



ООО «АрхиГрация»

199034, Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д. 19, литера А, пом. 9-Н(4)
ИНН 7814730425 КПП 780101001 ОГРН 1187847147531
ag-spb.com 8 (812) 642-31-20 +7 (950) 019-22-47

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.



ООО «АрхиГрация»

199034, Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д. 19, литера А, пом. 9-Н(4)
ИНН 7814730425 КПП 780101001 ОГРН 1187847147531
ag-spb.com 8 (812) 642-31-20 +7 (950) 019-22-47

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «АрхиГрация»
Архипова М.С.

(подписано электронной подписью)

«22» апреля 2022 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

Санкт-Петербург

«22» апреля 2022 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена Обществом с ограниченной ответственностью «АрхиГрация» (ООО «АГ») в составе экспертной комиссии в период с «18» марта 2022 года по «22» апреля 2022 года (Приложение № 10: Копии договоров с экспертами; Приложение № 11: протоколы заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы

Гражданин Российской Федерации Сурганова Светлана Яковлевна в лице представителя по доверенности гражданина Российской Федерации Зуевой Людмилы Владимировны (Приложение № 9 – копия договора с заказчиком).



4. Сведения об экспертах

- Председатель экспертной комиссии:

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

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Член экспертной комиссии:

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

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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



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

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

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

Председатель экспертной
комиссии:

(подписано электронной подписью)

М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

В.А. Калинин

6. Объект государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

1.1 Исходно-разрешительная документация (шифр 17-03/21- ИРД);

1.2 Предварительные работы (шифр 17-03/21-ПР);

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

2.1 Историко-архивные и библиографические исследования (шифр 17-03/21- ИАБИ);

2.2 Историко-архитектурные натурные исследования (шифр 17-03/21-ОЧ);

2.3 Инженерно-техническое исследование (шифр 17-03/21-ТО)

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия в части перепланировки и переустройства квартиры:

3.1 Пояснительная записка (шифр 17-03/21-П-ПЗ);

3.2 Архитектурные решения (шифр 17-03/21-П-АР);

3.3 Подраздел 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

3.3.1 Внутренние системы водоснабжения и канализации (шифр 17-03/21-П-ИОС1);

3.3.2 Система электроснабжения и освещения (шифр 17-03/21-П-ИОС2);

3.3.3 Отопление и вентиляция (шифр 17-03/21- П-ИОС3)

3.4 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр 17-03/21-П-ПБ)



3.5 Проект организации строительства (шифр 17-03/21-П-ПОС)

7. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А.

«Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

8. Перечень документов, предоставленных заявителем

- 1) Копия задания КГИОП от 15.03.2021 № 01-52-592/21-0-1;
- 2) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.12.2021 г. № КУВИ-999/2021-1275274;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 12.04.2021 г. №89-р «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом»;
- 4) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» от 18.12.2002 г.;
- 5) Копия технического паспорта на квартиру от 22.12.2021 г.;
- 6) Копии поэтажных планов от 12.11.2020 г.;
- 7) Проектная документация «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

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

9.1. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).



- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 3).

9.2. Архивные и библиографические источники

- 1) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
- 2) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319
- 3) Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.

9.3. Интернет-ресурсы

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

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

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом». Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

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

На момент начала экспертизы, онлайн-сервис по выдаче документов функционировал некорректно. Номер и дата выдачи задания КГИОП были предоставлены Заказчиком отдельно.

Также на момент начала экспертизы в квартире № 68 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» уже были выполнены следующие работы.

- Демонтаж внутриквартирных ненесущих перегородок;
- Замена оконных заполнений;



- Замена сетей водоснабжения, канализации и электроснабжения;
 - Замена пирога пола;
 - Устройство проема ПР-1. Расширение и частичная закладка проема в несущей стене;
 - Устройство проема ПР-2. Расширение проема в несущей стене;
 - Устройство новых перегородок из ГКЛ и ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП;
 - Устройство антресольной полки в пом. 1, доступ на которую осуществляется при помощи модульной лестницы;
 - Устройство подвесных акустических и подшивных на металлокаркасе, с дальнейшей покраской влагостойкой краской, потолков;
 - Замена межкомнатных дверных заполнений;
 - Установка сантехнического оборудования;
 - Выполнена внутренняя отделка помещений.
- Все проведенные на начало экспертизы работы не противоречат предмету охраны объекта культурного наследия.
- Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

12.1. Собственник или пользователь объекта

Собственником квартиры №68, расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Жилой дом», является гражданин Российской Федерации Сурганова Светлана Яковлевна на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.12.2021 г. № КУВИ-999/2021-1275274 (Приложение №7).

