

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленных объектов культурного наследия: «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, расположенных по адресу: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, 11 лит. БВ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ с целью обоснования целесообразности их включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заказчик: АО «Морской порт Санкт-Петербург»

Исполнитель: Государственный эксперт Савинич А.Ю.

г. Москва

2022 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленных объектов культурного наследия: «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, 11 лит. БВ; г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2; г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ; г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ с целью обоснования целесообразности их включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12 мая 2022 г.

г. Москва

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 с изменениями и дополнениями.

1. Даты начала и окончания проведения экспертизы:

Данные исследования были проведены в период с 1 ноября 2021 г. по 12 мая 2022 г.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург, г. Москва. Натурные, визуальные исследования и поиск архивных источников проводились в г. Санкт-Петербург. Исследовательская работа проводилась непосредственно на исследуемых объектах. Сбор исторической информации, написание текста ГИКЭ проведены в г. Москве, по месту постоянного пребывания эксперта.

3. Заказчик экспертизы:

АО «Морской порт Санкт-Петербург».

4. Сведения об эксперте:

Савинич Александр Юрьевич. Образование высшее – Московский Государственный эксперт Савинич А. Ю.

Государственный Строительный Университет. Специальность инженер. Стаж работы 22 года. Место работы, должность: ООО «Проектно-реставрационная мастерская», руководитель. Реквизиты аттестации: Приказ Министерства культуры РФ от 17.09.2020 г. № 1108 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы». Профиль экспертной деятельности:

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

5. Ответственность эксперта:

Эксперт **Савинич А.Ю.** предупрежден об ответственности за достоверность сведений, изложенных в Акте экспертизы, и за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 с изменениями и дополнениями, и отвечает за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Эксперт **Савинич А.Ю.** не имеет родственных связей с заказчиком; не состоит в трудовых отношениях с заказчиком; не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не Государственный эксперт Савинич А. Ю.

заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

6. Цель и объекты экспертизы.

6.1. Цель экспертизы:

Обоснование включения выявленных объектов культурного наследия: «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, расположенных по адресу: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, 11 лит. БВ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Выявленные объекты культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, расположенные по адресу: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, 11 лит. БВ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ в целях обоснования целесообразности их включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. Перечень документов, представленных заявителем.

- Технический паспорт на здание холодильника № 1 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. БД

- Состав комплекса и план границ территории выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта».

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных
Государственный эксперт Савинич А. Ю.

характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.03.2022 № КУВИ-001/2-22-41933756.

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 18.09.2012 г. № 78-АЖ 694802. Объект права: Здание холодильника № 1. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район морского порта, д. 11, лит. БВ.

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 14.12.2011 г. № 78-АЖ 431762. Объект права: склад № 31. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район морского порта, д. 11, лит. АХ.

- Технический паспорт на здание склада № 31 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. АХ.

- Технический паспорт на здание АТС в складе № 32 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. БЛ.

- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 02.02.2012 г. № 78-АЖ 216284. Объект права: здание АТС в складе № 32. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район морского порта, д. 11, лит. БЛ.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41933754. Объект: Холодильник № 3, конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3.

- Кадастровый паспорт здания по адресу: РФ, Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта, д. 9 стр. 2. Объект: Холодильник № 3, конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41934095. Объект: Склад № 31.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41933689. Объект: Склад № 32.

- Технический паспорт на здание Холодильник № 3 конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3 по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта, д. 9 стр. 2.

- Договор аренды № 578/Д/АР от 19 июля 2020 г.

- План первичного объекта недвижимости.
- План первичного объекта недвижимости. Кадастровый номер 78:8112:0:11.
- Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания холодильника №1.
- Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания Холодильника №3, конторские помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильник №3.
- Акт обследования технического состояния здания склада №31 2-района Морского порта.
- Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания АТС в складе №32.

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

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

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

Экспертом были изучены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе, проведено изучение фотоматериалов, архивных материалов, библиографические исследования для выявления исторических сведений по исследуемым объектам и их исторической среды. Далее, была проведена экспертная оценка с использованием методики проведения комплексных историко-культурных исследований. По окончании изучения эксперт осуществил обобщение результатов сравнительного анализа полученных данных, на основе которых был сформулирован вывод экспертизы, оформлены результаты проведенных исследований в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Визуальный осмотр, фотофиксации Объектов, окружающей их застройки и градостроительной ситуации с целью проверки данных о его состоянии на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы выполнены экспертом в 2021-2022 гг.

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

В процессе экспертизы проанализированы имеющиеся по Объектам документы, которыми располагают государственный орган охраны объектов культурного наследия Российской Федерации и Заказчик экспертизы, изучены
Государственный эксперт Савинич А. Ю.

дополнительные документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, и выполнено натурное обследование.

10.1. Учетные сведения.

10.1.1. Выявленный объект культурного наследия «Железобетонный вапвап холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия расположен во 2-м районе Морского порта Санкт-Петербурга, находится в собственности ОАО

«Морской порт Санкт-Петербург».

Площадь объекта: 9 025,6 м²;

Период возникновения: 1926 г.;

Архитектор: А. А. Оль

Назначение: нежилое.

Объект был включен в перечень вновь выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20 февраля 2001 г. № 15 (приложение № 1). Объект выведен из эксплуатации в начале 2000-х гг.

10.1.2. Выявленный объект культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия расположен во 2-м районе Морского порта Санкт-Петербурга, находится в собственности ОАО

«Морской порт Санкт-Петербург».

Площадь объекта: 519,8 м².

Период возникновения: 1913 г.

Архитектор: неизвестен.

Назначение: нежилое.

Объект был включен в перечень вновь выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении списка вновь выявленных Государственный эксперт Савинич А. Ю.

объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20 февраля 2001 г. № 15 (приложение № 1). Объект находится в аварийном состоянии и выведен из эксплуатации.

10.1.3. Выявленный объект культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт Петербургского торгового порта.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия расположен во 2-м районе Морского порта Санкт Петербурга и включает в себя два прямоугольных пакгауза возведенных в едином стиле с разной адресной принадлежностью: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ и г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ.

Площадь объекта: № 31: 6 314, 6 м²; № 32: 6 817, 9 м².

Период возникновения: 1915 г.

Архитектор: неизвестен.

Назначение: нежилое.

Исследуемый Объект включен в перечень вновь выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20 февраля 2001 г. № 15 (приложение № 1).

Исследуемый объект – склад № 31 расположен по адресу: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ, является собственностью ОАО «Морской порт Санкт Петербург», находится в аварийном состоянии и выведен из эксплуатации.

Исследуемый объект – склад № 32 расположен по адресу г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ находится в работоспособном состоянии и эксплуатируется на основании договора аренды в качестве административно-бытового здания с офисными помещениями.

До решения вопроса о внесении исследуемых объектов в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, объекты подлежат государственной охране в соответствии с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия.

10.2. Исторические сведения. История развития Морского порта в
Государственный эксперт Савинич А. Ю.

Санкт-Петербурге.

Исследуемые выявленные объекты культурного наследия «Железобетонный холодильник–склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта являются промышленными сооружениями, расположенными на территории Морского порта в Санкт-Петербурге - одного из старейших морских торговых портов России.

Издавна Нева была для Руси выходом на Балтику, откуда «идти морем до Рима и до Царяграда». Этот путь отмечен на страницах «Повести временных лет». Здесь проходила северная граница племенной территории ильменских словен, и на территории, занимаемой в настоящее время Санкт-Петербургом, располагалось около ста их поселений-хуторов. По этим землям проходил летописный «путь из варяг в греки». Обстановка была беспокойной, а с 1348 года, в результате так называемого «четвертого крестового похода», на этих пограничных землях воцаряются шведы.

В XVII в. после того, как Швеция захватила устье Невы, а затем распространила свое влияние на все земли русского северо-запада, были утрачены пути в Западную Европу через Неву и Нарвский залив. В начале XVIII века единственный морской порт в России - Архангельск находился на замерзающем Белом море, далеко от центральных областей. Поэтому выход к Балтийскому морю и основание Санкт-Петербурга - события не только политические, но и экономические.

Петр I понимал необходимость возврата приневских земель, для чего была развернута кампания по строительству мощного флота и осуществлена программа ускоренного экономического развития русского государства. 1700 г. ознаменовался началом Северной войны со Швецией (1700-1721 гг.), в ходе которой России удалось отвоевать исконно принадлежащие ей земли и столь необходимый выход к Балтийскому морю, утраченный по условиям Столбовского мирного договора со Шведским королевством в 1617 г. Война велась Россией под лозунгом возвращения земель «отчич и дедич» (отцов и дедов). В свое время Карл Маркс так писал об этом: «Никто не мог представить великую нацию, оторванную от морских побережий и устьев рек... Россия уже не могла оставить в руках шведов устье реки Невы, которое являлось естественным выходом для сбыта продукции Северной России... Петр завладел всем тем, что было абсолютно необходимо для естественного развития его страны».

Северную столицу строили на болотистом, топком месте, однако близость Балтийского моря искупала все неудобства. Петр I надеялся, что Петербург выведет Русь из мрака и запустения к могуществу и славе. Город был призван

Государственный эксперт Савинич А. Ю.

служить морской крепостью и пристанью Балтийского моря. В мае 1703 г. на Заячьем острове в невом устье была основана новая крепость — Петропавловская: вокруг нее и стали возводить Петербург. Из записей «Журнала, или Поденной записки... Петра Великого с 1698 года...» известно, что «после взятия 1 мая 1703 года шведской крепости Ниеншанц, расположенной выше по течению, при впадении реки Охты в Неву, собирали военный совет - «тот ли шанец крепить или иное место удобное искать (понежеонный ... далеко от моря и место не гораздо крепко от природы) ...положено искать нового места...». Искали долго: Заячий остров, Троицкая площадь, стрелка Васильевского острова, Кронштадт и, наконец, Гутуевский остров.

Первоначально главной пристанью Санкт-Петербурга была Троицкая, позже появилась еще одна на левом берегу Невы. Осенью 1703 г. в Санкт-Петербургскую гавань на Неве вошло первое иностранное судно. Официальным же началом регулярной деятельности Петербургского порта считают 1713 г., когда в Неву вошло сразу несколько иностранных кораблей с различными грузами. В честь этого события Петр I повелел выбить памятную медаль с надписью: «Навигация в море Балтийском открыта». С 1713 г. порт работал в постоянном режиме. В целях улучшения портовой деятельности была организована лоцманская служба.

В 1717 г. на острове Котлин была обустроена первая гавань, из которой в том же году был отправлен первый российский купеческий корабль «Ормонд» с паюсной икрой. Работы по сооружению гаваней, каналов и доков на острове Котлин шли непрерывно. К концу царствования Петра I на Балтийском море действовало уже 5 постоянных каменных и деревянных маяков.

С середины XVIII в. началось активное строительство «городовых амбаров», предназначенных для хлеба, табака, льна, масла, сала, сельдей и других товаров. Позже «городовые амбары» именовались «буянами». Амбарами владели такие купцы как Калашниковы, Овсяниковы, Овчинниковы. Наряду с ними монахи из Александро-Невской лавры¹ за короткий срок возвели около 40 каменных построек, и сдавали амбары купцами, у которых не было собственного места для продажи товаров.

Благодаря большому количеству новых построек территория порта занимала практически все нижнее течение Невы — от Охты до Гутуевского острова. Мостов через большую Неву тогда не было и корабли без затруднений поднимались вверх по реке (приложение № 3).

С каждым годом внешняя торговля России росла. Центром экспортной торговли хлебом в стране стала Калашниковская биржа с ее многочисленными пристанями и амбарами. У Васильевского острова и Тучковой набережной, прибывшие иностранные суда разгружали свои товары, которые зачастую Государственный эксперт Савинич А. Ю.

считались редкими по тем временам: мешки с кофе, восточные пряности, ящики с апельсинами, чай, шелка и пр. Ко 2½ XIX в. грузооборот Петербургского порта составлял 45% всей русской внешней торговли. В 1856г., например, в Петербурге побывало более 3 тысяч иностранных судов. За границу из Петербургского порта отправлялось свыше 25 млн. пудов грузов, в том числе 20млн. пудов хлеба, около 3 млн. пудов сахара, 1 млн. пудов железа. Порт простирался на огромной территории нижнего течения Невы от Охты до Гутуевского острова. Суда входили в Неву на 12 км от устья. Возле пристаней появились многочисленные склады для хлеба, пеньки, масла, табака, сала, сельди и других товаров. Центром экспортной торговли хлебом стала Калашниковская биржа. Сейчас на ее месте находится Синопская набережная. Ниже, у Большой Невки, расположился Пеньковый буян купца Гагарина. Появились Сельдяной, Масляный и другие буяны. Чтобы расширить торговые возможности столицы, Петр построил еще и на острове Котлин Купеческую гавань, которая сразу завоевала немалую популярность.

К последней четверти XIX в. стало очевидным несовершенство Петербургского порта. Пристани города становились все более тесными. Наплавные мосты препятствовали даже малым судам. В 1861 г. в записке «Устройство новых гаваней в С.-Петербургском порте» указано: «Небольшое расстояние между Кронштадтом и Петербургом, едва имеющее 30 верст, составляет весьма тягостный переход для малых кораблей. Смотря по времени года и ветрам, они проходят его с большими или меньшими, но всегда значительными затруднениями. При малой волне корабли ложатся там на бок ко вреду своей прочности и сохранности товаров. Часто в виду Петербурга в течение нескольких дней они ждут перемены погоды, даже иногда подвергаются несчастиям». Из-за большого количества прибываемых судов проход к пристаням затруднялся. Появилась необходимость двойной перегрузки грузов, многочисленных перевозках товаров по городу, порче и потерях в весе и качестве. В результате иностранный груз из Кронштадта в Петербург при благоприятных условиях перевозили за 12-17 суток. Все это сказывалось на экономике перевозок. Стоимость доставки грузов из Кронштадта в Петербург иногда равнялась фрахту от Кронштадта до Лондона. Была и еще одна причина, толкавшая царское правительство решить назревший вопрос. Как отмечал в 1872 г. министр путей сообщения генерал-лейтенант граф А. П. Бобринский: «...Соединение специально военного порта в Кронштадте с

¹ Первый и наиболее крупный монастырь Санкт-Петербурга.

коммерческим...положительно противно военным и коммерческим целям». Перегруженность Кронштадта купеческими судами мешала главной базе Балтийского флота, призванной стоять на защите столицы с моря.

В 1870-х гг. Министерство путей сообщения выдвинуло предложение о строительстве морского канала от острова Котлин до Санкт-Петербурга. Город объявил конкурс на лучший проект. 13 июня 1874 г. Александр II утвердил положение «О временном управлении по устройству С.-Петербургского морского канала». Общее направление канала было утверждено Александром II 21 августа того же года. 26 октября того же года был подписан «Контракт на производство работ и поставок по устройству Санкт-Петербургского канала». Заказ-подряд получил крупный российский промышленник, предприниматель, инженер Николай Иванович Путилов (приложение № 4). Контракт, заключенный между Временным Управлением и Н. И. Путиловым был подписан «со стороны казны» 26 октября 1874 г. инженерами Энрольдом и М. Л. Фуфаевским. Подписанный договор действовал до 15 октября 1878 г., после чего был заключен новый контракт между Временным Управлением и теми же контрагентами, которые, в 1879 г., с согласия Комитета Временного Управления передали права на строительство инженерам С. П. Максимовичу и П. А. Борейше.

По проекту Путилова был прорыт канал, соединивший Петербург и Кронштадт. Канал походил между островом Котлином и Петербургом, к устью реки Екатерингофки, у островов Гутуевского и Вольного. Профиль канала проектировался с двойным заложением откосов. Объем работ был определен в 620 080 кубических сажень (5,7 млн м³). Строительные работы были начаты в 1877 г., в них было задействовано шесть земснарядов общей производительностью 1000 м³ грунта в час, а всего 59 судов: пароходов, шаланд, самоходных барж, паромов. Для сооружения ограждающих дамб в дно водоёма забиты десятки тысяч свай, сооружено множество ряжей, пространство между их рядами заполнялось камнями и землёй. Дамбы, протянувшиеся с обеих сторон морского канала, предназначались для защиты его от заливания, происходившего в Невской губе на небольших глубинах под действием волнения во время штормов. Общая длина дамб составила около 20 км, высота по гребню 4,3 м.

За 1877 г. было извлечено 307 тыс. м³ грунта и сооружено 90 погонных метров ряжей. В 1878 г. извлекли 532 тыс. м³ грунта, соорудили 4470 погонных метров ряжей и отсыпали в основание дамб 243 тыс. м³ грунта. За 1879 г. было извлечено 760 тыс. м³ грунта, построено 1600 погонных метров ряжей, на создание дамб было отсыпано 385 тыс. м³ грунта. В 1880 году извлекли 1440 тыс. м³ грунта, возвели 17 800 погонных метров ряжей, отсыпали в основание Государственный эксперт Савинич А. Ю.

дамб 740 тыс. м³ грунта. В 1879 г. первоначальный маршрут прохождения канала был несколько скорректирован, также вместо первоначально планировавшейся глубины канала в 6,1 м (20 футов), было решено углублять его до 6,7 м (22 фута). Значительную роль в осуществлении данного (и ряда подобных) проекта сыграли землечерпальные машины, рядом патентов, на которые обладал владелец агентства по скупке патентов — бывший лейтенант русского императорского флота граф В. И. Збышевский. (приложение № 5).

18 апреля 1880 г. Н. И. Путилов умер. Строительство завершали его компаньоны П. А. Борейша и С. П. Максимович.

15 мая 1885 г. состоялось торжественное открытие Морского канала в Санкт-Петербургском морском порту. По этому случаю Министерство путей сообщения распорядилось выпустить памятную медаль и открытку, на последней изображены главные строители канала П. Борейша, С. Максимович и М. Фуфаевский (приложение № 6).

Расположенный в южной части устья Большой Невы, канал открыл возможность почти неограниченного расширения морского порта в сторону Стрельны (приложение № 7). С того момента в Санкт-Петербург могли заходить суда с большой осадкой. Морской канал и новые бассейны при нем превратили Петербургский порт в узел трех дорог: Балтийского морского пути, Мариинской речной системы и железнодорожных магистралей (приложение № 8).

В первый же год после открытия Морского канала грузооборот Петербургского порта значительно увеличился. Появились новые причалы, склады для хранения товаров, дороги. Порт стал крупным узлом водных и железнодорожных магистралей. (приложение № 9). Развитие водной гавани создало благоприятные условия для регулярного прибытия иностранных судов из Англии, Франции, Голландии, Бельгии, США (приложение №10).

На момент начала Первой мировой войны торговый порт в Петербурге продолжал работать, хотя объемы заметно сократились. В Морском канале было затоплено множество судов. Более 80% причалов оказались непригодными для эксплуатации, к ним могли подходить лишь речные пароходы и баржи. Шоссейные и железнодорожные пути были завалены шлаком и бытовым мусором. Что касается крупных кораблей из Европы, то для них проход был закрыт в связи с военными действиями в Балтийском море. Работа порта практически прекратилась, хозяйство и постройки не ремонтировалось и постепенно приходили в упадок. С экономической и военной точки зрения порт необходимо было восстановить в кратчайшие сроки - страна остро нуждалась в действующей морской гавани. Для возобновления работы морской гавани были необходимы большие вложения и трудовые силы. В начале 1918 г. в Морском порту Санкт Петербурга начались работы по Государственный эксперт Савинич А. Ю.

восстановлению навигации, что означало очистку Морского канала от затонувших судов, снабжение портовых служб всем необходимым для выхода в море, ремонт судов. Причалы и подходы должны были быть приведены в рабочее состояние. Работами руководили специалисты Отдела торгового портостроения Комитета Госсоружений ВСНХ (Ленморпроект), к расчистке канала и портовых сооружений были привлечены моряки, а также рабочие с заводов и фабрик.

20 апреля 1918 г. была открыта первая послевоенная навигация с прибытием из Гельсингфорса советских пароходов «Ильза» и «Эрас». В июле 1918 г. в порту опшвартовался первый иностранный пароход «Гуте» под шведским флагом. За ним последовало еще 51 судно. Благодаря общим усилиям рабочих порт был быстро реанимирован после долгого простоя. Ремонтировались причалы, склады и краны. За навигацию 1918 г. в порт зашло более 160 иностранных и советских судов. К концу 1923 г. восстановление торгового порта по большей части была закончена, и начался период расширения технического оснащения (приложение № 11).

В годы советских пятилеток порт продолжал развиваться. Морской канал был углублен с целью обеспечения прохода крупнотоннажных судов. Были возведены новые причалы, оснащенные современными средствами механизации, новые складские корпуса, холодильники, хлебный элеватор. В связи с большим товарооборотом скоропортящихся товаров строительство холодильников было особенно важно для крупного торгового порта. К началу Великой Отечественной войны годовой грузооборот порта составлял более 4 млн. тонн.

Во время войны Ленинградский морской порт, как стратегический объект подвергался непрерывной бомбежке – всего на территорию было выпущено 13 890 авиабомб и около 15 тысяч крупнокалиберных снарядов, но порт продолжал функционировать, являлся одним из форпостов обороны Ленинграда. Между Ленинградом, Кронштадтом и Ораниенбаумом не прекращалось движение судов, хотя условия были чрезвычайно тяжелые и опасные: перевозились войска, боеприпасы, продовольствие. Однако, время блокады городского хозяйства было сильно разрушено. В сентябре 1943 г. по приказу наркома Морского флота СССР П. П. Ширилова в Ленинград из эвакуации была направлена группа из семи сотрудников Ленморпроекта во главе с начальником отдела портов М. А. Соколовым для осуществления обследовательских, изыскательских и проектных работ по восстановлению и реконструкции Ленинградского морского торгового порта.

После окончания войны, наряду с перегрузочной деятельностью, начались работы по реконструкции и модернизации портового хозяйства:

строились новые причалы, создавались специализированные производственные комплексы, складские помещения, обновлялось оборудование, подводились железнодорожные пути. В 1951 г. в соответствии с постановлением Совета министров СССР от 06.11.1951 № 4393-1972с Ленинградский морской порт был открыт для захода иностранных судов. В марте 1953 г. Управление Ленинградского морского торгового порта было передано в ведение Центрального управления морских портов СССР. В августе 1954 г. Управление Ленинградского морского торгового порта было передано в ведение Главного управления флота и портов Северных и Западных бассейнов «Главсевзапфлот», а затем в структуру Балтийского морского пароходства. В 1958 г. в морском порту построен причал № 103 для переработки навалочных грузов, а также выполнены дноуглубительные работы к пассажирскому району в районе судоходного канала и внутреннего рейда (ковша).

Основное развитие инфраструктуры происходило в 1960-х гг.: в 1961 г. в порту было завершено строительство причала № 58 для перегрузки лесоматериалов с отметками дна у причала -4,9 метров. В 1962 г. в морском порту выполнено берегоукрепление морского канала на участке № 24-27 вертикальной стенкой в целях защиты берега от размыва.

В 1962 г. по ходатайству Ленинградского Совета народного хозяйства в морском порту построена фумигационная станция для обезвреживания поступающих грузов и судов (подкарантинной продукции зерна, шкур животных и др. продукции) от живых вредителей, вирусов и паразитов. В 1963 г. были построены причалы № 22 и № 36 для переработки генгрузов. В 1964 г. построены причалы № 37 и № 42, предназначенные для отстоя судов, и причал № 38 для переработки навалочных грузов. В том же году в морском порту завершено строительство причалов № 40 и № 41, предназначенных для переработки генгрузов, а также торец причала № 41 в целях защиты берега от размыва. В 1965 г. было выполнено откосное и вертикальное берегоукрепление нефтебазы со стороны залива в целях защиты берегов от размыва. В том же году в морском порту была построена противочумная портовая и городская станция, предназначенная для обработки судов, осуществлявших судозаходы в Ленинградский морской торговый порт.

В 1966 г. был возведен причал № 30, предназначенный для переработки генгрузов, а также выполнено откосное и вертикальное берегоукрепление нефтебазы со стороны канала с целью защиты берегов от размыва. В том же году завершено строительство причалов № 56 и № 57 для перегрузки лесоматериалов с отметками дна у причалов -8,65 м.

В 1968 г. в морском порту реконструирована вертикальная стенка (палы) причалов № 25 и № 26, использовавшихся для отстоя судов. В 1970 г. построена Государственный эксперт Савинич А. Ю.

первая очередь причала № 87, предназначенного для отгрузки контейнеров, а также бункеровочный причал № 112 для отгрузки нефтепродуктов.

В 1970-е гг. была внедрена новая система управления движением судов по Морскому каналу. Была создана система совместного непрерывного планирования работы смежных предприятий единого транспортного узла, в результате чего была повышена эффективность использования судов, вагонов, автотранспорта, и снизились издержки при грузовых операциях. В 1976 г. в морском порту реконструированы шесть отдельно стоящих палов и берегоукрепление причала № 28, предназначенного для отстоя судов. В 1977 г. был построен причал № 102 для переработки навалочных грузов (угля, руды, глинозема, бокситов, калийных удобрений, металлолома). В 1978 г. в морском порту построен контейнерный терминал, выполнены дноуглубительные работы по реконструкции подходного канала на участке Петровского канала от Санкт-Петербургского морского канала до поворота на «Пассажирский порт Санкт-Петербург» до проектной отметки дна от -3,1 до -14,3 м.

В 1982 г. введен в эксплуатацию морской пассажирский вокзал, расположенный на западной оконечности Васильевского острова и специально предназначенный для приема и обработки круизных и паромных грузопассажирских судов.

В 1983 г. построен вспомогательный причал № 82, а также причалы № 83 и № 84 для выполнения грузовых операций. В том же году завершено строительство причала № 107 для перегрузки минеральных удобрений, и кроме того, выполнено откосное и полуоткосное берегоукрепление раздельной дамбы со стороны морского канала для защиты берегов от размыва. Помимо этого, построен катерный пирс (вертикальная стенка) на 3 районе морского порта для выполнения швартовки пассажирских катеров.

В 1988 году выполнены дноуглубительные работы на «Корабельном фарватере» с доведением отметок дна до - 5,2 м.

Морской порт Санкт-Петербурга разделен на четыре района (приложение № 12). К первому району относятся причалы с 1 по 14. Семь из них являются грузовыми. Причалы с 8 по 14 предназначены для стоянки научно-исследовательских и экспедиционных судов, различных судов портового флота. На территории 1-го района расположен выявленный объект культурного наследия «Водонапорная башня», 2-я ½ XIX в., в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, внесенная в список вновь

выявленных объектов культурного наследия приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

Второй район включает причалы с 15 по 41. Их общая протяженность превышает 3,0 км. К ним могут швартоваться суда с осадкой до 11 м. Исследуемые выявленные объекты культурного наследия – «Железобетонный холодильник-склад» на Морском канале, «здание электростанции», «здание склада» расположены на территории 2-го района Морского порта Санкт-Петербурга.

Третий район торгового порта находится на территории, расположенной между Угольной и Лесной гаванями, на территории Лесного мола. В 1970-1980-х гг. там проводили перевалку короткомерного леса, минерально-строительных грузов, руды, труб большого диаметра, различного габаритного оборудования. Там же расположили и крупный контейнерный терминал. На сегодняшний день в 3-м районе расположено 13 действующих причалов общей протяженностью 2,3 км.

Четвертый район расположен на Турухтанных островах в Угольной гавани. Он состоит из 8 грузовых причалов глубиной до 11,0 м.

Сегодня Петербургский порт является европейскими воротами страны, важным транспортным звеном между Востоком и Западом, навигация в котором длится круглый год.

Помимо исследуемых выявленных объектов в состав комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта включены объекты разной степени сохранности и категорий: склады «Пассаж» купцов Елисеевых, 1909-1910 гг., инж. Гаррис, гражд. Инж. Г. М. Курдюмов (6 зданий); здание портовой таможни, 1899 - 1903 гг., гражд. инж. Г. М. Курдюмов, В. А. Лучинский; служебное здание на Вольном о-ве, 1910 – е гг.; пожарное депо в Лесном порту, 1909 г. На набережной р. Екатерингофки расположены выявленные объекты культурного наследия: производственное здание с водонапорной башней бумагопрядильной мануфактуры акционерного общества «Воронин, Лютиш и Чешер», д.25; 1879 г., арх. М. А. Щурупов; 1907, 1913, гражд. инж. М. Ю. Капелинский; здание склада клеевого завода, д. 29-31, 1880-е гг.; главное производственное здание с водонапорной башней общества Гутуевской суконной мануфактуры «Т. Л. Аух», д. 19; 1884 г., арх. Ю. Ю. Бенуа, 1900-е гг., гражд. инж. К. И. Ниман.

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

11.1 Нормативные правовые акты, использованные при проведении экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июля 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569;
- Порядок определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный приказом Министерства культуры РФ от 13 января 2016 года № 28.
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также на основании сведений градостроительного кадастра – фрагменты планов и схем с указанием линий градостроительного регулирования, линий улично-дорожной сети, границ зон с особыми условиями использования территории, данные о кадастровом делении территории, границ участков с оформленными земельными отношениями, границ межевания территорий;
- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.07.2015 № 1905 «Об утверждении порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия»;
- Закон Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» от 12.07.2007 № 333-64.

11.2. Специальная техническая и справочная литература:

- Методические указания по проведению комплексных историко- культурных исследований, разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2009 году;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции от 13.07.2015);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

11.3. Библиографические источники.

- Алексеева С.В., Балашов Е.А, Владимирович А.Г. и др.
- Архитектор Андрей Андреевич Оль – СПб.: ГМИ СПб, 2008.
- Бархин М. Г., Иконников А. В. Мац И. Л., Орлов Г. М., Ступин В. И., Яралов Ю. С. Мастера советской архитектуры об архитектуре. Том 1, 2. Искусство. Москва. 1975.
- Беспятых Ю.Н. Феномен Петербурга. – СПб.: Русско-Балтийский информационный центр «БЛИЦ», 2001.
- Бартенев И. А. Современная архитектура Ленинграда. Л. 1966.
- Борисевич К. К. Ленинградский морской порт. Лениздат. 1966.
- Быкова Г.Д. Андрей Оль. – Л.: Стройздат, 1967.
- Всемирная иллюстрация: журнал. 1880. Т. XXIII. № 592.
- Глинка М. С. Ветери Балтики. Истоия Балтийского морского пароходства. Лениздат. 1980.
- Зодчий № 45. СПб. С. 465-468.
- Усанов Б. В портрете города – важнейший элемент // Наука и жизнь - 2002. № 4.
- Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель. СПб.: Коло, 2008.
- Лейтман И.А., Путинцев А.А. Ленинградский торговый порт. – Л.: ОГИЗ Гострансиздат Ленинградское Отделение, 1933.
- Мастера советской архитектуры об архитектуре: в 2-х томах. М., 1975.
- Попов И. С. Петербургский порт: из истории строительства // Актуальные проблемы профессионального образования и совершенствования гуманитарных знаний. СПб., 1995.
- Редакция журнала. С.-Петербургский морской канал // Всемирная иллюстрация: журнал. — 1881. — Т. 26, № 666. — С. 297—298.
- Семенцов С. В. Развитие Приневья и Приладожья в VII-XVII вв. – основа создания Санкт-Петербурга и всей Санкт-петербургской агломерации // Елагинские чтения. Выпуск 1. СПб. 2003.

- Сонкин М., Максимов И. Морские ворота Ленинграда. – Л.: Морской транспорт, 1957.
- Топонимическая Энциклопедия Санкт-Петербурга. К трехсотлетию Санкт-Петербурга. СПб. 2002.
- Шумилова Т. А. Гутуевский остров // Первые открытые слушания «Института Петербурга». СПб., 1994.

11.4. Интернет-источники.

- Интернет архив исторических фотографий: <http://www.pastvu.com>.
- Информационный портал Морского порта Санкт-Петербурга: <http://www.seaport.spb.ru>
- Информационный портал «Открытый город»: <https://открытыйгород.рф>.
- Газета «Вечерний Питер». Интернет издание: <https://vecherka.spb.ru>.
- www.rtl-cargo.com
- <http://www.etomesto.ru/map-peterburg>
- [www.wikiwand.com/ru/Морской_канал_\(Санкт-Петербург\)](http://www.wikiwand.com/ru/Морской_канал_(Санкт-Петербург)).
- <https://vnovgorode.ru/avtorskie-materialy/12227-po-glubinke-bosikom-usadba-v-derevne-lzi.html>
- <https://vecherka.spb.ru>
- <https://www.etoretro.ru>
- <https://www.citywalls.ru>
- www.myguidebook.ru

11.5. Архивные источники.

