта 270x140 мм). Приток воздуха осуществляется через две воздухозаборные решётки размером 300x400 мм, устанавливаемые в раскрываемом историческом оконном проёме со стороны двора, не ниже 2,0 м от уровня земли. В холодный период года нагрев воздуха, подаваемого приточной системой, производится электрическим воздушнонагревателем. Для экономии тепла предусматривается установка рекуператоров тепла, что позволяет использовать до 90% тепла вытяжного воздуха. Воздуховод приточной системы изолируется до воздушнонагревателя минеральной ватой толщиной 30 мм для защиты от выпадения конденсата. Приточный воздух перед подачей в помещения проходит следующие стадии: нагрев в холодный период года и очистка в фильтре. Подробнее см. разработанный раздел ОВ проекта, 2d-визуализация фасада при предусмотренном размещении воздуховода приведена в разделе АР.
- Замена существующей системы кондиционирования с монтажом двух наружных блоков кондиционирования в оконных проёмах первого этажа со дворовых (в т.ч. торцевого) фасадов здания с сохранением отметки высоты и габаритов ширины проёмов и не нарушая рисунок расстекловки заполнения оконных проёмов. Крепление наружных блоков кондиционеров в створы оконных проёмов (во фрамугах) предусмотрено двумя уголками, демонтируется остекление верхней части оконного заполнения (фрамуги), вместо него крепится съёмная жалюзийная решётка в пределах фрамуги окна, окрашенная в цвет наружных оконных переплётов. Монтируется короб для установки блока кондиционера с заполнением минеральной ватой типа «Rockwool» (100 мм.), с люком для технического обслуживания монтируемого оборудования. Устанавливаемые наружные блоки подключаются к внутренней сплит-системе; отсутствие исторической отделки в помещениях 1-Н, 2-Н позволяет провести устройство коммуникаций предельно скрыто, за современной отделкой. Наружные блоки системы кондиционирования размещаются в раскрываемом оконном проёме по оси «А» в/о «4-5» (дворовый фасад) и в существующем оконном проёме по оси «1» в/о «А-Б» (торцевой дворовый фасад). Подробнее см. разработанный раздел ОВ проекта, 2d-визуализация фасадов при предусмотренном размещении наружных блоков кондиционирования в оконных проёмах приведена в разделе АР.

В целях защиты от шума проектом предусматривается: 1. подвеска канального оборудования и воздуховодов выполняется на гибких перфорированных лентах; 2. на воздуховодах со стороны всасывания и нагнетания устанавливаются шумоглушители; 3. в местах соединения вентиляторов с воздуховодами устанавливаются мягкие вставки; 4. все транзитные воздуховоды облицовываются противопожарной изоляцией, которая выполняет функцию дополнительного снижения шума.

Внутреннее вентиляционное оборудование предусмотрено расположить под потолком обслуживаемых помещений. Для предотвращения передачи вибраций по воздуховодам, при подключении систем вентиляции к установке устанавливаются гибкие вставки. Воздуховод общеобменной вентиляции выполняется из тонколистовой оцинкованной стали. Толщина стали принята исходя из диаметра воздуховода в соответствии с Приложением Н СНиП 41-01-2003. Изоляцию воздуховодов принять согласно СНиП 41-01-2003. Для местной вытяжной вентиляции применяются воздуховоды класса П.

Автоматикой предусмотрено:

- автоматическое отключение при пожаре систем вентиляции;
- автоматическое регулирование параметров работы систем вентиляции;

- автоматическое блокирование клапанов наружного воздуха с выключением и пуском вентилятора;
- управление скоростью вращения электродвигателей вентиляторов;
- защита электродвигателей вентиляторов от перегрева;
- регулирование температуры внутреннего воздуха.

Проектом предусмотрена подача очищенного наружного воздуха и удаление воздуха не содержащего вредных примесей. Перед подачей воздуха в помещения он проходит очистку в фильтрах класса EU4. При пожаре для предотвращения попадания дыма в соседние помещения и для предотвращения выброса дыма в атмосферу проектом предусмотрено автоматическое отключение систем вентиляции. Огловок воздуховода вытяжной системы оборудовать зонтом.

- Проектом предусмотрен демонтаж существующих воздуховода и наружных блоков кондиционирования в урне первого-второго этажей на дворовых фасадах. Необходимость производства ремонтных или восстановительных работ фасада в зоне устройства кондиционеров отсутствует, однако при производстве демонтажа в местах крепления кронштейнов необходимо локальное восстановление штукатурного слоя фасадной поверхности.

Демонтаж, монтаж и накладка дополнительного инженерного оборудования должна проводиться специализированной организацией в соответствии с требованиями СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», а также инструкциями по монтажу и накладке устанавливаемого вентиляционного воздуха.

Проектом не предполагается работ, влияющих на конструктивную безопасность здания. Решения по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 2-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом С.М. Липавского» не повлияют на состояние несущих и ограждающих конструкций. Технические решения, принятые в проекте, предусмотрены соответствовать требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, и обеспечивать безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Технологии производства работ и необходимые материалы для проведения мероприятий по приспособлению помещений 1-Н, 2-Н для современного использования в части перепланировки и устройства инженерных коммуникаций описаны в необходимом объёме и основаны на проведенных исследованиях.

Объёмно-планировочные решения, принятые в рассматриваемом проекте, обеспечивают необходимую прочность, устойчивость и пространственную жёсткость конструкций объекта, как в процессе ремонтно-строительных работ, так и в период эксплуатации объекта.

При необходимости работы по реставрации фасадов в зоне проведения работ проводить согласно «Методическим рекомендациям по ремонту штукатурной отделки фасада» (1.039-21-ОПЗ), разработанным на основании выводов и рекомендаций при натурном обследовании материалов отделки фасадов здания в рамках комплексных научных исследований (см. 1.039-21-ТО Раздел 2. Комплексные научные исследования).

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

1. Копия Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную художественную или иную культурную ценность.

2. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX века: Справочник./Под ред. Б.М. Кирикова. – СПб.: Пилигрим, 1996. – 397 С.
3. Портрет петербургского дома: Сб./Под ред. О.Н. Косогор. – СПб.: Политехника-сервис, 2009. – 455 С. С. 274-280.
4. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов. Справочник. СПб., 2001.
5. Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект. – М.: Центрполиграф, 2009. – 349 С. С. 164-165.
6. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7314. Чертежи дома на участке, принадлежавшем М.С. Семёнову, С.М. Липавскому по Большому пр. П.С., 39 и Гатчинской ул. 1912-1914. 21 Л.
7. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 2456. Чертежи дома С.М. Липасовского по Большому пр. П.С., 39. 08.1913-10.09.1913. 14 Л.
8. РГИА. Фонд 1288. Описание 28. Дело 158. «Дело о принудительном отчуждении земельного участка купца Богатенкова под продолжение Гатчинской улицы». 1906-1910. 61 Л.
9. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.
10. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
11. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
12. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.
13. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия.
14. ГОСТ Р 21.1101-2013. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

12. Обоснование вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объёмно-планировочное и архитектурно-художественное решения здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 см. Приложение № 3 описательный адрес: Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., б/Н), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, разработанную Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г.: «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», шифр № 1.039-21 (Приложение № 9: копия титульного листа проектной документации), было выявлено следующее:

1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности (Приложение № 9: копия лицензии МКРФ) – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2) Структура разделов проектной документации и решения, предусмотренные проектом приспособления Объекта под современное использование в части перепланировки квартиры № 34, разработана в соответствии с Заданием КГИОП от 29.12.2020 г. № 01-52-2876/20 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление для современного использования пом. №№ 1-Н, 2-Н) (Приложение № 1), выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области

государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ, и не противоречат действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

3) В состав исходно-разрешительной документации включён Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП.

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

5) Объём и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

6) Разработанные проектные и технологические решения по приспособлению нежилых помещений 1-Н, 2-Н для современного использования по адресу: Большой пр. П.С., 39, лит. А, основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

7) Исследования, требуемые для определения необходимого состава работ по приспособлению для современного использования в части приспособления для современного использования нежилых помещений 1-Н, 2-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом С.М. Липавского», выполнены в необходимом объёме.

8) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

9) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ относятся к работам по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных характеристик и на сохранение объекта в целом.

13) Проектом предусмотрены работы по приспособлению для современного использования помещений 1-Н и 2-Н в части объединения помещений, демонтажа части несущих внутренних перегородок и монтажа новых перегородок, раскрытие ранее заложённого исторического оконного проёма со стороны дворового фасада в пом. 1-Н (пом. 8), замена системы кондиционирования (с размещением двух наружных блоков кондиционеров в раскрываемом историческом и существующем оконных проёмах в помещении 1-Н пом. 8 и в помещении 2-Н пом. 1, соответственно) и замена существующей системы вентиляции (с размещением воздуховода D200 мм и двух вент. решёток 300x400 мм в раскрываемом историческом оконном проёме на дворовом фасаде здания) – в границах объекта, в пределах капитальных стен (без затрагивания капитальных стен, отнесённых к предмету охраны см. Приложение № 2, кроме раскрытия исторического оконного проёма). Отделочные и малярные работы в соответствии с назначением помещений и действующими строительными нормами. Проектные решения по приспособлению для современного использования помещений 1-Н и 2-Н разработаны с целью улучшения условий использования помещений, условий обслуживания и оптимизации работы.

14) Решения, предлагаемые проектом при приспособлении объекта для современного использования, направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского» (Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А), перечень которых утверждён Распоряжением КГИОП от 04.10.2016 г. № 10-510 (Приложение № 2) в соответствии с положениями ст. 40, 42, 43, 44 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

Элементами предмета охраны, рассматриваемыми в связи с представленным проектом, являются:

- капитальные наружные и внутренние кирпичные стены;
- объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- Дворовые фасады (в т.ч. торцевой):
Материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;
оконные проёмы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные).

Согласно архивным материалам, хранящимся в ЦГИА СПб³ (Приложение № 10, ил. 6 фиксационный план первого этажа 1913 г.), рассматриваемые в связи с предоставленной проектной документацией существующие помещения 1-Н, 2-Н, занимающие практически весь первый этаж здания, претерпели ряд изменений конструктивной схемы. В процессе эксплуатации, во внутренних капитальных стенах по оси «3» и «5» в/о «В-Г», по оси «Б» в/о «5-6» были устроены дверные проёмы. Был заложен дверной проём в стене по оси «2» в/о «Б-В», ведущий на лестничную клетку (Л 1), исторически осуществлявшую сообщение между приёмными помещениями электролечебницы первого этажа, подвалом и жилой частью здания вышерасположенных этажей. Кроме того были заложены оконные проёмы по оси «А» в/о «3-5» и «5-6» (дворовый фасад), причём последний оказался на границе помещений 1-Н, 2-Н и общедомового имущества (вестибюль в жилую часть здания – вход со стороны Большого проспекта П.С.). Все вышеуказанные преобразования зафиксированы на современных планах ПИБ (Приложение № 5, Приложение № 6), соответствуют современному состоянию и существующее положение в пределах капитальных конструкций (отнесены к Предмету охраны см. Приложение № 2) – кроме раскрываемого исторического оконного проёма в стене по оси «А» в/о «3-5» (дворовый фасад) – рассматриваемый проект не затрагивает.

³ ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456.

Предусмотренный проектом **демонтаж части существующих перегородок с устройством новых перегородок** из ГКЛ/ГКЛВ при формировании помещений, необходимых для функционирования нежилых помещений 1-Н, 2-Н, в том числе решение по объединению помещений 1-Н и 2-Н за счёт устройства внутреннего дверного проёма в несущей кирпичной перегородке (в осях «1-2» / «А-Г»), не нарушает исторически ценных конструктивных элементов, не повлияет на несущую способность и не нарушит исторического объёмно-планировочного решения в габаритах капитальных стен (отнесённых к Предмету охраны см. Приложение № 2).

Проектом предусмотрен **демонтаж существующего дополнительного инженерного оборудования на дворовых фасадах здания**, а именно существующего воздуховода из места заложенного исторического оконного проёма первого этажа по оси «А» в/о «4-5» и двух наружных блоков кондиционирования, размещённых на кронштейнах на плоскости стены дворовых фасадов в уровне первого-второго этажей. При производстве демонтажа в местах крепления кронштейнов предусмотрено локальное восстановление штукатурного слоя фасадной поверхности.

Раскрытие заложенного исторического оконного проёма первого этажа на дворовом фасаде по оси «А» в/о «4-5» с сохранением исторических габаритов и конфигурации (прямоугольное) (см. Приложение № 2) направлено на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей выявленного объекта культурного наследия «Дом. С.М. Липавского». Оконные заполнения дворовых фасадов не отнесены к предмету охраны объекта (см. Приложение № 2), однако проектируемое оконное заполнение в раскрываемый исторический оконный проём предусмотрено аналогичным существующему оконному заполнению по оси «А» в/о «1-3», чтобы сохранить единообразие дворового фасада.

Для обеспечения оптимальных и комфортных параметров микроклимата предлагается оснастить помещения магазина (1-Н, 2-Н) **системами механической вытяжной и приточной вентиляции**, позволяющими осуществлять процессы технологической обработки наружного воздуха. Проектируемая система вытяжной вентиляции, как и существующая демонтируемая, оборудуется отдельно от системы вентиляции жилого здания. Каждая группа помещений обслуживается самостоятельными системами вентиляции, доводящими воздух до требуемых соответствующими нормами параметров. Проектом предусмотрено размещение воздуховода D200 мм и двух вент.решёток 300x400 мм в раскрываемом историческом оконном проёме на дворовом фасаде здания по оси «А» в/о «4-5».

Проектом предусмотрена **замена существующей системы кондиционирования с монтажом двух наружных блоков кондиционирования в створы оконных проёмов** (во фрамугах) существующего по оси «1» в/о «А-Б» и раскрываемого исторического оконного проёма по оси «А» в/о «4-5» первого этажа со стороны дворовых (в т.ч. торцевого) фасадов здания без затрагивания капитальных стен и фасадной поверхности (отнесены к Предмету охраны см. Приложение № 2), с сохранением отметки высоты и габаритов ширины проёмов (отнесены к Предмету охраны см. Приложение № 2) и не нарушая рисунок расстекловки заполнений оконных проёмов. Установка внутренних блоков кондиционирования предусматривается в пределах капитальных стен в соответствии с действующими нормативами. Внутренние и внешние блоки соединяются кабелем межблочного соединения через отверстия в перегородках и стенах здания по потолку в зоне помещений 1-Н, 2-Н с последующей герметизацией. Современная отделка позволяет сделать проводку скрытой. Эти преобразования имеют локальный характер и не приведут к непоправимому искажению облика здания, структуры и стилистики дворовых фасадов.