12.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А является выявленным объектом культурного наследия согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 12.04.2021 №89-р «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом». (Приложение № 4).

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» от 18.12.2002 г. (Приложение №5)

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

Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом» имеет двойной адрес. Один его фасад выходит на набережную канала Грибоедова, и имеет номер 172, а другой имеет адрес: Садовая ул., д. 125, лит. А.

Канал Грибоедова, на котором расположен дом, проложен по руслу реки Кривуши (другое название – Глухая речка), бравшей свое начало из болотистой трясины, залегавшей между нынешними Конюшенной площадью и площадью Искусств. Изначально он носил название Екатерининского – в честь императрицы Екатерины II, в царствование которой он был обустроен.



Территория вдоль реки Кривуши южнее Невской перспективы началась застраиваться в 1737 году, когда здесь начали выдавать участки служащим морского ведомства. Для строительства домов вдоль русла реки вырубался лес, однако царским указом запрещалось рубить здесь дуб, клён и липу. Если эти деревья находились на месте застройки, то их полагалось пересаживать в сады и огороды.

В 1739 году исток реки Кривуши соединён с Мойкой. В 1764-1790 годах углублено дно, укреплены берега и сооружены гранитные набережные.

6 октября 1923 года канал был переименован в честь русского драматурга и дипломата Александра Сергеевича Грибоедова, проживавшего в одном из домов на набережной канала, и стал называться каналом Писателя Грибоедова, а с 1931 года – каналом Грибоедова.

Первые данные о территории, на которой был расположен дом, относятся к 1798 году. Тогда на участке располагался дом угловой формы по наб. Екатерининского канала (сейчас – наб. канала Грибоедова). В 1828 году, судя по подробному плану Шуберта, территория застройки участка увеличилась: к дому угловой формы по набережной была пристроена еще одна часть.

О хозяевах участка в этот период информации не сохранилось. Известно только, что в 1844 году участком владел купец Григорий Фролов¹. Это же подтверждает атлас тринадцати частей Н.И. Цылова.² При Фролове территория от наб. канала Грибоедова до Садовой улице была застроена многочисленными каменными строениями. Помимо двух лицевых каменных домов по наб. канала Грибоедова и Садовой улице, на участке располагались службы и дворовые флигели. В 1844 году некоторые из них были надстроены, а некоторые возводились заново.

После Фролова владельцем участка стал почетный гражданин Е.Д. Славный. При нем строения на участке остались примерно в прежних габаритах, однако менялась этажность некоторых построек. Заново был выстроен только один каменный 4-этажный без подвалов дворовый флигель в 1881 году.

Известно, что дом 172 построен в первой четверти XIX века³. Автор проекта неизвестен. Первый чертеж фасада рассматриваемого жилого дома по наб. канала Грибоедова относится к 1864 году. Чертеж приближен к современному облику здания⁴. В 1879 году был подготовлен проект по устройству воротного проезда со стороны наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова) в лицевом доме. Однако реализован он не был, и воротный проезд так и не появился.

Жилой дом представляет собой уцелевший островок застройки эпохи классицизма конца XVIII – начала XIX века и является образцом «окраинного» классицизма, дома такого типа были распространены в районе Коломны.

12.4. Описание объекта

Прямоугольное в плане, 2-3-х этажное здание, стены из красного полнотелого глиняного кирпича на цементно-известковом растворе. Главный фасад выходит Канал Грибоедова. Воротные проезды отсутствуют. Крыша – двухскатная, покрытие – металл.

Архитектурно-художественное решение лицевого фасада:

¹ План двора, принадлежащего купцу Г.Ф. Фролову, где № 1 – фасад возводимых каменных служб, № 2 – флигель, надстроенный каменным этажом. 1844 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

² Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.