- Переписная оборочная книга вотской пятины, 1500 года. Вторая половина
// Новгородские писцовые книги, изданные археографической комиссией. СПб. 1868.
- Материалы канцелярии АО «Росмясмолторг». Альбом М. Я. Штаермана.
- Рабочие чертежи перестройки склада № 31 лит. АХ, 1962 г.
- Материалы технического паспорта железобетонного холодильника-склада, 1966 г. Канцелярия АО «Росмясмолторг».
- ЦГИА СПб. Ф.1706, оп.1, д.641.
- РГИА. Ф.1287, оп. 40, д.1890.
- РГИА, Ф.1157, оп.1, д.45.

12. Обоснования вывода экспертизы.

В целях обоснования целесообразности включения выявленных объектов культурного наследия: «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта в реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, экспертом были исследованы архитектурная, градостроительная, историческая, и инженерная ценностные характеристики исследуемых Объектов.

12.1. Выявленный объект культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

12.1.1. История возникновения объекта.

Практически 2/3 от общей площади складов морского порта Санкт-Петербурга составляли благоустроенные железобетонные, каменные и железные склады, и 1/3 занимали деревянные склады и навесы. Для скоропортящихся грузов были предназначены 3 холодильника, емкостью 12600 тонн. В 1913 г., в порту на Мраморной площадке Южной дамбы по проекту Швейцарской инженерной конторы «Майар и К» был возведен так называемый Шотландский холодильник компании «Гергардт и Гей», предназначенный для хранения импортных сельдей. В 1925 г. взамен Шотландского холодильника, переданного Союзу потребительских обществ, были оборудованы под холодильник два этажа склада бывшей компании «Гергардт и Гей». В 2001 г. приказом КГИОП «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную ценность» от 20.02.2001 № 15 объект был включен в список вновь выявленных объектов культурного наследия РФ. Приказом КГИОП от 15.11.2002 № 8-131 Холодильник-склад компании «Герхард и Гей» Санкт-Петербургского торгового порта исключен из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» (приложение № 13) расположен во 2-м районе морского порта Санкт-Петербурга. Здание было возведено в 1924 - 1926 гг. по проекту архитектора А. А. Оля и инженера М. Я. Штаермана. Аналогично складу-холодильнику компании «Герхард и Гей», новый холодильник был возведен на Мраморной площадке в целях хранения скоропортящихся товаров. Примечательно, что ранее на этом месте существовал крупногабаритный кирпичный амбар, зафиксированный на фотографиях начала прошлого века.

12.1.2. Архитектор А. А. Оль.

К проектированию исследуемого объекта был привлечен Санкт-Государственный эксперт Савинич А. Ю.

Петербургский архитектор Андрей Андреевич Оль (1883-1958) (приложение № 14). Еще во время учебы в Институте гражданских инженеров (1901-1910 гг.), Оль спроектировал деревянную дачу для писателя Леонида Андреева в Райволе (не сохранилась) в формах северного модерна. Далее участвовал в строительстве здания Азовско-Донского банка на Большой Морской ул., 3–5 (автор арх. Ф. И. Лидваль). В 1916 г. архитектор был мобилизован в армию и отправлен на Кавказ.

В 1920-х гг. Оль занимался восстановлением предприятий, разрушенных в годы Первой Мировой и Гражданской войн, проектированием и строительством промышленных сооружений. В 1923-1928 гг. Оль заведовал архитектурно-строительным отделом Объединения Государственных электростанций «Электротою» и одновременно возглавлял архитектурно-проектировочный отдел акционерного общества «Промстрой». В этот период были построены 4-я и 5-я понижающие подстанции Волховской ГЭС. В этот же период, с 1924-1926 гг. Андрей Оль, совместно с инженером М. Штаерманом занимались проектированием и строительством железобетонного здания склада-холодильника на Морском канале, в торговом порту Санкт-Петербурга.

В 1934–1941 гг. Андрей Оль руководил одной из мастерских «Ленпроекта», участвовал в проектировании различных жилых домов в Санкт-Петербурге: на Суворовском проспекте, Малой Охте, комплекс трёх жилых домов на Московском проспекте. Проектировал общественные здания: речной вокзал (1934 г., соавтор М. М. Липкин, не сохр.), школы на ул. Салтыкова-Щедрина (Кирочной) и на 17-й линии Васильевского острова.

Один из известных проектов А. А. Оля, выполненных совместно с архитекторами Н. А. Троцким и А. И. Гегелло является административное здание ОГПУ – НКВД (Большой дом) на Литейном пр., 4, спроектированное и построенное в 1931–1932 гг.

А. А. Оль разрабатывал проекты не только в Санкт-Петербурге. По его проектам были возведены Дом советов в Мурманске (1933 г.), санатории в районе Кавказских Минеральных Вод и в Крыму.

В первые военные месяцы А. А. Оль возглавлял рабочую группу по маскировке особо важных объектов Ленинграда. В начале 1942 г. Е. А. Левинсон, А. А. Оль и Г. А. Симонов приступили к разработке проекта планировки и застройки жилого квартала в Магнитогорске.

В 1944–1947 гг. А. А. Оль руководил мастерской № 8 «Ленпроекта», работавшей над восстановлением и реконструкцией Петергофа (Петродворца). Под его руководством были разработаны генеральный план восстановления и реконструкции города, проект планировки и застройки его центральной части, проект восстановления большого дворца и «Монплезира», проекты различных Государственный эксперт Савинич А. Ю.

жилых домов. В эти же годы А. А. Оль создал проект восстановления и реконструкции г. Урицка (современная часть юго-западных районов Петербурга), проект планировки и застройки жилого квартала малоэтажными домами.

В течение всей жизни А. А. Оль вёл активную педагогическую и научную работу. В 1912—1916 гг. архитектор преподавал на политехнических курсах Общества народных университетов. В эти же годы им была написана монография об архитекторе Ф. И. Лидвале, с которым Оль сотрудничал в начале своей карьеры. С 1921 г. А. А. Оль являлся педагогом Ленинградского института гражданских инженеров. Последние десять лет А. А. Оль заведовал кафедрой архитектурного проектирования. Из реализованных объектов архитектора А. Оля необходимо выделить (приложение № 15):

г. Санкт-Петербург:

- Дача писателя Л. Андреева в Райволе.
- ТЭЦ «Уткина заводь» («Красный Октябрь») — Октябрьская наб., д. 108
- Дом-коммуна инженеров и писателей («Слеза социализма») — ул. Рубинштейна, 7 (1929—1931);
- ОГПУ — НКВД — «Большой дом» на Литейном пр., д. 4 (1931—1933 гг.; соавторы: Гегелло А. И., Троцкий Н. А.);
- Речной вокзал (1934 г.; соавтор Липкин М. М.);
- Кварталы в Автово (1938—1940 гг.; соавтор Бровцев С. Е.);
- Гидрографическое управление ВМФ (1940—1941 гг.; соавтор Каменский В. А., два варианта);
- Кварталы малоэтажного строительства в Урицке и Сосновой Поляне (1945—1947 гг.)

г. Москва:

- Крытый Смоленский рынок (1926 г.; соавторы: Лансере Н. Е., Каценеленбоген-Иоффе Т. Д., Штаерман М. Я.; конкурс);
- Банк на Неглинной улице (1926—1927 гг.; конкурс заказной);
- Центросоюз на Мясницкой ул. (1928 г.; 2-й заказной конкурс);
- Дом культуры завода «Серп и молот» (1929 г.);
- Пантеон — Памятник вечной славы великих людей Советской страны на Ленинских горах (1954 г.; соавторы: Попов В. В., Тарыкина Т. Ф.; конкурс)

Другие города бывшего СССР.:

- Санаторий ВЦСПС «Пикет» в Кисловодске (1937—1938 гг.; соавторы: Холмогоров Е. И., Навалихин Д. К.);
- Туберкулёзный санаторий ВЦСПС в г. Старый Крым (1940 г.; соавторы: Холмогоров Е. И., Тараканов Д. И.);

- Магнитогорск, планировка квартала города (1942—1943 гг.; соавторы: Симонов Г. А., Левинсон Е. А.).
- Санаторий в Ессентуках.

12.1.3. Инженер М. Я. Штаерман

Михаил Яковлевич Штаерман — учёный и теоретик в области строительной и теоретической механики, доктор технических наук, профессор. В 1909 г. окончил Императорское Московское техническое училище по специальности инженер-механик. Далее, Штаерман продолжил свое обучение в Германии. В 1913 г. по возвращению в Россию, Штаерман переехал в северную столицу, где до 1929 г. работал инженером в Санкт-Петербургском акционерном обществе «Железо-бетон».

В 1924 г. инженер был привлечен к проектированию железобетонного холодильника-склада на морском канале в Санкт-Петербурге. В 1929 г. Михаила Штаермана пригласили на должность главного инженера Главного управления строительства (Главстрой) при наркомпищепроме СССР в Москве. В период с 1937-1941 гг. Штаерман заведовал кафедрой «Строительные конструкции» в Московском институте путей сообщения (МИПС). Основные научные труды Штаермана выполнены в области строительной механики, методов расчёта оборудования в пищевой и холодильной промышленности. Из трудов М. Я. Штаермана можно отметить:

- Новый метод расчёта железобетонных конструкций. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Мясохладострой, 1933.
- Изоляция холодильников. М.—Л.: Пищепромиздат, 1935.
- Холодильные сооружения. Строительная часть. М.—Л.: Пищепромиздат, 1935.
- Безбалочные перекрытия (с А. М. Ивянским). М.—Л.: Пищепромиздат, 1937.
- Тоннели-склады. М.: Пищепромиздат, 1946.
- Основы строительного дела в пищевой промышленности. М.: Пищепромиздат, 1949.
- Выбор оптимального способа расчёта изгибаемых железобетонных элементов. М.: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре, 1953.
- Изоляция холодильников: расчёт и конструирование. М.: Пищепромиздат, 1954.
- Основы строительного дела в холодильной и пищевой промышленности. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Госстройиздат, 1957.

«Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Объект представляет собой прямоугольное в плане железобетонное строение переменной этажности с пристроями, вытянутое вдоль берега Морского канала. Здание находится в собственности ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», не эксплуатируется.

Год возведения: 1926 г.

Площадь: 9 025,6 м².

Кадастровый номер: 78:15:0008112:2031.

Первоначально объемы холодильника-склада были рассчитаны на переработку 5000 тонн масла, 4000 тонн яиц и 2000 тонн неохлаждаемых грузов. Наружный фронт здания был изначально оборудован четырьмя трехтонными электрическими порталными кранами. Внешний облик постройки почти исключительно связан с ее функциональным назначением и техническими особенностями. Фасады утилитарны, полностью лишены художественного оформления. Со стороны Морского канала лаконичная плоскость фасада разбавлена схематично расположенными на разных уровнях балконами, некогда служащими для погрузки и разгрузки товаров. Большое расстояние между балконами продиктовано размерами кранов, осуществлявших погрузку и разгрузку с судов. С балконов грузы вручную на телегах развозили по местам хранения.

На уровне первого этажа восточного фасада, обращенного к внутреннему проезду расположена крытая галерея, в которой изначально были проложены рельсовые пути для перегрузки товаров, транспортируемых сушей. В начале XXI в. железнодорожные пути были демонтированы в связи с изменившимися техническими характеристиками товарных вагонов. В настоящее время железобетонный холодильник-склад технически устарел и не может использоваться по своему историческому назначению. Строение не используется более 20 лет и находится в аварийном состоянии.

Результаты экспертной оценки объекта по методике проведения комплексных историко-культурных исследований.

В целях обоснования целесообразности внесения исследуемого выявленного объекта культурного наследия в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации экспертом были исследованы градостроительная, архитектурно-декоративная и историческая ценностные характеристики Объекта, оценено состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий.

Градостроительная ценность.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия расположен на закрытой и строго охраняемой территории 2-го района Морского порта Санкт-Петербурга – важнейшего стратегического объекта Российской Федерации. Рассматриваемая территория порта ограничена с севера руслом Большой Невы, с востока – руслом реки Екатерингофки, с запада – западным берегом Канонерского острова и акваторией Финского залива, с юга – дорогой в Угольную Гавань и железнодорожной веткой.

Архитектурно-градостроительная среда непосредственно вокруг исследуемого объекта имеет среднюю степень сохранности. Начиная со второй половины XX в. портовые площади регулярно трансформировались в целях модернизации способов погрузки и хранения товаров, а также увеличения грузопотоков.

Градостроительная ценность исследуемого выявленного объекта культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта не выявлена. Здание расположено на строго охраняемой закрытой промышленной территории и просматривается издали с противоположной стороны набережной Морского канала на Канонерском острове.

Историческая ценность.

Оценка исторической ценности объекта определяется по трем основным критериям: мемориальность и художественная ценность.

Мемориальная ценность: объект был возведен по проекту Санкт-Петербургского архитектора А. А. Оля, чьи объекты в стилях модерн, конструктивизм и сталинский ампи́р известны как в северной столице, так и за ее пределами. За инженерную составляющую проекта отвечал инженер М. Я. Штаерман.

Художественная ценность: исследуемый объект является утилитарным строением, полностью лишенным декора. Внешний облик Объекта был изначально задан его функциональным назначением и техническими особенностями. Несмотря на отдаленное напоминание архитектуры конструктивизма, Объект не является выдающимся примером данного стиля. К тому же, данное здание нельзя отнести к выдающимся объектам архитектора А. А. Оля, который за свою карьеру создал немало зданий и сооружений по архитектурной составляющей, превосходящих исследуемый объект. К таким зданиям, возведенным А. А. Олем в стиле «конструктивизм» можно отнести монументальный объект культурного наследия федерального значения «Большой дом», возведенный в Санкт-Петербурге на Литейном проспекте, 4 в

1931-1932 гг., а также уникальный Дом-коммуна инженеров и писателей «Слеза социализма», объект культурного наследия регионального значения, построенный в 1930 г. в Санкт-Петербурге на ул. Рубинштейна, 7 (приложение № 16).

Архитектурные и конструктивные характеристики объекта.

Данный раздел основывается на выводах натурного обследования выявленного объекта культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Объемно-пространственное решение: прямоугольное в плане здание переменной этажности (от 1 до 4), вытянутое вдоль берега Морского канала. Объект характеризуется отсутствием уникальных или ценных качеств в объемно-пространственном решении и не обладает признаками уникальности.

Композиционное решение фасадов: композиция западного фасада, обращенного в сторону набережной основана на асимметрии, подчеркнутой схематичным расположением балконов. Композиционное решение восточного фасада основано на контрасте основного протяженного параллелепипеда и вертикали лестничной клетки. Композиционное решение фасадов утилитарное, не обладает признаками уникальности.

Декоративное оформление фасадов: отсутствует.

Декор интерьеров: отсутствует.

Уникальность: здание характеризуется отсутствием уникальных или ценных архитектурных либо декоративных элементов, не является выдающимся примером архитектурных идей А. Оля и инженерной мысли М. Штаермана. С художественной точки зрения, здание является рядовой утилитарной постройкой, лишенной декора, чей облик был полностью сформирован функциональным назначением.

Состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий, инженерно-техническое оборудование:

Данный раздел основывается на данных Технического паспорта исследуемого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 11 лит. БД (приложение № 17), на выводах натурного обследования здания, произведенного экспертом в 2021 г., а также Акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021 г. (приложение № 20).

Инженерно-техническое оборудование: отопление от групповой котельной, централизованное. Трубы чугунные и оцинкованные. Вентиляция приточно-вытяжная. В здании установлено 7 грузовых лифтов. Здание было подключено Государственный эксперт Савинич А. Ю.

к электроснабжению. Уникальное инженерно-техническое оборудование отсутствует.

Конструктивная схема: железобетонный каркас с кирпичным заполнением.

Фундамент: железобетонный, свайный.

Колонны: 1 этаж: железобетонные наружные колонны - наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры. 1, 2, 3, 4 этажи: железобетонные внутренние колонны наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, следы протечек, отклонения от вертикали, механические повреждения. Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, состояние колонн является непригодным для дальнейшей эксплуатации здания.

Наружные стены: Пустотелые шлакобетонные блоки, Кирпичные оштукатуренные и окрашенные в металлическом обрамлении. Отслоение и отпадение штукатурки стен, повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы и трещины кирпичной кладки, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, произрастания мха и кустарниковой растительности, повсеместная коррозия металлических конструкций усиления. Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, наружные стены находятся в недопустимом состоянии.

Перекрытия: Перекрытия 1-го этажа – монолитные, ж/б, ребристые, перекрытия 2 - 4 этажей – безбалочные, монолитные, ж/б. Обнаружены сквозные трещины, следы протечек, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, участки сквозного разрушения, изломы балок, скопление талой воды. Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, перекрытия находятся в недопустимом состоянии.

Перегородки: кирпичные. Отслоение и отпадение штукатурки стен, выкрашивание цементного раствора, сколы и сквозные трещины кирпичной кладки, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени и произрастания мха, выгибы перегородок, разрушение внешнего бетонного слоя и выпадение утеплителя, просадки перегородок. На 27.12.2021 г. перегородки находятся в недопустимом состоянии.

Лестницы: Сборные железобетонные, металлические и по металлическим косоурам с деревянными и железобетонными ступенями. Железобетонные лестничные марши подвержены постоянному воздействию влаги, повсеместно изношены, происходит деградация бетона и коррозия арматуры, имеются места разрушения, выбоины в ступенях. Согласно Акту обследования технического Государственный эксперт Савинич А. Ю.

состояния строительных конструкций от 27.12.2021, лестничные марши находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Полы: бетонные, деревянные, линолеум. Местами разрушение рабочей поверхности, биоповреждения в виде плесени и произрастания мха. По состоянию на 27.12.21 г. полы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Крыша: мягкая, рулонная. Выявлены места вздутия поверхности, трещины, разрывы.

Согласно выводам Акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021 г., выполненного комиссией АО «Морской порт Санкт-Петербург» в составе: Председатель комиссии - Директор по строительству - Федосихин А.Н. Состав рабочей группы: Начальник ООиСП

- Шабалин Н.Н.; Начальник АХО - Солодкий Э.И.; Начальник ОЗ - Макарова С.В.; Гл. специалист ООиСП - Червяков С.А., принято решение признать состояние здания холодильника № 1 непригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений. Во избежание ухудшения состояния строительных конструкций необходимо разработать и выполнить комплекс первоочередных противоаварийных мероприятий, исключить доступ людей в здание, территорию вокруг здания оградить.

12.2. Выявленный объект культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Объект представляет собой сложное в плане кирпичное строение, состоящее из двух объемов переменной этажности (1-3) с подвальными помещениями, мезонином и поздними пристроями, расположено в глубине территории 2-го района Морского порт, за складом у 19 причала.

Исследуемое здание электростанции было возведено в 1913 г. К зданию с северо-восточной стороны примыкает складская постройка холодильника № 3 бывшей компании «Гергард и Гей», полностью перестроенная в 1970-е гг. По сведениям из Технического паспорта, капитальный ремонт Объекта производился в 1950 и 1963 гг. Здание находится в собственности ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», не эксплуатируется.

Год возведения: 1913 г.

Площадь: 519,8 м² (121,3 м² – площадь 3-х этажного объема конторы, 398.5 м² – площадь 1-2-х этажного объема машинного отделения).

Государственный эксперт Савинич А. Ю.

Назначение: нежилое.

Кадастровый номер: 78:15:0008112:2899.

12.2.1. Результаты экспертной оценки объекта по методике проведения комплексных историко-культурных исследований.

В целях обоснования целесообразности внесения исследуемого выявленного объекта культурного наследия в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации экспертом были исследованы градостроительная, архитектурно-декоративная и историческая ценностные характеристики Объекта, оценено состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий.

Градостроительная ценность.

Исследуемый выявленный объект культурного наследия расположен в глубине территории 2-го района Морского порта. Рассматриваемая территория порта ограничена с севера руслом Большой Невы, с востока – руслом реки Екатерингофки, с запада – западным берегом Канонерского острова и акваторией Финского залива, с юга – дорогой в Угольную Гавань и железнодорожной веткой. Архитектурно-градостроительная среда непосредственно вокруг исследуемого объекта имеет среднюю степень сохранности. Начиная со второй половины XX в. портовые площади регулярно трансформировались в целях модернизации способов погрузки и хранения товаров, а также увеличения грузопотоков.

Исследуемый объект не является архитектурной доминантой, представляет собой образец распространенного кирпичного строительства промышленных зданий начала XX вв. Строение не участвует в формировании фронта застройки территории, градостроительной ценностью не обладает.

Историческая ценность.

Оценка исторической ценности объекта определяется по трем основным критериям: мемориальность, историческая достоверность и подлинность (аутентичность).

Мемориальная ценность: архитектор и инженеры исследуемого объекта не установлены.

Историческая достоверность: здание соответствует периоду возникновения.

Аутентичность: подлинность здания сохранена фрагментарно.

Архитектурные и конструктивные характеристики объекта.

Данный раздел основывается на выводах натурного обследования

выявленного объекта культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Объемно-пространственное решение: кирпичное здание переменной этажности (прямоугольный трехэтажный объем конторских помещений и одноэтажный объем с помещениями электростанции) с поздними пристроями. Объект характеризуется отсутствием ярких стилевых признаков, отсутствием уникальных или ценных качеств в объемно-пространственном решении объемов и не обладает признаками уникальности.

Композиционное решение фасадов: здание выполнено из красного кирпича. Основной принцип строения фасадов - симметрия вертикальных сочленений, присущая стилю эклектики. Композиционное решение характерно периоду возникновения объекта (конец XIX в.) Поздние пристрои к торцевому фасаду из кирпича утилитарны. Композиционно, фасады не обладают признаками уникальности, имеются существенные искажения исторического облика.

Декоративное оформление фасадов: декоративное решение фасадов относится к известному кирпичному стилю зрелой эклектики [Кирпичный стиль – течение в русской архитектуре конца XIX – начала XX века, назван по способу отделки фасадов обнажённой кирпичной кладкой. Возникновение «кирпичного стиля» было обусловлено ростом производства кирпича и повышением его качества в связи с использованием современных тому времени технологий. Постройки в этом стиле были относительно недороги и более «неприхотливы» в условия российского климата, поэтому быстро приобрели популярность по всей стране. Таким образом, кирпичный стиль представляет собой рационализацию эклектики для массового, утилитарного и экономичного строительства. – прим.авт.]. Фасадный декор заключается в пилястрах, архивольтах с замковыми камнями и декоративных пилястрах и карнизе, выполненных из стандартного формового кирпича, местами оштукатурены. Цоколь облицован известняком. Выразительность декора создается исключительно за счет рельефа кирпичной кладки, которая в своей вариации, типична для зданий Российской империи. По фасадам электростанции расположены современные металлические коммуникации. Декоративное оформление фасадов присуще периоду возникновения и не обладает признаками уникальности.

Декор интерьеров: стены и потолки оштукатурены и окрашены, интерьеры утилитарные, лаконичные, частично утрачены, художественной ценностью не обладают.

Внутренняя планировочная система: без признаков уникальности.

Уникальность: здание характеризуется отсутствием уникальных или ценных архитектурных и декоративных элементов. Вышеописанные характеристики не

являются особо ценными элементами, не выделяются своими декоративными либо инженерными качествами и широко использовались в архитектуре промышленных сооружений в России начала XX в.

Состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий, инженерно-техническое оборудование:

Данный раздел основывается на данных Технического паспорта здания по адресу: Кировский р-н, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2 (приложение № 25), Акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27 декабря

2021 г., а также на выводах натурного обследования здания, произведенного экспертом в 2022 г. (приложение № 26).

Инженерно-техническое оборудование: здание было некогда подключено к системе отопления, к централизованному водо- и электро- снабжению от городской центральной сети. В здании расположено 3 грузовых лифта. Исследуемый объект выведен из эксплуатации. Техническое состояние здания аварийное. Ценные инженерно-технические решения отсутствуют.

Фундамент: сборный, железобетонный, ленточный. Имеет следы значительной осадки отдельных участков.

Стены: наружные стены железобетонные, кирпичные, отделаны простой штукатуркой. Выявлены места отслоения, выпучивания и отпадения штукатурки стен, повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы и трещины кирпичной кладки, выпадение кирпичей, трещины в местах опирания, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, произрастания мха и кустарниковой растительности. По выводам акта обследования, наружные стены находятся в недопустимом состоянии. Внутренние стены кирпичные, облицованы фанерой, оштукатурены, окрашены. Выявлены места отслоения и отпадения штукатурки стен, выкрашивание цементного раствора, сколы и сквозные трещины кирпичной кладки, следы протечек, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, выгибы перегородок, разрушение внешнего бетонного слоя, просадки перегородок. По выводам акта обследования, перегородки находятся в недопустимом состоянии.

Перекрытия: сборные железобетонные плиты. Имеются трещины, следы протечек, оголение и коррозия арматуры, отслоение и разрушение защитного слоя бетона, участки сквозного разрушения, изломы балок, скопление талой воды. Вывод: перекрытия находятся в недопустимом состоянии. Машинное отделение перекрывается системой металлических стропильных ферм.

Колонны: наружные колонны выполнены из железобетона, в ходе обследования выявлены отклонения от вертикали, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры. Внутренние колонны выполнены из железобетона, наблюдаются отклонения от вертикали, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, следы протечек. По выводам акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27 декабря 2021 г., колонны находятся в недопустимом состоянии.

Лестницы: сборные железобетонные. Выявлены места, подверженные воздействию влаги, высокого износа - ступени стерты, сквозные трещины в площадках, происходит деградация бетона и коррозия арматуры. По выводам такта технического обследования, лестничные марши находятся в недопустимом состоянии.

Полы: линолеумные, бетонные, асфальтобетонные. Имеются стертости в ходовых местах, выбоины и трещины, отслоение линолеума. По выводам обследования, полы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Окна и двери: оконные переплеты деревянные, рамы разошлись, расшатаны в углах. Дверные заполнения деревянные и металлические. Дверные коробки местами повреждены и поражены гнилью и ржавчиной.

Кровля: металлическая, стропильная, с признаками усиления, находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

По результатам комиссионного обследования технического состояния строительных конструкций исследуемого объекта сделаны следующие выводы: признать состояние здания холодильника №3 не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений. Во избежание ухудшения состояния строительных конструкций необходимо разработать и выполнить комплекс первоочередных противоаварийных мероприятий, исключить доступ людей в здание, территорию вокруг здания оградить.

12.3. Выявленный объект культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Исследуемый объект состоит из двух 3-х этажных строений (пакгаузов), прямоугольных в плане. Объекты расположены параллельно друг другу на берегу Морского канала, на территории 2-го района порта, у причала № 18.

Склады были построены в идентичной манере и являлись сугубо утилитарными строениями, возведенными в целях хранения портовых грузов в стилистике промышленных сооружений начала XX в. Здание склада № 31, лит. Государственный эксперт Савинич А. Ю.

АХ наиболее приближено к набережной, находится в собственности ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», не эксплуатируется. Склад № 32 лит. БЛ находится в удовлетворительном состоянии и эксплуатируется на правах аренды в качестве административно-бытового здания с офисными помещениями.

Общая площадь: № 31: 6 314, 6 м²; № 32: 6 817, 9 м².

Архитектор: предположительно фирма «Христиан и Нильсен».

Дата возведения: 1915-1916 гг.

Кадастровый номер: № 31: 78:15:8112: 0:11, № 32: 78: 15:0008112:2017.

12.3.1. Результаты экспертной оценки объекта по методике проведения комплексных историко-культурных исследований.

В целях обоснования целесообразности внесения исследуемого выявленного объекта культурного наследия в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации экспертом были исследованы градостроительная, архитектурно-декоративная и историческая ценностные характеристики Объекта, оценено состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий.

Градостроительная ценность.

Объект расположен на закрытой и строго охраняемой территории 2-го района Морского порта Санкт-Петербурга – важнейшего стратегического объекта Российской Федерации. Рассматриваемая территория порта ограничена с севера руслом Большой Невы, с востока – руслом реки Екатерингофки, с запада – западным берегом Канонерского острова и акваторией Финского залива, с юга – дорогой в Угольную Гавань и железнодорожной веткой.

Архитектурно-градостроительная среда непосредственно вокруг исследуемого объекта имеет среднюю степень сохранности. Начиная со второй половины XX в. портовые площади регулярно трансформировались в целях модернизации способов погрузки и хранения товаров, а также увеличения грузопотоков.

Градостроительная ценность исследуемого выявленного объекта культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта не выявлена. Складские здания окружены портовой застройкой и ввиду своего расположения на строго охраняемой закрытой промышленной территории просматриваются лишь издали с противоположной стороны набережной Морского канала на Канонерском острове.

Историческая ценность.

Оценка исторической ценности объекта определяется по основным критериям: мемориальность, художественная ценность и подлинность (аутентичность).

Историко-мемориальная ценность: предположительно, объект был возведен фирмой «Христиан и Нильсен», специализировавшейся на строительстве промышленных объектов. Строительная фирма специализировалась на промышленных постройках: в 1916 -1917 гг. датчане возвели заводские корпуса компании «Русский Рено» в Рыбинске.

Художественная ценность: здания складов не обладают уникальными художественными характеристиками, были возведены в типичном для промышленных сооружений стиле кирпичной эклектики с минимальным декором и отсутствием уникальной художественной составляющей. Вдобавок, за весь период эксплуатации здание претерпело множество переустройств, что изменило первоначальный облик (подлинность). Уникальная художественная ценность зданий складов не выявлена.

Аутентичность: подлинность здания сохранена фрагментарно.

Архитектурные и конструктивные характеристики объекта.

Данный раздел основывается на выводах натурного обследования выявленного объекта культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

Объемно-пространственное решение: Объект представляет собой два прямоугольных в плане 3-х этажных кирпичных здания (пакгаузы) с боковыми железобетонными пристроями с кирпичным заполнением на уровне 1 этажа продольных фасадов, устроенными для погрузки товаров. Объемно-пространственное решение зданий соответствует их функциональной направленности, без признаков уникальности.

Композиционное решение фасадов: композиционное решение фасадов утилитарное, задано функциональным назначением и техническими особенностями зданий, без признаков уникальности.

Декоративное оформление фасадов: Объекты выполнены в кирпичном стиле поздней эклектики, повсеместно применяемом на территории Российской Империи в конце XIX - начале XX вв. в архитектуре промышленных зданий. Торцевые фасады увенчаны прямоугольными горизонтальными аттиками. Лаконичность фасадов подчеркнута однотипными оконными проемами. Форма и расположение оконных проемов неоднократно менялась за время эксплуатации. Оригинальное кирпичное заполнение стен частично изменено.

Декор на уровне 3-го этажа торцевых фасадов заключается в арочном оформлении, выполненном из красного кирпича. Уникальное декоративное оформление фасадов не выявлено.

Декор интерьеров: отсутствует.

Уникальность: исследуемые здания характеризуются отсутствием уникальных или ценных архитектурных и декоративных элементов, являются типичными представителями промышленной архитектуры начала XX в., без признаков уникальности.

Состояние несущих, ограждающих конструкций и перекрытий, инженерно-техническое оборудование:

Данный раздел основывается на данных Технических паспортов зданий по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-й р-н Морского порта, № 31 лит. АХ (приложение № 31), № 32 лит. БЛ (приложение № 32), на выводах натурного обследования, произведенного экспертом в 2022 г., а также на основании Актов обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021 г. (приложения №№ 35, 36).

Инженерно-техническое оборудование:

Здание № 31: отопление от ТЭЦ, вентиляция естественная, выявлено наличие грузовых лифтов.

Здание № 32: инженерное обеспечение – центральное теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжения.

Признаки особо ценных инженерно-технических элементов отсутствуют.

Конструктивная схема: здания № 31-32: железобетонный несущий каркас с колоннами и безбалочным перекрытием с заполнением стен из красного кирпича. Местами выявлено заполнение стен из современного кирпича. Конструктивная схема соответствует изначальному функциональному назначению зданий, не является уникальной.

Внутренние колонны: выполнены из железобетона.

№ 31: Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, на колоннах наблюдаются сколы защитного слоя бетона, оголение арматуры. Выявленные дефекты и повреждения приводят к некоторому снижению работоспособности, но опасность внезапного разрушения отсутствует, функционирование конструкции возможно при контроле за ее состоянием. Состояние конструкций можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное.

№ 32: Дефекты и повреждения состояния колонн не наблюдаются.

Наружные колонны, в том числе эстакады (балкона): выполнены из железобетона.

№ 31: Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, наблюдаются множественные механические повреждения, следы протечек, разрушение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры.

№ 32: наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры. Колонны находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Фундаменты: сборные железобетонные.

№ 31: данные отсутствуют.

№ 32: зданиях выявлены трещины, выкрошевание и местные разрушения блоков (видна арматура).

Перегородки: кирпичные, самонесущие, являются заполнением ж/б каркаса.