Мероприятия по сохранению предмета охраны объекта культурного наследия оставляют без изменений все элементы отделки фасадов, исторические материалы и характер декоративной обработки фасадов. Организация строительных работ производится щадящим методом, в соответствии с действующими рекомендациями: о времени проведения работ, доставке строительных материалов, уборке мусора, отключении водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д.

Разработка проекта по приспособлению для современного использования помещений 1-Н, 2-Н, расположенных на первом этаже по адресу: Большой пр. П.С., дом 39, лит. А, в части перепланировки и установки дополнительного инженерного оборудования, выполнена в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий. Документация разработана в соответствии с техническим заданием на проектирование, техническими регламентами по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающей территории с соблюдением технических условий.

13. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Историческая иконография.

Приложение № 2. Копии документов, представленных заказчиком экспертизы.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации на момент заключения Договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 4. Копии Договоров с экспертами. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

14. Вывод государственной историко-культурной экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21 (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

Дата оформления заключения экспертизы: 06.04.2022 г.

Подписи экспертов:

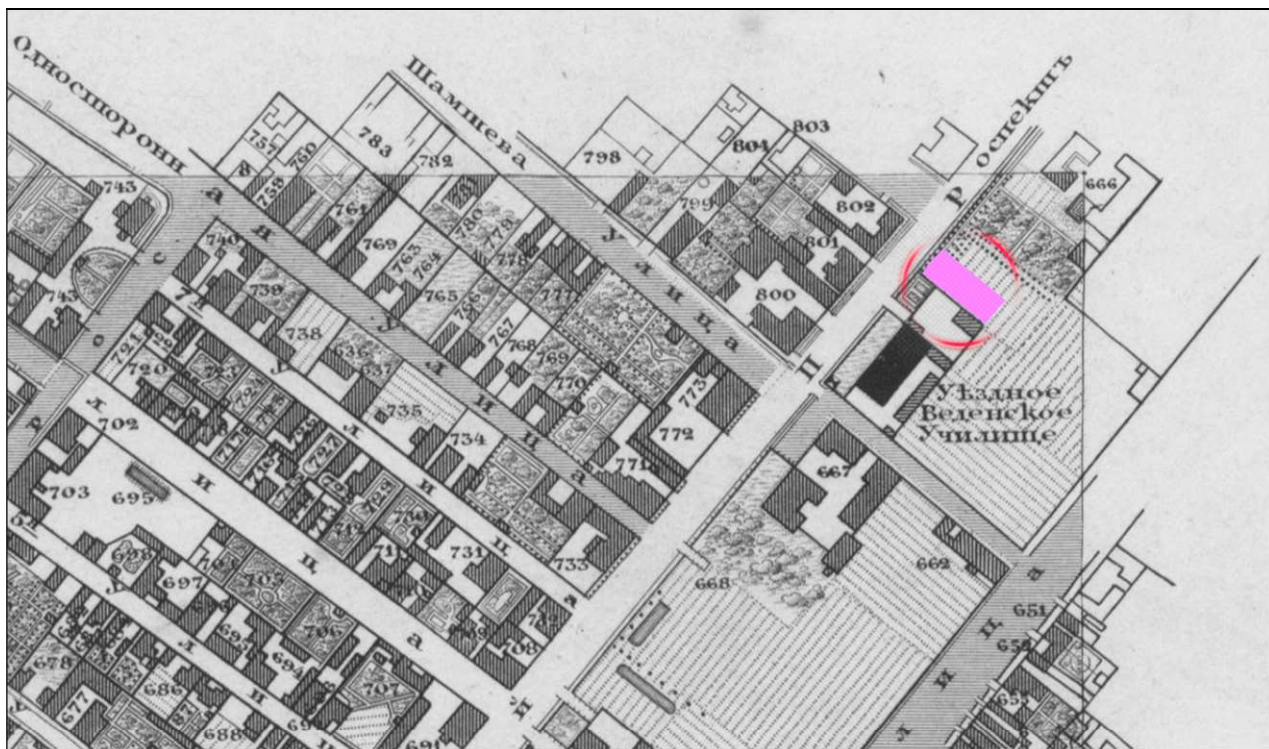
Председатель экспертной комиссии	_____ (подпись эксперта)	(М.Ф. Прокофьев) (расшифровка подписи)
Ответственный секретарь экспертной комиссии	_____ (подпись эксперта)	(Н.Б. Глинская) (расшифровка подписи)
Член экспертной комиссии	_____ (подпись эксперта)	(В.А. Калинин) (расшифровка подписи)

Приложение № 1

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.
2. С.-Петербургская губерния. Общий план на урегулирование г. С.-Петербурга, высочайше утверждённый 7 марта 1880 года [Дело] (Фонд Техническо-строительный комитет МВД. Опись № 167. Петербургская губ.). Фрагмент. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 14.
3. План города Санкт-Петербурга с показанием урегулирования улиц, назначенного по плану, утверждённому 7 марта 1880 г. и происшедших с того времени до 1 января 1908 г. изменений в урегулировании и наименовании улиц, площадей, набережных, мостов и пр., последовавших по особым утвержденным планам. Фрагмент. Составлен в 1907 году и отпечатан в 1908 в картографическом заведении А. Ильина на 18 цветных листах (68.5 x 92 см). ЛЛ. 9, 10, 13, 14, 17, 18.
4. План из путеводителя (адресной и справочной книги) «Весь Петербург» издания А.С. Суворина «Новое Время». 1913 г. Фрагмент. В оригинале на 15 листах цветные карты, а также лист с УО.
5. План двора доктора Савелия Михайловича Липавского. Август 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 1.
6. План подвала. План первого этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 2.
7. План второго этажа. План третьего этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 3.
8. План четвёртого этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 4.
9. План пятого этажа. План шестого этажа. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 5.
10. План чердака. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 6.
11. Разрез В-Г. Разрез А-Б. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Листы 7-10.
12. Фасад по Большому проспекту. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 11.
13. Фасад по Гатчинской улице. 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Листы 12-14.

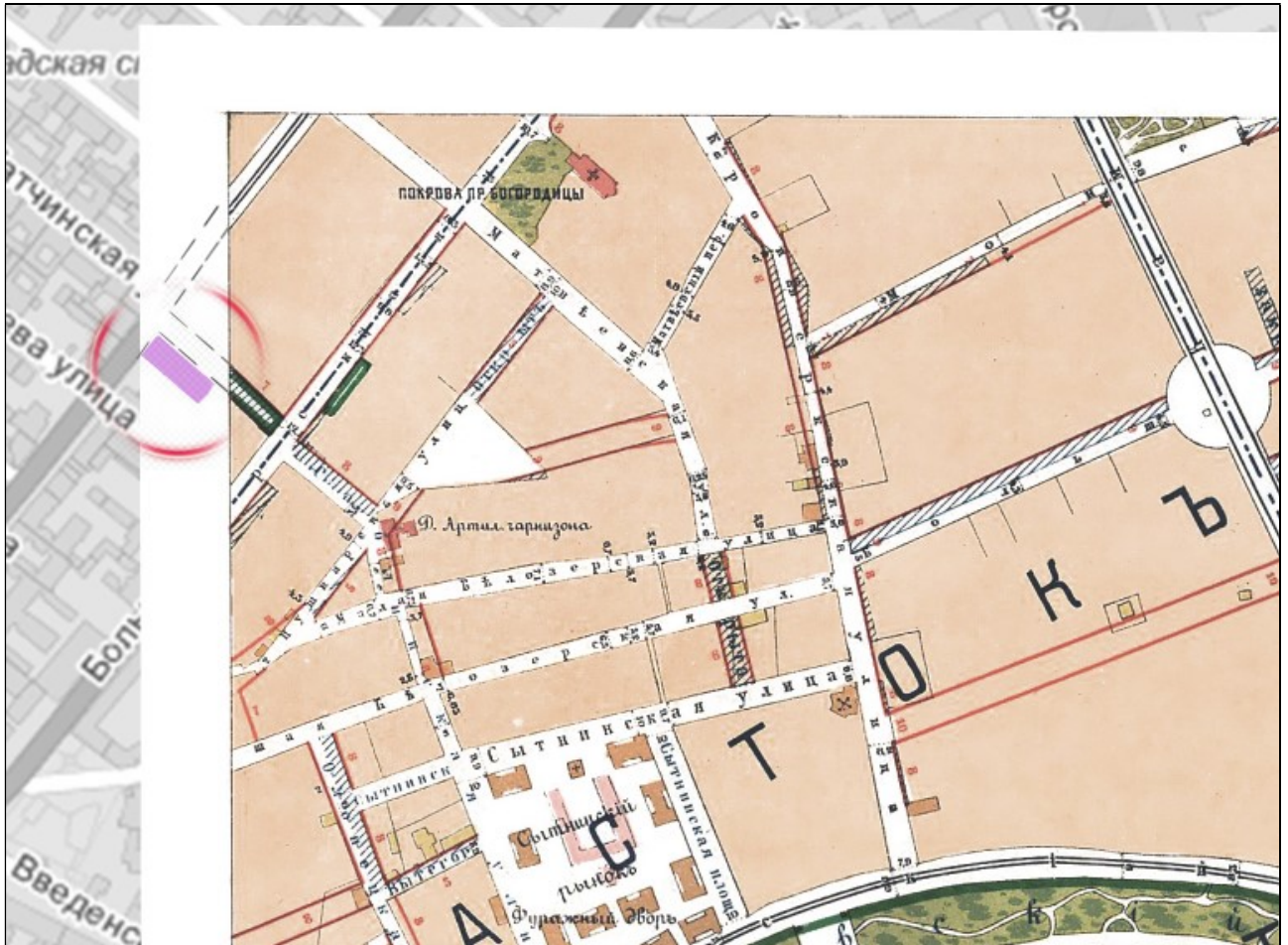


1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.



2. С.-Петербургская губерния. Общий план на урегулирование г. С.-Петербурга, высочайше утверждённый 7 марта 1880 года [Дело] (Фонд Техническо-строительный комитет МВД. Опись № 167. Петербургская губ.). Фрагмент.

РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 14.



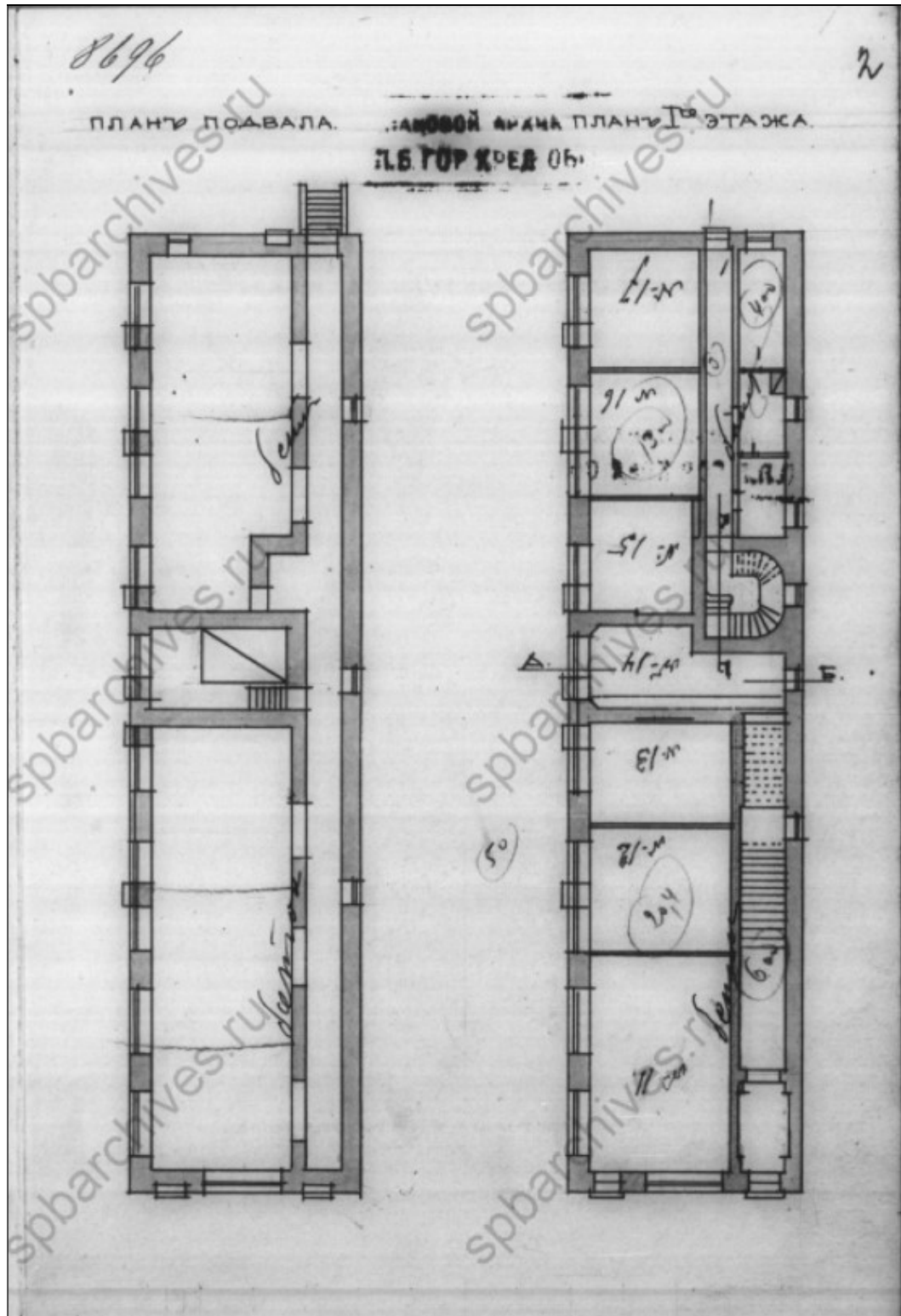
3. План города Санкт-Петербурга с показанием урегулирования улиц, назначенного по плану, утверждённому 7 марта 1880 г. и происшедших с того времени до 1 января 1908 г. изменений в урегулировании и наименовании улиц, площадей, набережных, мостов и пр., последовавших по особым утвержденным планам. Фрагмент. Составлен в 1907 году и отпечатан в 1908 в картографическом заведении А. Ильина на 18 цветных листах (68.5 x 92 см). ЛЛ. 9, 10, 13, 14, 17, 18.