³ Администрация Санкт-Петербурга. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Приказ от 20 февраля 2001 года №15. Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (с изменениями на 25 октября 2019 года.

⁴ Чертеж фасада лицевого дома по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова). — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



Лицевой фасад отделан гладкой окрашенной штукатуркой. Цоколь облицован известняком. Исторический рисунок оконных заполнений Т-образный. В межэтажном пространстве первого-второго этажей расположена штукатурная тяга. Оконные проёмы первого этажа оформлены замковыми камнями в виде маскаронов, второго этажа – прямыми сандриками на кронштейнах. В уровне второго этажа расположен балкон на восьми фигурных металлических кронштейнах, ограждение балкона, также металл.

Архитектурно-художественное решение дворового фасада:

Фасад отделан гладкой штукатуркой, цоколь отделан известняком. Под крышей, профилированный венчающий карниз.

Интерьеры:

Квартира №68 расположена на 1 этаже. Стены выполнены из кирпича, обшиты ГКЛ оштукатурены и окрашены. Заполнения входного дверного проёма - металл, внутриквартирные дверные заполнения – дерево и металлопластик. Существующие оконные заполнения – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, цвет рам – коричневый, форма заполнения Т-образная. Полы покрыты ламинатом. Декоративно-художественная отделка, представляющая историческую ценность, в квартире отсутствует.

12.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования. ООО «ТОК» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии №МКФР 03274, выданной Министерством культуры Российской Федерации от 02.03.2016 г. Переоформлена от 13.04.2017 №555; от 17.06.2019 №776.

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

Ниже представлен анализ экспертируемого проекта:

Раздел 1. Предварительные работы.

1.1 Исходно-разрешительная документация (шифр 17-03/21- ИРД)

В проектную документацию включены необходимые документы, копии заданий КГИОП, копия выписки из ЕГРН, копия распоряжения КГИОП об определении предмета охраны, копия распоряжения КГИОП об утверждении границ территории объекта культурного наследия, копия технического паспорта на квартиру и копии поэтажных планов.

1.2 Предварительные работы (шифр 17-03/21-ПР)

Том содержит программу научно-исследовательских работ, план мероприятий, обеспечивающих проведение комплексных научных исследований объекта культурного наследия, заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования, акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ и акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия.

К тому также приложен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации. Вышеуказанный акт



составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

2.1 Историко-архивные и библиографические исследования (шифр 17-03/21- ИАБИ)

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

2.2 Историко-архитектурные натурные исследования (шифр 17-03/21-ОЧ)

Том содержит результаты натурных и аналитических исследований выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом». Представлены обмерные планы помещений квартиры и оконных заполнений.

2.3 Инженерно-техническое исследование (шифр 17-03/21-ТО)

Разработке проекта предшествовало визуальное и техническое обследование квартиры №68. По результатам заключения, общее техническое состояние следующее:

- несущие стены – из красного глиняного полнотелого кирпича на цементно-известковом растворе, общее состояние – исправное и работоспособное;
- перекрытия - подвальные (под помещениями квартиры) – из металлическим балок с бетонным заполнением, общее состояние – работоспособное;
- перекрытия – междуэтажные (над помещениями квартиры) – по деревянным балкам, общее состояние – работоспособное;
- перегородки – исторические перегородки не сохранились, оштукатурены, состояние – работоспособное;
- напольные покрытия – ламинат, общее состояние – исправное и работоспособное;
- потолки - подшивные и акустические подвесные, общее состояние – исправное и работоспособное;
- окна – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, цвет рам – коричневый состояние – работоспособное;
- двери – внутренние дверные заполнения - деревянные, входная дверь - металлическая, состояние – работоспособное;
- инженерные сети - водоснабжение и канализация – состояние удовлетворительное, центральное отопление – состояние работоспособное, системы электроснабжения – состояние удовлетворительное.

Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиями задания КГИОП от 15.03.2021 № 01-52-592/21-0-1 и достаточны для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом».