№ 31: на момент обследования выявлены места выкрошивания раствора между кирпичной кладкой, намокание, отслаивание штукатурного слоя, а также лакокрасочного покрытия. Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, состояние конструкций в полной мере не отвечает требованиям проекта, норм и действующих стандартов, но данных условиях не приводит к нарушению несущей способности. Несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается. Состояние можно оценить как работоспособное. Характер повреждений отделочных покрытий позволяет судить о полном физическом износе (необходима полная замена).

№ 32: перегородки находятся в работоспособном состоянии, пригодны для дальнейшей плановой эксплуатации.

Внутренняя отделка: побелка стен и потолков, масляная окраска, штукатурка.

Перекрытия: монолитные железобетонные.

№ 31: Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций здания № 31 от 27.12.2021, наблюдаются множественные отслоения защитного слоя бетона, ввиду протечек с кровли, оголение и коррозия рабочей арматуры, повсеместное намокание бетона, плесень, биоповреждения поверхности плит в виде произрастания мха. Состояние конструкций, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей при работе техники. Необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций. Состояние можно охарактеризовать как недопустимое.

№ 32: обнаружены редкие поперечные трещины, следы протечек, в основном повреждений не наблюдается. Перекрытия находятся в работоспособном состоянии.

Наружные стены: кирпичные, самонесущие.

№ 31: выявлено повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы кирпичной кладки, высолы, плесень, множественные биоповреждения поверхности плит в виде произрастания мха. Состояние конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик и характеризуется как недопустимое.

№ 32: выявлены сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами, выкрашивание цементного раствора, следы протечек, сколы и трещины и механические разрушения кирпичной кладки, выпадение кирпичей, замачивание, биологические повреждения. Наружные стены находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, пригодны для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием.

Лестницы: железобетонные монолитные марши с металлическим ограждением.

Полы: асфальтовые по бетонному основанию, деревянные, линолеум.

Окна и двери: оконные заполнения одинарные, деревянные; дверные заполнения простые, деревянные. Ворота – металлический каркас с деревянным заполнением.

Кровля: двускатная, металлический настил и профильных листов толщиной 2 мм.

№ 31: на момент комиссионного обследования на металлических колоннах стропил из швеллеров выявлены механические повреждения в основании, отклонения по вертикали. Наблюдается коррозия металла. Деревянная обрешетка явных дефектов не имеет. Металлическое покрытие кровли имеет множественную коррозию, вследствие чего обнаруживаются протечки по всей площади здания. На площади около 10% покрытие кровли отсутствует. Согласно Акту обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021, выявленные дефекты несущих конструкций крыши приводят к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного обрушения, функционирование конструкции возможно при контроле за ее состоянием. Состояние несущих конструкций можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное. Дефекты покрытия кровли позволяют сделать вывод о ее аварийном состоянии.

№ 32: выявлена ржавчина на поверхности кровли, свищи, следы протечек, коррозия конструкции металлической фермы. Крыша находится в ограниченно-работоспособном состоянии, пригодна для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием.

Согласно выводам Акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021 г., выполненного комиссией АО Государственный эксперт Савинич А. Ю.

«Морской порт Санкт-Петербург» в составе: Председатель комиссии - Директор по строительству - Федосихин А.Н. Состав рабочей группы: Начальник ООиСП

- Шабалин Н.Н.; Начальник АХО - Солодкий Э.И.; Начальник 03 - Макарова С.В.; Гл. специалист ООиСП - Червяков С.А., принято решение признать состояние здания склада № 31 непригодным для дальнейшей плановой эксплуатации и размещения людей без проведения работ по восстановлению поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений.

Согласно выводам Акта обследования технического состояния строительных конструкций от 27.12.2021 г., выполненного комиссией АО «Морской порт Санкт-Петербург» в составе: Председатель комиссии - Директор по строительству - Федосихин А.Н. Состав рабочей группы: Начальник ООиСП

- Шабалин Н.Н.; Начальник АХО - Солодкий Э.И.; Начальник 03 - Макарова С.В.; Гл. специалист ООиСП - Червяков С.А., принято решение признать состояние здания АТС в складе № 32 пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за его техническим состоянием и проведении работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений.

Обоснования выводов.

Экспертное заключение по результатам исследования выявленных объектов культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале», «Здание электростанции», «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, расположенных по адресу: расположенных по адресу: г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, 11 лит. БВ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 9 с. 2; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 31 лит. АХ; г. Санкт Петербург, Кировский район, 2-й район Морского порта, д. 32 лит. БЛ подготовлено по результатам изучения представленных на экспертизу документов, натурного обследования, а так же иных необходимых дополнительных исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации, материалов специальной, справочной и нормативной литературы, указанных настоящем Акте.

Согласно статье 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ к объектам Государственный эксперт Савинич А. Ю.

культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры».

В качестве основных критериев для отнесения здания или сооружения к объектам культурного наследия согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ можно отнести:

- историко-мемориальную ценность объекта, при определении которой следует учитывать значимость личности или события для достаточно большой территории или значительного количества людей, а также подлинность объекта и достоверность информации, приводимой в качестве доказательства «мемориальной ценности» объекта;
- архитектурную ценность – стилевая выразительность, индивидуальность, персонификация авторства, использование при проектировании и строительстве тех или иных передовых приемов, методов и материалов;
- градостроительную ценность – влияние памятника на окружающее пространство, его организующая и доминирующая роль, либо ансамблевый характер застройки территории;
- художественно-эстетическую ценность – степень эмоционального воздействия на наблюдателя, которая может быть сформулирована с использованием архитектурных, искусствоведческих или медико-психологических терминов.

Выводы данной экспертизы формулируются в соответствии с абзацем 6 подпункта а) пункта 20 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Данные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия решения государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведённых экспертом, оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Государственный эксперт Савинич А. Ю.

Выявленный объект культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

В рамках данного исследования эксперт определил степень историко-культурной значимости (ценности), подлинности (аутентичности) Объекта. В результате натурного обследования и анализа собранных в процессе экспертизы материалов и документов **было установлено следующее:** исследуемый выявленный объект культурного наследия не обладает достаточными ценностными характеристиками, позволяющими отнести его к выдающимся памятникам истории и культуры нашей страны. На основании представленных выше исследований экспертом установлено, что исследуемый объект не представляет выдающимся примером русской промышленной архитектуры своего времени, не является знаковым творением архитектора А. Оля, не обладает уникальными либо ценными архитектурными, декоративными либо инженерными характеристиками, и характеризуется отсутствием уникальных составляющих, необходимых для признания его памятником. Включение исследуемого выявленного объекта культурного наследия в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации **необоснованно.**

Обоснование предмета охраны: не установлен.

Обоснование границ территории объекта: не установлены.

Выявленный объект культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

В рамках проведенного исследования эксперт определил степень историко-культурной значимости (ценности), подлинности Объекта. В результате натурного обследования и анализа собранных в процессе экспертизы материалов и документов **было установлено следующее:** исследуемое здание характеризуется отсутствием уникальных ценностных признаков, необходимых для отнесения к объектам культурного наследия. Внешний облик здания был искажен поздними пристроями. Объект не является знаковым примером промышленной архитектуры, не обладает уникальными либо ценными архитектурными, декоративными либо инженерными элементами, и характеризуется отсутствием историко-культурной ценности. Историко-мемориальная ценностные характеристики отсутствуют. Минимальный фасадный декор не отличается высоким художественным исполнением, не выделяет исследуемое здание из схожих по типологии и периоду возведения

строений и не может служить обоснованием к отнесению Объекта к памятникам. Включение исследуемого выявленного объекта культурного наследия в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации **необоснованно**.

Обоснование предмета охраны: не выявлен.

Обоснование границ территории объекта: не установлены.

Выявленный объект культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.

В рамках проведенного исследования эксперт определил степень историко-культурной значимости (ценности), подлинности (аутентичности) Объекта. В результате натурного обследования и анализа собранных в процессе экспертизы материалов и документов **было установлено следующее:** исследуемые здания являются утилитарными постройками, выполненными в типичном на начало XX в. стиле промышленной архитектуры и характеризуются отсутствием уникальных либо ценных архитектурных, декоративных либо инженерных элементов, характеризуется отсутствием историко-культурной ценности либо иной составляющей, необходимой для отнесения Объекта к памятникам архитектуры. Включение исследуемого выявленного объекта культурного наследия в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации **необоснованно**.

Обоснование предмета охраны: не установлен.

Обоснование границ территории объекта: не установлены.

13. Выводы экспертизы.

Учитывая вышеуказанные доводы, определения, перечисленные в Федеральном Законе № 73 - ФЗ, проанализировав предоставленные документы и результаты натурного, архивного и документального исследований, выполненных при составлении настоящего заключения, экспертом сделаны следующие выводы:

13.1. Выявленный объект культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта характеризуется отсутствием основных признаков, необходимых для включения в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры) народов Российской Федерации. Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта **необоснованно (отрицательное заключение)**.

13.2. Выявленный объект культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта. Основываясь на выводах данного исследования, включение исследуемого объекта в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **нецелесообразно** ввиду отсутствия уникальных ценностных характеристик. Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта **необоснованно (отрицательное заключение)**.

13.3. Выявленный объект культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта характеризуется отсутствием основных признаков, необходимых для включения в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта **необоснованно (отрицательное заключение)**.

14. Заключительное положение.

Данное экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) составлено в электронном виде, подписано электронной подписью и передается Заказчику на электронном носителе в формате PDF.

15. Перечень приложений к заключению экспертизы.

1. Приказ Комитета по государственному контролю, использования и

охране памятников истории и культуры «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20 февраля 2001 г. № 15.

2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Комплекс зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта».
3. План столичного города Санкт-Петербурга (план Савинкова). 1804 г. (фрагмент). План столичного города Санкт-Петербурга (план Савинкова). 1810 г. (фрагмент).
4. Николай Иванович Путилов.
5. Виды на морском канале, между Санкт-Петербургом и Кронштадтом. 1881 год.
6. Открытка. Три строителя Морского канала в Петербурге. Слева — С. Максимович, в центре — М. Фуфаевский, справа — Петр Борейша.
7. Санкт-Петербург. Открытие Морского канала. 1885 г.
8. Бегтров А.К. Открытие морского канала в Санкт-Петербурге 15 мая 1885 года. А. П. Боголюбов Открытие Петербургского морского канала в 1886 году.
9. Архивные фотографии Морского канала в Санкт-Петербурге.
10. Архивные фотографии. Погрузка судов в порту Петрограда. 20-е годы прошлого столетия. 1913 г. Морской канал.
11. Схема морского порта Санкт-Петербург, конец XIX – начало XX в.
12. Схема современного морского порта Санкт-Петербурга.
13. Исследуемый объект – «Железобетонный холодильник-склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.
14. Архитектор А. А. Оль
15. Проекты архитектора А. А. Оля
16. «Большой дом», 1931-1932 гг. Литейный р-т., 4. Арх. А. А. Оль. Дом-коммуна «Слеза социализма», 1930 г. ул. Рубинштейна, 7. Арх. А. А. Оль.
17. Технический паспорт на здание Холодильника № 1 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. БД
18. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.03.2022 № КУВИ-001/2-22-41933756.
19. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 18. 09. 2012 г. № 78-АЖ

694802. Объект права: Здание холодильника № 1. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район морского порта, д. 11, лит. БВ.
20. Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания холодильника № 1 от 27 декабря 2021 г.
 21. Архивные фотофиксации объекта «Железобетонный холодильник склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта.
 22. Фотофиксации объекта «Железобетонный холодильник склад на Морском канале» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, выполненные в 2021 г.
 23. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41933754. Объект: Холодильник № 3, конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3.
 24. Кадастровый паспорт здания по адресу: РФ, Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта, д. 9 стр. 2. Объект: Холодильник № 3, конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3.
 25. Технический паспорт на здание Холодильник № 3 конторские помещения № 3, бытовые помещения холодильника № 3 по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта, д. 9 стр. 2.
 26. Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания Холодильника №3, конторские помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильника № 3 от 27 декабря 2021 г.
 27. Архивная фотофиксация «Здания электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, 1913 г.
 28. Архивный чертеж «Здания электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта
 29. Фотофиксации объекта «Здание электростанции» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта, выполненные в 2022г.
 30. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 14. 12. 2011 г. № 78-АЖ 431762. Объект права: склад № 31. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район морского порта, д. 11, лит. АХ.
 31. Технический паспорт на здание склада № 31 по адресу: г. Санкт-

- Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. АХ.
32. Технический паспорт на здание АТС в складе № 32 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, 2-1 район Морского порта, д. 11 лит. БЛ.
 33. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 22. 02. 2011 г. № 78-АЖ 216284. Объект права: здание АТС в складе № 32. Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, лит. БЛ.
 34. Договор аренды № 578/Д/АР от 19 июля 2020 г.
 35. Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания склада № 31 от 27 декабря 2021 г.
 36. Акт обследования технического состояния строительных конструкций здания АТС в складе № 32 от 27 декабря 2021 г.
 37. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41934095. Объект: Склад № 31.
 38. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2022 № КУВИ-001/2022-41933689. Объект: Склад № 32.
 39. Фотофиксации объекта «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта. Склад № 31, выполненные в 2021 г.
 40. Фотофиксации объекта «Здание склада» в составе комплекса зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта. Склад № 32, выполненные в 2021 г.
 41. Договор на проведение историко-культурных исследований.

Савинич
Александр
Юрьевич

Digitally signed by
Савинич Александр
Юрьевич
Date: 2022.05.12
14:20:59 +03'00'

Приложение № 1

Приказ Комитета государственного контроля, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 29.02.2001 N 15 (001, от 28.10.2001)
"Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ
от 20 февраля 2001 г. N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

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 13.06.1988 N 203, приказываю:

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

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

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

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

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, но 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, ГУО "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 информационную правовую систему "Кодис".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлову 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 Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников

Формы: Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

УТВЕРЖДЕН
 приказом КГИОП
 от 20.02.2001 N 15

**СПИСОК
 ВНЕШЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ
 ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ
 ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ**

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
 И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

КИРОВСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

773	Комплекс зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта	1890-е годы - 1925	инж. Гаррис гражд. инженеры Г.М.Кураломос В.А.Лущинский инж. Р.Мейлар (?) инж. А.А.Оль инж. М.Н.Штерман	Кировский район, Мелеховой запл., 3-5 (и II районы порта)	среднее	А
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 31.07.2002 N 8-52)						
773.1	Склады "Пассаж" купцов Елисеєвых (6 зданий)	1899-1910	инж. Гаррис гражд. инж. Г.М.Кураломос	там же	плоское	А
773.2	Здание портовой таможни	1899-1903	гражд. инженеры Г.М.Кураломос В.А.Лущинский	там же	среднее	А
773.3	Здание склада	начало XX века	инж. Р.Мейлар (?)	там же I район порта	среднее	А
773.4	Восстановлен бассейн	1890-е годы	автор не установлен	там же I район порта	среднее	А

Документ 14.03.1022

Составлено по базе Санкт-Петербург и Ленинградской области

Лист 1

Цели: Выполнение государственной экспертизы, выявление и оценка выявленных недостатков в документах, связанных с историко-культурным наследием, в целях обеспечения сохранности историко-культурного наследия, а также в целях обеспечения достоверности информации о нем.

№ п/п	Наименование объекта	Дата выявления недостатков	Содержание недостатков	Меры по устранению недостатков	Сроки устранения недостатков	Исполнитель	Статус
773.5	Исключен. - Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П Санкт-Петербурга от 15.11.2002 N 8-131						
773.6	Здание электростанции	начало XX века	автор не установлен	там же район парка		среднее	-*
773.7	Железобетонный хозяйственный склад на Морском канале	1924-1926	арх. А.А.Оль инж. М.Н.Шварман	Кировский район, 2-й район Морского парка, 1 ^я длит. БВ		среднее	-*
773.8	Случайное здание	1910-е годы	автор не установлен	там же (II район парка)		среднее	-*
773.9	Помещение Дель	1909	автор не установлен	там же Лесной порт		среднее	-*
774	Исключен. - Рапортование Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П Санкт-Петербурга от 15.11.2011 N 517-р						

Приложение № 2

КН - В - 0773

План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Комплекс зданий и сооружений Санкт-Петербургского торгового порта"
г. Санкт-Петербург, Мезевой канал, 3 – 5 (1-й район порта)

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
выявлению и охране объектов
культурного наследия
Управления государственного
культурного наследия



И. М. Карпов

Фрагмент плана границ



масштаб 1:5000



Состав комплекса:

1. Здания "Пясока" купцов Елисеевых (здесь здания)
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, Мезевой канал, 5, юрт.3, лит. БВ)
2. Здание сортовой таможни
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, Мезевой канал, 5, лит. А-А1)
3. Здание склада
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, лит. АХ, БГ)
4. Водонапорная башня
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, Мезевой канал, 5, лит. АФ)
5. Покровские доки
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, Волчий остров, 4, лит. Е)
6. Здание электростанции
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, 9, лит. АЗ)
7. Железобетонный колдильник-склад на Морском канале
(Адрес КЗР: Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, 11, лит. БВ)
8. Служебное здание
(Адрес КЗР: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, литер АВ)

Условные обозначения:

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



масштаб 1:5000

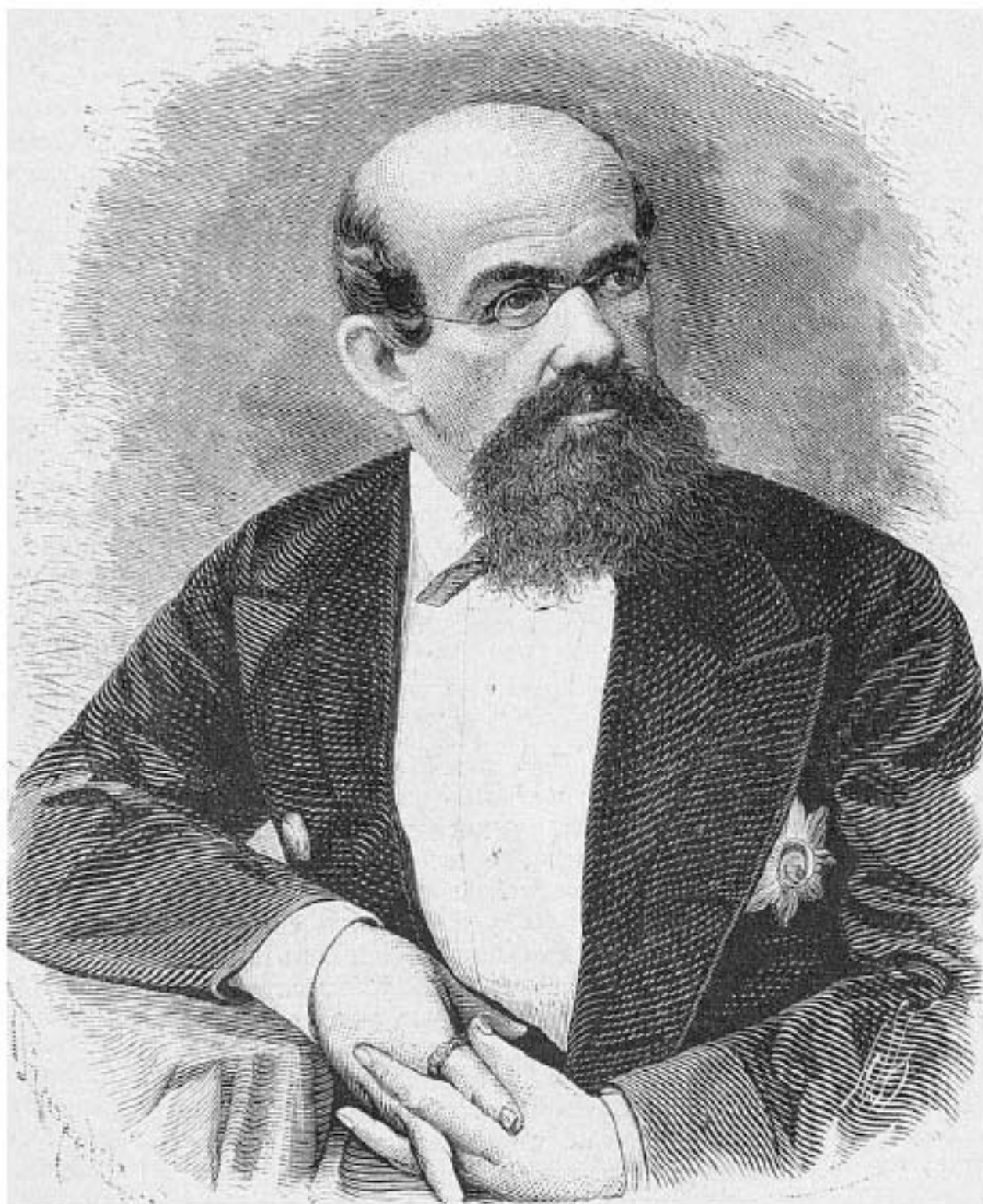
Приложение № 3



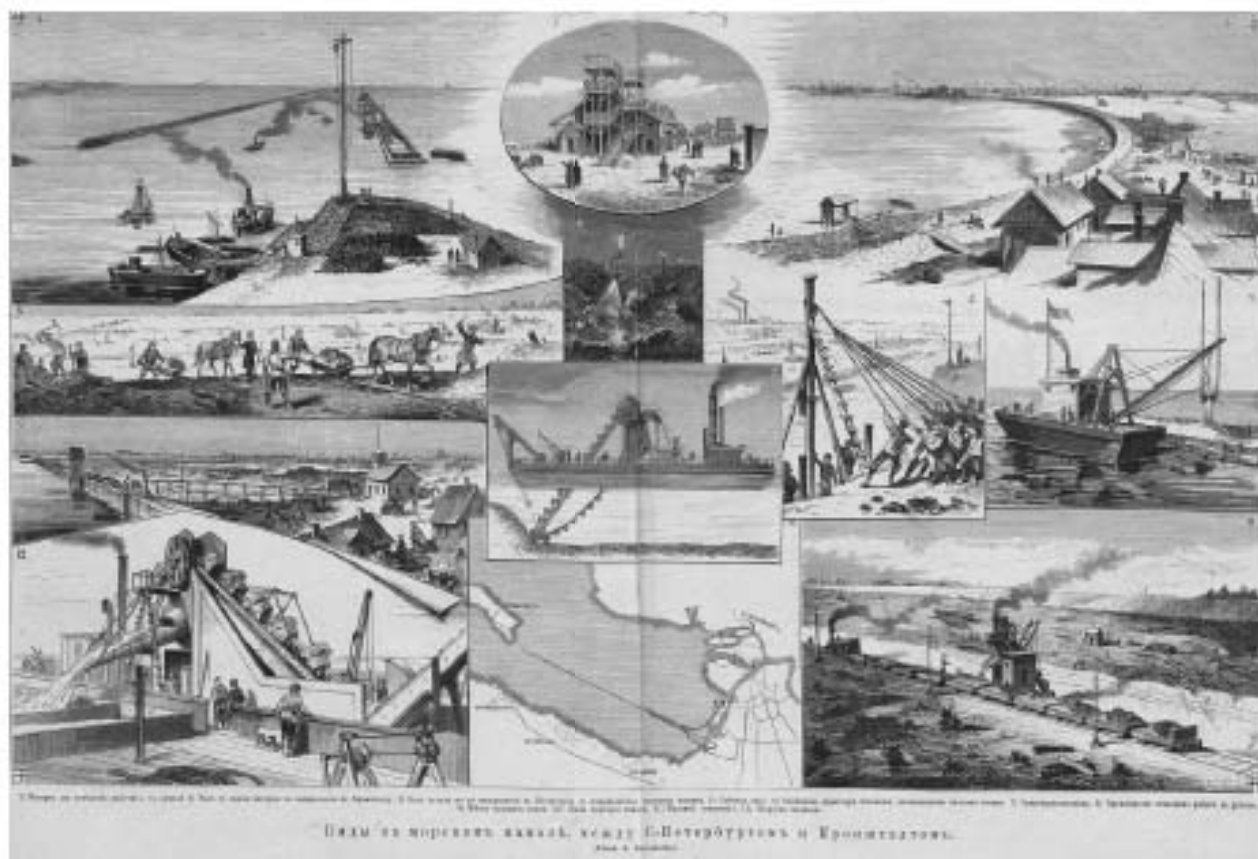
План Петербурга 1804 г. Савинкова. (фрагмент).
Источник: <http://www.etomesto.ru/map-peterburg>



План Петербурга 1810 г. Савинкова. (фрагмент).
Источник: <http://www.etomesto.ru/map-peterburg>

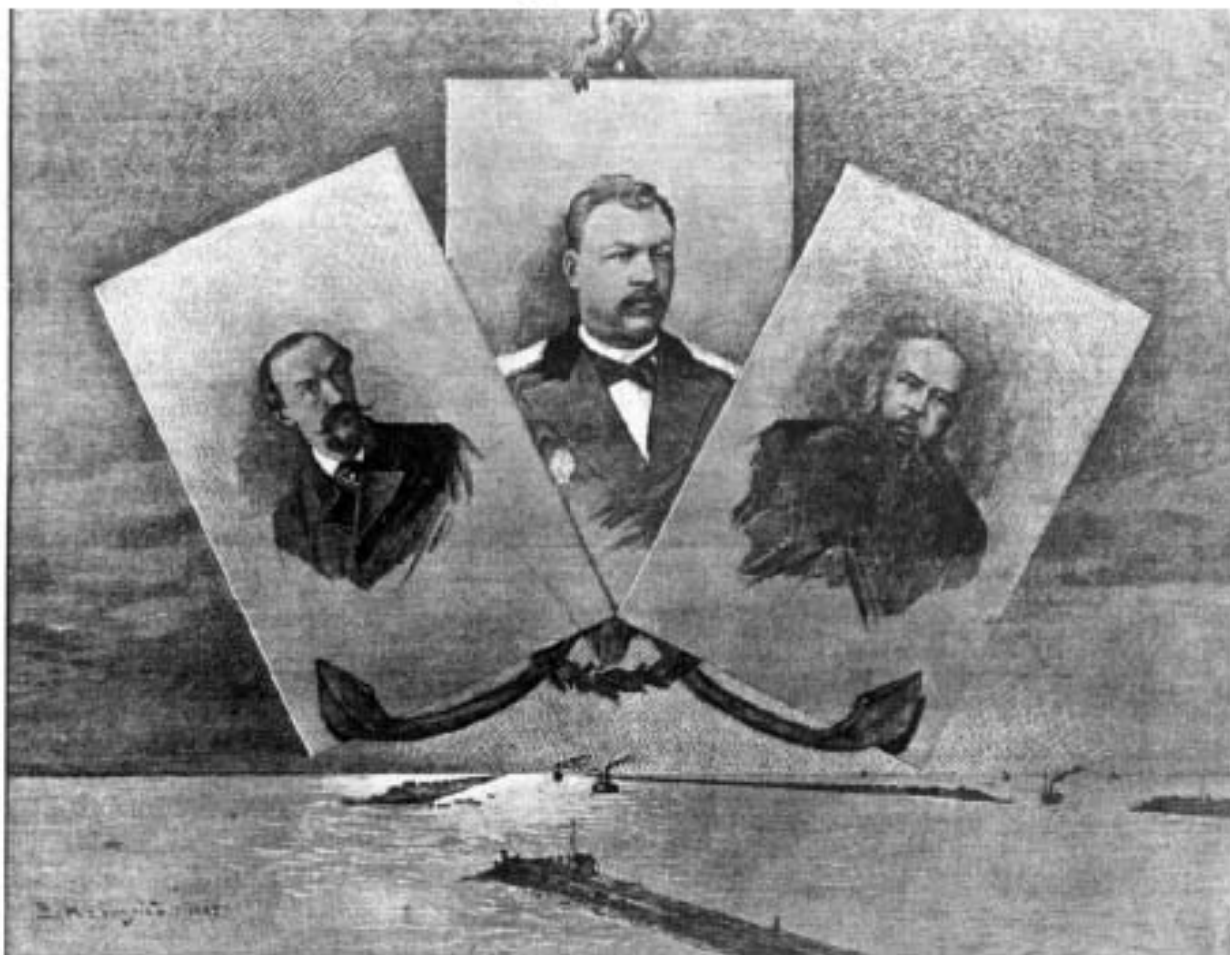


Путилов Николай Иванович. П. Ф. Борель
Источник: Всемирная иллюстрация: журнал. 1880. Т. XXIII. № 592. С. 392.



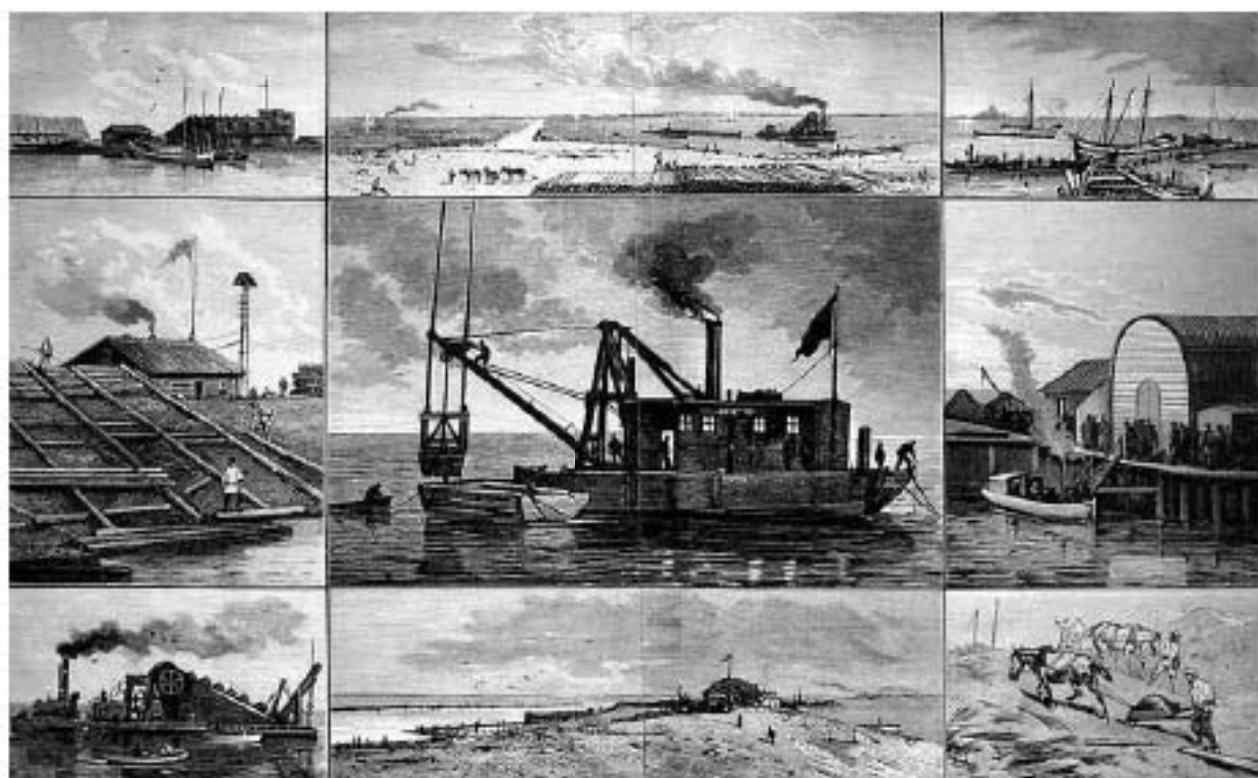
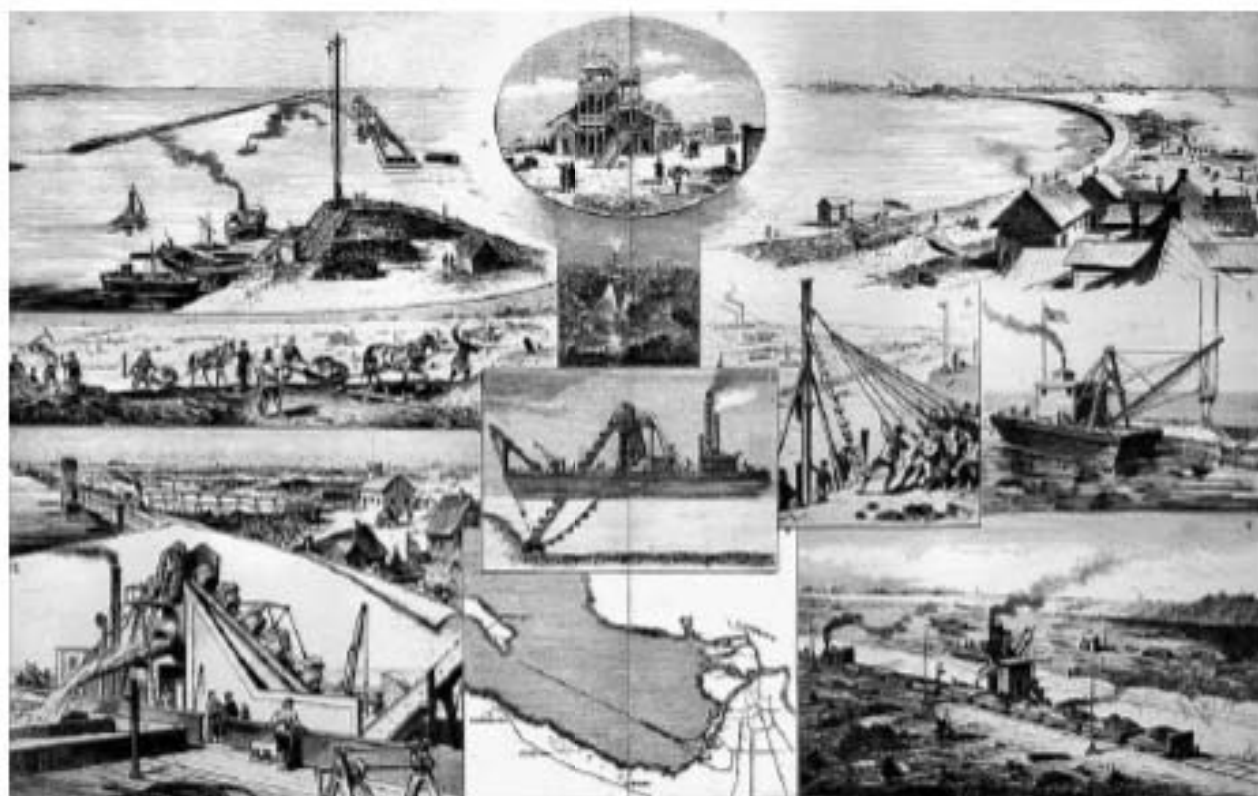
Виды на морском канале, между Санкт-Петербургом и Кронштадтом.
1881 год. Источник:

[https://www.wikiwand.com/ru/Морской_канал_\(Санкт-Петербург\)](https://www.wikiwand.com/ru/Морской_канал_(Санкт-Петербург)).