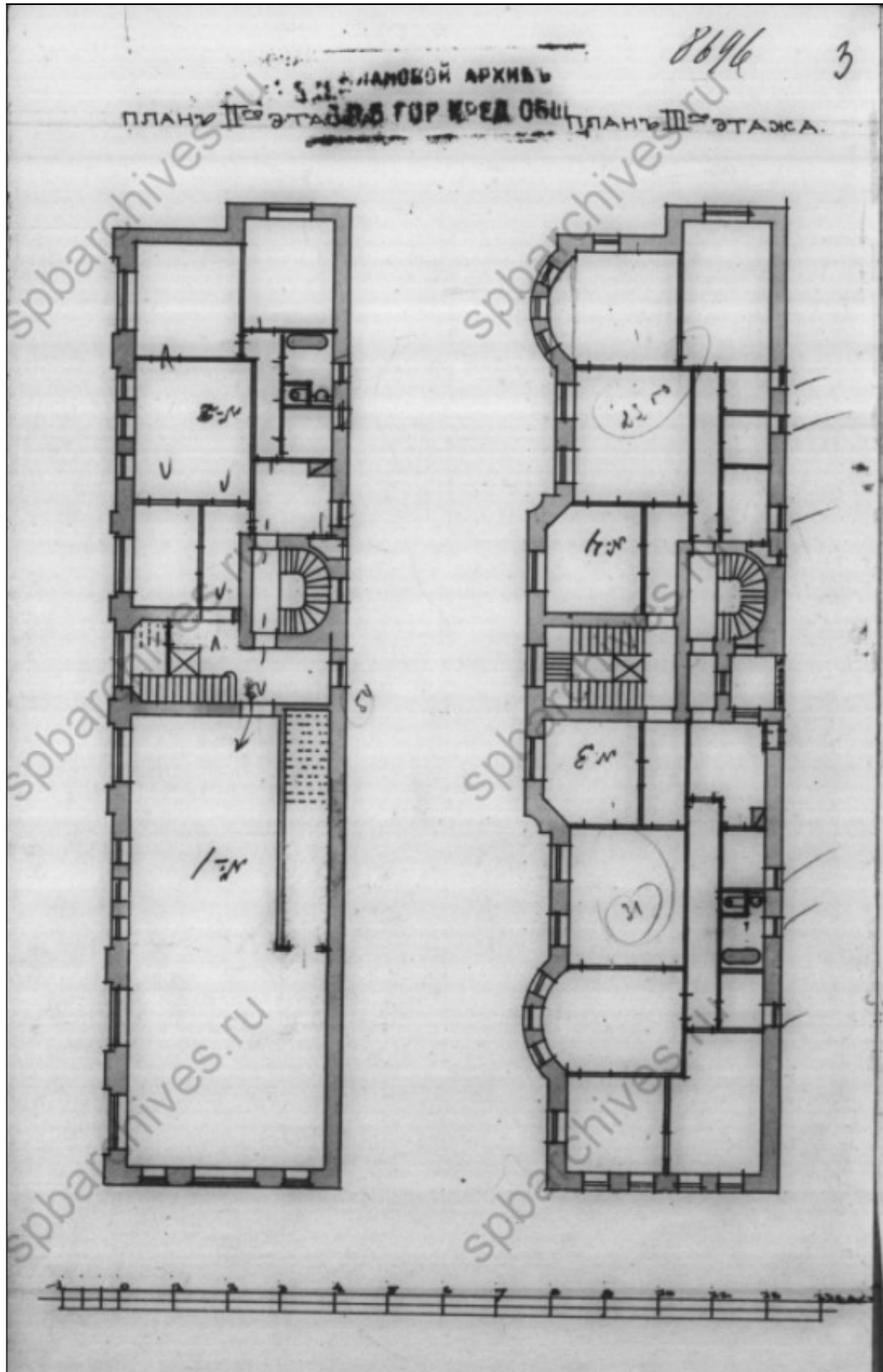
4. План из путеводителя (адресной и справочной книги) «Весь Петербург» издания А.С. Суворина «Новое Время». 1913 г. Фрагмент. В оригинале на 15 листах цветные карты, а также лист с УО.



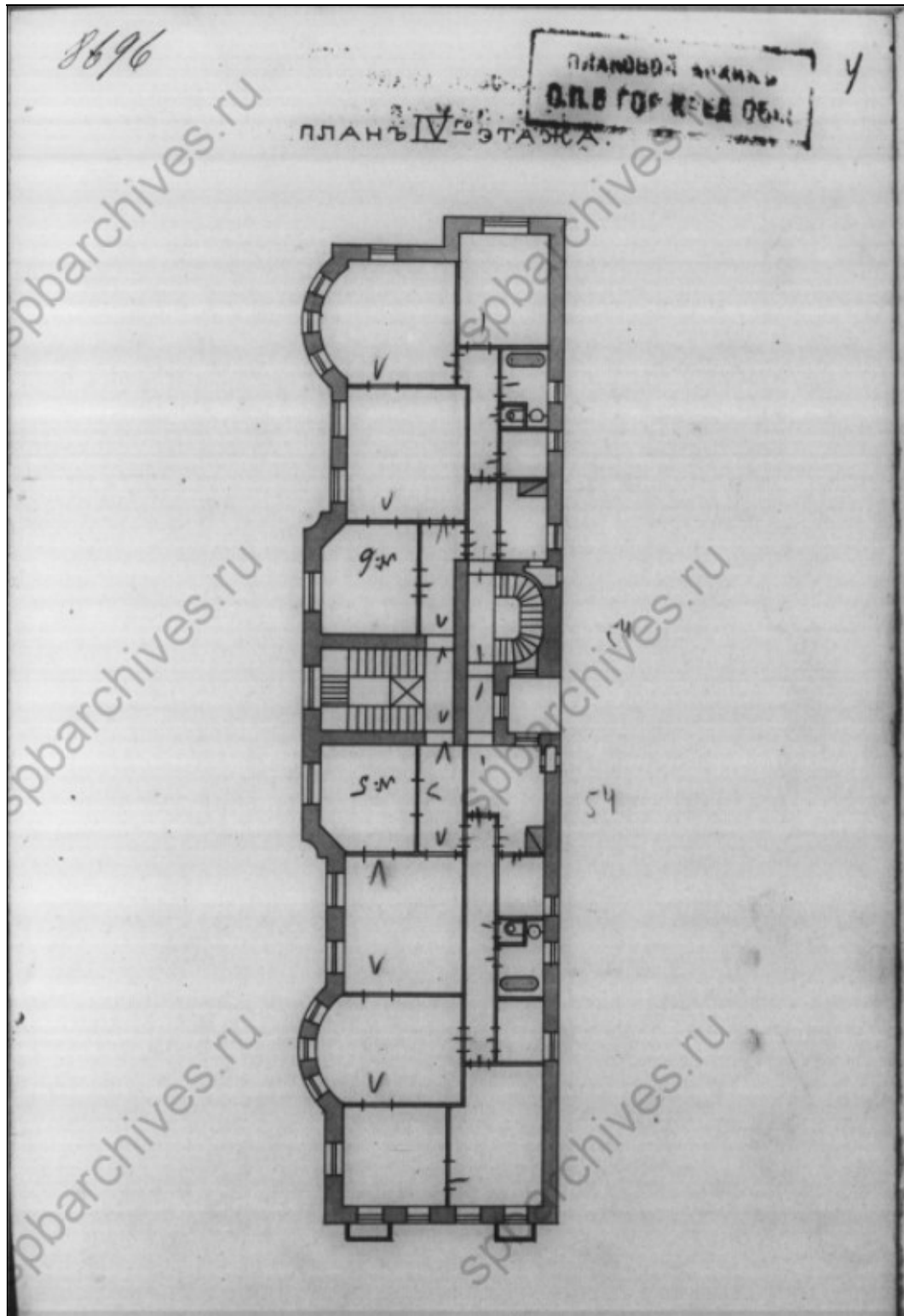
5. План двора доктора Савелия Михайловича Липавского. Август 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 1.



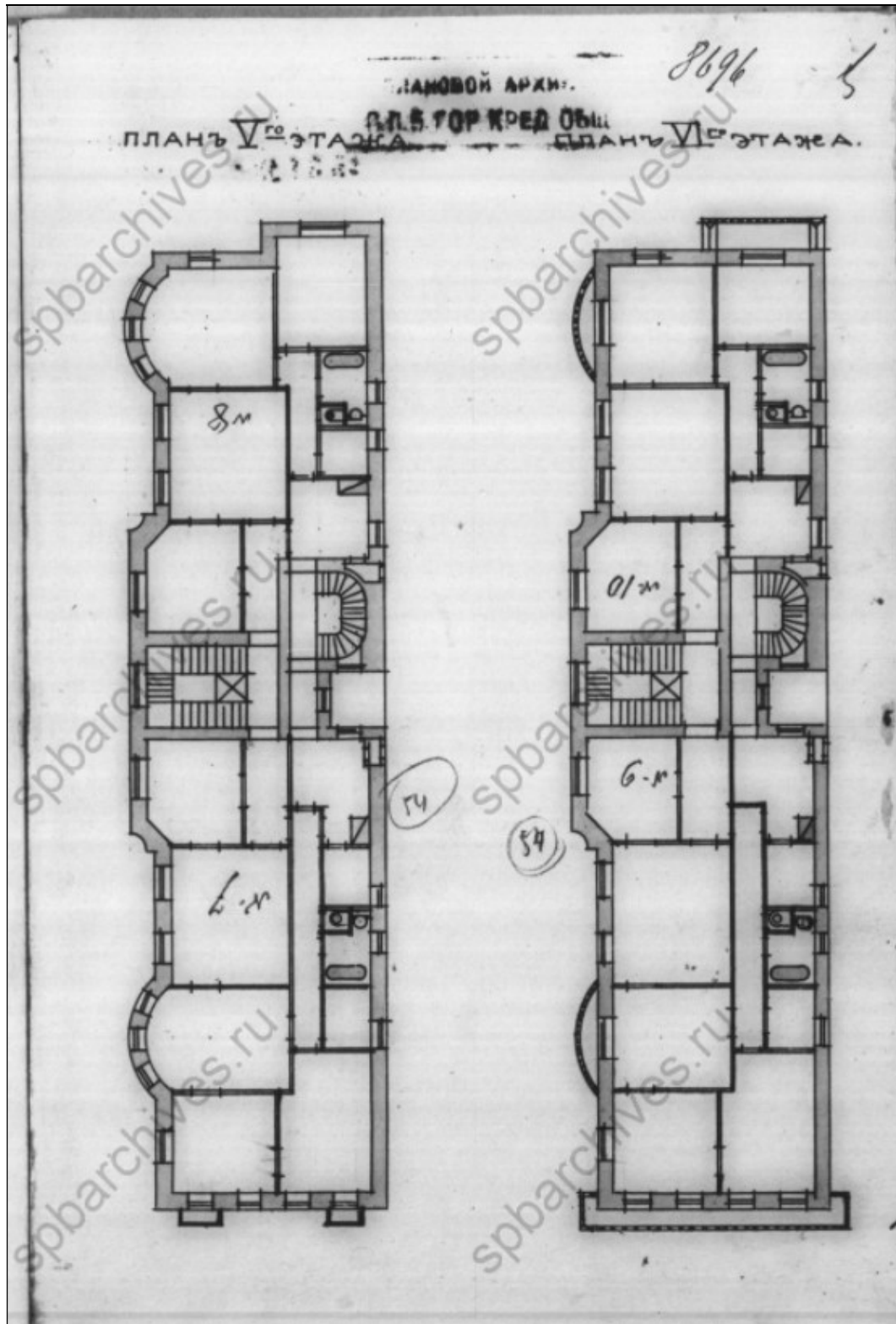
6. План подвала. План первого этажа. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 2.



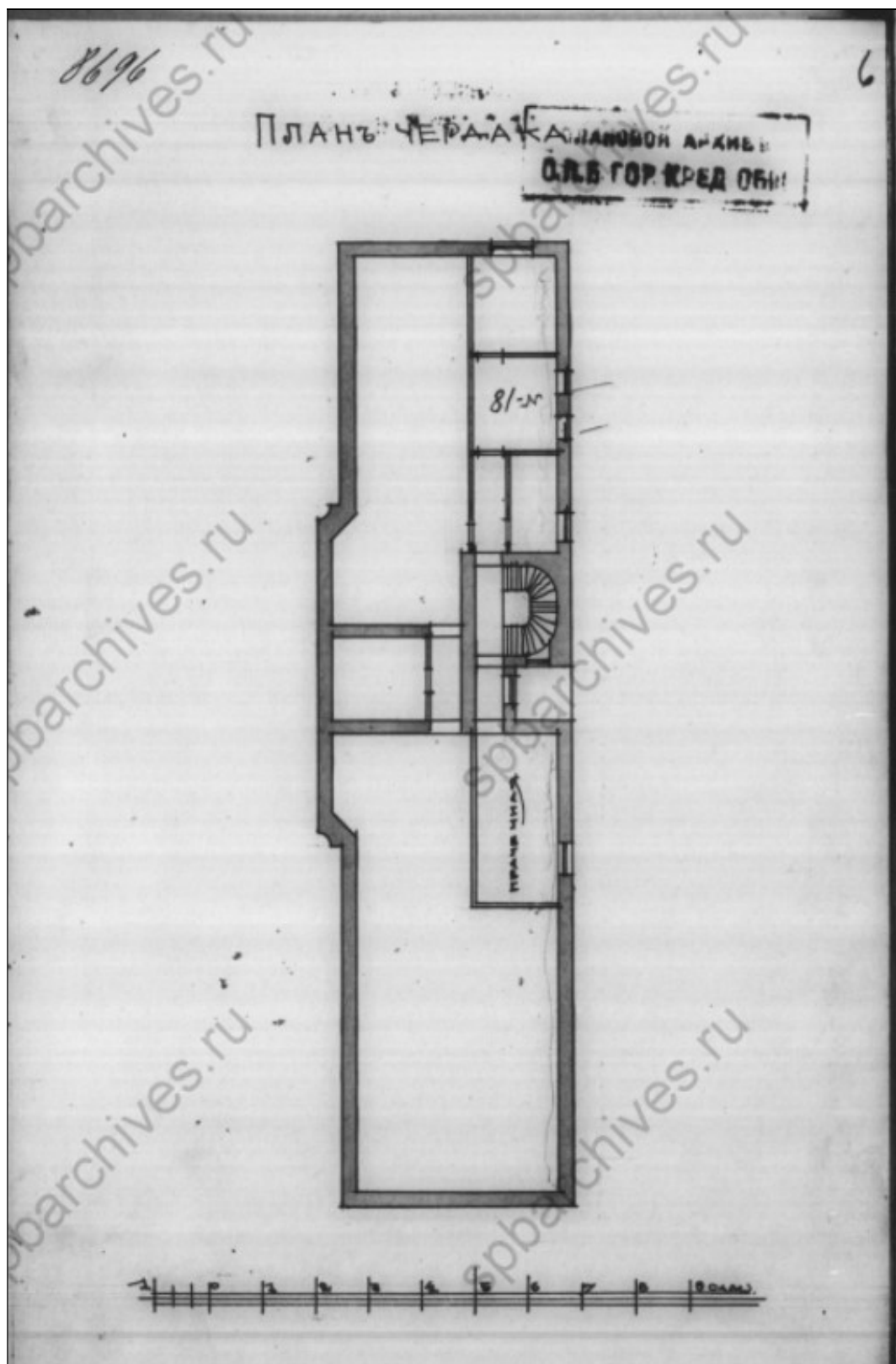
7. План второго этажа. План третьего этажа. 1913 г.
 ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 3.