Открытка. Три строителя Морского канала в Петербурге.
Слева С. Максимович, в центре М. Фуфаевский, справа Петр Бореяша.
Источник: <https://vnovgorode.ru/avtorskie-materialy/12227-po-glubinke-bosikom-usadba-v-derevne-lzi.html>

Приложение № 7



Торжественное открытие Морского канала состоялось 15 мая 1885 г.
Источник: <https://vecherka.spb.ru>



Бегров А.К. Открытие морского канала в Санкт-Петербурге 15 мая 1885 года.
Центральный военно-морской музей, Санкт-Петербург.



А. П. Боголюбов Открытие Петербургского морского канала в 1886 году.
Государственный Русский музей.

Приложение № 9



Причалы торгового порта. 1890-е гг.



Строительство набережной и складов Петербургского морского порта. Справа вдали - Адмиралтейские верфи; на другом берегу Невы - Балтийский судостроительный и механический завод Морского министерства. 1900-е годы.



Морской канал. 1890 г. Вид из Гутуевского корабельного бассейна (Гутуевского ковша)
Источник: <https://www.etoretro.ru>



1900-1901 Гутуевский ковш. Источник: <https://www.citywalls.ru>

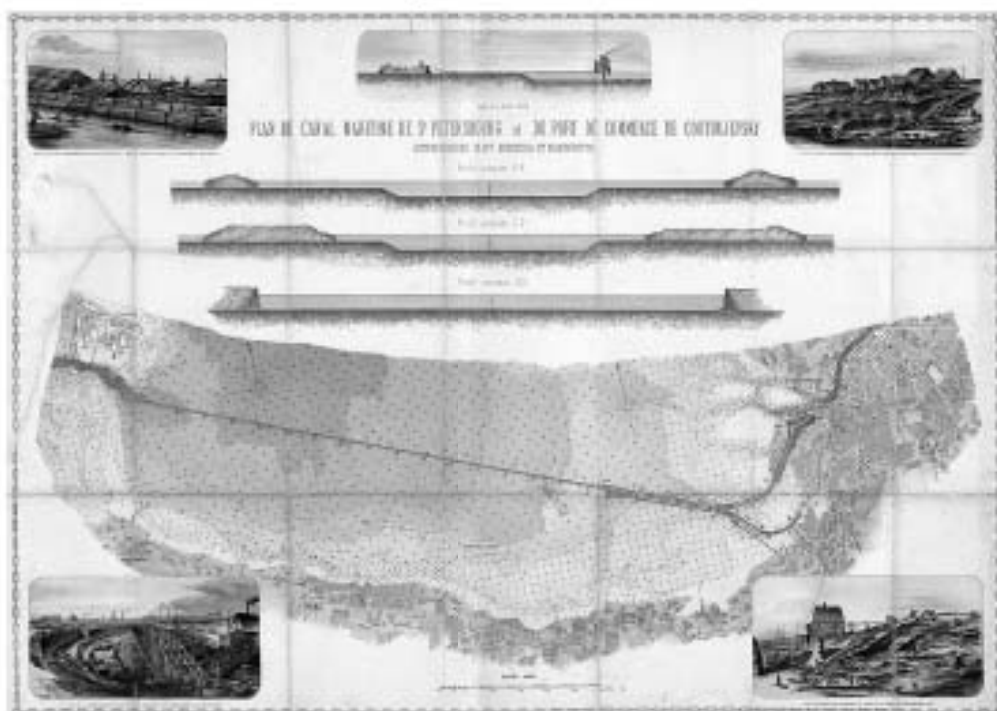


Погрузка судов в порту Петрограда. 20-е годы прошлого столетия.
Источник: www.vecherka.spb.ru



1913 г. Морской канал.
Источник: www.vecherka.spb.ru

Приложение № 11



Морской канал на карте 19 века. Источник: www.vecherka.spb.ru



Карта морского порта. 1906 г. Источник: www.vecherka.spb.ru



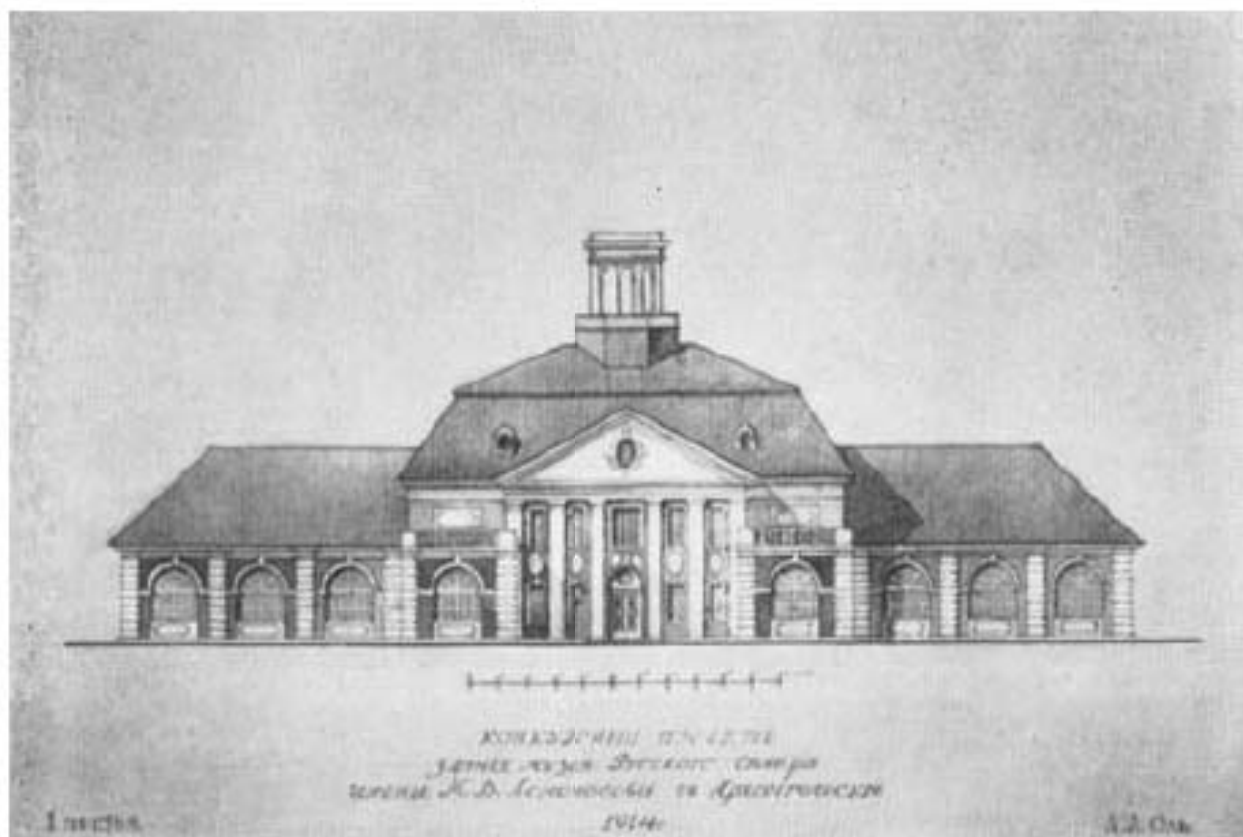
Схема современного Морского порта Санкт-Петербург.
 Источник: www.rtl-cargo.com



Железобетонный холодильник-склад. Современное состояние.
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Архитектор Андрей Андреевич Оль (1883—1958)
Источник: www.famous.totalarch.com



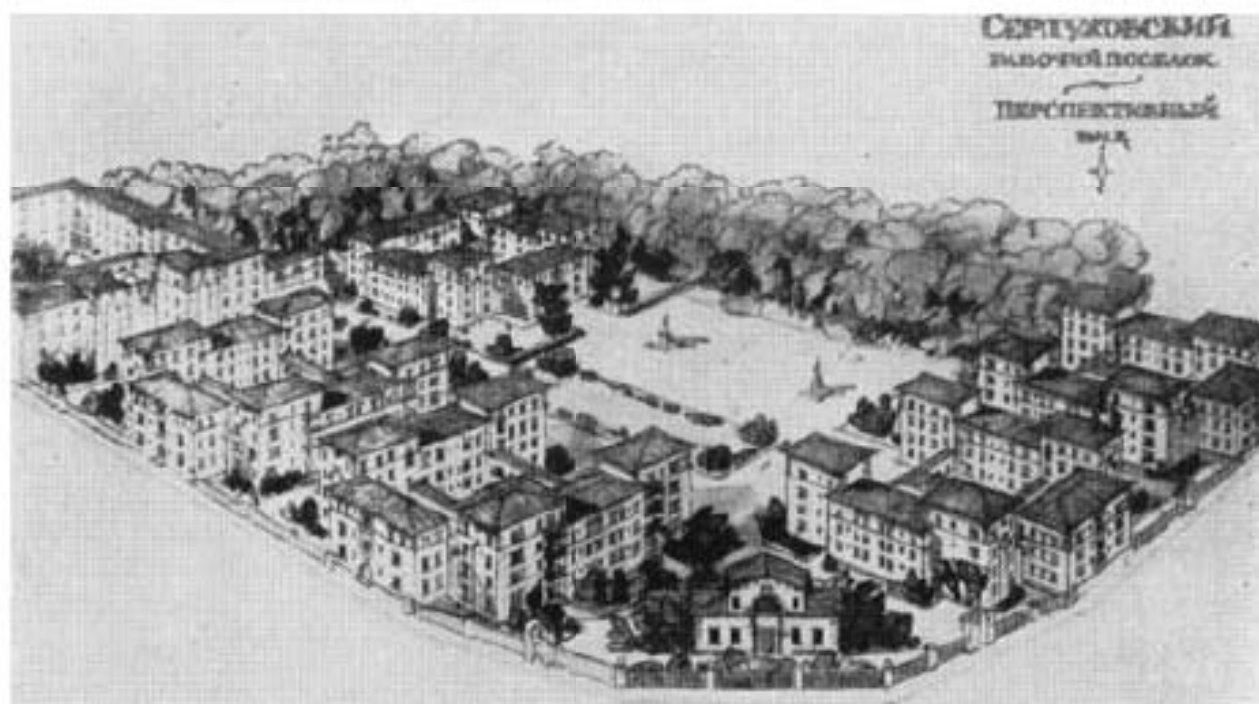
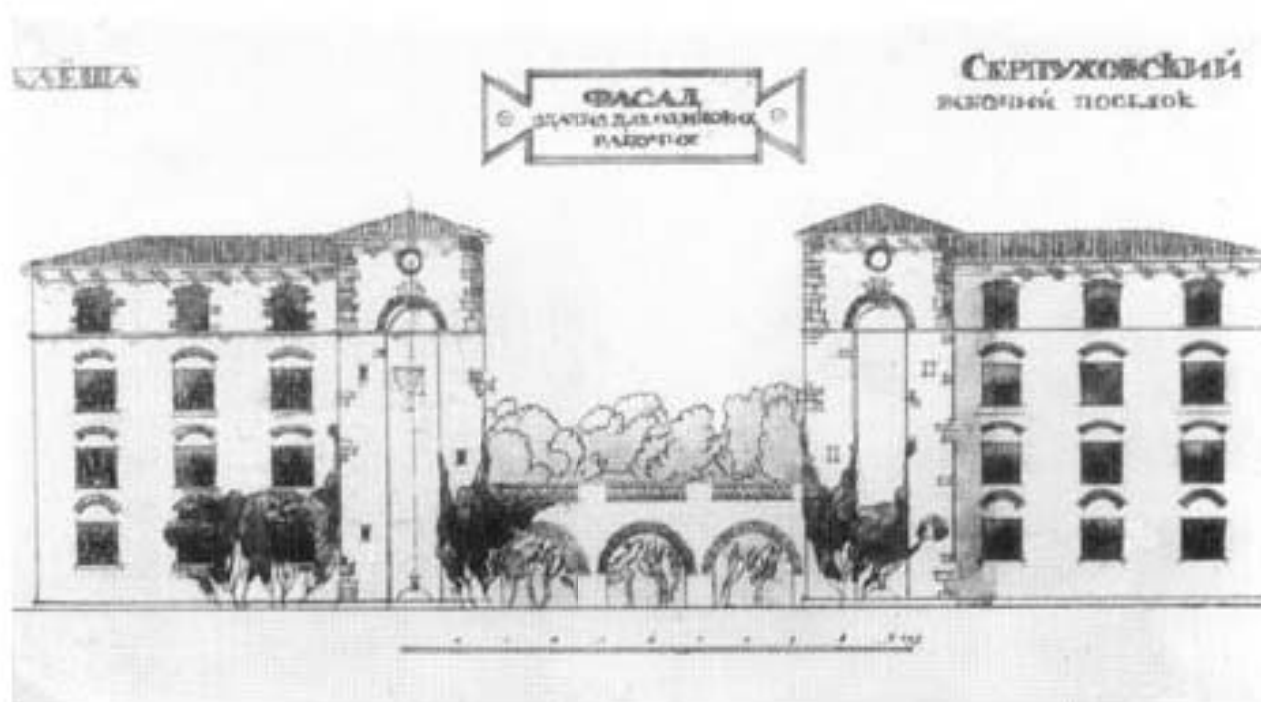
Проект музея им. М. В. Ломоносова в Архангельске. 1914 г. Архитектор: А. А. Оль



Санаторий «Пикет» в Кисловодске. Архитектор А. А. Оль.



Дача писателя Л. Андреева в Райволе. 1907 г. Архитектор А. А. Оль.



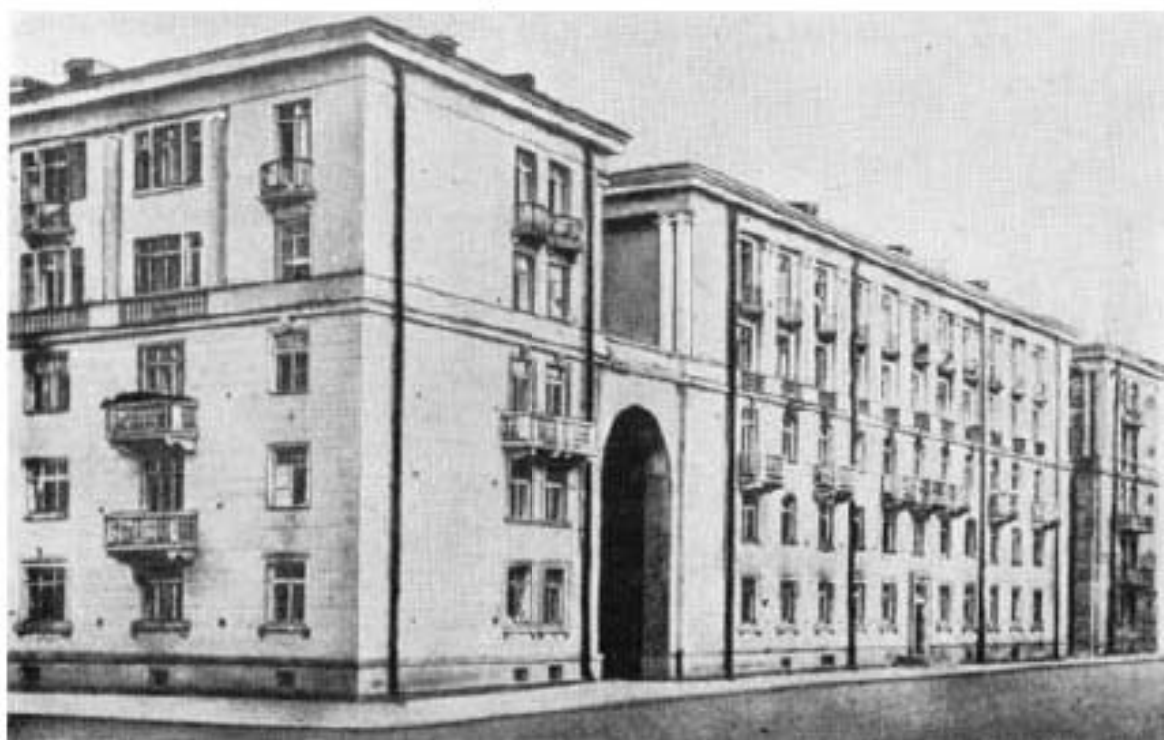
Серпуховский рабочий поселок. Фасады и перспектива. Архитектор А. А. Оль.



А. А. Оль. Лист из конкурсного проекта рабочего поселка в Серпухово. Перспективный вид. Девиз «Алеша». 1923 г.
Бумага, карандаш, акварель, белила, сангина
38,5x69 см.



Общежитие ЛИСИ на набережной реки Фонтанки. 1960 г. Архитектор А. А. Оль



А. А. Оль, В. Ф. Белов, А. А. Лейман. Застройка жилого района Автово. Ленинград. 1939



Дом-коммуна, ул. Рубинштейна, д. 7. 1929-1931 гг. Архитектор А. А. Оль.



Бородинская улица, д. 13 Жилой дом театральных работников. 1934-1938. Архитектор А. А. Оль, гражд. инж. Гевирц В. Г.



«Большой дом» (управление НКВД), Литейный проспект, 4. 1931-1932 гг.
Архитектор А. А. Оль. Источник: из книги Мастера советской архитектуры об
архитектуре: в 2-х томах. М., 1975.



Дом-коммуна «Слеза социализма», ул. Рубинштейна, 7, 1930 г. Архитектор А. А. Оль.
Источник: www.myguidebook.ru

Приложение № 17

Согласно с Договором № 2-Н/уи.с. - продажи недвижимого имущества от 30.08.2006.

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости

Проектно-Инвентаризационное Бюро
Кировского района

Литер БВ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ХОЛОДИЛЬНИКА № 1

район

Кировский

город (пос.)

Санкт-Петербург.

улица (пер.)

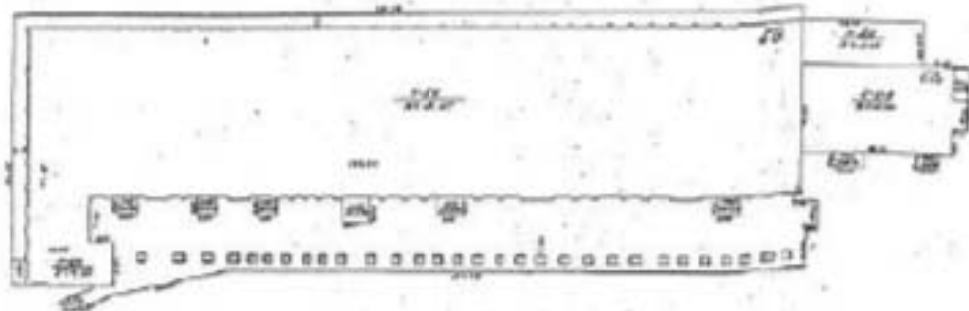
2-ой район Московского порта дом 11

Квартал № _____

Инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 28 декабря 1974 г. №876

План застройки дома № 11 Литер БВ
по адресу 2-ой район Морского порта



Приложение № 17

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Деловое участие при общей собственности	Подпись лица, осуществляющего правописьные записи
		В соответствии с приказом начальника УИИОН от 6.02.97 г. № 145 деловой раздел земельного паспорта на земельный		

II. Экопликация земельного участка - кв-м

Площадь участка			Не застроенная площадь			
По документам	фактическая	Застроенная	Замощенная	Отделанная	Прочая	
		0000*				
* в том числе вентз-2016.5 кв.м.						

III. Благоустройство здания - кв-м

Эксп. №	Водоотвод	Канализация	Отопление				Централизованная горячий водоснабжение	Ванна				Газоснабжение	Лифты шт.	
			От ТЭЦ	От групповой (квартирной) котельной	От собственной котельной	От АГВ		Печи/ков	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми котлами	с др. видами котлов/печи			централизованное
2022.0														
2023.0														
2024.0														
2025.0														
2026.0														
2027.0														
2028.0														
2029.0														
2030.0														
2031.0														
2032.0														
2033.0														
2034.0														
2035.0														
2036.0														
2037.0														
2038.0														
2039.0														
2040.0														
2041.0														
2042.0														
2043.0														
2044.0														
2045.0														
2046.0														
2047.0														
2048.0														
2049.0														
2050.0														

Приложение № 17

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Тип здания: 58 Год постройки: 1923 Число этажей: 1-2
 Группа балканности: 2 Вид внутренней отделки: пробка

Классификация	Наименование конструктивных элементов	Составные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка и т.д.)	Техническое состояние (трещины, гниль, сколы и т.д.)	Удельный вес (по таблице)							Итого	
				5	6	7	8	9	10	11	всего, %	износ, %
1	Фундаменты	железобетонные сваи	исчезли все горизонтальные связи	3		3	36	1,1				
		каменные фундаменты										
2	а) стены и перегородки	карпачные оштукатуренные и кирпичные	отслаивание и отпадание штукатурки	10		10	35	3,5				
		плитчатые	трещины на штукатурке									
3	перекрытия	Чердачные										
		Междуэтажные	железобетонные с теплоизоляционными опилочными стяжками	трещины в углах, отпад штукатурки	30		30	46	12,0			
		Надподпольные										
4	Крыша	мелкий рубероид	выдувание гидроизоляции, трещины, разрывы мастик	3		3	40	1,2				
5	Полы	деревянные, деревянные, плиточные	отслаивание покрытия в отдельных местах	6		6	40	2,4				
6	стены	деревянные	гниль, переломы досок	4		4	33	1,2				
		каменные	отслаивание штукатурки									
7	внутренняя отделка	гипсовый слой, гипсовый слой, масляной краской	отслаивание гипсового слоя, отслаивание штукатурки	5		5	30	1,5				
8	Санит. и электротех. уст.	отделочные материалы		2		2	40	1,6				
		водопровод	свинцовые трубы									
		канализация	чугунные трубы									
		горючешлакопровод										
		электрификация	открытый провод		повреждение изоляции							
		радиотелеграф			мелкие повреждения							
		вентиляция	досочно-блочная		в отдельных местах							
		лифты	грузовые									
		электромеханические										
		музыкальный аппарат										
9	Прочие работы	исполнительные работы, лакокрасочные работы	исполнение и отделка помещений в отделе	37		37	40	14,0				
Итого				100	x	100	x	38,5	x			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{38,5 \times 100}{100} = 38,5 \%$

Приложение № 17

VII. Описание конструктивных элементов пристроек и определение их износа

подписера 58: * Год постройки 1985 Число этажей 1,3
 Группа капитальности 2 Бюджет внутренней отделки 1988

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отслоив, трещины, плесень и т.д.)	Удельный вес	Плесень и влажность по полу и потолкам	Удельный вес остатков штукатурки с потереями	Износ в проц.	Проц. износа к строим. пр. 7 к пр. 8	100
				по таблице					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	железобетонные сваи	состояние удовлетворительное	5		5	35	1,0	
2	а) стены из кирпичной кладки	серебряный силикатный кирпич	состояние удовлетворительное	24		24	40	9,6	
		красный	состояние удовлетворительное						
3	перегородки	железобетонные	состояние удовлетворительное	5		5	40	3,0	
		кирпичные	состояние удовлетворительное						
		газосиликатные	состояние удовлетворительное						
4	Крыша	плоская рулонная	состояние удовлетворительное	6	0,2	12,2	40	4,8	
		плоская по бетону, асфальт	состояние удовлетворительное						
		плоская по бетону, асфальт	состояние удовлетворительное						
5	Полы	линолеум	состояние удовлетворительное	10		10	40	4,0	
		паркет	состояние удовлетворительное						
6	перекрытия	деревянные	состояние удовлетворительное	5		5	40	3,0	
		железобетонные	состояние удовлетворительное						
7	Внутренние перегородки	железобетонные	состояние удовлетворительное	11		11	40	4,4	
		деревянные	состояние удовлетворительное						
8	Внутренние перегородки	гипсокартон, каркас стальной, вазуляст, кирпич, обшивка стеновыми панелями	состояние удовлетворительное	8		8	40	3,2	
9	Система электроснабжения, устр.	электропроводка	от квартирной коробки	12,7		40,5	40	13,2	5,3
		водопровод	стале-медные трубы						
		канализация	чугунные трубы						
		горячее водоснабжение	от квартирной коробки						
		газ	от квартирной коробки						
		радио	от городской сети						
		телевидение	от городской сети						
		вентиляция	естественно-вытяжная, механическая						
		лифты							
		электроотопление	железные						
газовая печь									
музыкальный аппарат									
10	Прочие работы	железобетонные	состояние удовлетворительное	14,3		14,3	40	5,7	
Итого				100	x	106,7	x	42,4	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (пр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (пр. 7)}} = \frac{42,4 \times 100}{106,7}$

Приложение № 17

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроен и определение их износа год постройки _____ Число этажей _____

Деталь _____

Группа капитальности _____

Бид. внутренней отделки _____

Вид и наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, провалы, гниль и т.д.)	Удельный вес по материалу		Удельный вес от общей массы в процентах	Удельный вес от общей массы в процентах	Удельный вес от общей массы в процентах	Удельный вес от общей массы в процентах	Процент износа в процентах по формуле			
			по материалу	по объему					по формуле	по формуле		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты						0	0,00				
2	В) стены в иск. наклонном этаже							0,00				
	О перегородки											
3	перегородки							0,00				
	Чердачные											
	Междуэтажные							0,00				
	Подвальные											
4	Крыша						0	0,30				
5	Полы							0,00				
6	проемы											
	оконные							0,00				
	дверные											
7	Внутренняя отделка							0,00				
8	Светл. и электротех. устр.											
	освещение											
	водопровод											
	канализация											
	гор. водопровод											
	ванны											
	электропровод											
	радио											
	телефон											
	вентиляция								0,00			
	лифты											
	электроузел											
газовые бойлеры												
мусоропровод												
9	Прочие работы							0,00				
Итого							100	x	0,00	x	100	x

Процент износа, приравненный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{0,00 \times 100}{0} = \text{процент} \%$

Приложение № 17

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Потолки												
Освещение, работы												
Электросеть												
Прочие работы												
Итого:		100	X	0		100	X	0		100	X	0

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.	Литера	Уд. вес по табл. 1	Поправки	Уд. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Потолки												
Освещение, работы												
Электросеть												
Прочие работы												
Итого:		100	X	0		100	X	0		100	X	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоим. намерит. по таб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) кат.							Стоим. увеличит. с поправками	К-во (объем куб. м площадь кв. м)	Восстановит. стоим. в руб.	% по-нов.	Действит. стоим. в руб.
						удел. вес	групповый	климат. район	по плану								
55	1-ая часть	11	31	к ²	14,8	1,00							14,8	116252	172676	28	1049511
56	2-ая часть	4	52а	к ²	24,9	1,00							24,9	10500	249300	60	149100
		4	52а	к ²	24,9	1,00			0,95				23,7	1632	37647	60	22783
Итого:														2007648		1225700	

Приложение № 17

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера Н-		Поправки	Уд. вес с погреш.	Литера Д-		Поправки	Уд. вес с погреш.	Литера Н-		Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с погреш.
	Уд. вес по табл.	Поправки			Уд. вес по табл.	Поправки			Уд. вес по табл.	Поправки			
Фундаменты													
Стены и перегород.													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Травмы													
Отделоч. работы													
Электросети													
Прочие работы													
Итого:		100	X						100	X			
Формулы для площади/объема											100	X	
Наименование конструктивных элементов	Литера Н-		Поправки	Уд. вес с погреш.	Литера Д-		Поправки	Уд. вес с погреш.	Литера Н-		Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с погреш.
	Уд. вес по табл.	Поправки			Уд. вес по табл.	Поправки			Уд. вес по табл.	Поправки			
Фундаменты													
Стены и перегород.													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Травмы													
Отделоч. работы													
Электросети													
Прочие работы													
Итого:		100	X						100	X			
Формулы для площади/объема											100	X	

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Материалы	Стоим. изм. рит. по таб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоим. изм. рит. с поправками	Квадр. (объем) м.кв. (м.куб.)	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						удел. вес	ит. мет. р-он									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	18
														0		0
														0		0
														0		0
														0		0
														0		0

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
 2. В целях учета произошедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1961 года).
 3. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации произошедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по сметам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.
- Задолженность, не погашенная в установленный срок, взимается в беспорядном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г. №1497)

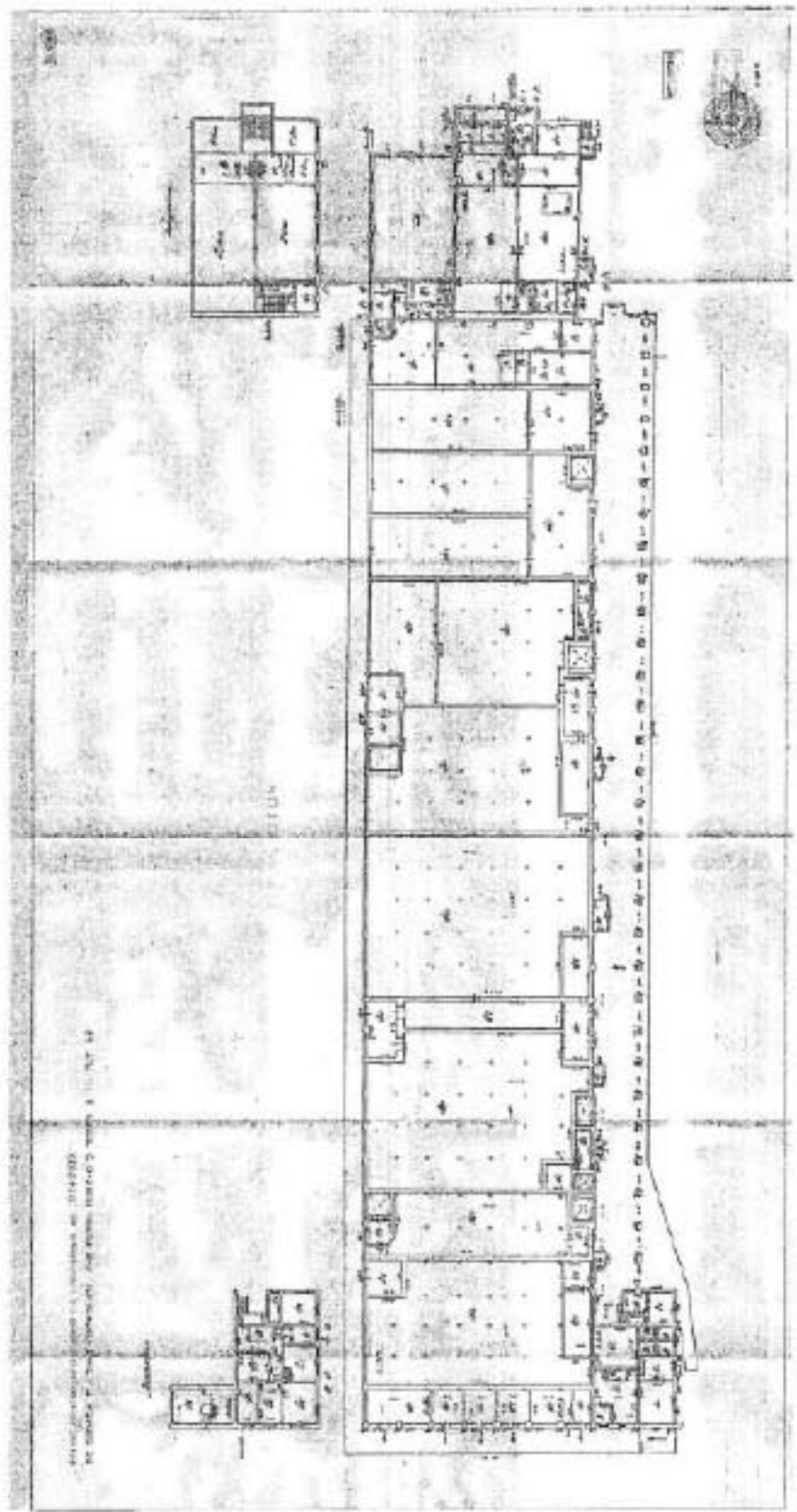
Приложение № 17

Приложение
к Договору № 2-Н купли-продажи
недвижимого имущества от 30.08.2006г.