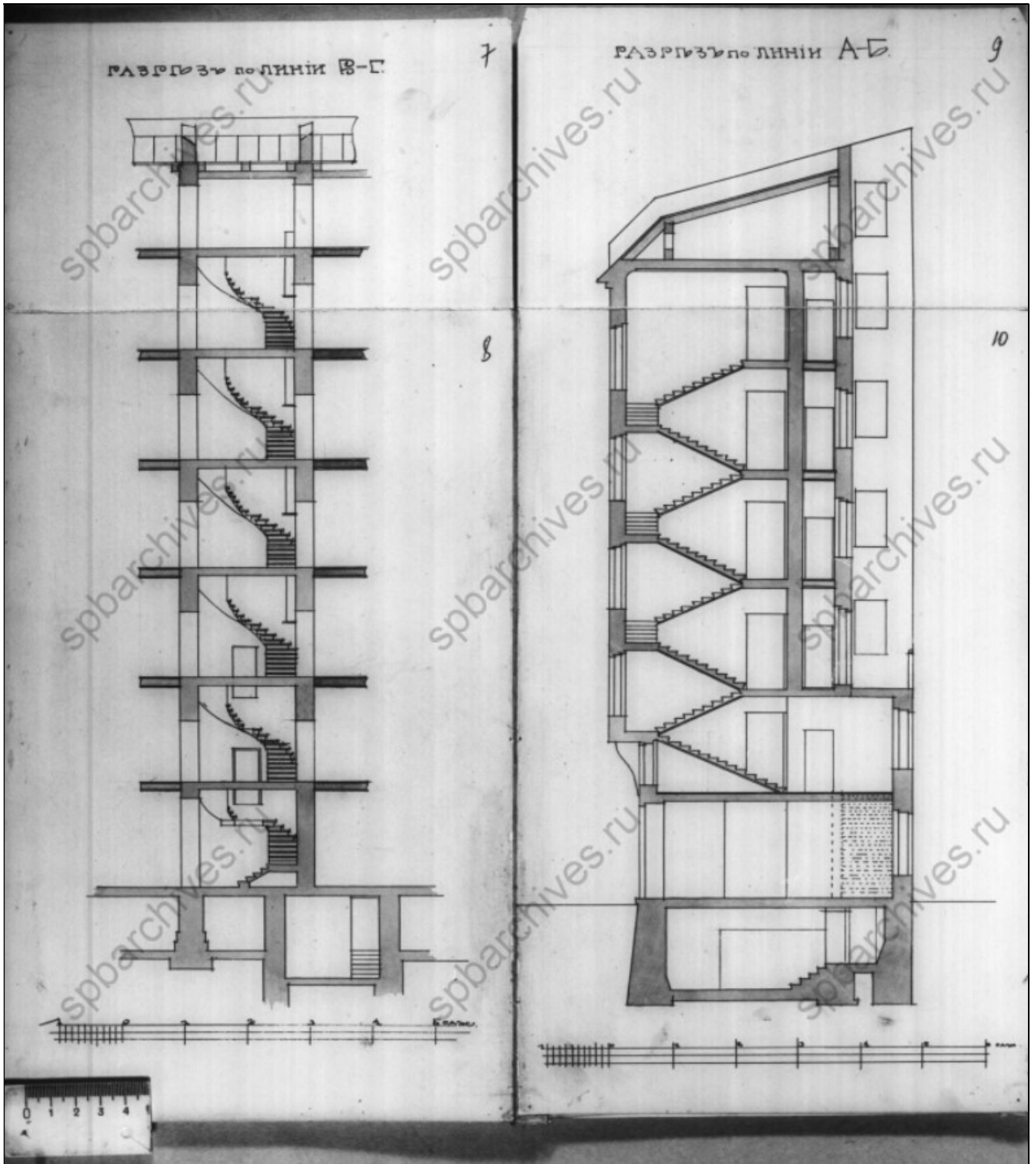
8. План четвёртого этажа. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 4.



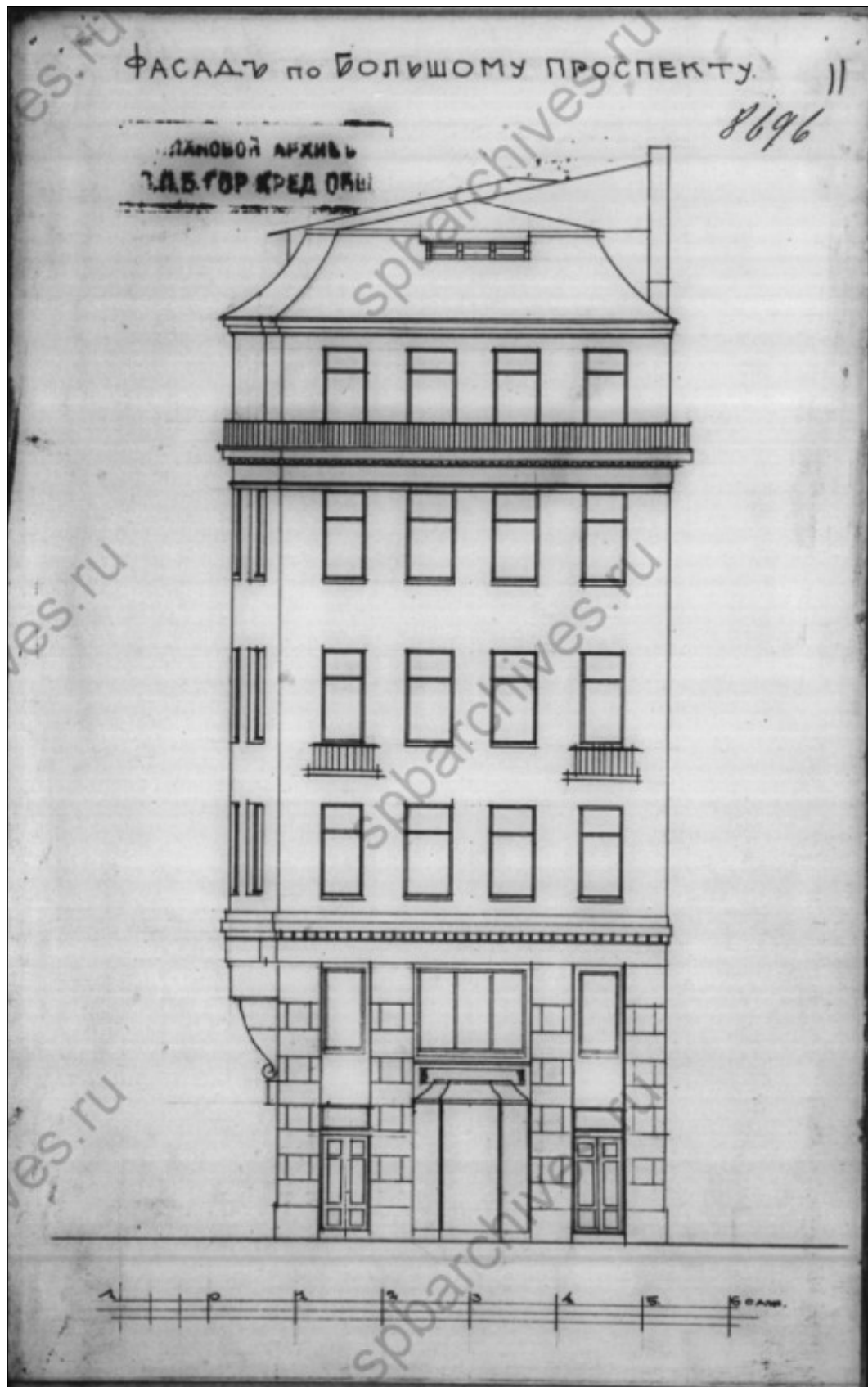
9. План пятого этажа. План шестого этажа. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 5.



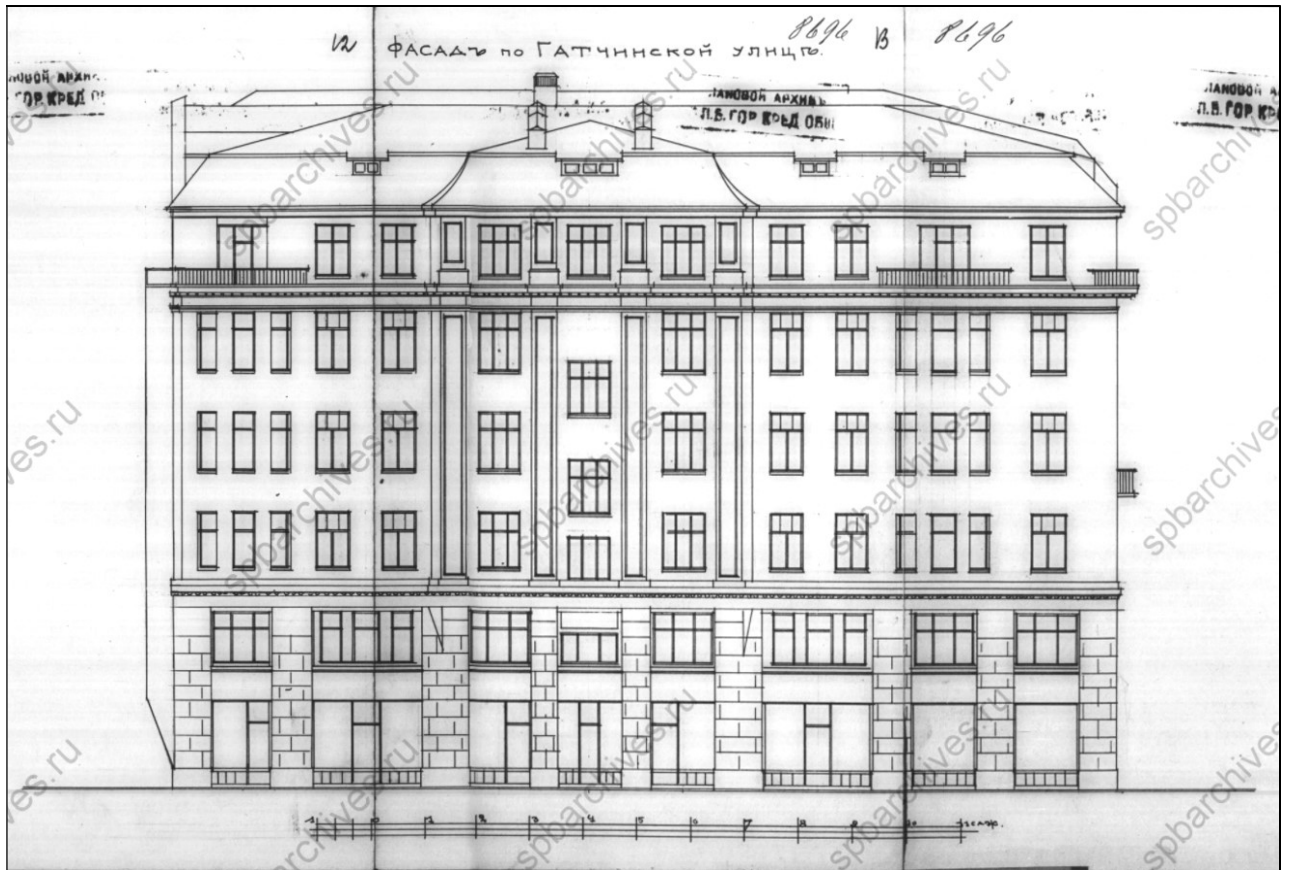
10. План чердака. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 6.



11. Разрез В-Г. Разрез А-Б. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Листы 7-10.



12. Фасад по Большому проспекту. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Лист 11.



13. Фасад по Гатчинской улице. 1913 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2456. Листы 12-14.

Приложение № 2

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Копии документов, представленных заказчиком экспертизы

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность
(с изменениями на 14 июня 2006 года)**

Документ с изменениями, внесенными:
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 14 июня 2006 года N 8-62.

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48 утвержден Список, дополняющий данный Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 31.07.2002 N 8-92 утвержден перечень, выявленных объектов культурного наследия, исключаемых из Списка.

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И. Явейн

УТВЕРЖЕН
приказом председателя КГИОП
от 20.02.2001 N 15

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

Санкт-Петербург
История

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

Петроградский административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1173	Дом С.М.Липавского	1912-1913	арх. Ф.И.Лидвадь, техн. Д.Д.Смирнов	Большой пр. П.С., 39; Гатчинская ул., 6/Н	среднее	-/-

ПГ - В - 1173

УТВЕРЖДАЮ:

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

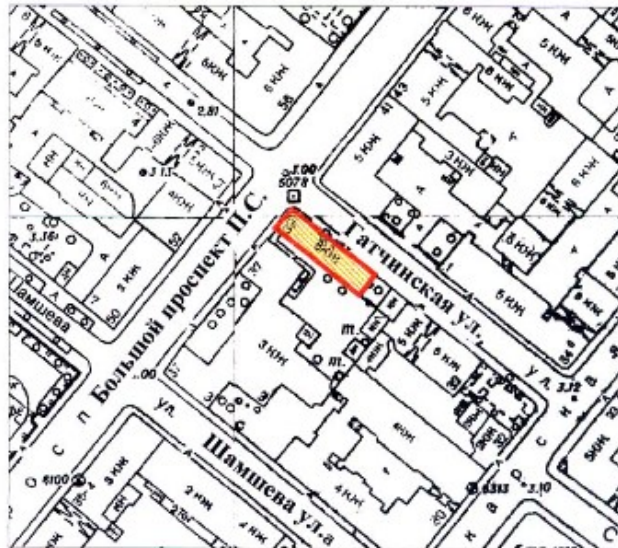


Б. М. Кириков

18 мая 2002



План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом С. М. Липавского"

г. Санкт-Петербург, Большой пр.П.С., 39;
Гатчинская ул., б.№



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____



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

окуд

04.10.2016№ 10-510

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом С. М. Липавского»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом С. М. Липавского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 39, литера А (Большой пр. П. С., 39; Гатчинская ул., б/№), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия






Г.Р. Аганова






Приложение к распоряжению КГИОП







от 04.10.2016 № 10-510




Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом С. М. Липавского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 39, литера А (Большой пр. П. С., 39; Гатчинская ул., б/№).

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного здания включая выступающие объемы трех эркеров лицевого фасада по Гатчинской улице и одного прямоугольного дворового фасада;</p> <p>конфигурация и габариты крыши, высотные отметки конька и карнизов.</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>капитальные наружные и внутренние кирпичные стены;</p> <p>исторические лестницы: местоположение, конструкция, тип, габариты, материал ступеней.</p> <p>лестница Л1, включая лестницу вестибюля – местоположение, конструкция (на косоурах), тип (маршевая), габариты, материал ступеней (известняк; профиль ступеней – валик);</p>	

	<p>материал и рисунок ограждений (литые секции с фризом геометрического рисунка);</p> <p>черная лестница - местоположение, конструкция, тип (маршевая, криволинейная в плане), габариты и материал ступеней (известняк; профиль ступеней – валик);</p> <p>материал и рисунок ограждений (литые стойки).</p>	  
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.</p>
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – гранитные плиты;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – сочетание гладкой и фактурной (под шубу) штукатурки; руст в уровне 1-2-го этажей;</p>	 

	<p>три эркера – местоположение, конфигурация (прямоугольный со скошенными углами на уступчатых кронштейнах, полуциркульные, завершенные балконами), габариты;</p> <p>оформление прямоугольного в плане эркера – лопатки, лепные панно с вазонами, провисающими гирляндами и барельефами;</p> <p>балконы – местоположение (в уровне 4-го и 6-го этажей, в том числе в завершение эркеров), конфигурация (прямоугольные, полуциркульные), габариты, ограждение (металлические литые секции, и с геометрическим рисунком (в уровне 4-го этажа по Большому проспекту П.С.));</p> <p>два фигурных литых кронштейна в уровне 2-го этажа;</p>	    
--	--	---

	<p>крыльцо на одну ступень – местоположение (дверной проем Л1), конфигурация, габариты, материал (известняк);</p> <p>дверной проем лестницы Л1 – местоположение, конфигурация (прямоугольный), габариты;</p> <p>местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты исторических оконных проемов, включая витринные окна 1-го этажа;</p> <p>оформление оконных проемов 1-5-го этажей – гладкие наличники, в том числе фигурные, подоконные карнизы;</p> <p>заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый);</p> <p>лепные панно с вазами и провисающими гирляндами в межоконных простенках в уровне 2-го этажа;</p> <p>прямоугольная филенка в подоконном пространстве 4-го этажа по Большому Проспекту П.С.;</p> <p>профилированные межэтажные карнизы:</p> <p>фриз с дентикулами между 2-м и 3-м этажами;</p>	     
--	--	--

	<p>гладкий фриз между 5-м и 6-м этажами;</p> <p>венчающий карниз небольшого выноса с профилем;</p> <p>дворовые фасады (в том числе торцевой со стороны Гатчинской улицы);</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (торцевой фасад со стороны Гатчинской улицы);</p> <p>эркер – местоположение (на торцевом фасаде со стороны Гатчинской улицы), конфигурация (прямоугольный на двух скошенных кронштейнах), габариты;</p> <p>балкон – местоположение (в завершении прямоугольного эркера, включая французский балкон в уровне 6-го этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), габариты;</p> <p>оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные) габариты.</p>	  
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p> <p>лестница Л1:</p> <p>оформление потолка вестибюля – гладкое зеркало плафона, периметральные профилированные тяги;</p>	

	<p>оформление подшивки перекрытия лестницы вестибюля – оштукатурено, прямоугольные филенки с гладким полем;</p> <p>оформление плафона лестницы – гладкое зеркало плафона, периметральные профилированные тяги с иониками;</p> <p>покрытие пола тамбура, вестибюля и площадок лестницы – полихромная метлахская плитка с фризом меандра.</p>	  
--	---	---

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
на выявленный объект культурного наследия

№ 1394

Санкт-Петербург

" _____ " 07 июля 2004 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников Шереметьева Г.А., действующего на основании доверенности №7/396 от 18.03.2004 г., и ООО «ЛОТ-ЭСТЕЙТ» (далее - Собственник) в лице генерального директора О.А. Албеговой, действующей на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Собственник обязуется обеспечить сохранность выявленного объекта культурного наследия **Дом С.М. Липавского** (далее - Памятник), пом. 1-Н, площадью 186,7 м², кадастровый номер 78:3089:1:1:1, расположенного по адресу: Большой пр. П.С., д. 39, лит. А.

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

Описание предметов охраны: Объемно-пространственная композиция, тектоника и декор лицевых и дворового фасадов, включая балконные решетки, цвет и рисунок оконных заполнений жилых этажей, архитектурно-художественная отделка интерьера парадного вестибюля и лестницы, включая ограждения маршей, входные двери в квартиры.

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Собственник обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае, если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния либо актами текущего осмотра, Собственник обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству прилегающей территории, предусмотренные актом осмотра технического состояния (приложение 1), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра.

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы по реставрации Памятника выполнять силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по реставрации объектов культурного наследия.

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

Отсутствие у Собственника (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 либо в акте текущего осмотра, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Собственнику предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

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

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

2.6. Обеспечивать охрану Памятника, с целью пресечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ущерба Памятнику, или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) его территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению.

2.8. Производить установку носителей информации на Памятник, а также решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект носителя информации, решетки, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

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

2.10. Без согласия Госоргана:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника, за исключением случаев реставрации по согласованному с Госорганом проекту;

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

- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;

- не выполнять новое строительство;

- не изменять целевое назначение 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 пункте 2.10 настоящего охранного обязательства.



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

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

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его 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;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств.

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

3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Памятник в исправном техническом состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Собственника за каждый такой случай штраф в размере 50 МРОТ.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния либо акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана об установлении новых сроков выполнения работ, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника пению в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника, поврежденного в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника пению в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

3.4. В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана об установлении новых сроков выполнения работ, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Собственник 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 п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения прочих условий охранного



-4-

обязательства, а равно использования Памятника и (или) его территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника за каждый такой случай штраф в размере 200 МРОТ.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Памятника, установке любых носителей информации, а также решеток, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Собственника документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 0,1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Собственника допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения охраны Памятника, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 5 МРОТ за каждый случай нарушения.

3.9. Уплата штрафа не освобождает Собственника от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права на Памятник, со дня его передачи по акту от Собственника третьему лицу.

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 Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании Российского законодательства.

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

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Госорган: 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1
БИК 044030891 ИНН 7832000069

Собственник: ООО «ЛОТ-ЭСТЕЙТ»
ИНН 7702070139, БИК 044030733

Адрес: 194223, Санкт-Петербург, ул. Курчатова, 9

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.

«Госорган»



Г.А. Шереметьев



О.А. Албегова



ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте
культурного наследия

№ 4623

Санкт-Петербург

09 ОКТ 2007

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников КГИОП Е.Е.Ломакиной, действующей на основании доверенности № 7/1954 от 03 ноября 2006 г., и ООО «ЛОТ-ЭСТЕЙТ» (далее - Пользователь) в лице генерального директора Е.Н.Ащепковой, действующей на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения **2-Н площадью 30,3 кв.м, 1 этаж**, кадастровый номер **78:3089:1:1:2** (далее – Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, Большой пр.П.С., д. 39, лит. А (описательный адрес: Большой пр.П.С., д. 39; Гатчинская ул., б/н)** обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: распоряжение главы администрации Петроградского района Санкт-Петербурга от 29.12.2006 г. №1447-р и Договор аренды №15-А005194 от 01.01.2007г.

Описание предметов охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется в соответствии с приложением 2, составляющим неотъемлемую часть настоящего охранного обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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



-2-

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы по реставрации Помещения(ий) выполнять силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по реставрации объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных происшествиях, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий), а также незамедлительно проводить необходимые работы по его (их) сохранению.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

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

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

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

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

-3-

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

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

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

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

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

2.18. Пользователь обязан обеспечивать доступ граждан в принадлежащее(шие) ему Помещение(ия) Памятника, в случае, если интерьер Помещения(ий) является предметом охраны Памятника, для осмотра.

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

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

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

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 300 МРОТ за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 100 МРОТ.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

 АСУ

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденного в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения пункта 8 охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 300 МРОТ.

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 технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай отказа либо уклонения.

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

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

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права на Помещение(ия), со дня его (их) передачи по акту от Пользователя третьему лицу, а также в случае исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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 Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

 *аш*

-5-

7. В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного третьим лицом.

8. Прочие условия:

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

Местонахождение Сторон:

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

Пользователь: 194291, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 72, корп. 1, офис 21
ИНН 7802225611

Приложение:

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



Александр Т. Т.
03.09.2007 г.

Приложение №1
к охранному обязательству
от 09.01.2007 № 7623

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

Санкт-Петербург

"15" мая 2007г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/10 от 10.01.2007 г. А.Г. Гейко и

Пользователь, в лице представителя по доверенности №2 от 09.02.2007 г. М.А. Пермяковой произвели осмотр технического состояния помещения **2-й** площадью **30,3 кв.м, 1 этаж**, кадастровый номер **78:3089:1:1:2** (далее – Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (далее - Памятник), по адресу: **Санкт-Петербург, Большой пр.П.С., д. 39, лит. А (описательный адрес: Большой пр.П.С., д. 39; Гатчинская ул., б/н)**.

1. Исторические сведения:

Здание построено в 1912-1913 гг. техником Д.Д. Смирновым при участии Ф.И. Лидваля на не застроенном ранее участке, выделенном при прокладке части Гатчинской ул.

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

а) основания:

- фундамент: ленточный, бутовый, по визуальному осмотру цоколя и стен деформаций не обнаружено
- цоколи: гранитные по лицевым и известняковые по дворовым фасадам, в удовлетворительном состоянии.
- отмостка: асфальтовая и тротуарная плитка, в удовлетворительном состоянии.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, оштукатурены, в удовлетворительном состоянии.
- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

- первого этажа: плоские, железобетонные по металлическим балкам, потолки оштукатурены, в удовлетворительном состоянии.

г) крыша:

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

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: не имеется.

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии.
- трубы: металлические, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии.

ж) фасады:¹ 6-ти этажный с мансардой кирпичный лицевой корпус. Лицевые фасады – симметричный по Большому пр., в 3 и 4 оси, соответственно, по 1-2 и 3-6 этажам, и асимметричный по Гатчинской ул., аналогично, в 8 и 10 осей — решены в стиле модерн. Фасады завершены карнизом малого выноса и разбиты двумя карнизами,



2

дополненными гладкими фризами. Один из них отделяет 1-2 этажи, объединенные рустованными пилястрами с лепными капителями в простенках витринных и стросенных окон. Другой, продолженный в балконной плите на всю ширину главного фасада, проходит между 5 и 6 этажами. Симметричная левая часть бокового фасада в 7 осей фланкирована двумя сегментовидными в плане эркерами 3-5 этажей. По ее центральной оси - призматический эркер 3-6 этажей в 3 оси, который опирается на уступчатые кронштейны и декорирован плоскостным изображением ряда пилястр с аттиком. На крайних осях главного фасада на 4 этаже балконы с простыми коваными ограждениями. Между ними - обрамлённая профилем доска. Юго-восточный дворовый фасад с эркером гладко оштукатурен.

- облицовка стен: кирпичные, оштукатуренные фактурно (в уровне 1-2 этажей) и гладко, в удовлетворительном состоянии.
- окраска стен: окрашены, окрасочный слой в удовлетворительном состоянии.
- монументальная живопись: отсутствует
- лепнина: отсутствует
- декоративные элементы: отсутствуют
- карнизы: венчающий профилированный карниз малого выноса и карнизы второго и пятого этажей, дополненные гладкими фризами, в удовлетворительном состоянии.
- пилястры: гладко оштукатуренные пилястры эркера лицевого фасада по Гатчинской ул. в удовлетворительном состоянии.
- балконы, лоджии, крыльца: балконы четвертого и шестого этажей с простым металлическим ограждением и эркеры 3-6 этажей в удовлетворительном состоянии.
- окна: окна Помещения прямоугольные, выходят на торцевой фасад, оконные заполнения металлопластиковые, коричневого цвета, в удовлетворительном состоянии.
- двери: наружное дверное заполнения Помещения с торцевого фасада, металлическое, окрашено, в удовлетворительном состоянии.

3) монументы:²

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

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

к) интерьеры:³

- полы: бетонная стяжка; полы покрыты линолеумом, в удовлетворительном состоянии.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: отсутствуют
- лестницы: отсутствуют.
- двери: внутренних дверных заполнений не имеется.

л) инженерные коммуникации:⁴

- электроснабжение: имеется
- отопление: имеется
- водопровод: имеется

Мин аи

- канализация: имеется

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

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ⁶

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		Начало	Окончание	
	Не требуется выполнение работ в Помещении, расположенном в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения.			

Представитель Госоргана

Представитель Пользователя



Госорган

Е.Е. Ломакина

А.Г. Гейко

А.Г. Гейко

М.А. Пермякова

М.А. Пермякова



Пользователь

Е.Н. Ащепкова

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

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

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

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

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

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

(И.В. Воронин) (Г.Н. МЕДВЕДЧИКОВА)

Приложение №2
к охранному обязательству
от 9 ОКТ 2007 № 7623

**Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом С.М. Липавского»,
Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А
(описательный адрес: Большой пр. П.С., д. 39, Гатчинская ул., б/н), пом. 2-Н.**

Историческая объемно-пространственная композиция здания; исторические габариты и высотные отметки; исторические габариты и конфигурация кровель; историческое объемно-планировочное решение; фундаменты, а также наружные и внутренние капитальные стены; архитектурно-декоративная композиция фасадов в стиле модерн с использованием упрощенных мотивов барокко; характер фасадной поверхности; исторические конструкции (включая перекрытия, исторические лестницы и лестничные клетки); интерьеры парадного вестибюля и парадной лестницы (включая метлахскую плитку); металлодекор фасадов и интерьеров лестниц; исторический рисунок парадного дверного и оконных заполнений.