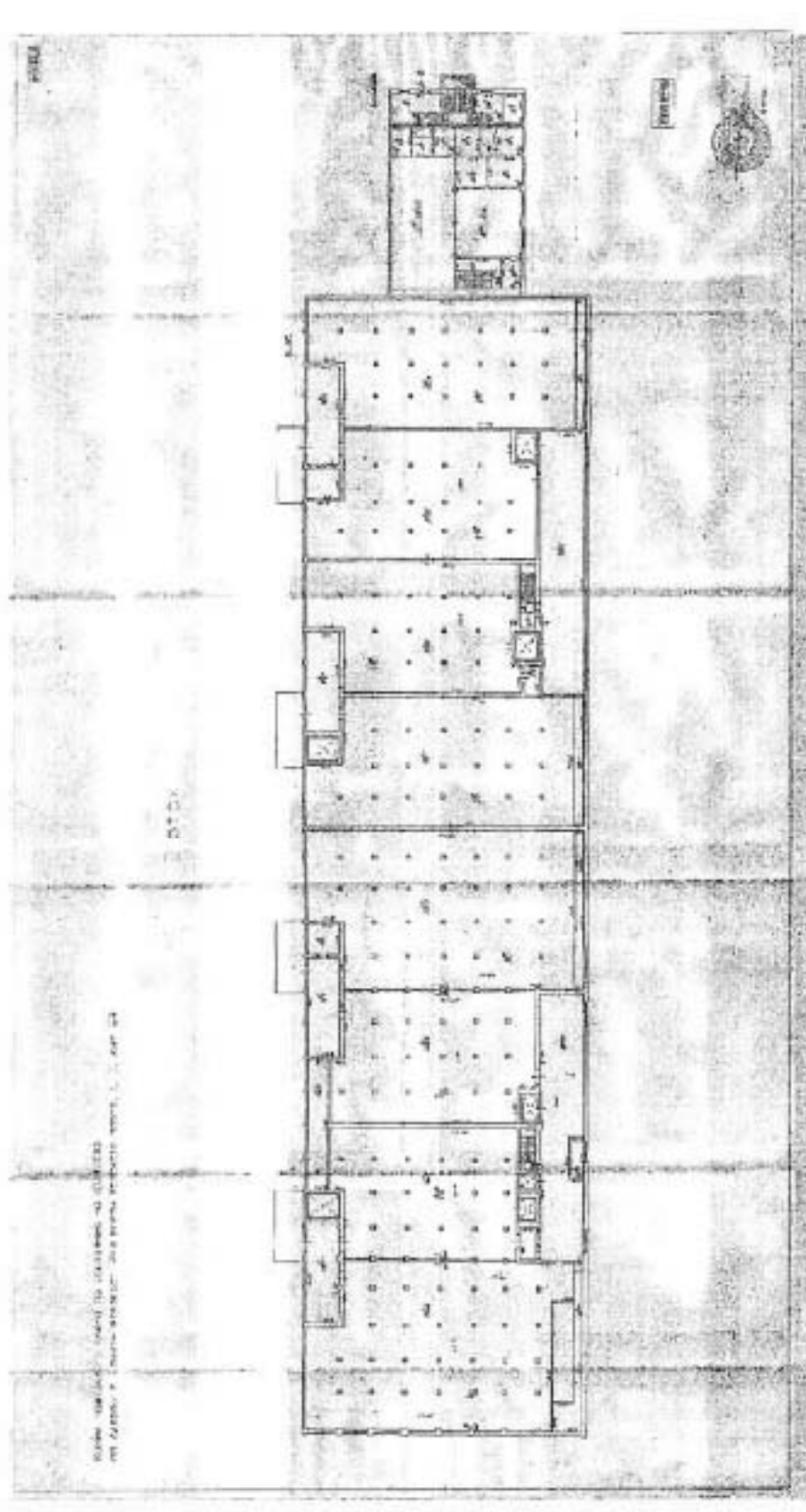


Всего пронумеровано и прошнуровано 6 листов (шесть)
Инженер филиала
ГУИОН ПИБ
Саратовского района
Т.И. Соловьева

Приложение № 17



Приложение № 17





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

18* сентября 2012 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 01.09.2012, утвержденный Решением единственного акционера Закрытого акционерного общества "Первая стандартная компания" Решение №3 от 11.10.2010

• Приложение от 01.09.2010 к передаточному акту от 01.09.2010, утвержденному решением №3 от 11.10.2010 единственного акционера Закрытого акционерного общества "Первая стандартная компания"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Морской порт Санкт-Петербург", ИНН: 7805025346, ОГРН: 1027802712585, дата гос. регистрации: 08.12.1992, наименование регистрирующего органа: Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 780501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Санкт-Петербург, Мещинной канал, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание холодильника №1, инвентарное: Неканое, этажность: 1-3-4, общая площадь: 26235 кв.м адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, д.11, лит.БВ

Кадастровый (или условный) номер: 78:0112:20:7

Существующие ограничения (обременения) права: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по содержанию и сохранению объекта

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18* сентября 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-41/034/2012-013

Регистратор

Поленикова О.И.



(подпись)

78-А Ж 694802





АКТ

**обследования технического состояния строительных конструкций
здания холодильника №1**

Комиссия АО «Морской порт Санкт-Петербург» в составе:

Председатель комиссии – Директор по строительству – Федоскин А.Н.

Состав рабочей группы:

- Начальник ООСП – Шабалин Н.Н.;
- Начальник АХО – Солдатов Э.И.;
- Начальник ОЗ – Макарова С.В.;
- Гл. специалист ООСП – Червяков С.А.

провела предварительное визуальное обследование технического состояния строительных конструкций здания холодильника №1, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2 район Морского порта, дом 11, литер БВ с целью установления категории технического состояния конструкций согласно СП 13-102-2003.

Общие сведения:

1. Собственник – АО «Морской порт Санкт-Петербург»;
2. Кадастровый номер – 78:15:0098112:2011;
3. Назначение – жилой;
4. Год постройки – 1928 г.;
5. Количество этажей – 1-й;
6. Площадь – 9,925 кв.м.;
7. Нормативное обоснование – отсутствуют;
8. Настоящее использование – выведено из эксплуатации.

В результате визуального осмотра установлено:

Фундамент:

- Железобетонные, свайные. Возможность визуального освидетельствования отсутствует.

Вывод: Освидетельствование фундаментов не проводилось.

Общий вывод: Установлена техническая категория фундаментов неопределяется.

Приложение № 20

Колонны:

- 1 этаж ж/б свариваемые колонны – наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры.

- 1, 2, 3, 4 этажи ж/б внутренние колонны наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, следы протечек, отклонения от вертикали, механические повреждения.

Вывод: колонны находятся в недопустимом состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние колонн не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Перекрытия:

- Перекрытия 1-го этажа – монолитные ж/б ребристые, перекрытия 2-4 этажей – безбалочные монолитные ж/б. Обнаружены сквозные трещины, следы протечек, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, участки сквозного разрушения, изломы балок, скопление талой воды.

Вывод: перекрытия находятся в недопустимом состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние перекрытий не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Наружные стены:

- Пустотелые шпалобетонные блоки, Кирпичные оштукатуренные и скрашенные в металлическом обрамлении. Отслоение и отпадение штукатурки стен, повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы и трещины кирпичной кладки, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, промерзания шва и штукатурочной растительности, повсеместная коррозия металлических конструкций усиления.

Вывод: наружные стены находятся в недопустимом состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние наружных стен не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Перегородки:

- Кирпичные. Отслоение и отпадение штукатурки стен, выкрашивание цементного раствора, сколы и сквозные трещины кирпичной кладки, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени и промерзания шва, выгибы перегородок, разрушение внешнего бетонного слоя и выпадение утеплителя, просадки перегородок.

Вывод: перегородки находятся в недопустимом состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние наружных стен не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения спрарочных мероприятий и работ по восстановлению.*

Приложение № 20

Полы:

- Бетонные, деревянные, линолеум. Местами разрушение рабочей поверхности, беспорядочны в виде плесени и програвания мха.

Вывод: полы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние полов пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.*

Лестничные марши:

- Сборные железобетонные, металлические и по металлическим косякам с деревянными и жб ступенями. Железобетонные лестничные марши подвержены постоянному воздействию влаги, повсеместно изношены, происходит деградация бетона и коррозии арматуры, имеются места разрушения.

Вывод: лестничные марши находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние лестничных маршей пригодным для дальнейшей эксплуатации. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.*

Общий вывод по зданию: *Признать состояние здания холодильника №1 не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений. Во избежание ухудшения состояния строительных конструкций необходимо разработать и выполнить комплекс первоочередных противоаварийных мероприятий, исключить доступ людей в здание, территорию вокруг здания оградить.*

Приложение:

- фотографии здания на 18 листах

Подпись членов рабочей группы:

Начальник ООыСП
Начальник АХО
Начальник ОЗ
Гл. специалист ООыСП


М.Н. Шабалин
В.И. Солодкий
С.В. Макаронов
С.А. Червяков

Приложение № 20

Приложение
к Заключению по результатам визуального осмотра состояния здания
холодильника №1
2-й район Морского порта

Фото 1



Фото 2



Приложение № 20

Фото 3



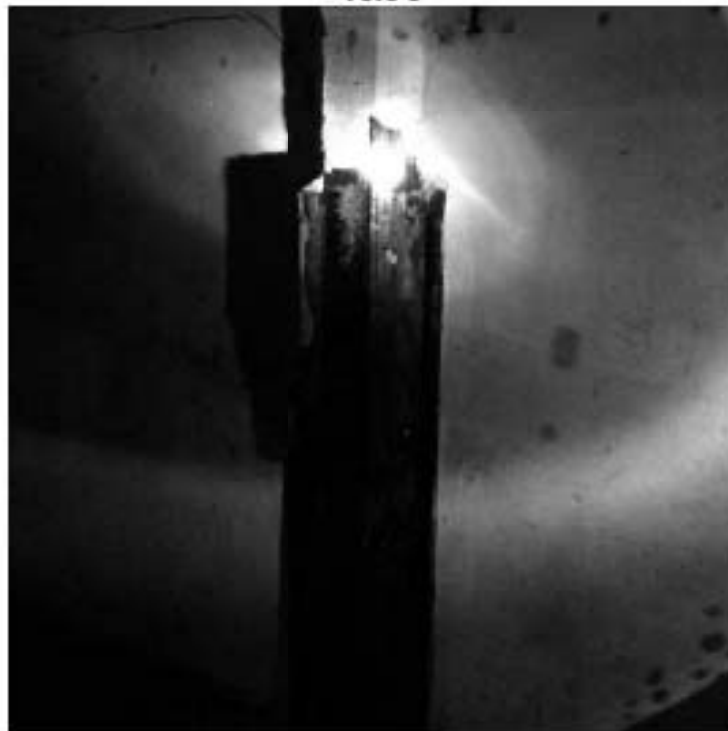
Фото 4



Фото 5



Фото 6



Приложение № 20

Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

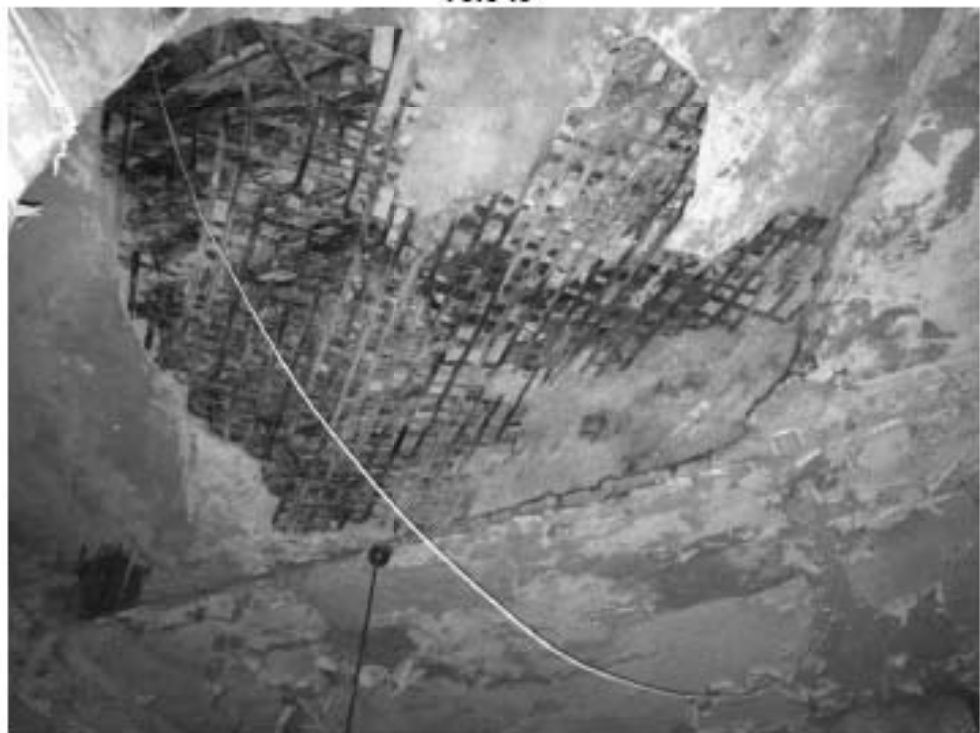


Фото 11



Фото 12



ФОТО 13

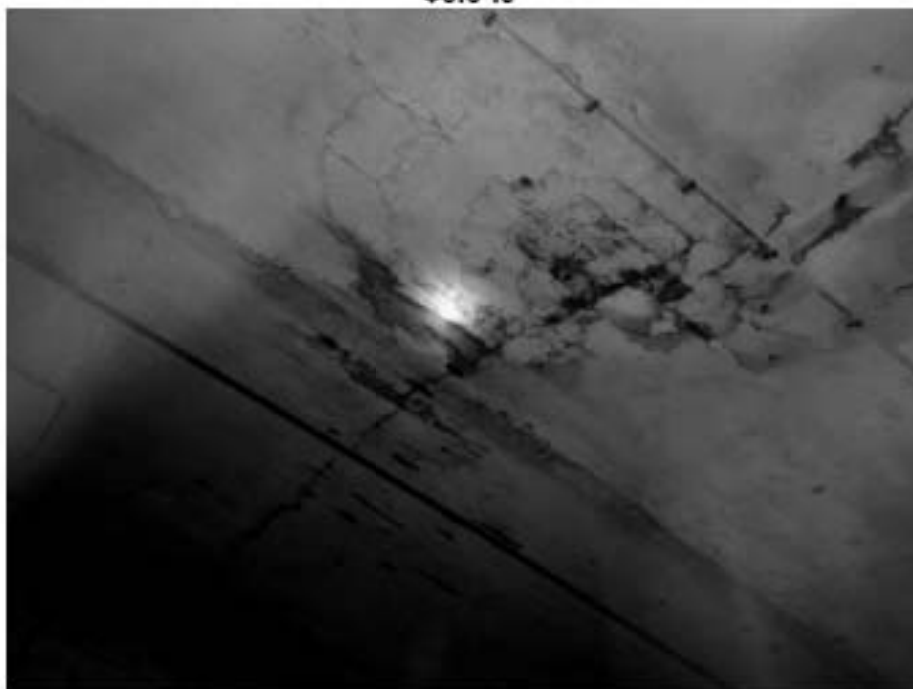


ФОТО 14



ФОТО 15



ФОТО 16



Фото 17



Фото 18



Приложение № 20

Фото 19



Фото 20



Приложение № 20

Фото 21



Фото 22



Приложение № 20

ФОТО 23



ФОТО 24



Приложение № 20

ФОТО 25



ФОТО 26



Приложение № 20

Фото 27



Фото 28



Приложение № 20

Фото 29

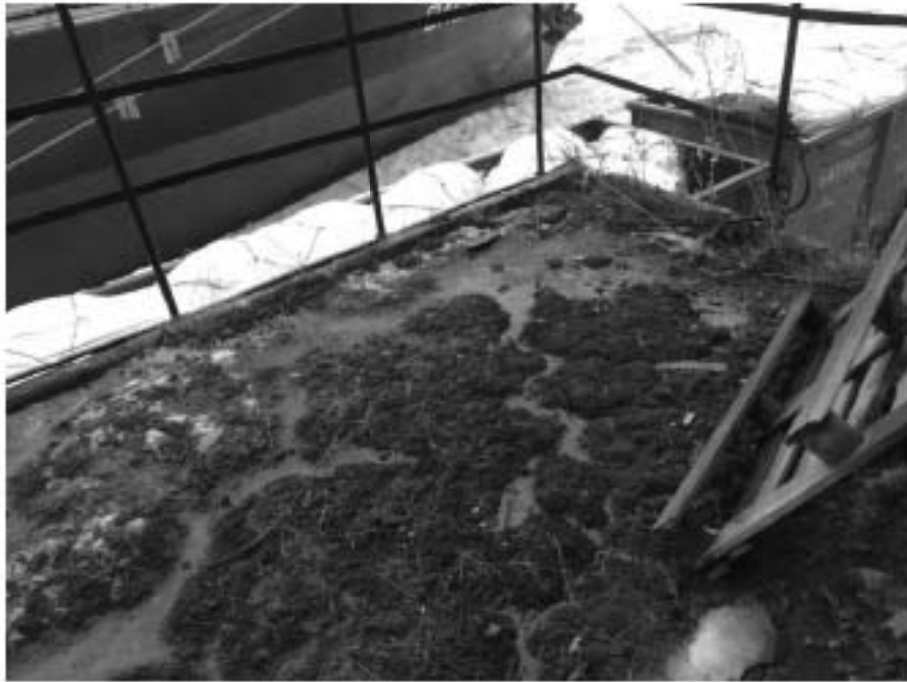


Фото 30



Приложение № 20

Фото 31



Фото 32



Приложение № 20

Фото 33



Фото 34



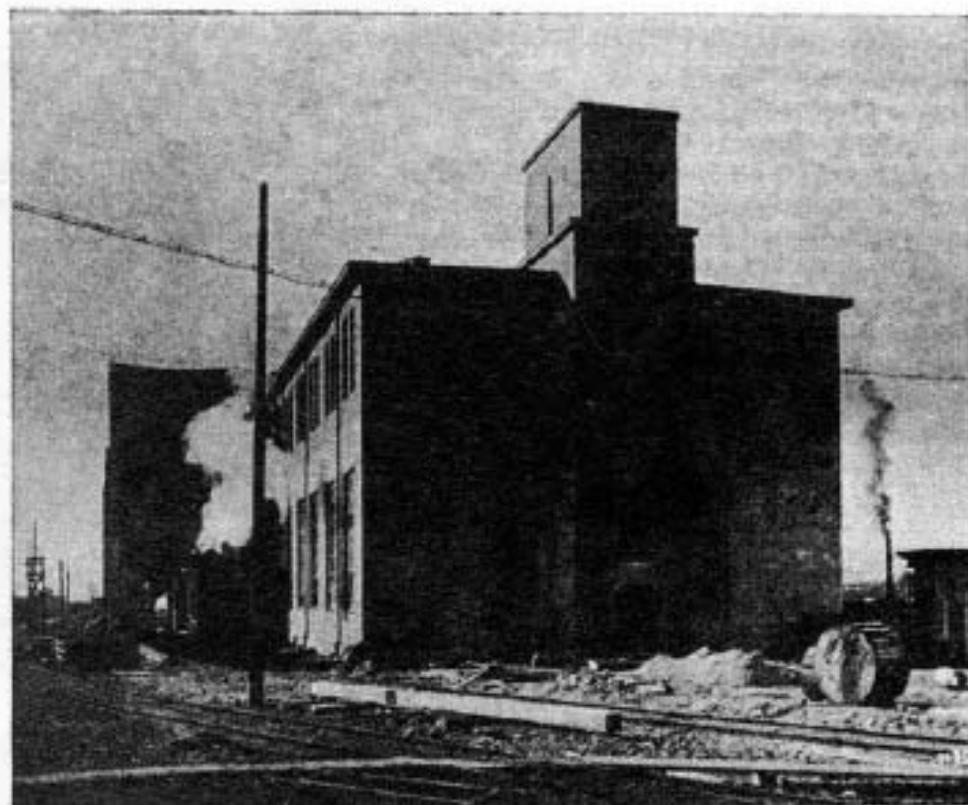
Приложение № 20

ФОТО 35



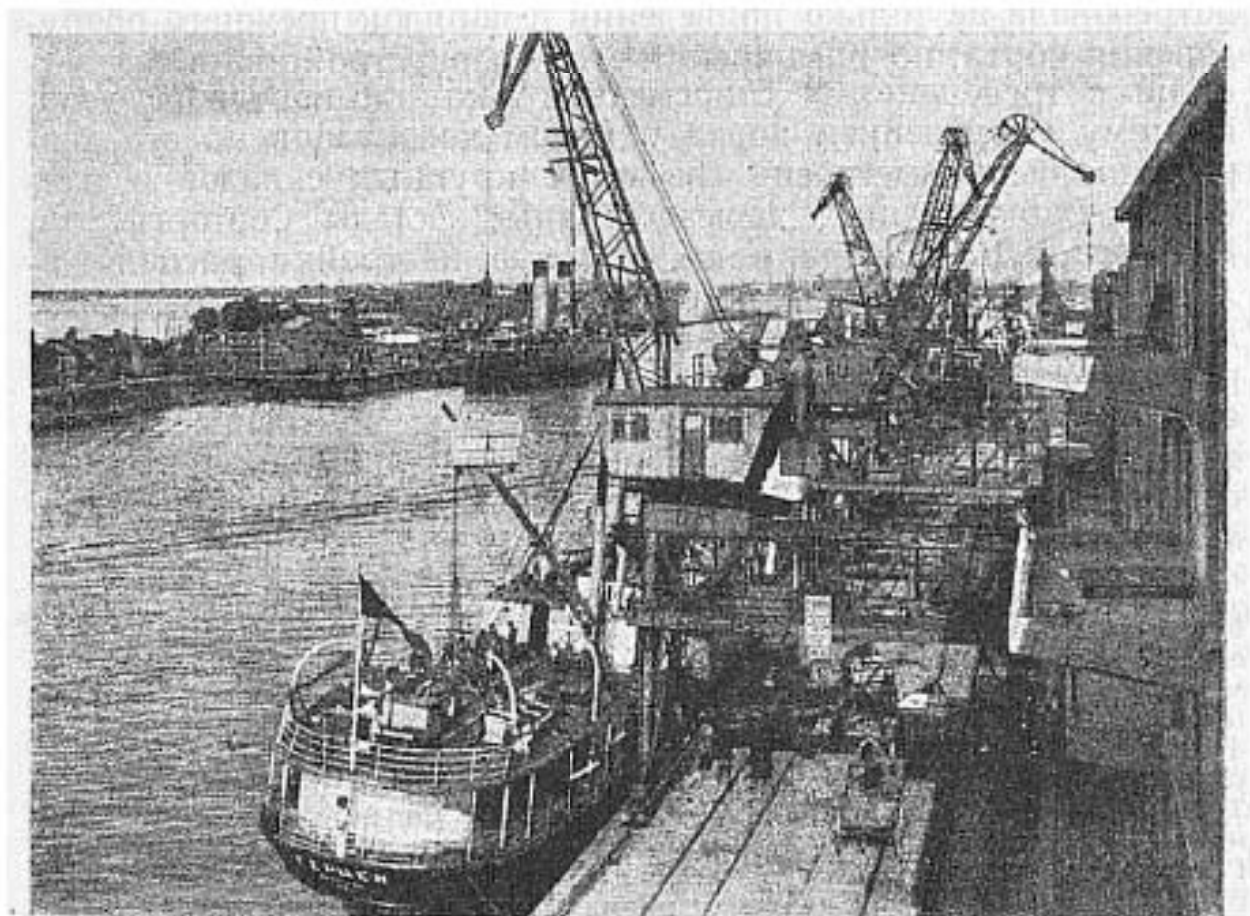
ФОТО 36





**ЗДАНИЕ ХОЛОДИЛЬНИКА ЛЕНИНГРАДСКОГО ТОРГОВОГО ПОРТА.
МАШИННЫЙ КОРПУС. АРХИТ. А. А. ОЛЬ. ИНЖ. М. Я. ШТАЕРМАН**





Погрузка пароходов у вновь выстроенного холодильника

Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.









Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.







Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.







Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.









Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.







Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.









Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.















Приложение № 22
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Лист 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Специально подготовленная выписка из выписки

Данные			
выд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.03.2022г. № КУВН/001/2022-491/754			
Кадастровый номер: 78:15/008/12/2899			
Схема расположения объекта недвижимости (часть объекта недвижимости) из земельного участка			
Масштаб 1:700		Нормативные документы	
выданные на основании выписки выданные на основании выписки выданные на основании выписки			

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 М.П.
 Подпись: _____
 Должность: _____
 Дата: _____

Приложение № 24

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»
(далее - исполнительный орган государственного учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание (вид объекта недвижимого имущества)

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

№09 от 01.10.2016 г. № 78/2011/16-293160	
Кадастровый номер:	78:15:0008112:2899
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008112
Предыдущие номера:	78:15:0008112:2054
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.10.2016

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (опишите место расположения):	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские порты, 2-й район Морского порта, дом 9, строение 2		
2	Основная характеристика:	этажей (этаж)	4 (9,7)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Холодильник №3, котельные помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильника №3		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-4, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные, железобетонные		
7	Год ввода в эксплуатацию (безразлично строителю):	1913		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	40724594		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	78:15:0008112:21		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	<p>Особые отметки: 03.10.2016 проведен кадастровый учет здания, образованного в результате раздела здания с кадастровым номером 78:15:0008112:2054. Согласно заключению кадастрового инженера. В составе здания учтены: подлитера АЭ (холодильник №2) – часть 1; - подлитеры АЭ1, АЭ2 (холодильник №3 с компрессорной, котельные помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильника №3) - часть 2; - подлитера АЭ3 (подземная конструкция для коммуникаций между частью 1 и частью 2). Подлитера АЭ и подлитера АЭ1, АЭ2 здания обозначены соответствующими воздушными конструкциями – фундаментами, стенами, крышей и представляют собой самостоятельные строительные конструкции (системы). Подлитера АЭ3 на момент проведения обследования 2016 года затоплена, использование не возможно, сообщение между частью 1 и частью 2 через подлитеру АЭ3 отсутствует. Заключение об объекте - нежилом здании, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, дом 9, литера АЭ, №78:00000019 от 11.07.2016, выданной СПб ГУП «ГУИОН», суммарная площадь образованных зданий изменилась в результате заключения подлитеры АЭ3, уточнения площади за счет включения в площадь неучтенных частей и лифтов, №64</p>			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Белькин Валерий Евгеньевич, ПС-12-048, 16.09.2016 г.			

технический эксперт (полное наименование должности)	С. О. Никитярова (подпись, фамилия)
--	--



Приложение № 24

КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	2
"06" октября 2016 г. № 78/201/16-293160	
Кадастровый номер:	78:15:0008112:2809
Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 78:15:0008112:2505
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 78:15:0008112:2054
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте). Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 04.10.2021
технолог II категории (полное наименование должности)	С. О. Никифорова (подпись, фамилия)



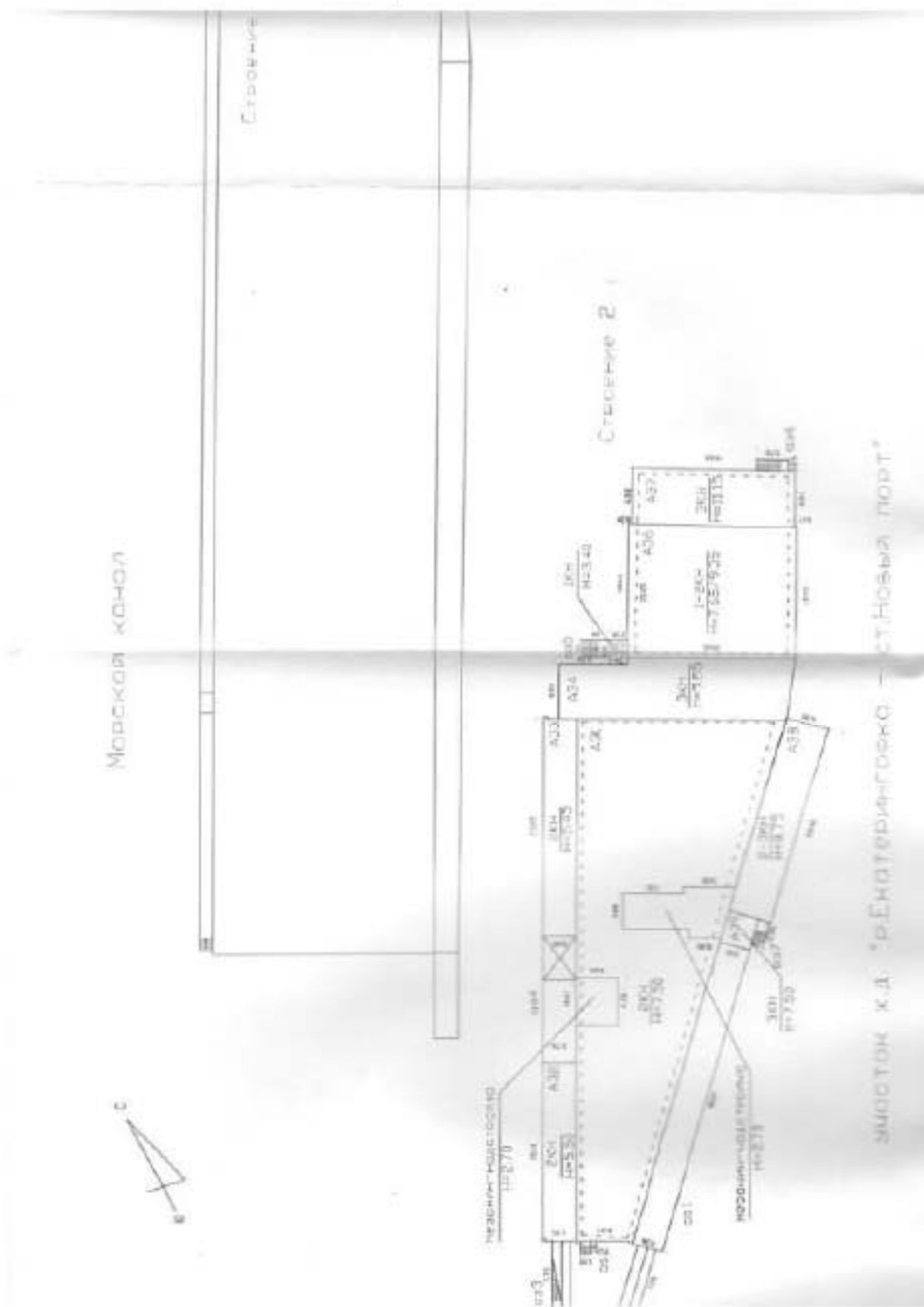
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Московского и Кировского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Холодильник № 3, конторские помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильника №3
район	Кировский
город	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, 2-й район Морского порта
улица (пер.)	дом 9, строение 2

Квартал № 8112
Инвентарный № 05/01-3



Приложение № 25

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое Литера
 Использование Складское
 Количество мест (мощность) _____ Группа к

а) Общая площадь 4119,7 кв.м 2 кв. м
 б) _____ кв. м
 в) _____ кв. м
 г) _____ кв. м

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	Экспертная группа
1	2	3	4	5	6	
А21	2-эт. часть строения, 1, 2 этажи	$(24,00+6,53)/2 * 60,32 + 0,12 * 0,57 + 0,12 * 0,49 + 0,61 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,50 * 0,12$	921,8	7,50	6914	Экспертная группа
А21	высотный выдстройен	$3,88 * 7,32 + (3,89 + 5,00) / 2 * 5,20$	51,3	2,70	139	
А21	высотный выдстройен	$4,77 * 4,04$	19,3	2,70	52	Экспертная группа
А21	подвал	$(24,00+6,53)/2 * 60,32 + 0,12 * 0,57 + 0,12 * 0,49 + 0,61 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,53 * 0,12 + 0,50 * 0,12$	921,8	2,60	2397	
А22	2-эт. пристройка	$29,49 * 3,76 + 0,95 * 0,53 + 0,41 * 0,05 + 0,55 * 0,05 + 0,54 * 0,05 + 0,55 * 0,05$	77,2	5,50	425	Экспертная группа
А23	2-эт. пристройка, 1-й этаж	$25,22 * 3,69 + 0,30 * 0,10 + 0,53 * 0,10 + 0,45 * 0,10 + 0,40 * 0,10 + 0,38 * 0,10 + 0,12 * 0,49$	93,4	5,45	509	
А23	2-й этаж	$(3,95 + 3,60) / 2 * 3,62 * 5,37$			75	Специально-исчисленные и измеренные площади
А24	3-х эт. часть стр.	$(27,00 + 26,99) / 2 * 7,00 + 0,80 * 7,82$	179,2	9,85	1765	
А25	тамбур	$3,00 * 2,04$	6,1	2,40	21	
А26	1-2-эт. часть стр.	$(15,45 + 15,63) / 2 * 19,21$	298,5	7,65	2284	
А26	1-2-эт. часть стр.	$(19,21 * 1,70) / 2 * 15,54$			254	
А26	подвал	$(15,45 + 15,63) / 2 * 19,21$	(298,5)	2,70	806	
А27	3-х эт. часть стр.	$(6,51 + 6,52) / 2 * 18,60$	121,3	11,15	1352	
А27	подвал	$(6,51 + 6,52) / 2 * 18,60$	(121,3)	2,70	328	
А28	2-3-х эт. пристройка	$23,40 * 4,93 + 0,52 * 0,05 + 0,98 * 0,05 + 0,40 * 0,05 + 0,12 * 0,52 + 0,53 * 0,12$	115,6	8,75	1012	
А29	2-х эт. пристройка	$3,66 * 3,51 + 0,54 * 0,05$	12,9	7,50	97	
	Итого по строению:				14430	

Приложение № 25

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А35-А37 Год постройки: 1913, год реконструкции / капитального ремонта: 1950, 1963 Число этажей: 3 (1-2-3) подвал

Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (обоймы, трещины, сколы и т.д.)	Удельное веса конструктивных элементов	Площадь в угловых метрах в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Номер %	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	оборуды железобетонной ленточной	значительная отсадка отдельных участков, частичное разрушение	7		7	60	
2	А. Стены и пол наружная отделка Б. Пароизоляция	железобетонные штукатурка простая	железобетонные вертикальные трещины, следы протечки отсыпания и отбитые места	27		27	30	
3	Перекрытия	чердачные	оборуды железобетонные плиты	трещины и отбитые места в местах и на стенах в местах отсыпания	19		19	60
		междуполочные	оборуды железобетонные плиты					
		канализационные	оборуды железобетонные плиты					
4	Крыша	металлическая стропильная	исключены факелы, пробиты и нарушены привинченной кровлей	7		7	30	
5	Полы	линолеумные, бетонные, асфальтобетонные	сколы в отдельных местах, выбоины и трещины, отсыпания линолеума	9		9	30	
6	Проемы	Окна	деревянные	оконные коробки расколоты, отсороблены и разбиты в углы коробки нетоварные поперечены и повреждены стёкла, частично выданы створчатые	9		9	45
		Двери	деревянные					
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	отслоения шпак, потрескались, отсыпались и отбиты, местами отсыпались в углы	6		6	45	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отделочные	от грунтовой (карташный) водами на стык	отслоения	10		10	60
		Водопровод	от городской центральной сети	отслоения				
		Канализация	от городской центральной сети	отслоения				
		Теплоизоляция	асбестовоцементная	отслоения				
		Вентиляция	дерево	отслоения				
		Электроснабжение	скрытые проводки	отслоения				
		Радио	скрытые проводки	отслоения				
		Телефон	скрытые проводки	отслоения				
		Водоснабжение	естественное, артезианское	отслоения				
		Лифт						
		Связь						
		Электротехника						
		Телевидение						
		Телеграф						
Музыкальные								
Специальные								
9	Прочие работы	досочки обшивки железобетонные	выбоины и отбитые места в стенах	6		6	60	
				Итого	100,0	100,0		

Процент износа, произведенный в 100 по формуле: $\frac{\text{проектный вес (гр.7)}}{\text{удельный вес (гр.5)}} = \frac{54,05 \times 100}{100,0} =$

Приложение № 25

КСЭ

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

эл: 3 (1-2.3)

Год постройки:

Число этажей:

ПОДЪЕМ

Типовой конструктивный:

Вид внутренней отделки:

Удельный конструктивный вес, с поправкой	Износ, %	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и др.)	Техническое состояние (возраст, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ, %	Полученный % износа от уд. вес. конструкт. элемента
		Фундаменты							
7	60	1. Стены и их наружная отделка		*					
		Стены							
		2. Перегородки							
		3. Перегородки	картонные						
27	50		модульные						
			капитальные						
19	60	Полы							
		Полы							
		4. Полы	Скатные						
7	30		Деревянные						
		Чистовая отделка							
		5. Чистовая отделка в интерьерных помещениях	Стеклопакет						
9	30		Водостроение						
			Керамическая						
			Горючие полимерные						
			Линолеум						
9	45		Лаконированные						
			Ламинат						
			Текстиль						
			Лепнина						
			Лифт						
			Сигнализация						
6	45		Текстовые						
			Текстильные						
		Музыкальные							
18	60	Световая техника							
		Специальные работы							
					Итого	100		100	

Процент износа, рассчитанный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{54}{100} \times 100 = 54$$

6 60
100.0
100 -
0

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Покрытия	Удельный вес с перегородками		Покрытия	Удельный вес с перегородками		Покрытия	Удельный вес с перегородками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Площ									
Двери									
Остекленные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:		100	x			100	x		100 x

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Покрытия	Удельный вес с перегородками		Покрытия	Удельный вес с перегородками		Покрытия	Удельный вес с перегородками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Площ									
Двери									
Остекленные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:		100	x			100	x		100 x

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ оброта	№ таблицы	Измерения	Стоимость за табл.	Подразн. к стоимости в коэфф.								Удельный вес после подразн.	Стоимость с учетом подразн.	Сумы всех элементов	Восстановительная стоимость	№, серия
						Удельный вес строения	За высоту помещений	За площадь пола/пола	За проекционное обьемы	За откл. от гудына кат.	За конструктив. материал	За площадь	За материал					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A31- A36- A38- A39	Совмещ. строения	II	7.а	492, м	11,40	1,00								1,00	36,8	11185	240740	32
A39- A37	Особняк строения	I	14.а	696, м	9,30	1,00								1,00	9,3	3605	47028	34
																107907	294213	
Стоимость в ценах 2016 года с учетом коэффициентов, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2017 г. № 1408																		
4528668																		

Приложение № 25

XIII. Ограждения и сооружения (замошени) на участке

Линейный номер	Назначение ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ образца	Материал	Исполнитель	Стоимость изготовления по смете	Нормативная стоимость, руб.	Фактическая стоимость	Дефектная стоимость, руб.
			длина (м)	высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1989	294212	140263					294212	140263
2016	43528666	20751911					43528666	20751911

« 04 » августа 2016 г. Исполнил

« 04 » августа 2016 г. Проверил

« 04 » августа 2016 г. Начальник филиала ГУП
«УИОН»
ПИБ Московского и
Кировского районов



(Швагов Р.Ю.)

(Угрюмова А.Е.)

(О.С. Тугарина)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



В настоящем документе
№ 201/0000000 листов
Исполнитель: ООО «РЭЦ-ИТ»
ООО «РЭЦ-ИТ» Иркутского р-на
Тугарица О.С.
27.06.2016 г.

Приложение № 25

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Московского и Кировского районов
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, дом 9, литера строения 2

Несколько помещений

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас, веранд и др. помещений, кв.м.	Высота, м	Примечание
подвал	1-Н	1	подсобное помещение	27,9		2,40-1,70	
		2	подсобное помещение	19,7		2,40-1,70	
		3	подсобное помещение	11,1		2,40-1,70	
Итого по помещению 1-Н				58,7			
1	2-Н	1	подсобное помещение	186,2		2,40-1,70	
		2	кладовая	2,6		2,40-1,70	
		3	кладовая	2,8		2,40-1,70	
		4	тамбур	3,3		3,30	
		5	тамбур	3,0		3,30	
		6	закрытая лестница	25,7		3,10	
		7	тамбур	1,4		3,30	
		8	коридор/проход	109,3		7,65/9,0	
		9	тамбур	3,6		3,30	
		10	лестница	11,0		3,10	версия
		11	тамбур	4,2		3,10	
		12	кабинет	20,2		3,10	
		13	лестница	9,9		2,91	
		14	кладовая	1,2		2,91	
		15	кладовая	1,1		2,91	
		16	коридор	9,3		2,91	
		17	кабинет	9,0		2,91	
		18	кабинет	5,7		2,91	
		19	кабинет	9,1		2,91	
		20	раздевальня	12,8		2,91	
Итого по помещению 2-Н				487,1			
подвал	3-Н	1	коридор	2,6		2,40-1,70	
		2	подсобное помещение	13,2		2,40-1,70	
		3	подсобное помещение	2,6		2,40-1,70	
Итого по помещению 3-Н				18,4			
подвал	4-Н	1	кладовая	15,9		2,30-1,80	
		2	коридор	75,6		2,30-1,80	
		3	оплотнительная камера	248,3		2,30-1,80	
		4	лифт грузовой	11,4		2,30-1,80	04.08.2016 вновь учтена площадь
		5	оплотнительная камера	409,4		2,30-1,80	пересчет в электронном виде
		6	лифт грузовой	3,6		2,30-1,80	04.08.2016 вновь учтена площадь
		7	оплотнительная камера	6,0		2,30-1,80	
		8	лифт грузовой	6,8		2,30-	04.08.2016 вновь учтена

Страница 1 из 5

Приложение № 25

					1,80	посадка
1		9	коридор	70,0	3,50	
		10	холловая камера	245,6	3,50	
		11	холловая камера	380,6	3,50	пересчет
		12	холловая камера	5,9	3,50	
		13	лестница	15,9	3,50	
2		14	лестница	15,9	3,40	
		15	коридор	70,3	3,40	
		16	холловая камера	247,4	3,40	
		17	подсобное помещение	16,8	3,10	
		18	коридор	10,3	3,10	
		19	кабинет	11,1	2,45	
		20	подсобное помещение	5,0	2,45	
		21	туалет	1,4	2,45	
		22	душевой	1,4	2,45	
		23	коридор	17,6	3,10	
		24	кабинет	10,0	2,45	
		25	подсобное помещение	6,4	2,45	
		26	душевой	1,3	2,45	
		27	туалет	1,2	2,45	
		28	кабинет	9,6	2,45	
	29	холловая камера	312,6	3,40	пересчет и локальным акте	
	30	холловая камера	6,0	3,40		
	31	подсобное помещение	7,0	3,40		
нео- ви- ност рейк и		32	лестница	16,2	2,40	
	Итого по помещению 4-Н:			2334,7		
подв- ва	5-Н	1	подсобное помещение	16,9	2,30/-	
					1,80	
Итого по помещению 5-Н:			16,9			
1	6-Н	1	коридор	8,1	3,80	
			кабинет	6,8	3,80	
			кабинет	3,8	3,80	
			кабинет	28,6	3,80	
Итого по помещению 6-Н:			47,3			
1	7-Н	1	кабинет	14,3	3,80	
Итого по помещению 7-Н:			14,3			
1	8-Н	1	туалет	12,3	3,80	
Итого по помещению 8-Н:			12,3			
1	9-Н	1	тамбур	2,6	3,70	
			коридор	17,4	3,70	
			комната отдыха	4,3	3,70	
			комната отдыха	5,3	3,70	
			комната отдыха	2,8	3,70	
			комната отдыха	7,1	3,70	
			подсобное помещение	6,5	3,70	
			кладовая	3,8	3,70	
			подсобное помещение	4,1	3,70	
			коридор	26,5	3,70	
			умывальник	4,3	3,70	
			туалет	17,2	2,70	акресет и локальным акте
			подсобное помещение	6,2	3,70	
			умывальник	1,7	3,70	
			душевой	2,4	3,70	
			туалет	3,2	3,70	
			комната отдыха	0,4	3,70	
Итого по помещению 9-Н:			125,0			
1	10-Н	1	трансформаторная подстанция	5,3	5,20	
Итого по помещению 10-Н:			5,3			
1	11-Н	1	трансформаторная подстанция	8,5	5,20	
Итого по помещению 11-Н:			8,5			
1	12-Н	1	трансформаторная	24,6	5,20	

Страница 2 из 2

Приложение № 25

			подсобная			
			Итого по помещению 12-Н:	24,6		
1	13-Н	1	коридор	5,3	2,43	
		2	коридор	2,9	2,43	
		3	подсобное помещение	3,4	2,43	
		4	подсобное помещение	24,1	2,43	
		5	подсобное помещение	3,1	2,43	
		6	подсобное помещение	5,7	2,43	
			Итого по помещению 13-Н:	45,1		
1	14-Н	1	подсобное помещение	22,9	2,50	
		2	подсобное помещение	23,4	2,50	
		3	душевая	3,5	2,50	
		4	коридор	4,3	2,50	
		5	умывальная	3,4	2,50	
		6	туалет	2,9	2,50	
			Итого по помещению 14-Н:	60,0		
1	15-Н	1	коридор	28,9	2,50	
		2	кабинет	7,0	2,50	
		3	туалет	1,1	2,50	
		4	умывальная	1,1	2,50	
		5	кабинет	10,1	2,50	
		6	кабинет	11,5	2,50	
		7	кабинет	8,2	2,50	
		8	кабинет	10,3	2,50	
			Итого по помещению 15-Н:	78,2		
2	16-Н	1	коридор	7,9	3,25	
		2	кабинет	10,3	3,25	
		3	кабинет	26,7	3,25	
			Итого по помещению 16-Н:	44,9		
2	17-Н	1	коридор	2,7	3,25	
		2	кабинет	10,6	3,25	
		3	кабинет	11,4	3,25	
			Итого по помещению 17-Н:	25,1		
2	18-Н	1	коридор	20,1	2,55	
		2	комната отдыха	7,2	2,55	
		3	раздевальня	68,4	2,55	
		4	коридор	6,1	2,55	
		5	раздевальня	17,9	2,55	
		6	умывальная	2,9	2,55	
		7	туалет	1,3	2,55	
		8	душевая	8,9	2,55	
			Итого по помещению 18-Н:	131,9		
2	19-Н	1	коридор	14,0	3,20	
		2	кабинет	9,6	3,20	
		3	кабинет	6,9	3,20	
		4	кабинет	9,6	3,20	
		5	кабинет	13,4	3,20	
			Итого по помещению 19-Н:	53,5		
2	20-Н	1	раздевальня	20,7	2,50	
		2	раздевальня	21,0	2,50	
		3	коридор	6,9	2,50	
		4	душевая	3,7	2,50	
		5	умывальная	3,8	2,50	
		6	туалет	2,0	2,50	
			Итого по помещению 20-Н:	58,1		
3	21-Н	1	кабинет	32,0	2,93	
			Итого по помещению 21-Н:	32,0		
3	22-Н	1	кабинет	27,7	2,93	
			Итого по помещению 22-Н:	27,7		
3	23-Н	1	коридор	30,4	3,76	
		2	комната отдыха	8,3	3,76	
		3	раздевальня	16,7	3,76	
		4	раздевальня	65,4	3,76	
		5	коридор	6,0	3,76	
		6	умывальная	1,7	3,76	
		7	туалет	1,2	3,76	
		8	душевая	8,5	3,76	
			Итого по помещению 23-Н:	128,4		
3	24-Н	1	подсобное помещение	26,2	2,15	

Страница 3 из 5

Приложение № 25

		2	раздаточный	55,9		2,33	
		3	дубликат	1,7		2,35	
		4	титул	1,9		2,33	
		5	судопроизводство	32,6		2,35	
Итого по помещению 24-Н:				97,4			
участок инженерно-геодезический район 2	25-Н	1	назначение отделочные	15,3		2,40	
		Итого по помещению 25-Н:				15,3	
участок инженерно-геодезический район 4	26-Н	1	назначение отделочные	23,5		2,40	
		Итого по помещению 26-Н:				23,5	
Итого по всем помещениям:				3993,3			

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ этажа назначения	Назначение типа помещения	Общая площадь, кв.м.	Время эвакуации, людей, без учета поправки на коэффициент, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	1ЛК	1	лестница	6,3		2,40-1,70	пересчет
		2	лестница	20,8		3,80	пересчет
		3	лестница	17,6		3,25	пересчет
		4	лестница	15,9		2,93	пересчет
Итого по помещению 1ЛК:				60,6			
1	2ЛК	1	лестница	9,2		3,80	пересчет
		2	лестница	8,9		3,30	пересчет
		3	лестница	3,3		2,35	пересчет
Итого по помещению 2ЛК:				21,4			
1	3ЛК	1	лестница	12,4		2,70	пересчет
		2	лестница	12,6		2,55	пересчет
		3	лестница	12,9		3,70	пересчет
		4	лестница	6,1		3,70	пересчет
Итого по помещению 3ЛК:				44,0			
Итого по лестницам:				125,9			

Приложение № 25

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 4119,7

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0,0

необорудованная площадь, кв. м: 0,0

Исполнил:  / Шлатов Р.Ю. /

Проверил: / Угрюмова А.Е. /

Начальник филиала ГУП
«ГУИОН»
ПИБ Московского и
Кировского районов: / О.С.Тугарица /

* 04 * августа 2016 г.



**обследования технического состояния строительных конструкций
здания Холодильника №3, конторские помещения холодильника №3, бытовые помещения
холодильника №3**

Комиссия АО «Морской порт Санкт-Петербурга» в составе:

Председатель комиссии – Директор по строительству - Федосихин А.Н.

Состав рабочей группы:

- Начальник ООиСП - Шабалин Н.Н.;
- Начальник АХО – Солодкий Э.И.;
- Начальник ОЗ – Михаров С.В.;
- Гл. специалист ООиСП – Черняков С.А.

провела предварительное визуальное обследование технического состояния строительных конструкций здания Холодильника №3, конторские помещения холодильника №3, бытовые помещения холодильника №3, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2 район Морского порта, дом 9, строение 2, с целью установления категории технического состояния конструкций согласно СП 13-102-2003.

Общие сведения:

1. Собственник – АО «Морской порт Санкт-Петербурга»;
2. Кадастровый номер – 78:15:0008112:2899;
3. Назначение – нежилая;
4. Год постройки – 1913 г.;
5. Эта-во этажей – 1-4, в т.ч. подземных: 1;
6. Площадь – 4 119,7 кв.м.;
7. Инженерное обеспечение – отключено;
8. Настоящее использование - выведено из эксплуатации.

В результате визуального осмотра установлено:

Фундаменты:

- Сборный, железобетонный, ленточный. Возможность визуального освидетельствования отсутствует.

Вывод: Освидетельствование фундаментов не проводилось.

Общий вывод: Установить техническое состояние фундамента невозможно.

Приложение № 26

Колонны:

- Ж/б наружные колонны – наблюдаются отклонения от вертикали, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры.

- Ж/б внутренние колонны наблюдаются отклонения от вертикали, трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, следы протечек.

Вывод: колонны находятся в негодном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние колонн не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Перекрытие:

- Сборные железобетонные плиты. Обнаружены следы протечек, трещины, оголение и коррозия арматуры, отслоение и разрушение защитного слоя бетона, участки сквозного разрушения, изломы балок, скопление талой воды.

Вывод: перекрытия находятся в негодном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние перекрытий не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Наружные стены:

- Железобетонная, кирпичная оштукатуренная и окрашенная. Отслоение, выщелачивание и отпадение штукатурки стен, повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы и трещины кирпичной кладки, выпадение кирпичей, трещины в местах опирания, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, прорастания моха и кустарниковой растительности.

Вывод: наружные стены находятся в негодном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние наружных стен не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению.*

Перегородки:

- Кирпичная. Отслоение и отпадение штукатурки стен, выкрашивание цементного раствора, сколы и скользящие трещины кирпичной кладки, следы протечек, влагонасыщение, множественные биоповреждения в виде плесени, выгибы перегородок, разрушение внешнего бетонного слоя, просадки перегородок.

Вывод: перегородки находятся в негодном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние перегородок не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения структурных мероприятий и работ по восстановлению.*

Полы:

- Бетонные, асфальтобетонные, деревянные, линолеум. Очаговое разрушение, выбоины рабочей поверхности, стертости в ходовых частях.

Вывод: полы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние полов пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации. Рекомендуется выполнять работы по восстановлению нарушенных участков.*

Приложение № 26

Проемы:

-Оконные переплеты рассохлись, ослаблены, повреждены пылью. Дверные заполнения с большим износом, перекошены, повреждены пылью, металлические элементы поражены коррозией.

Вывод: проемы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние проемов пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.*

Лестничные марши:

- Сборные железобетонные. Железобетонные лестничные марши подвержены воздействию влаги, повсеместно изношены, ступени стертые, скользящие трещины в площадках, проникают деградация бетона и коррозия арматуры.

Вывод: лестничные марши находятся в недопустимом состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние лестничных маршей не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения страховочных мероприятий и работ по восстановлению.*

Крыша:

- Металлическая стропильная. Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробойны, участки с отсутствием кровли, стропильная система с признаками усиления.

Вывод: крыша находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: *Признать состояние крыши пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.*

Общий вывод по зданию: *Признать состояние здания холодильника №3 не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации без проведения работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений. Во избежание ухудшения состояния строительных конструкций необходимо разработать и выполнить комплекс первоочередных противопожарных мероприятий, обеспечить доступ людей в здание, территорию вокруг здания оградить.*

Приложение:

- фотографии здания на 14 листах.

Подписи членов рабочей группы:

Начальник ООиСП
Начальник АХО
Начальник СП
Гл. специалист ООиСП


И.Н. Шабалин
Э.И. Солодкий
С.В. Макарова
С.А. Черняков

Приложение № 26

Приложение
к Заключению по результатам визуального осмотра состояния здания
холодильника №3
2-й район Морского порта

Фото 1



Фото 2



Приложение № 26

Фото 3



Фото 4



Приложение № 26

Фото 5



Фото 6



Приложение № 26

Фото 7



Фото 8



Приложение № 26

Фото 9



Фото 10

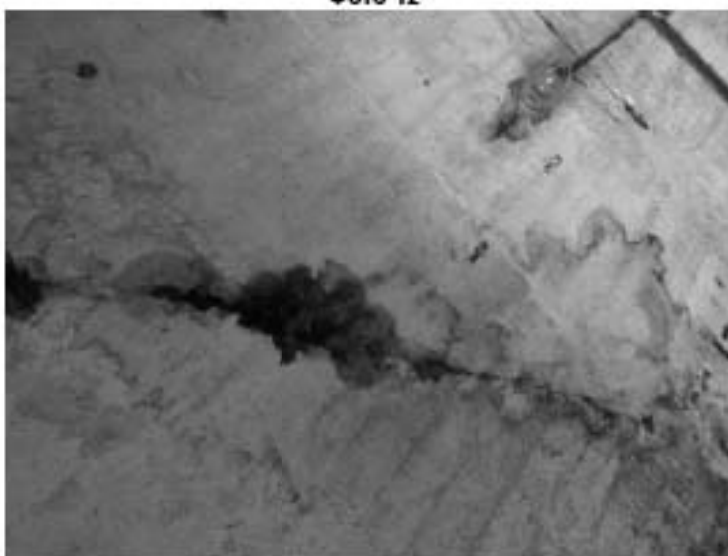


Приложение № 26

ФОТО 11



ФОТО 12



Приложение № 26

ФОТО 13

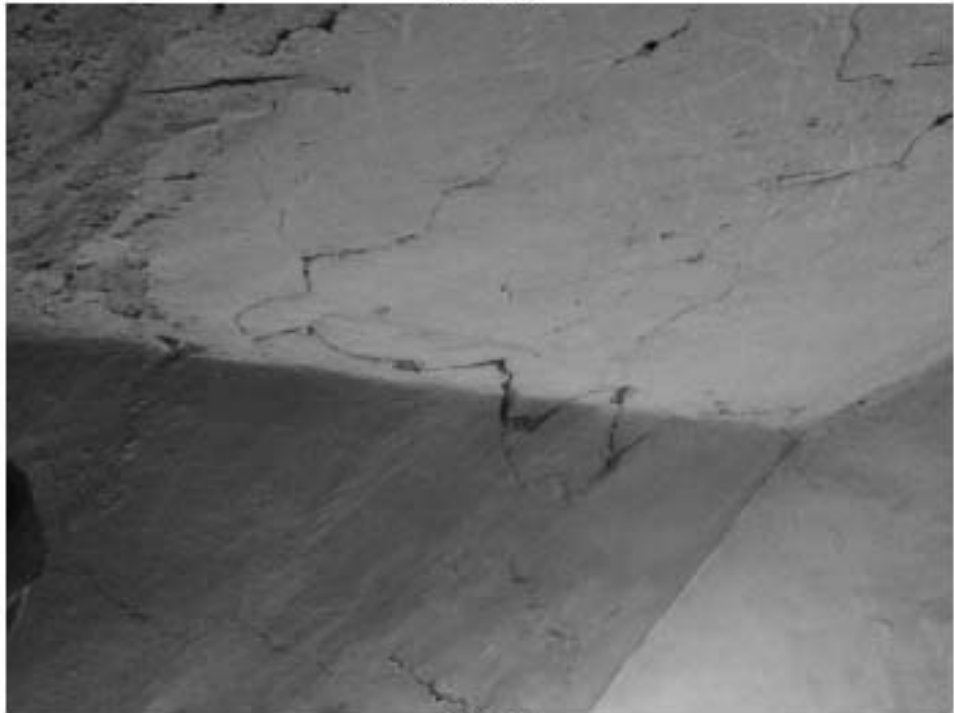


ФОТО 14



Приложение № 26

Фото 15

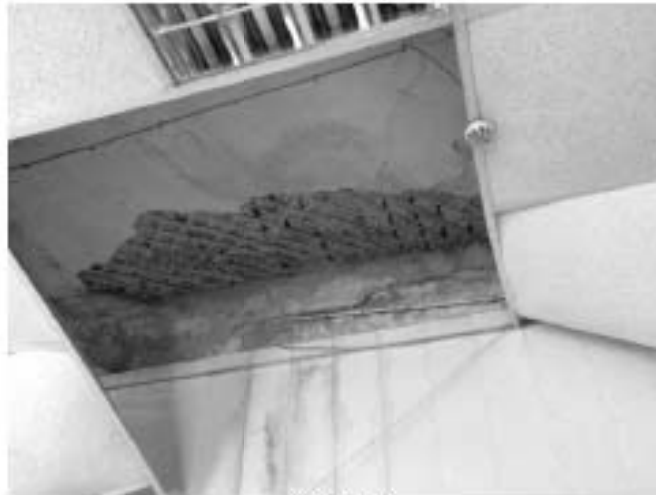


Фото 16



Приложение № 26

Фото 17



Фото 18



Приложение № 26

Фото 19



Фото 20



Приложение № 26

Фото 21



Фото 22



Приложение № 26

Фото 23



Фото 24



Приложение № 26

Фото 25



Фото 26



Приложение № 26

Фото 27

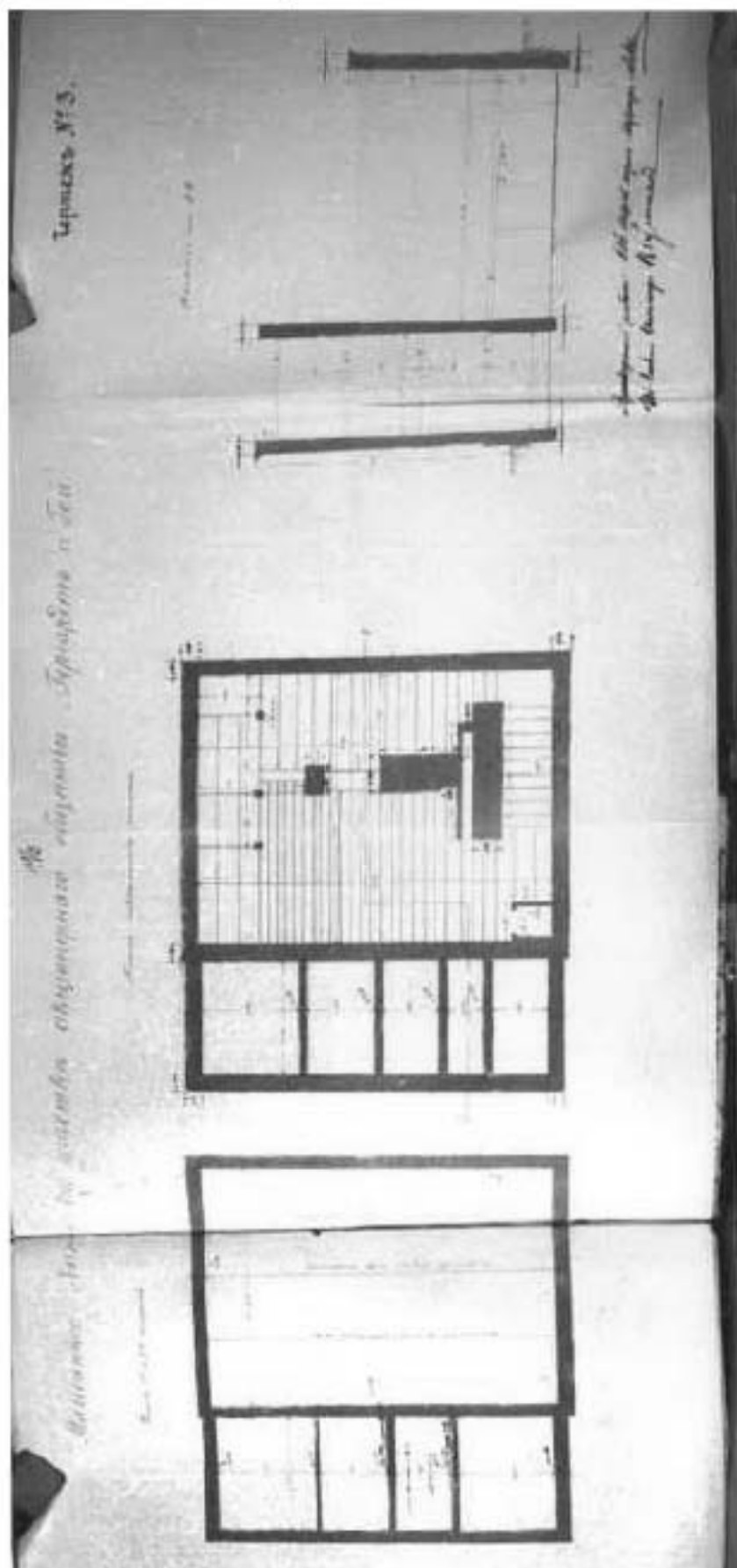


Фото 28





Строительство здания электростанции. 1913 г.



Обмерный чертеж здания машинного отделения (электростанции) и конторы на участке акционерного общества «Гергард и Гей» во второй линии от набережной. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 1706, оп. 1, д. 641, л. 116.































СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "14" декабря 2011 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 01.09.2010, утвержденный решением №3 от 11.10.2010 единственного акционера Закрытого акционерного общества "Первая стивидорная компания"

• Приложение к передаточному акту от 01.09.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Морской порт Санкт-Петербург", ИНН: 7805025346, ОГРН: 1027802712585, дата гос.регистрации: 08.12.1992, наименование регистрирующего органа: Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 780501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г.Санкт-Петербург, Межевой канал, д.5

Вид права: Собственность

Объект права: склад №31, назначение: Нежилое, этажность: 3, общая площадь: 6314,6 кв.м, адрес объекта: г.Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, лит.АХ

Кадастровый (или условный) номер: 78:8112:0:11

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 78-78-41/088/2011-266

Регистратор

Полякова О.И.