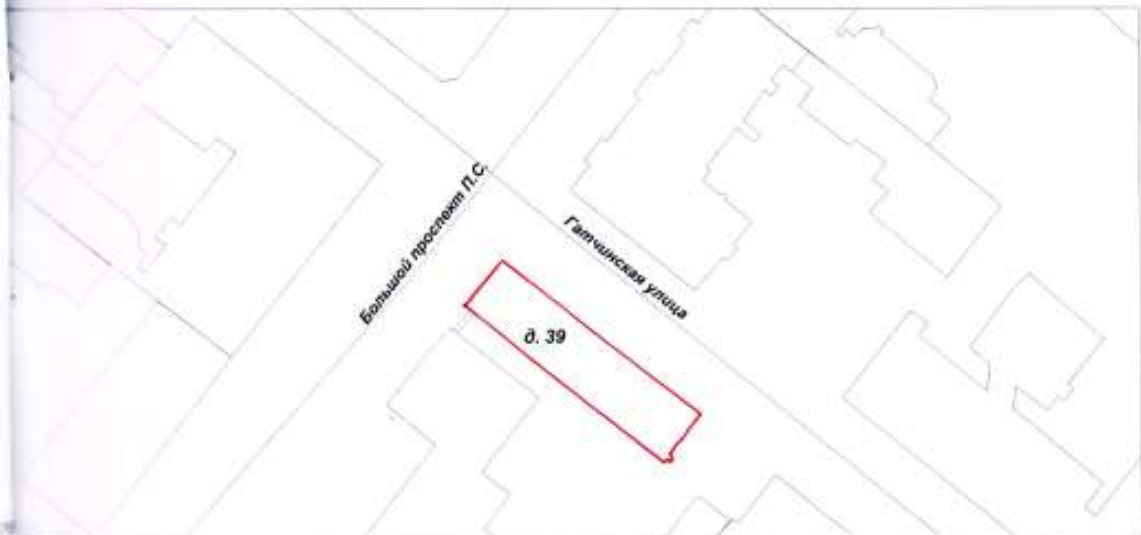

Госорган
Е.Е. Ломакина


Пользователь
"ЛОТ-ЭСТЕЙТ"
Е.Н. Ащепкова



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 39, литера А
Описательный адрес: Большой проспект П.С., дом 39, Гатчинская улица, б/н



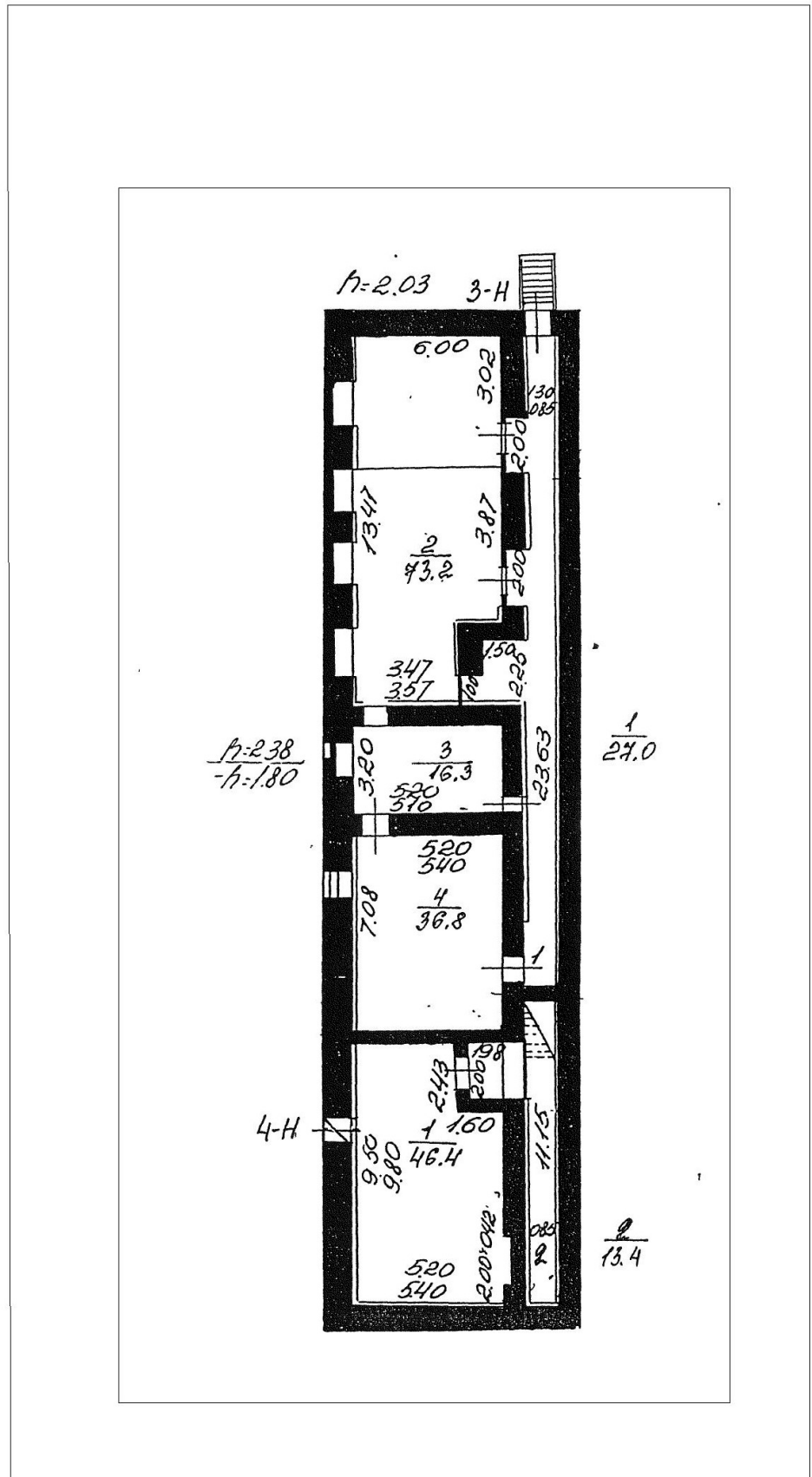
Условные обозначения:
— граница строения

Дополнительные сведения о строении: *Границы объекта не изменены.*

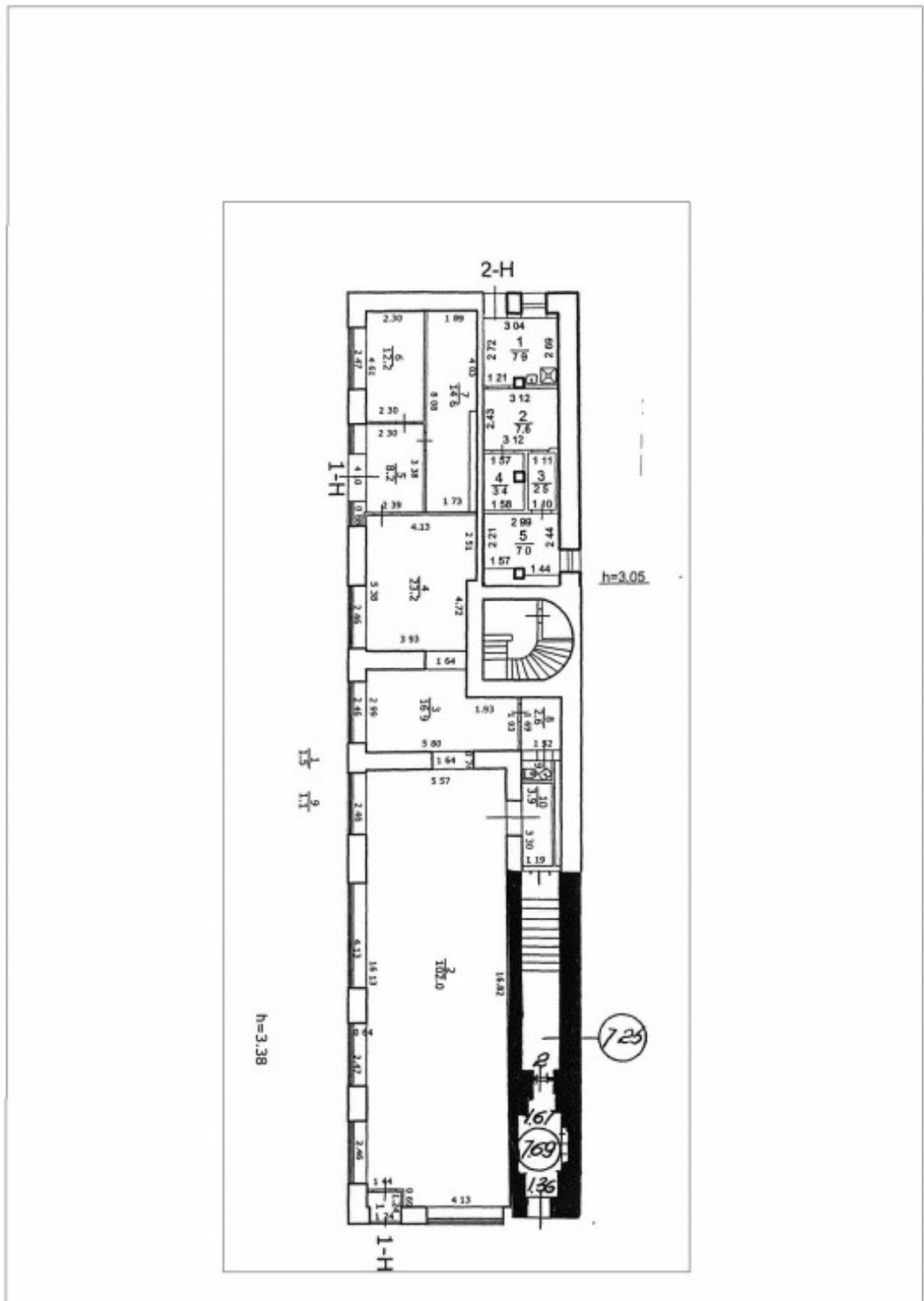
Начальник филиала ГУ ГУИОН
ДИБ Петроградского района
А.Н. Козодаев
М.П.  2004 г.