78 - АЖ 431762



Приложение № 30

ПЛАН ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(здания / сооружения)

нужное подчеркнуть

Кадастровый номер 78: 8112/0:11

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Вид учета: первичный, подтверждение

Способ формирования: первичный, слияние,
разделение, изменение

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, Литер АХ

Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, Межевой канал, дом 5, (Морской порт)

Наименование объекта: склад №31

Назначение объекта: нежилой

(жилой / нежилой)

Состав объекта: АХ

Общая площадь: 6314,6 м²

Этажность: 3



М 1:2000

— границы первичного объекта недвижимости

Дополнительные сведения _____

Государственный земельный кадастр



М.П.

2007 г.

Начальник филиала ГУ ГУИОН

ТИБ Кировского района

Т.И. Соломкина

(подпись)



М.П.

10 августа 2007г.

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости

Проектно-Инвентаризационное Бюро
Администрации Кировского района

Литер АХ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание склада №31

район Кировский

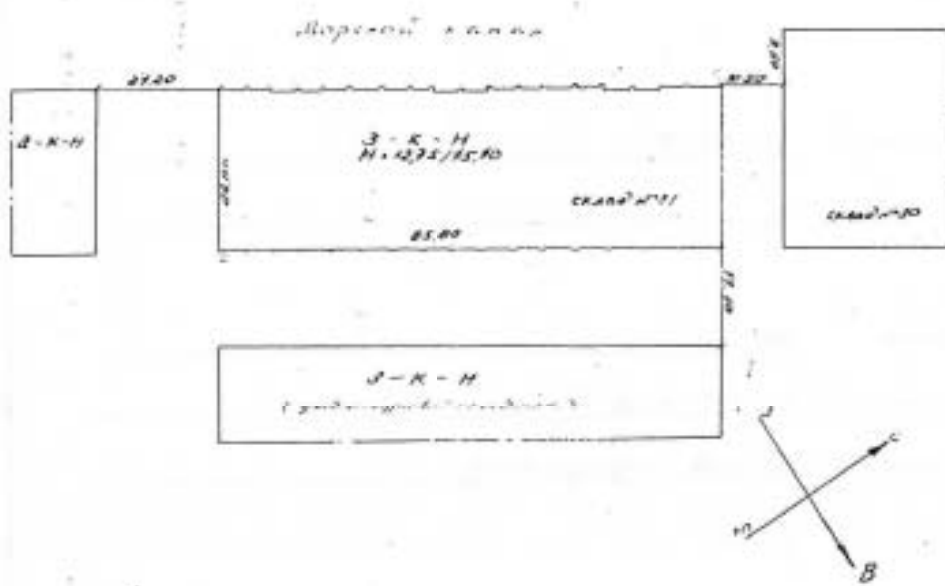
город (пос.) Санкт-Петербург

улица (пер.) 2-ой район Морского порта

Квартал № _____

Инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №576



Составлено в соответствии с требованиями
 Государственного эксперта
 в области градостроительства
 и землепользования

План расположения
 Литера АЖ, 2-й
 район Морского порта 1:1000

10.08.01

Соловьева Т.Н.
 Лютова Н.Н.
 Григорьева С.С.

Приложение № 31

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, скрепляющего записи
		В соответствии с приказом Начальника ГУИОН от 6.10.97 г. № 145 данный раздел технического паспорта не заполняется		

II. Экспликация земельного участка - кв-м

Площадь участка			Не застроенная площадь			
По документам	Фактическая	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая	
		2290				

III. Благоустройство здания - кв-м

Отопление						Ванны				Газоснабжение	Лифты шт.		
6314.6	Водопровод												
6314.6	Канализация												
6314.6	От ТЭЦ												
	От групповой (квартирной) котельной												
	От собственной котельной												
	От АГВ												
	Печное												
	Централизованное горячее водоснабжение												
	с централизованным горячим водоснабжением												
	с газовыми колонками с дровяными печами												
	централизованное жидким газом												
6314.6	Электроснабжение												
	пассажирские												
	грузовые												
6314.6	Общеспектальная												
6102.7	Основная												
211.9	Вспомогательная												

Приложение № 31

IV. Общие сведения

Назначение старшее

Использование склад

Количество мест (мощность)

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек, и.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
АХ	Основное каменное строение без подвала	$26,80 \times 65,80 + 0,56 \times 0,10 \times 14 + 0,56 \times 0,38 \times 2 + 0,50 \times 0,05 \times 17 +$ $+ 0,50 \times 0,35 \times 2 - 4,20 \times 0,45 \times 6$	2290,1		30413

Приложение № 31

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера АХ Год постройки 1912 Число этажей 3
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

МММ.к	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Износ в проц.	Проц. износа к строен по п. 7 и по 8	Текущий и средний износ в проц.		
									по месту	в среднем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	нет осадок		28		28	30	8.4			
1.2	а) стены и перегородки	монолитный жб каркас с колоннами и безбалочным перекрытием	выстроивание швов	15		15	35	5.25			
		1 и 2 эт., кирпичные самонесущие, явл. заполнением жб каркаса	трещины в кирпиче и перемычках								
1.3	б) перегородки	кирпичные, металлические		15		15	35	5.6			
		Человечное									
		Междуэтажное	жб								трещины в местах примыкания к стенам
4	Крыше	металлический каркас и профил. листов толщиной 2 мм	ослабление крепления стальных листов к обрешетке	4		4	35	1.4			
3.1	Полы	асфальтовые по бетонному основанию, деревянные, ламелевые	отдельные выбоины и волосяные трещины	23		23	40	9.2			
3.2	оконные	деревянные	оконные перелеты расшатаны, часть рамборов отсутствует	4		4	40	1.6			
		дверочные	простые деревянные, в метал. каркас с дерев. запор.								
1	Внутренняя отделка	обои	местами отслаиваются	2		2	35	0.7			
		штукатурка	поврежденная окрас. слоя								
3.3	Санит. и электротехн. уст.	опорные		7		7	35	2.45			
		водопровод	цинкованные трубы								
		канализация	фановые трубы								ослабление салыниковых набоек и прокладка краев. неисправности
		гор. водоснабж.									
		ванны									
		электросеть	сыртыя провода								ослабление закрепления и отсутствие отдельных приборов
		радио									
		телефон									
		вентиляция	естественная								
		лифты	грузовые								
10	Прочие работы	жб монолитные марш с метал. ограждениями	единичные выбоины и трещины	1		1	35	0.35			
Итого				100	x	100	x	34.95	к		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 2.5$

Приложение № 31

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес	Потери в условному	Удельный вес констр.	Износ в проц.	Проц. износа в строен.	элементы
				по таблице	весу в процентах	элементов с потерями	в прог.	гр. 7 и гр. 8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	перекрытия	Чердачное							
		Междуэтажное							
		Надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санит. и электротехн. устр.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		гор. водоснабж.							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы								
Итого				100	x		x		x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

Приложение № 31

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Метр.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, осыль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ в проц.	Проц. износа к строен. гр. 7 и гр. 8 по 100	Текущ. износ	
									в прод. элемента	в строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки									
3	перекрытия	Чердачное								
		Междуэтажное								
		Надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	двери	оконные								
		деревянные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санит. и электротехн. устр.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабж.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									
Итого				100	x		x		x	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$$

Приложение № 31

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электросвещ.												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ	Литера _____	Уд. вес по табл	Поправки	Уд. вес с поправ
Фундаменты												
Стены и перегород.												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электросвещ.												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоим измерит. с поправками	К-во (объем куб.м площадь-кв.м)	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						удел вес	группу капитал	кли мат рон									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
АХ	основное стр-е	4	83а	м3	7,4	1		1,02	0,91				7,3	30413	222015	35	144310

Приложение № 31

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

№	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. с поправками	Поправка на климатич. район	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
			Длина (м)	Ширина, высота									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстанов.	Действит.	Восстанов.	Действит.	Восстанов.	Действит.	Восстанов.	Действит.
1989	222015	144310					222015	144310

10 августа 2001г. Исполнитель (Аютова Н.Н.)
 10 августа 2001г. Проверил (Григорьева С.С.)
 10 августа 2001г. Начальник бюро (Соломкина Т.И.)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20 г.	_____ 20 г.	_____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в беспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г. №1497)

11

Всего пронумеровано и прошнуровано 6 листов
всего (6 листов)
филиала
УМОН ПИБ
Всего района
Савина Т.И.



Приложение № 31

Проектно-инвентаризационное бюро Кировского района

ВЕДОМОСТЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПЛОЩАДЕЙ

по адресу 2-й район Морского порта , литер строения- АХ склад-31

Этаж	№ пом.	№ части пом.	Назначение части помещений	Площадь в кв. метрах			
				общая	в том числе		
					жилая	спец.п.	вспом.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1-Н	1	лестница	13.9			13.9
		2	тамбур	3.5			3.5
		3	гардероб	5.1			5.1
		4	кабинет	18.2		18.2	
		5	кабинет	18.5		18.5	
Итого по пом. 1-Н				59.2		36.7	22.5
1	2-Н	1	склад	628.1		628.1	
		2	маши.отдел.	5.9			5.9
		3	маши.отдел.	6.0			6.0
		4	склад	238.1		238.1	
Итого по пом. 2-Н				878.1		866.2	11.9
1	3-Н	1	склад	341.0		341.0	
		2	служ.помеш.	5.4			5.4
		3	служ.помеш.	5.4			5.4
		4	лестница	13.7			13.7
		5	мастерская	69.3		69.3	
Итого по пом. 3-Н				434.8		410.3	24.5
1	4-Н	1	склад	378.5		378.5	
		2	маши.отдел.	5.4			5.4
		3	маши.отдел.	5.4			5.4
		4	кладовая	22.0		22.0	
		5	кладовая	22.0		22.0	
		6	кладовая	11.4		11.4	
Итого по пом. 4-Н				444.7		433.9	10.8

Приложение № 31

2-й район Морского порта ,литер строения- АХ склад-31 Лист 2

1	2	3	4	5	6	7	8
1	5-Н	1	мастерская	105.8		105.8	
		2	кладовка	3.4			3.4
		3	лестница	8.7			8.7
		4	мастерская	28.4		28.4	
		5	кладовая	12.6		12.6	
		6	кладовая	12.0		12.0	
		7	комн.отдыха	18.6		18.6	
Итого по пом. 5-Н				189.5		177.4	12.1
1	6-Н	1	кладовка	3.8			3.8
Итого по пом. 6-Н				3.8			3.8
1	7-Н	1	коридор	8.3			8.3
		2	тамбур	2.8			2.8
		3	тамбур	3.1			3.1
		4	туалет	6.7			6.7
		5	туалет	6.4			6.4
Итого по пом. 7-Н				27.3			27.3
1	8-Н	1	теплоцентр	21.6			21.6
Итого по пом. 8-Н				21.6			21.6
Итого по этажу:1				2059.0		1924.5	134.5

Приложение № 31

2-й район Норского порта , литер строения- АХ склад-31 Лист 3

1	2	3	4	5	6	7	8
2	9-Н	1	лестница	12.0			12.0
		2	склад	695.9		695.9	
		3	склад	699.0		699.0	
		4	лестница	13.7			13.7
		5	склад	474.2		474.2	
Итого по ном. 9-Н				1894.8		1869.1	25.7
2	10-Н	1	лестница	13.0			13.0
		2	склад	127.2		127.2	
		3	склад	91.6		91.6	
Итого по ном. 10-Н				231.8		218.8	13.0
Итого по этажу:2				2126.6		2087.9	38.7

Приложение № 31

2-й район Марского порта , литер строения- АХ склад-31 Лист 4

1	2	3	4	5	6	7	8
3	11-Н	1	лестница	12.0			12.0
		2	склад	700.9		700.9	
		3	склад	691.3		691.3	
		4	лестница	13.7			13.7
		5	склад	698.1		698.1	
		6	лестница	13.0			13.0
Итого по пом. 11-Н				2129.0		2090.3	38.7
Итого по этажу:3				2129.0		2090.3	38.7

Итого:
 нежилых площадей 6314.6 6102.7 211.9
 количество нежилых помещений 11

ПРИМЕЧАНИЕ: 1. Ведомости помещений и их площадей составляются проектно-инвентаризационным бюро на каждое домо-ладание (наименование концы) и подается значащим конторам вместе с поэтажными планами строений.

2. Значащие конторы обязаны:

- а) произвести сверку лицевых счетов съемщиков с данными о жилой площади, указанными в ведомостях, и при выявлении расхождений немедленно сообщить проектно-инвентаризационному бюро для установления действительной площади;
- б) не позднее пяти дней после возникновения изменений в планировке помещений сообщить о них проектно-инвентаризационному бюро для составления ведомостей помещений в поэтажных планах и ведомостях.

Начальник ПИБ (Солонкина Т.И.) _____

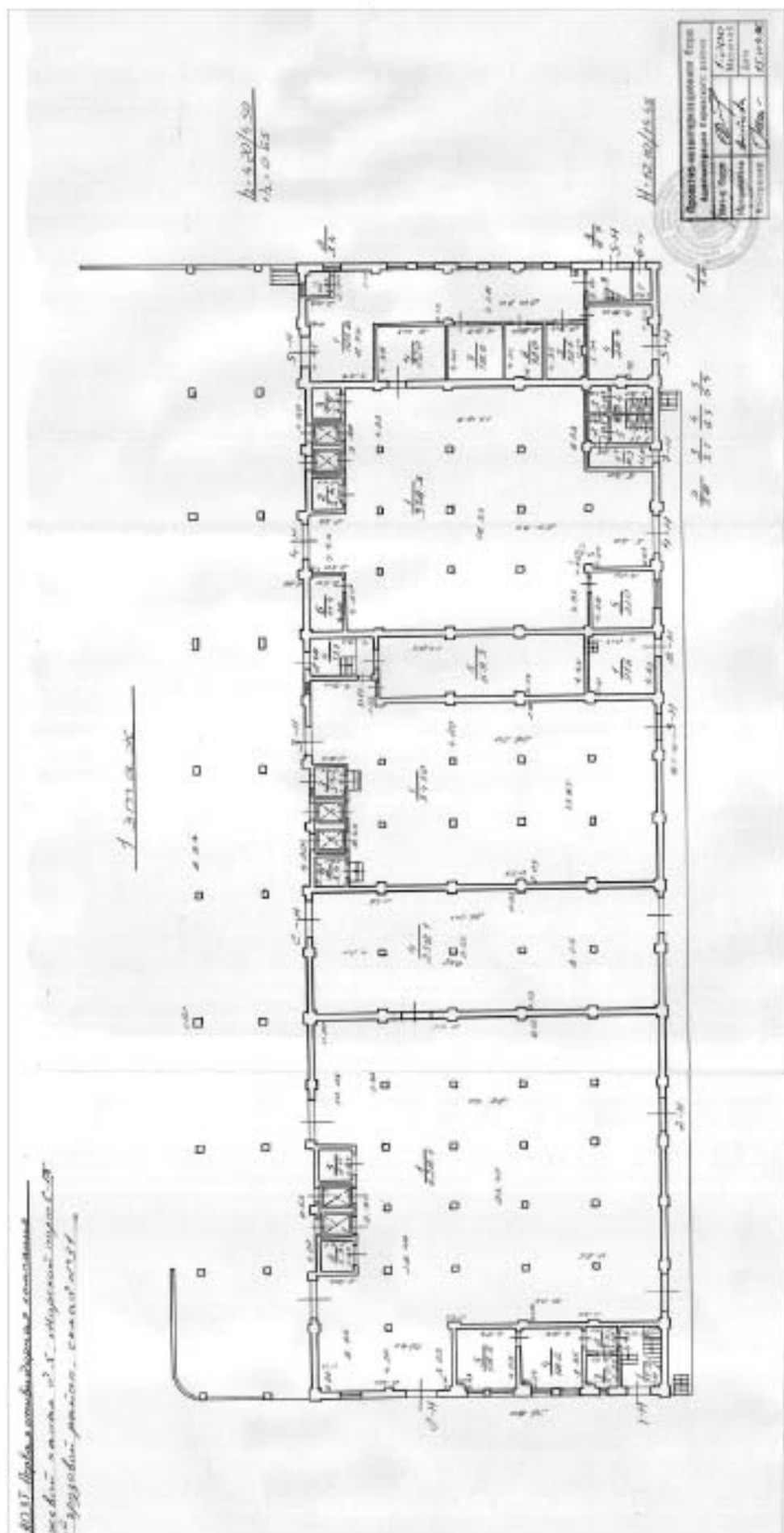
Бригадир *Григорьева С.* _____

Исполнитель *Авотова Н.Н.* _____

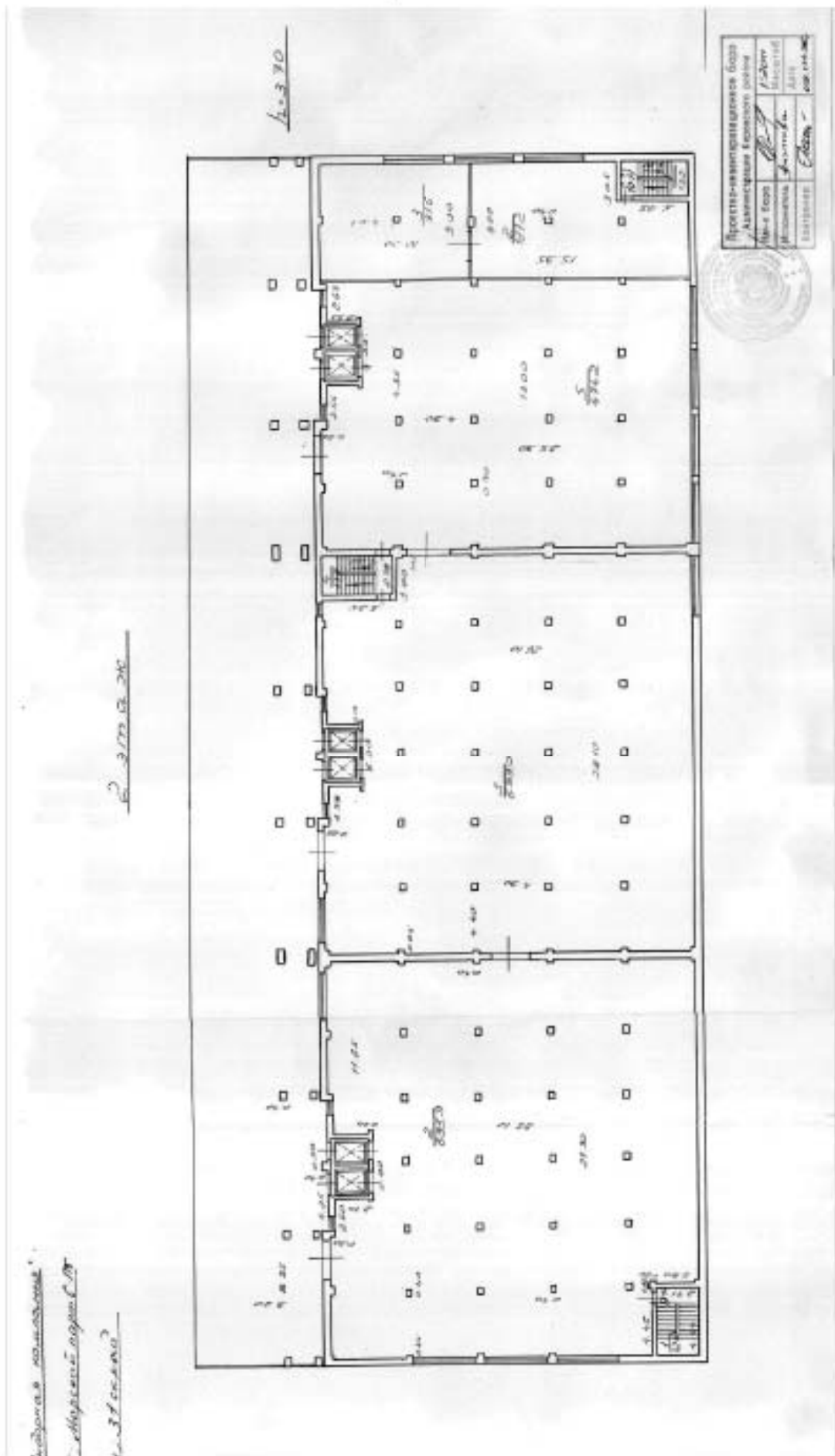
<10> августа 2001 г.

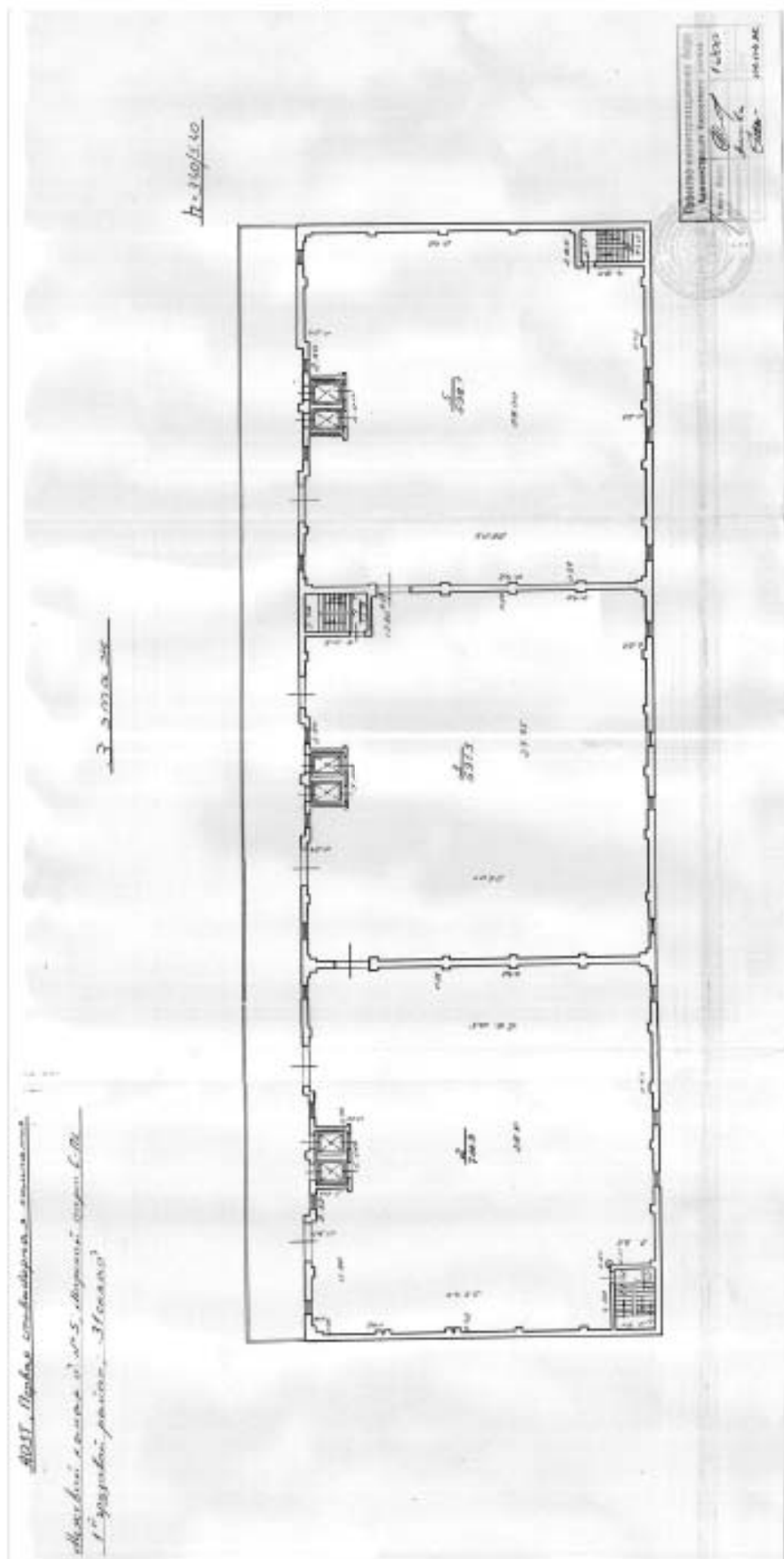


Приложение № 31



Приложение № 31





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

Филиал ГУИ «ГУИОН» – ПИБ Московского и Кировского районов

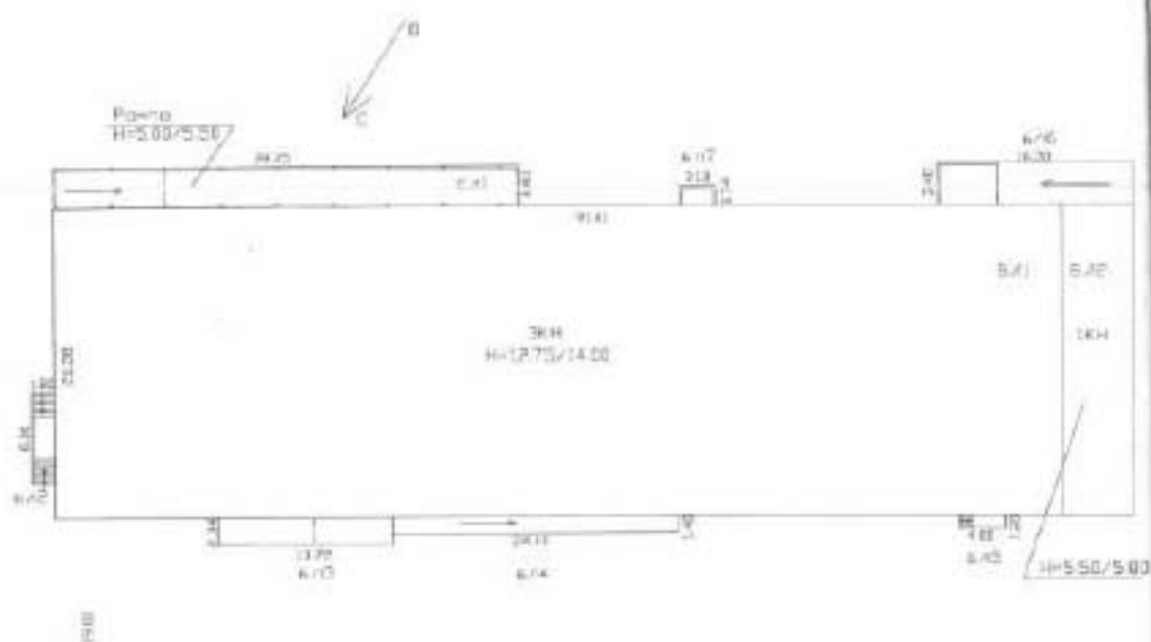
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	АТС в складе №32
район	Кировский
город	город Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта
улица (пер.)	литера БЛ

Квартал № 8112
Инвентарный № 05/01-1

Приложение № 32

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

реестр

Дата:

Приложение № 32

I. Регистрации права собственности

реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какой номер выданы	Долевое участие в общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	зачищенная	отсаженная	площадь оборудования	прочая
		2692,0*				
		* в т.ч. крыльцо, пандус - 146,4 кв.м, rampa - 122,8 кв.м				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Высота пола	Класс здания	Отделочные				Централизованное горячее водоснабжение	Вентиляция			Тех.снабжение		Лифты - шт.		Объем помещений				
		от ГИД	от грунтовой тепловой	от собственной котельной	от М.В.		исключе.	с аспирац. горением	мех.снабжение	гравитационная	гравитационная	мех.снабжение	железобетон		Электроснабжение	мех.снабжение	грузовых	
6142,0	6142,0	-	6187,4	-	-	6142,0	-	-	-	-	-	6187,0	-	-	6187,0	-	-	6187,0

Приложение № 32

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование Производственное

Количество мест (мощность) _____

в) Общая площадь 6187,9 кв.м

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
БП1	3-я часть строения	$85.30 \times 26.38 + 0.48 \times 0.03 + 0.50 \times 0.03 \times 2 + 0.83 \times 0.003$	2250.3	11.75	26441
БП2	1-я часть строения	$26.38 \times 6.11 + 0.55 \times 0.10 + 0.68 \times 0.10 + 0.51 \times 0.10 \times 2 + 0.53 \times 0.10 \times 2$	161.5	5.30	856
ба1	земля	39.25×3.40	133.8		
	Итого по строению:				27297

Лист
Грунт

М/г/ч

1

2

3

4

5

6

7

8

Приложение № 32

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение вклада

Литера: БП

Год постройки: 1912

Число этажей: 3

Группа надёжности: II

Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (сгнил, трещины, отвалы и т.д.)	Удельные вес конструктивных элементов	Площадь в т.м. кв. в здании	Удельный вес от веса с постройкой	Итого %	Процент % вклада от т.м. кв. постройки
1	Фундаменты	сборный железобетонный	Хорошо сохранившиеся в местах расположения (длина около 40метров), повреждены из-за авиации в местах отвалов	9		9	45	4,25
2	а. Стены из наружной отделки	каменные, силикатные, кирпичные, силикатно-железобетонные	Сильно повреждены в результате бомбовых ударов. Внутренние стены	20		20	45	9
	б. Перегородки	каменные, силикатные	Повреждены вследствие бомбовых ударов, сильные повреждения					
3	Перекрытия	карташное	в виде плиты бетона армированной железом, толщиной около 20см.	11		11	45	4,65
		металлическое	железобетонное					
		металлическое						
4	Крыши	в здании профнастил на деревянной обрешётке, материал фальш.	Повреждены во время бомбардировок	15		15	45	6,75
5	Полы	Линолеумные, на цементной основе, асфальтобетонные	Образуют сплошной слой, частично повреждены и отслоены	7		7	35	3,43
6	Печи	Отопительные	железные, кирпичные, в кирпичном здании	4		4	35	1,40
		Водонагревательные	из кирпича, в кирпичном здании					
7	Внутренняя отделка	из дерева, гипсовая, декоративная плитка, обоями или оклеены, лакокрасочные материалы, штукатурка, оштукатуренная	Повреждена и частично утрачена (особенно в местах отвалов)	5		5	35	4,75
8	Отделочные	из штукатурки, декоративной плитки, обоями или оклеены	Сильные повреждения в местах взрыва бомбы и в месте падения бомбы. Разрушены перегородки, перегородки в туалетах, санузлах, в местах отвалов, повреждения кровли, повреждена обшивка изнутри помещений, повреждения перегородок	22		22	45	7,75
	Подшивочные	из дерева, в подпольях						
	Кладочные	глиняные, силикатные						
	Горелочные железобетонные	железобетонные, от повреждения в помещениях						
	Ванные							
	Электропроводные	открытые проводки, скрытые проводки						
	Плиты	бетонные, железобетонные						
	Телефон	проводные, скрытые проводки						
	Вентиляционные	металлические, асбестоцементные, стальные						
	Лифт							
	Систематические							
	Электронные	нет						
Телевизионные	от закрытых помещений							
Газовые								
Мусоропровод								
Смотровые								
9	Прочие работы	крыши, стены, лепнина, обоями, железобетонными	в соответствии с проектом, в проекции	7		7	45	3,15
Итого				100,0		100,0	45,0	41,20

$$\text{Процент вклада, приведенный к 100 по формуле:} \frac{\text{процент от веса}}{\text{удельный вес (г.т)}} = \frac{45,00 \times 100}{100,0} = 45,0\%$$

Приложение № 32

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: БЛЭ

Год постройки: 1912

Число этажей: 1

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отделка, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Полученный удельный вес в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с учетом износа	Износ в %	Процент износа по отношению к уд. весу конструктивных элементов	Лит. Гр.							
										1	2	3	4	5	6	7
1	Фундаменты	сборный железобетонный	Трещины, выщербленность и местное разрушение бетона (сваями, арматурой)	9		9	45	4,05	1							
2	а. Стены и перегородки	каменные	Сильное осыпание раствора в верхних частях, и местное осыпание раствора; выщербленность швов	20		20	45	9	2							
	б. Перегородки	каменные	Несущественные выщербленности, выщербленности и отслаивания штукатурки, отдельные участки растрескались						3							
3	Перекрытия	каменные	Полочные трещины в стенах (без сплошной арматуры)	11		11	45	4,95	4							
		железобетонные							5							
		каменные							6							
4	Крыша	металлическая (или рулонная) на деревянном каркасе железобетонная	Разрушения на поверхности кровли	15		15	45	6,75	7							
5	Полы	кафельнобетонные	Местные выбоины	7		7	45	3,15	8							
6	Двери	деревянные	Пилойный брус, ошпаклеваны, окрашены и подложные доски (верхняя гниль), древесина выщерблена; выщерблены рамы	4		4	45	1,80	9							
		металлические, деревянные	Коррозия (печные) местами повреждены и повреждены пылью; подложные местные гнильцы						0							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	Выщербленности или отслаивание штукатурки местами	5		5	40	2,00								
8	Самостоятельные и неавтономные устройства	Службы	от гниющей (кармальной) котельной на газе	Повреждение эмалевого покрытия ванны и мест на стенках более 30% от поверхности; посуда и принадлежности трещины; фаянсовые умывальники, унитазы, сантехнические приборы, металлические трубопроводы	22		22	45	9,90							
		Водоснабжение														
		Канализация	централизованная													
		Система водоснабжения	централизованная													
		Вентиляция	открытая (приток); открытая (приток)													
		Электрификация	открытая проводка													
		Телефон	открытая проводка													
		Водоснабжение	естественная; проточная; ванна; умывальник; туалетная													
		Лифт														
		Сигнализация														
		Электричество														
		Телевидение														
		Газоснабжение														
Микропроцессор																
Система охрана																
9	Прочие работы	отделка, отделка сборная железобетонная	Выборки в оштукатуренных стенах	7		7	40	2,80								
				Итого	100,0		100,0	44,40								

$$\text{Процент износа, выраженный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{45,00 \times 100}{100,0} = 44,0\%$$