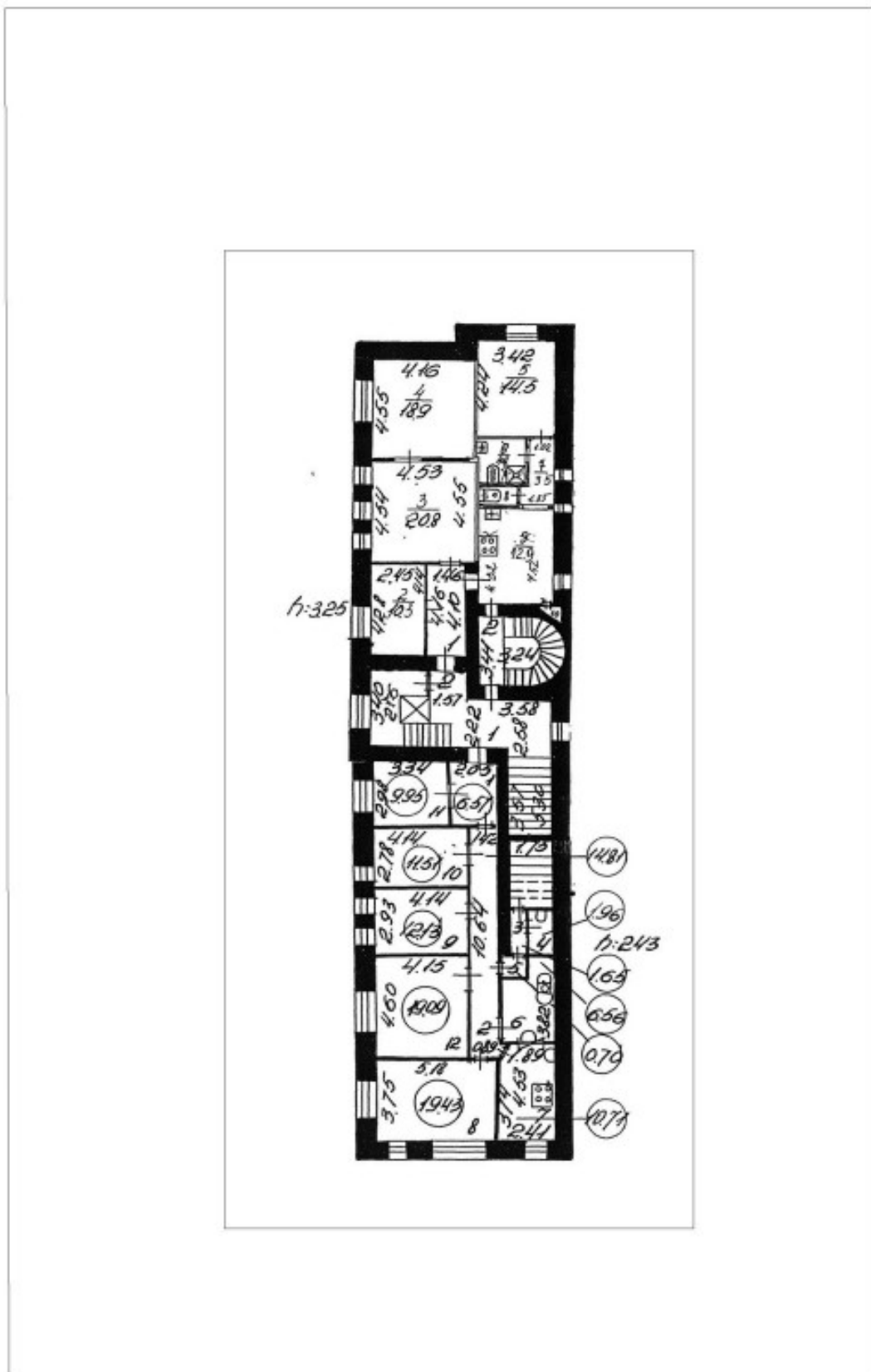
План подвала



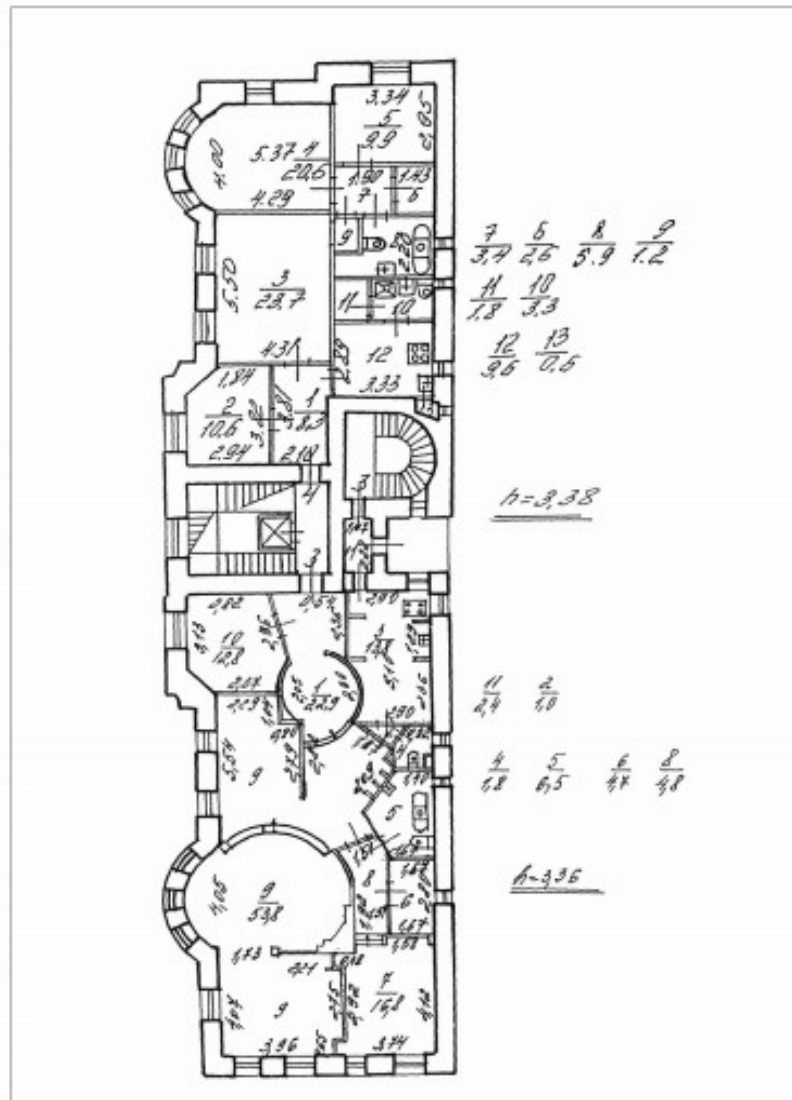
План 1 этажа



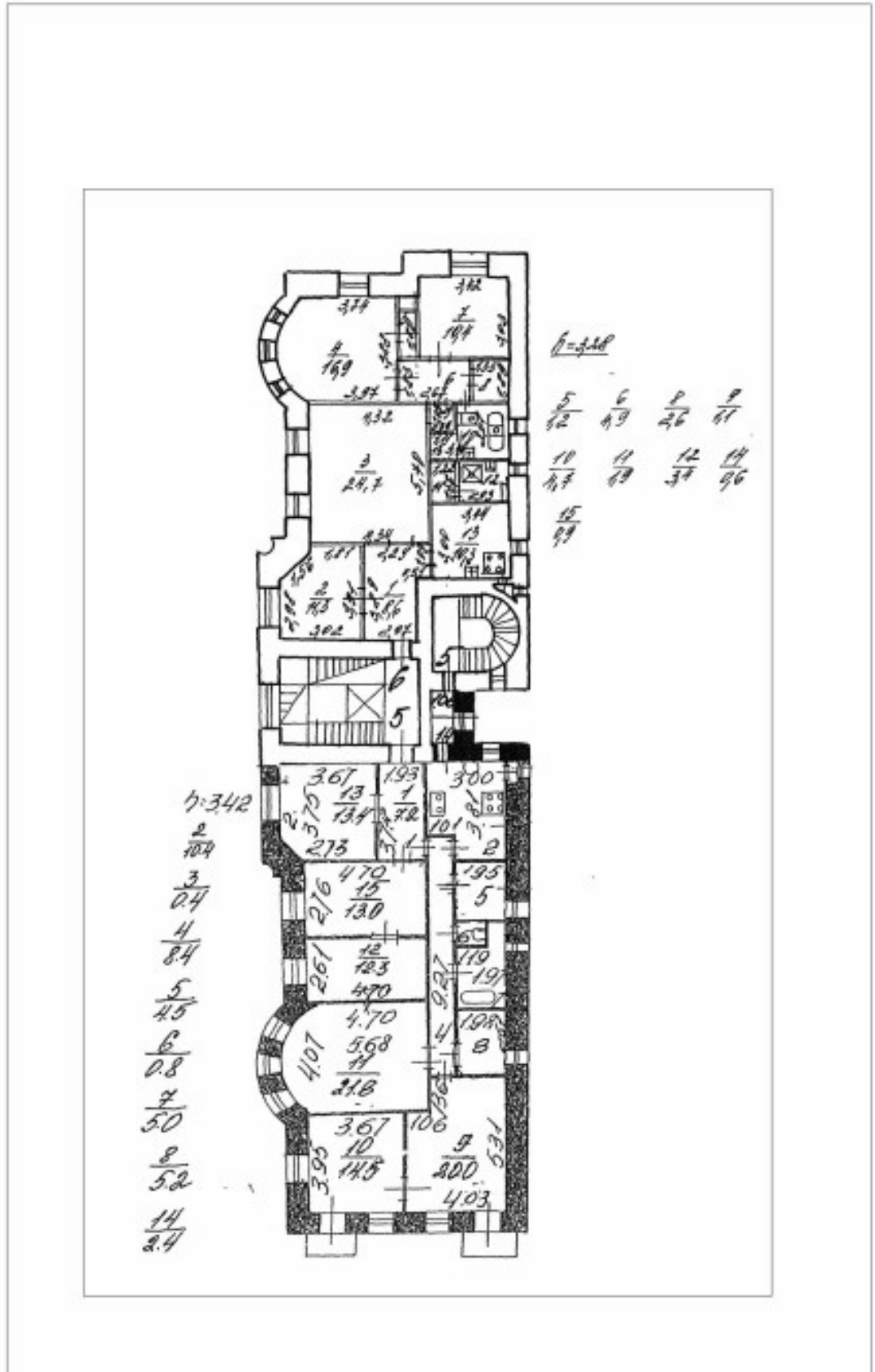
План 2 этаж



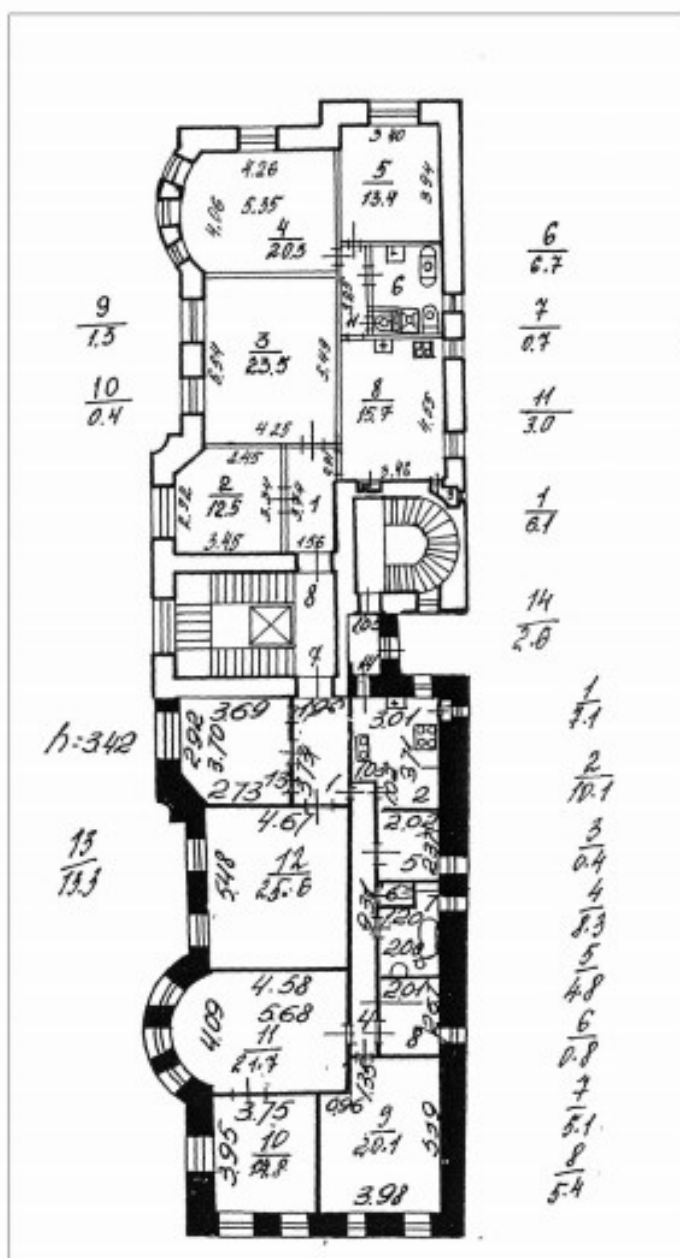
План 3 этаж



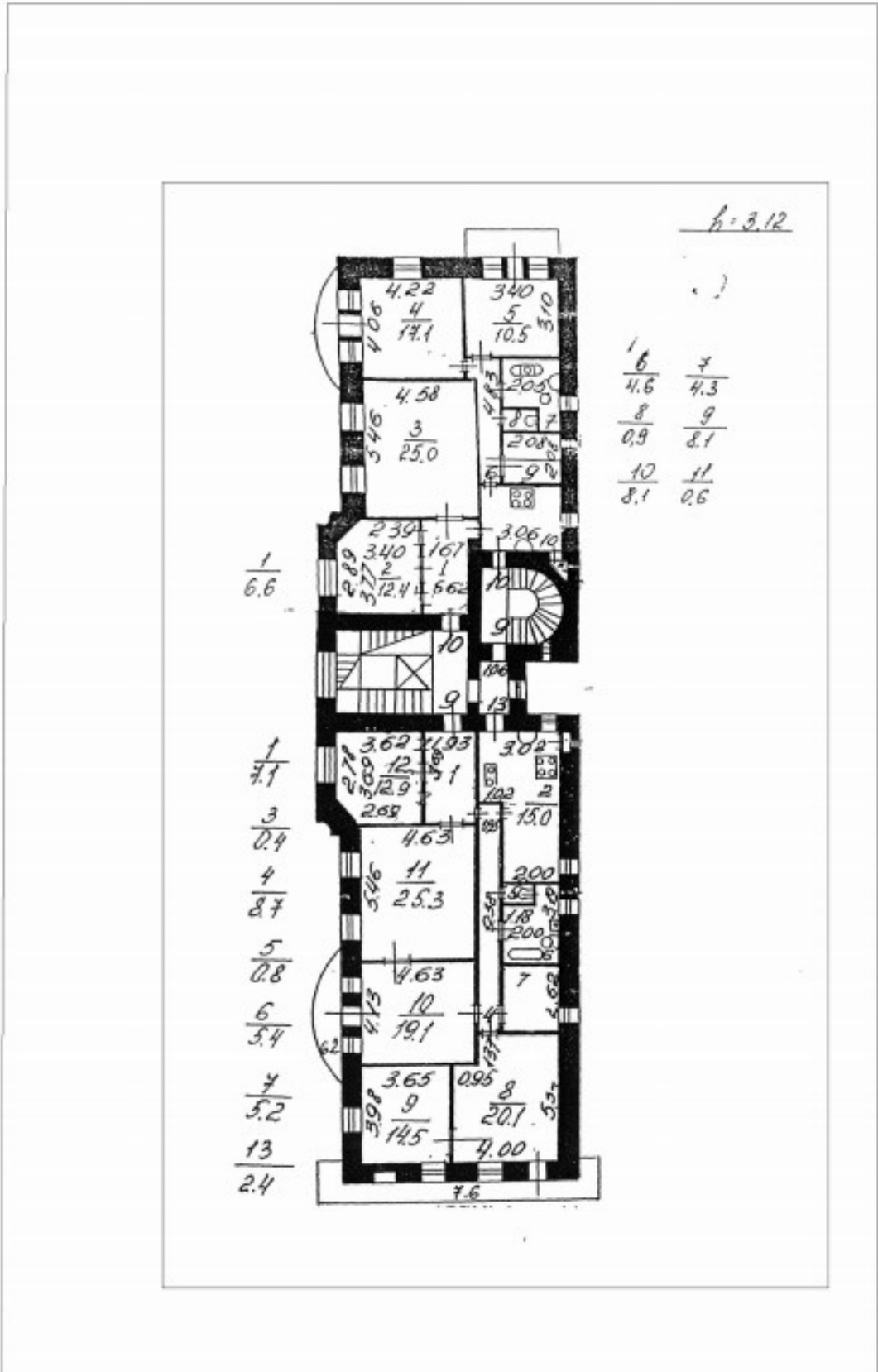
План 4 этаж



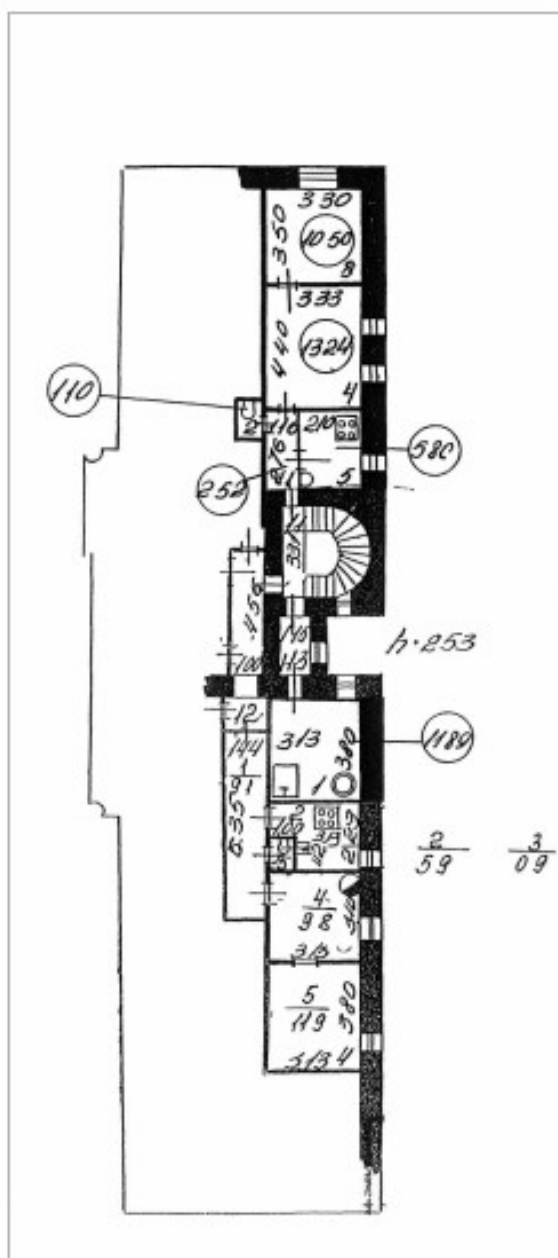
План 5 этаж



План 6 этаж



План 7 этаж



ООО «ЛОТ-ЭСТЕЙТ»

194291, г.С-Петербург, пр.Луначарского, д.72/1, офис 21,
 тел.: +7 (812) 517-10-02, факс: +7 (812) 599-83-66,
 ИНН:7802225611 КПП: 780201001,
 р/с 40702810301590000764
 Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Санкт-Петербург
 к/с 30101810540300000795,
 БИК 044030795

Иск. № 12 от 10.09.2020г.