Приложение № 32

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литерис: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Группы капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

Итого по р.к. ит. выделено: 44,0%

1,0%

3

4,4%

6,7%

3,1%

1,1%

2,0%

9,9%

2,4%

81,4%

44,0%

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Составные конструктивные элементы (заград. конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (трещины, осыпь и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь участка, занята конструктив.	Удельный вес конструктивных элементов с покрытием	Итого по п/п	Процент износа по классификации, выделенный на этот классифик. элемент
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и пол наружных отделов б. Перегородки							
3	Перегородки	каркасные						
		междустеновые						
		накладные						
4	Крыши							
5	Полы							
6	Прочие	Окна						
		Двери						
7	Полусквадные отделы							
8	Специально-оборудованные и оборудованные устройства	Стеклопакеты						
		Вентиляторы						
		Климатизация						
		Термомодернизация						
		Виты						
		Электрооборудование						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроника						
		Телевидение						
		Гидроизоляция						
		Мультирум						
Смартфон								
9	Прочие работы			Итого	100	100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{итого по п.9} / \text{итого по п.8}}{\text{удельный вес (р.7)}} \times 100 = \text{ \%}$$

Приложение № 32

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера			Литера			Литера		
		Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками
Фундаменты	Бетонный ленточный	17		17						
Стены и перегородки	кирпичные сплошные	32		32						
Перекрытия										
Крыша	деревянная по черепице	9		9						
Валы	асфальтобетонные	62		62						
Прочие работы										
Электроснабжение	существует	4	-1							
Прочие работы	аналог	29		29						
ИТОГО:		100	х	99,0			100	х		100 х

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера			Литера			Литера		
		Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Валы										
Прочие работы										
Электроснабжение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100	х				100	х		100 х

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ участка	№ этажности	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости и коэфф.										Стоимость с учетом с поправками	Объем для оплаты	Исчисленная стоимость	Число кв.	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На посылку материалов	На доставку материалов	На увеличение объема	На отдел. от других кв.	На износ/рем. здания	На сложность	На материал	на оплату	Удельный вес после поправки					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
К21	Кладовая с/решка	21	1 а	кв. 4	27,90	1,00									1,00	27	29441	21,9832	41	41,023
К22	Кладовая с/решка	21	1 а	кв. 4	27,90	1,00									1,00	27	498	25117	44	12641
Б-2	Работы	1	29 а	кв. 4	45,90	0,99									0,99	41,46	134	33,26	30	48,77
																	Итого	74253		432,35
Стоимость в ценах 2017 года с учетом коэффициента																	11262792		10466023	
утвержденная восстановлением. Приказом Ком. С.-Петербурга от 28.12.2017 г. № 1408																				

Приложение № 32

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Покрытия	Полы	Стены и перегородки		Покрытия	Полы	Стены и перегородки		Покрытия	Полы	Стены и перегородки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Двери												
Окна												
Электромонтажные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		Покрытия	Полы	Стены и перегородки		Покрытия	Полы	Стены и перегородки		Покрытия	Полы	Стены и перегородки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Двери												
Окна												
Электромонтажные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Изчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование цехов и их частей	№ документа	№ таблицы	Измещения	Стоимость по табл.	Покрытие в стоимости в коэфф.						Удельный вес цехов по плану	Стоимость ст. с коэфф. по плану	Объем кот. площадь	Водосточная система	№ инвент.	Добавочная стоимость
						Удельный вес строения	№ группы назначения	Климатический район	№ поборул. пункта								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Итого	0		0

покрытия

Удельный вес по таблице

Добавочная стоимость

21
41100
1294
4877
43076
488643

Приложение № 32

XIII. Ограждения и сооружения (замоещения) на участке

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	Высота, м	Длина, м	Классификация	Средняя стоимость в руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Прочие входы	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1960	742843	438225					742843	438225
2017	115957792	68406923					115957792	68406923

Дополнительные сведения: технические характеристики участка с учетом данных текущей инвентаризации 1 этаж - от 2010 года, 2,3 этажей - от 16.01.2017.

« 16 » января 2017 г.

Исполнил



(Копысова М.В.)

« 16 » января 2017 г.

Проверил

Handwritten signature

(Смирская Н.Б.)

« 16 » января 2017 г.

Начальник бюро ГУП
«УИОН»
ПИБ Московского и
Кировского районов

Handwritten signature

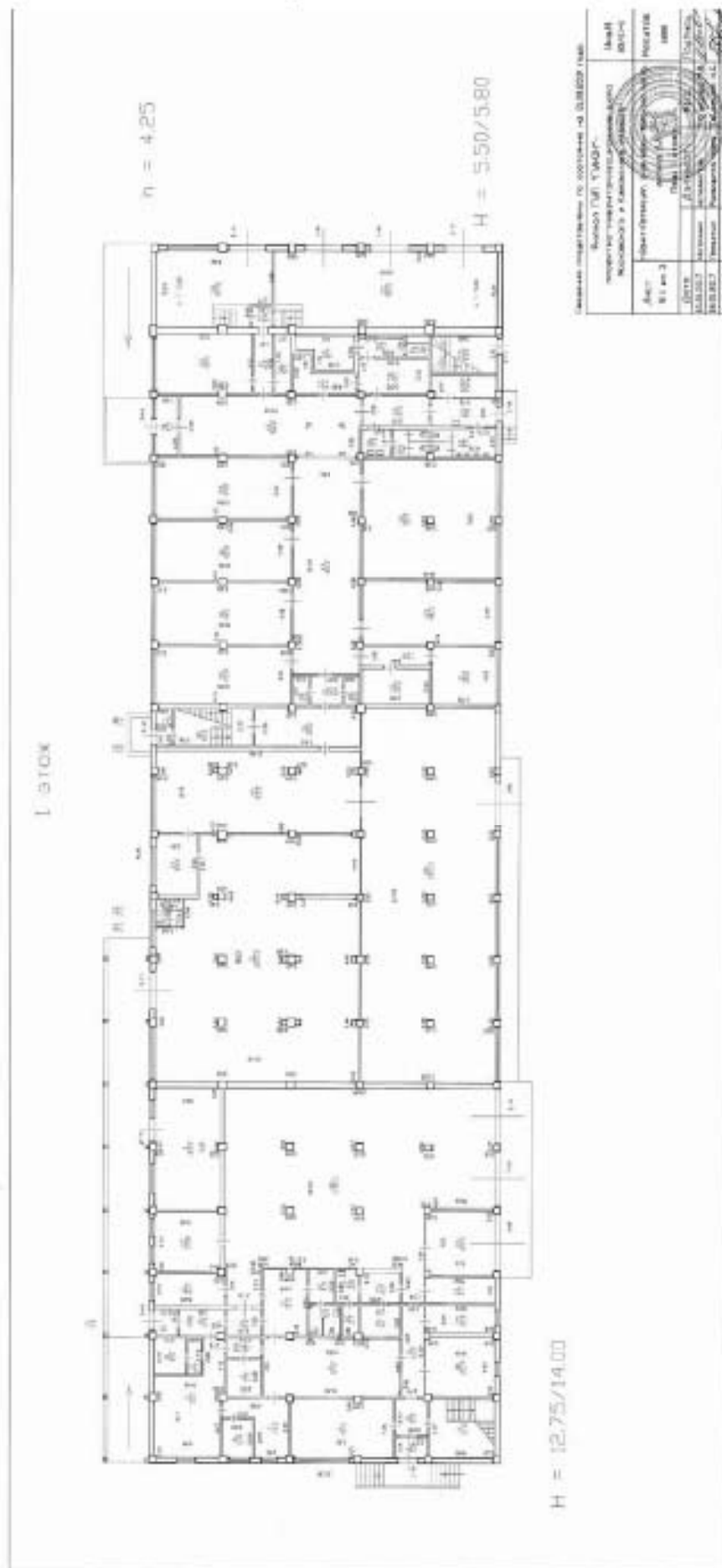
(О.С.Тугарина)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Приложение № 32



Составлено по условиям № 03/0029/1400

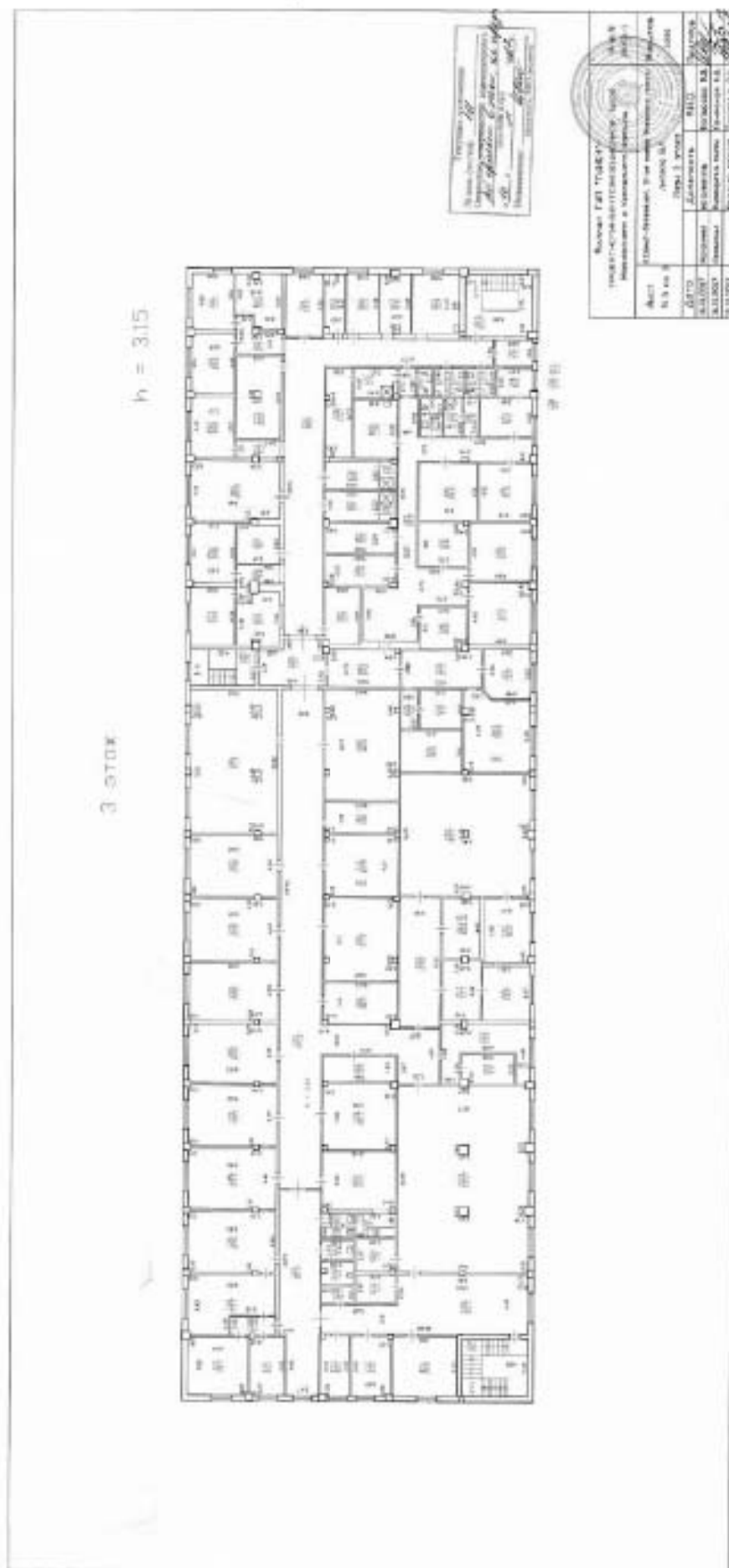
Выполнено в М.С. 19.04.07

Проектирование в соответствии с требованиями СНиП-04-05-2001

Авторы:	Инженеры:	Проверено:	Исполнено:
В.И.С.	В.И.С.	В.И.С.	В.И.С.
С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.
С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.
С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.	С.В.С.

Исполнитель: [Подпись]

Приложение № 32



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Повторное, взамен свидетельства : серия 78-АЖ № 012270 , дата выдачи 29.10.2010

Дата выдачи:

22 февраля 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге от 25.06.2010 №471-р

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Дирекция по инвестиционной деятельности", ИНН: 5032034971, ОГРН: 1037851047431, дата гос.регистрации: 31.05.2001, наименование регистрирующего органа: Московской областной регистрационной палатой, КПП: 784001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 191186, г. Санкт-Петербург, улица Гореховая, дом 2/6

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: здание АТС в складе №32, назначение: нежилое, 1-3 - этажный, общая площадь 6176,5 кв. м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 2-й район Морского порта, лит. БЛ

Кадастровый (или условный) номер: 78-15-8112-18-3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" октября 2010 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0416/2010-145

Регистратор

Лашкова Ю.Е.

М.П.

(подпись)

78 - АЖ 216284

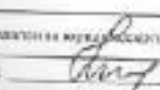
Приложение № 34

Приложение № 1
к Договору № 578/Д/АР аренды объекта недвижимости
от 19 июля 2020 года

Карточка Арендатора
АО «Морпорт СПб»

№	Наименование	Сведения
1	Юридическое наименование организации (полное и сокращенное наименование организации, ИНН, ОГРН – для юридических лиц, а также номер государственного и кода идентификационного номера налогоплательщика)	Акционерное общество «Морской порт Санкт-Петербурга» (АО «Морпорт СПб»)
2	Договор (реквизиты, номер, дата, срок действия и иные существенные условия)	Договор аренды объекта недвижимости № 578/Д/АР от 19 июля 2020 г. со сроком действия до 18.07.2025 г. Ставка арендной платы – 758 967,39 р. в месяц без учета НДС, НДС не облагается дольщиками.
3	Средствами на – группа форма контроля (Указывается данные в соответствии с Уставом)	Акционерное общество
4	Собственность, включая наличие выданных/будущих (Безусловная) и/или с ипотечным обеспечением (включая наименование организации или организации-гаранта или Ф.И.О. всех учредителей с указанием размера вклада и процентов в договоре участия) и/или отчуждения собственности, включая наличие публикации в информационном сообщении, а также отсрочка возврата по форме, или только в отношении отсрочки возврата 5%, сведения о сроках одобрения информации о финансировании, а также о том, насколько акция 5%. Подтверждающие документы в отношении выданных (будущих) акций: наличие акта о выданных/будущих акциях (или о предоставлении отсрочки возврата), акция отсрочка возврата, обязательства по информации. И/или отсрочка по акциям (или о отсрочке), акция отсрочка возврата акций и/или 5%, дата выданы в указанные даты информации о выданных/будущих акциях.	Акционерное общество «Петрол Петролеум Компани» владеет 2 214 400 обыкновенными именными акциями, что составляет 99,8445 % от уставного капитала АО «Морпорт СПб»
5	Сведения о вхождении в Единый государственный реестр юридических лиц (идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) и номер, кем выдан) либо исключение (или же фактически) лица	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01.07.2020г. от 24.07.2002 выдано ИМНС по Кировскому району Санкт-Петербурга
6	Основные виды деятельности в соответствии с ОКВЭД	52.24
7	Дата регистрации (с учетом изменения) в юстиции	08.12.1992 года
8	ИНН	7805015345
9	КПП	780501001
10	ОГРН	5027862712585
11	ОКПО	04126433
12	Юридический адрес (страна, адрес)	РФ, 196035, Санкт-Петербург, Морской канал дом 5, лит. А-А1, офис 203
13	Почтовый адрес (страна, адрес)	РФ, 196035, Санкт-Петербург, Морской канал дом 5, лит. А-А1, офис 203
14	Фактическое местонахождение	РФ, 196035, Санкт-Петербург, Морской канал дом 5, лит. А-А1, офис 203
15	Телефон (с указанием кода города)	(812) 714 99 27
16	Факс (с указанием кода города)	(812) 714 93 65
17	Адрес электронной почты	info@morport.spb.ru
18	Размер уставного капитала	2 214 400 рублей
20	Банковские реквизиты (наименование и адрес банка, номер расчетного счета, адрес банковского реквизита)	р/с: 40702810894510801156 банк Северо-Западный филиал ПАО «Россельхозбанк» Санкт-Петербург и/с: 3010181010000000778 в Северо-Западном ГУ Банка России БИК: 04080778 КДБ: 784143001
21	Фамилия, имя и отчество руководителя, имеющего право подписи обязательных документов, с указанием должности и должности по форме	Будник Андрей Владимирович – Генеральный директор ООО «Удальцовое предприятие» АО «Морпорт СПб»
22	Органы управления юридического лица	Общее собрание акционеров. Совет директоров

От Арендодателя:



От Арендатора:



41

<p>Прочие документы, в том числе копии, заверенные, заверенные представителем организации (копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица индивидуальным предпринимателем, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, выданные до ЕГРЮЛ или ЕГРИП, уведомление о приеме государственной пошлины за подачу заявления о государственной регистрации).</p>	<p>Установленные организацией</p> <p>(1) Нотариальная копия иная редакция Устава от 12.10.2014</p> <p>(2) Копия заверенная Обществом, выдана до ЕГРЮЛ от _____ г. 2020 г.</p> <p>(3) Нотариальная копия Свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ о приеме, зарегистрированном до 01.07.2002 (серия 78 АБ 001568821)</p> <p>(4) Нотариальная копия с копия Свидетельства о государственной регистрации от 08.12.1992</p> <p>(5) Нотариальная копия Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (серия 78 № 605511423)</p> <p>(6) Нотариальная копия с копией документа, подтверждающего наличие или отсутствие государственного регистрационного номера.</p>
--	--

От Арбитража:

Генеральный директор



Бубнов А.В.

От Арбитража: 

От Арбитража: 



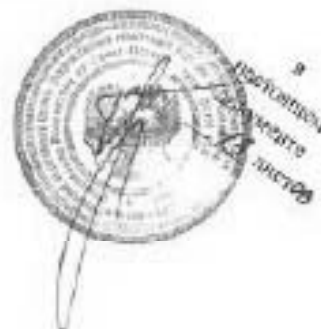
Исполнительный директор
Протокол прочитывался и определенно решено
А. Ю. Савинич
А. Ю. Савинич



Технический директор
СОО «Информатика» филиал «Информатика»
Академической организации при ИТМО РАН
А. Ю. Савинич

Приложение № 34

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Республике Бурятия
(Управление Росреестра по Республике Бурятия)
Произведена государственная регистрация
Договора аренды
Дата регистрации 30.10.2020
Номер регистрации 78:15:0008112:2017-03/048/2020-8
Государственный регистратор *Григорьев А.В.*





АКТ
обследования технического состояния здания склада №31
2-й района Морского порта

Комиссия АО «Морской порт Санкт-Петербург» в составе:
Председатель – Директор по строительству - Федоскин А.Н.

Состав рабочей группы:

- Начальник ООО СП - Шабалин Н.Н.,
- Начальник АХО – Солодкий Э.И.
- Начальник ОЗ – Макурова С.В.

провела предварительное визуальное обследование технического состояния строительных конструкций здания склада №31, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2 район Морского порта, литер АХ, с целью установления категории технического состояния конструкций согласно СП 13-102-2003.

Общие сведения:

1. Собственник – АО «Морской порт Санкт-Петербург»;
2. Кадастровый номер – 78:15:8112:0:11;
3. Назначение – нежилой;
4. Год постройки – 1912 г.;
5. Кол-во этажей – 3;
6. Площадь – 6 314,6 кв.м.;

В результате визуального осмотра установлено:

Фундамент:

- в документах на здание отсутствуют сведения по конструктиву фундамента. В ходе проведения визуального осмотра доступные элементы фундамента отсутствуют. Для установления конструктивных элементов фундамента, а также категории технического состояния необходима откапка шурфов со вскрытием ж/б полов 1 этажа.

Вывод: освидетельствовать фундаменты, на данном этапе, не представляется возможным.

Колонны:

- 1 этаж ж/б колонны внутри здания – наблюдаются сколы защитного слоя бетона, оголение арматуры. Фото 1.

Вывод: Выявленные дефекты и повреждения приводят к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле за ее состоянием.

Состояние конструкций можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное.

- 2, 3 этаж ж/б колонны – наблюдается отслоение лакокрасочного покрытия, а также побелки, множественные следы протечек. Фото 2.

Вывод: Состояние конструкций в полной мере не отвечает требованиям проекта, норм и действующих стандартов, но в данных условиях не приводит к нарушению несущей способности. Несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается. Состояние можно описать как работоспособное.

- ж/б колонны снаружи в т.ч. эстакады (балкона) - наблюдаются множественные механические повреждения, следы протечек, разрушение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры. Фото 3, 4, 5.

Вывод: Состояние конструкций, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей при работе техники. Необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций. Состояние можно охарактеризовать как недопустимое.

Монолитные ж/б балки (перекрытия):

- наблюдается разрушение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, множественные следы протечек от воздействия атмосферной влаги. Фото 6, 7, 8.

Вывод: Состояние конструкций, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей при работе техники. Необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций. Состояние можно охарактеризовать как недопустимое.

Монолитные ж/б плиты перекрытия 1, 2 этажа:

- наблюдается множественные отслоения защитного слоя бетона, выду протечек с кровли, отслоение и коррозия рабочей арматуры, повсеместное растрескивание бетона, плесень, биоповреждения поверхности плит в виде пространных мха. Фото 9, 10, 11.

Вывод: Состояние конструкций, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей при работе техники. Необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций. Состояние можно охарактеризовать как недопустимое.

Ж/Б плита пола 1 этажа:

- наблюдаются сквозные трещины в бетоне между отосками, сколы верхнего покрытия, плесень.
Фото 12, 13.

Вывод: Выявленные дефекты и повреждения приводят к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле за ее состоянием.

Состояние конструкций можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное.

Внутренние перегородки в т.ч. кирпичные:

- наблюдается выкрашивание раствора между кирпичной кладкой, намокание, отслаивание штукатурного слоя, а также лакокрасочного покрытия. *Фото 1, 2, 9, 13.*

Вывод: Состояние конструкций в полной мере не отвечает требованиям проекта, норм и действующих стандартов, но данных условиях не приводит к нарушению несущей способности. Несущая способность конструкций с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается. Состояние можно оценить как работоспособное. Характер повреждений отделочных покрытий позволяет судить о полном физическом износе (необходима полная замена).

Наружные кирпичные стены:

- повсеместное выкрашивание цементного раствора, сколы кирпичной кладки, высолы, плесень, множественные повреждения поверхности плит в виде прокрашивания мха. *Фото 14, 15, 16.*

Вывод: Состояние конструкций, характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик. Необходимо проведение мероприятий по восстановлению конструкций. Состояние можно охарактеризовать как неадекватное.

Крыша:

- металлические колонны стропил из швеллеров имеют механические повреждения в основании, отклонение по вертикали. Наблюдается коррозия металла. Деревянная обрешетка имеет дефектов не имеет. Металлическое покрытие кровли имеет множественную коррозию, вследствие чего обнаруживаются протечки по всей площади здания. На площади около 10% покрытие кровли отсутствует. *Фото 17, 18.*

Вывод: Выявленные дефекты несущих конструкций крыши, приводит к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле за ее состоянием. Состояние несущих конструкций можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное. Дефекты покрытия кровли позволяют судить об ее двудесятом состоянии.

Приложение № 35

Общий вывод: Текущее состояние здания склада №31 является не пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации и размещения людей без проведения работ по восстановлению поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений.

Приложение:

- фотографии здания на 11 листах.

Подписи членов рабочей группы:

Начальник ООЖСП

Начальник АХО

Начальник ОЗ

Н.И. Шабалов

О.И. Солодкий

С.В. Макарова

Приложение № 35

Приложение
к Заключению по результатам визуального осмотра состояния здания склада №31
2-й район Морского порта

Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Приложение № 35

Фото 6



Фото 7



Приложение № 35

Фото 8



Фото 9



Приложение № 35

Фото 10



Фото 11



Приложение № 35

Фото 12



Фото 13



Приложение № 35

Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18





Комиссия АО «Морской порт Санкт-Петербург» в составе:

Председатель комиссии – Директор по строительству - Федоскин А.Н.

Состав рабочей группы:

- Начальник ООиСП - Шабалин Н.Н.;
- Начальник АХО – Солодкий Э.И.;
- Начальник ОЗ – Макарова С.В.;
- Гл. специалист ООиСП – Черняков С.А.

провела предварительное визуальное обследование технического состояния строительных конструкций здания АТС в складе № 32, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2 район Морского порта, литера БД, с целью установления категории технического состояния конструкций согласно СП 13-102-2003.

Общие сведения:

1. Собственник – АО «Морской порт Санкт-Петербург»;
2. Кадастровый номер – 78:15:0008112:2017;
3. Назначение – нежилой;
4. Год постройки – 1912 г.;
5. Кол-во этажей – 2;
6. Площадь – 6 817,9 кв.м.;
7. Инженерное обеспечение – центральное теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение;
8. Настоящее использование – эксплуатируется как административно-бытовое здание с офисными помещениями.

В результате визуального осмотра установлено:

Фундаменты:

- Сборный, железобетонный. Возможность визуального освидетельствования отсутствует.

Вывод: Освидетельствование фундаментов не проводилось.

Общий вывод: Установить техническое состояние фундамента невозможно.

Колонны:

- Ж/б наружные колонны. Монолитные железобетонные – наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры.

Вывод: колонны находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

- Ж/б внутренние колонны. Дефекты и повреждения не наблюдаются.

Вывод: колонны находятся в работоспособном состоянии.

Общий вывод: Признать состояние колонн пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.

Перекрытия:

- железобетонные. Обнаружены редкие поперечные трещины, следы протечек, в основном повреждений не наблюдается.

Вывод: перекрытия находятся в работоспособном состоянии.

- наружные монолитные железобетонные балки перекрытия. Наблюдаются трещины и отслоение защитного слоя бетона, оголение и коррозия арматуры, отклонение от горизонтальности.

Вывод: балки перекрытия находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: Признать состояние перекрытий пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.

Наружные стены:

- кирпичная самонесущая. Скользящие осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами, выкрашивание цементного раствора, следы протечек, сколы и трещины и механические разрушения кирпичной кладки, выщелачивание, замачивание, биологическое повреждение.

Вывод: наружные стены находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: Признать состояние наружных стен пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.

Перегородки:

- Кирпичные, гипскартонные. Трещины, выкрашивание кирпичной кладки.

Вывод: перегородки находятся в работоспособном состоянии.

Общий вывод: Признать состояние перегородок пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации.

Полы:

- из керамической плитки, кофальтобетонные, линолеум. Очаговое разрушение, отсутствие керамической плитки, местами вдутие.

Вывод: полы находятся в работоспособном состоянии.

Приложение № 36

Общий вывод: Признать состояние полов пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации.

Крыша:

- Металлический профнастил по деревянной обрешетке по металлическим фермам. Ржавчина на поверхности кровли, свищи, следы протечек, коррозия конструкции металлической фермы.

Вывод: крыша находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Общий вывод: Признать состояние крыши пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за их состоянием. Рекомендуется выполнить работы по восстановлению нарушенных участков.

Общий вывод по зданию: Признать состояние здания АТС в складе № 32 пригодным для дальнейшей плановой эксплуатации при контроле за его техническим состоянием и проведением работ по восстановлению и замене поврежденных элементов строительных конструкций и внутренней отделки помещений.

Приложение:

- фотографии здания на 12 листах.

Подписи членов рабочей группы:

Начальник ООиСП

Начальник АХО

Начальник ОЗ

Гл. специалист ООиСП



И.И. Шабалин
Э.И. Солодкий
С.В. Макарова
С.А. Червяков

Приложение № 36

Приложение
к Заключению по результатам визуального осмотра состояния здания АТС в
складе №32
2-й район Морского порта

Фото 1



Фото 2



Приложение № 36

Фото 3



Фото 4



Приложение № 36

Фото 5



Фото 6



Приложение № 36

Фото 7



Фото 8



Приложение № 36

Фото 9



Фото 10



Приложение № 36

ФОТО 11



ФОТО 12



Приложение № 36

ФОТО 13



ФОТО 14



Приложение № 36

Фото 15



Фото 16



Приложение № 36

ФОТО 17



ФОТО 18



Приложение № 36

ФОТО 19



ФОТО 20



Приложение № 36

Фото 21



Фото 22



Приложение № 36

Фото 23



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.





Приложение № 39
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



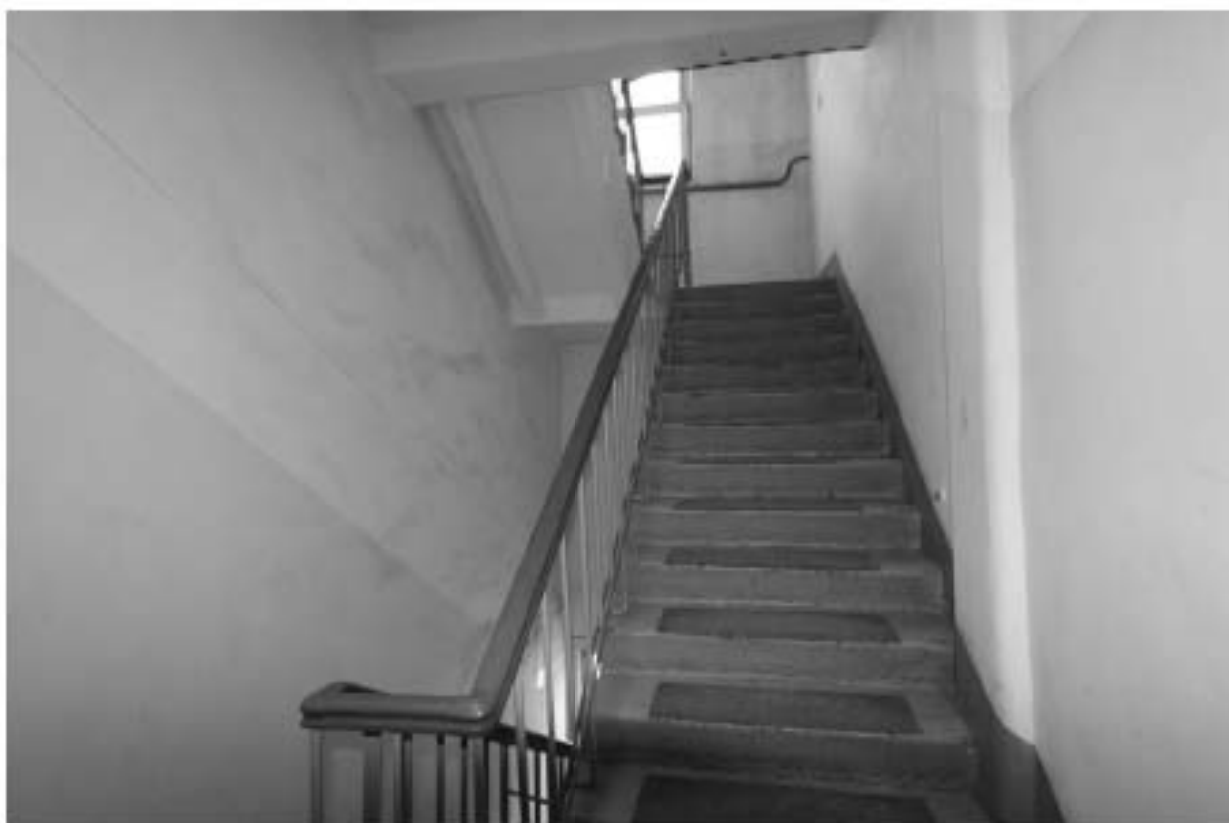
Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.



Приложение № 40
Фотофиксация: ноябрь 2021 г.