- 1) Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 1
- 2) Акционерное общество «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» 115184, , Москва, ул. Пятницкая, д. 74, стр. 1

ООО «Лот-Эстейт» является арендодателем АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» нежилого помещения, находящегося на первом этаже здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой П.С., д. 39, литера А, пом1-Н в соответствии с долгосрочным Договором аренды нежилого помещения от 01.07.2014 № 26 и Дополнительным соглашением к нему от 01.03.2018 г.

Настоящим письмом ООО «Лот-Эстейт» выражает согласие на проведение работ по приспособлению сдаваемого в аренду АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» помещения для современного использования.

Генеральный директор



Пронина Г.В.

ООО «ЛОТ-ЭСТЕЙТ»

194291, г.С-Петербург, пр.Луначарского, д.72/1, офис 21,
 тел.: +7 (812) 517-10-02, факс: +7 (812) 599-83-66,
 ИНН:7802225611 КПП: 780201001,
 р/с 40702810301590000764
 Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Санкт-Петербург
 к/с 30101810540300000795,
 БИК 044030795

Исх. № 3/н от 14.10.2020г.

1) Комитет по государственному контролю,
 использованию и охране памятников истории и культуры
 191023, г. Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 1

2) Акционерное общество «ИЛЬ ДЕ БОТЭ»
 115184, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 74, стр. 1

ООО «Лот-Эстейт» является арендодателем АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» нежилого помещения, находящегося на первом этаже здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-т. Большой, д. 39, литера А, пом. 2Н в соответствии с Дополнительным соглашением к Договору аренды нежилого помещения от 01.07.2014 № 26 от 01.03.2018 г.

Настоящим письмом ООО «Лот-Эстейт» выражает согласие на проведение работ по приспособлению сдаваемого в аренду АО «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» помещения для современного использования.

Генеральный директор



Пронина Г.В.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”**

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, оф. 72
тел. (812)303-92-31, ИНН 7841388433, ОКПО 53228619
Лицензия № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г., 15.05.2019 г

**Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского»
(г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А)**

**Проект приспособления для современного использования
помещений по адресу:
г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С.,
дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н**

1.039-21



**Санкт-Петербург
2021 г.**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”**

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, оф. 72
тел. (812)303-92-31, ИНН 7841388433, ОКПО 53228619
Лицензия № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г., 15.05.2019 г

Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского»
(г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А)

**Проект приспособления для современного использования
помещений по адресу:
г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С.,
дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н**

1.039-21

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-реставрационная
мастерская «ВЕГА»

ГАП



Е.А. Шарова

Ю.О. Скорева

Санкт-Петербург
2021 г.



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1089847215260**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841388433**

007980

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 24, литер А, офис 72

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя), и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок

бессрочно

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№ 981 от 10 июля 2013 г.

№592 от 15 мая 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра
(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин
(ф.и.о. уполномоченного лица)



007945

Приложение № 3

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом С.М. Липавского» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большой пр. П.С., д. 39, лит. А) – «Проект приспособления для современного использования помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., дом 39, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» в 2021 г., шифр № 1.039-21, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Материалы фотофиксации на момент заключения Договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы

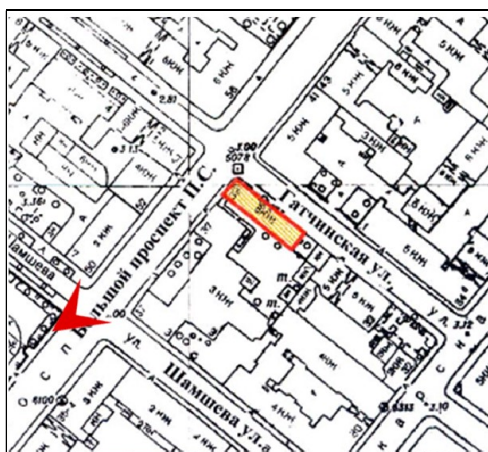
(Фотосъёмка выполнена государственным аттестованным экспертом РФ Н.Б.Глинской 21.02.2022 г.)

Список фотоиллюстраций:

1. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского» в перспективе Большого проспекта П.С. Общий вид с юго-запада.
2. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Лицевые фасады дома. Общий вид из точки пересечения Большого проспекта П.С. и Гатчинской улицы. Окна помещений 1-Н, 2-Н.
3. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Общий вид со стороны Гатчинской улицы.
4. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Фрагмент дворового фасада, торцевого со стороны Гатчинской улицы.
5. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Фрагмент дворового фасада в зоне предусмотренного проектом раскрытия исторического оконного проёма.
6. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 2-Н (пом. 5). Фрагмент интерьера с существующим оконным проёмом по оси «А» в/о «1-3».
7. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 1-Н (пом. 8). Фрагмент интерьера в месте раскрываемого исторического оконного проёма по оси «А» в/о «4-5».
8. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 2-Н (пом. 1). Фрагмент интерьера с существующим оконным проёмом по оси «1» в/о «А-Б» (место установки наружного блока системы кондиционирования).

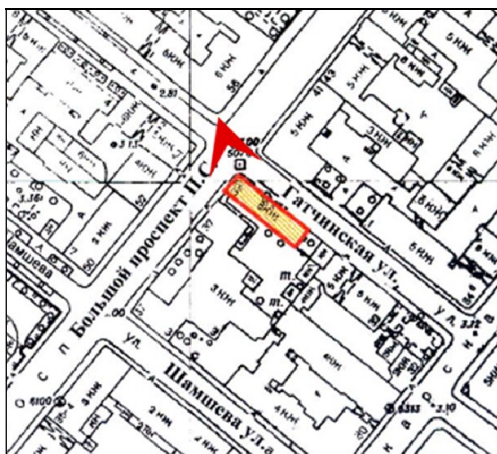


1. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского» в перспективе Большого проспекта П.С. Общий вид с юго-запада.



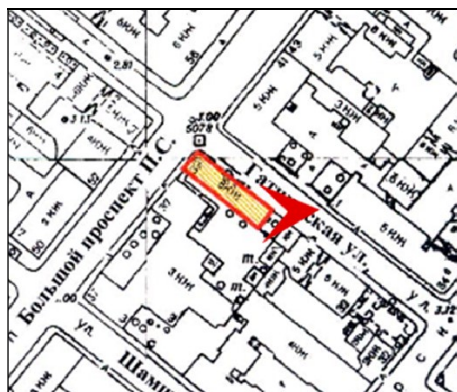


2. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Лицевые фасады дома. Общий вид из точки пересечения Большого проспекта П.С. и Гатчинской улицы. Окна помещений 1-Н, 2-Н.





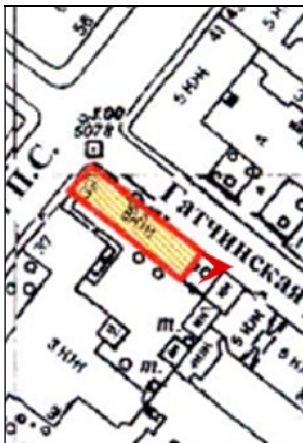
3. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Общий вид со стороны Гатчинской улицы.



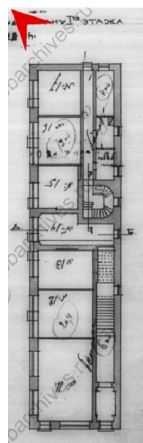


4. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Фрагмент дворового фасада, торцевого со стороны Гатчинской улицы.

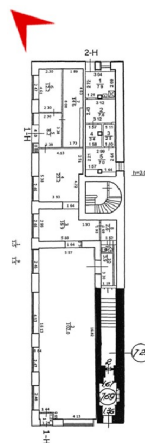
План территории



План 1913 г.



План ПИБ 2015 г.



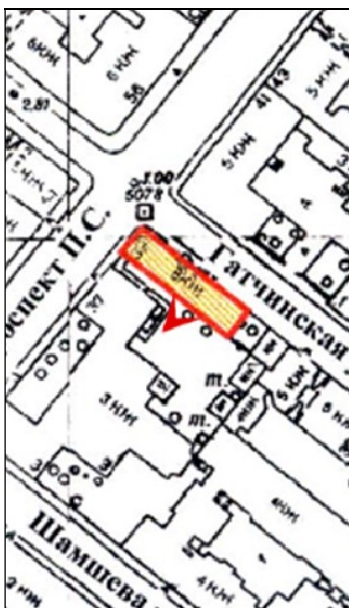
Проектируемый фасад с размещением доп. оборудования



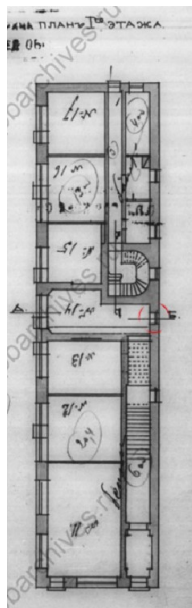


5. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского». Фрагмент дворового фасада в зоне предусмотренного проектом раскрытия исторического оконного проёма.

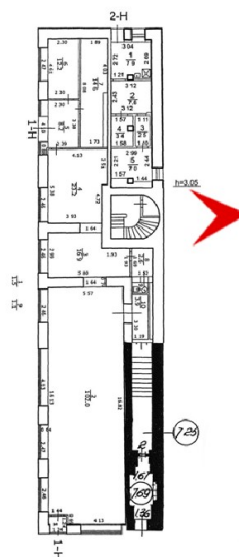
План территории



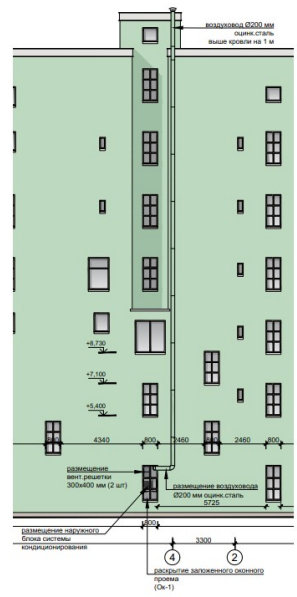
План 1913 г.



План ПИБ 2015 г.



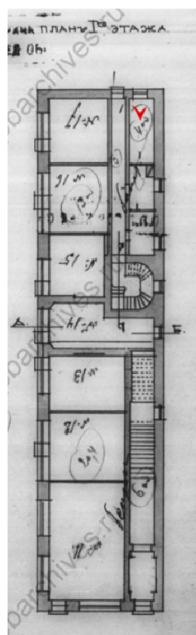
Проектируемый фасад с раскрытием проёма и размещением доп. оборудования



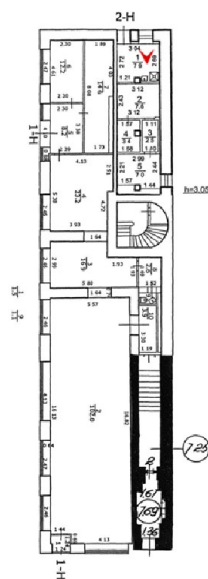


6. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 2-Н (пом. 1). Фрагмент интерьера с существующим оконным проёмом по оси «1» в/о «А-Б» (место установки наружного блока системы кондиционирования).

План 1913 г.



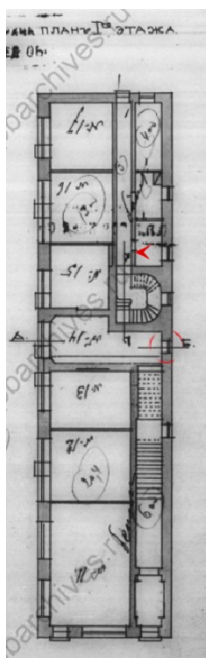
План ПИБ 2015 г



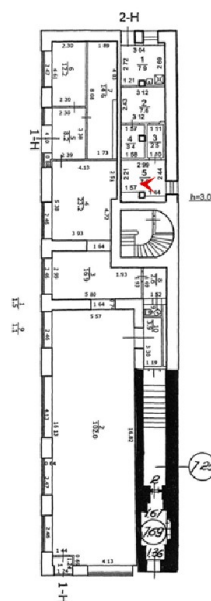


7. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 2-Н (пом. 5). Фрагмент интерьера с существующим оконным проёмом по оси «А» в/о «1-3».

План 1913 г.



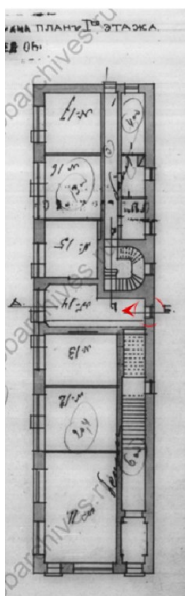
План ПИБ 2015 г





8. Выявленный объект культурного наследия «Дом С.М. Липавского», Помещение 1-Н (пом. 8). Фрагмент интерьера в месте раскрываемого исторического оконного проёма по оси «А» в/о «4-5».

План 1913 г.



План ПИБ 2015 г