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия в части перепланировки и переустройства квартиры:

3.1 Пояснительная записка (шифр 17-03/21-П-ПЗ)

Пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, краткую историческую справку, обоснование и описание проектных решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

3.2 Архитектурные решения (шифр 17-03/21-П-АР)



На момент начала экспертизы, в части архитектурных решений в квартире № 68 уже выполнены следующие работы:

- демонтаж внутриквартирных ненесущих перегородок;
- замена оконных заполнений;
- замена сетей водоснабжения, канализации и электроснабжения;
- замена пирога пола;
- устройство проема ПР-1. Расширение и частичная закладка проема в несущей стене;
- устройство проема ПР-2. Расширение проема в несущей стене;
- устройство новых перегородок из ГКЛ и ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП;
- устройство антресольной полки в пом. 1, доступ на которую осуществляется при помощи модульной лестницы;
- устройство подвесных акустических и подшивных на металлокаркасе, с дальнейшей покраской влагостойкой краской, потолков;
- замена межкомнатных дверных заполнений;
- установка сантехнического оборудования;
- выполнена внутренняя отделка помещений.

Для осуществления работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия значения в части перепланировки и переустройства 5-ти комнатной квартиры №68 в дополнение к уже выполненным работам, проектом предполагается выполнить следующие виды работ:

- демонтаж оконных решеток на дворовом фасаде;
- устройство новой перегородки из ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП;
- устройство межкомнатного дверного заполнения;
- выполнение отделки проектируемой перегородки.

Том содержит листы общих данных, ситуационный план, план квартиры согласно техническому паспорту, обмерные планы квартиры №68, экспликации помещений и полов, ведомость отделки квартиры.

Предмет охраны в части «наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич)» - не затрагивается

Все представленные решения подкреплены обмерными планами и чертежами. Все предполагаемые строительные материалы имеют должные гигиенические сертификаты и сертификаты пожарной безопасности.

3.3 Подраздел 1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

3.3.1 Внутренние системы водоснабжения и канализации (шифр 17-03/21-П-ИОС1);

3.3.2 Система электроснабжения и освещения (шифр 17-03/21-П-ИОС2);

3.3.3 Отопление и вентиляция (шифр 17-03/21- П-ИОС3)

В данных томах представлено графическое обоснование принятых проектных решений в части в части прокладки инженерных трасс и размещения дополнительного оборудования.

Данными разделами проекта предусмотрено переоборудование инженерных систем помещений (водоснабжение и канализация с устройством нового сантехнического оборудования в



соответствии с новой планировкой, отопление и вентиляция, электрооборудование). Принятые в разделах решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия и сопровождаются всеми необходимыми расчетами. Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивает безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

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

3.4 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр 17-03/21-П-ПБ)

3.5 Проект организации строительства (шифр 17-03/21-П-ПОС)

Том содержит проект организации строительства с описанием технологической последовательности выполнения работ на объекте культурного наследия с характеристикой района строительства, инфраструктуры и земельного участка, а также перечня работ с обоснованиями привлечения необходимых исполнителей, ресурсов, материально-технических средств.

Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 15.03.2021 № 01-52-592/21-0-1 (Приложение № 6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, определенного распоряжением КГИОП от 12.04.2021 №89-р (Приложение №4).

13. Обоснование выводов экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А, определенного распоряжением КГИОП от 12.04.2021 №89-р (Приложение № 4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 12.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП от 12.04.2021 №89-р (Приложение № 4).

3) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 15.03.2021 № 01-52-592/21-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему



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

14. Выводы экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г., **соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

Подписи экспертов

<i>(подписано электронной подписью)</i> /М.Ф. Прокофьев/	22.04.2022 года
<i>(подписано электронной подписью)</i> /Н.Б. Глинская/	22.04.2022 года
<i>(подписано электронной подписью)</i> /В.А. Калинин/	22.04.2022 года

15. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Иконографические материалы;

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния от 18.03.2022 г.;

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

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 12.04.2021 №89-р «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом»;

Приложение № 5. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» от 18.12.2002 г.

Приложение № 6. Копия задания КГИОП от 15.03.2021 № 01-52-592/21-0-1;

Приложение № 7. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.12.2021 г. № КУВИ-999/2021-1275274;

Приложение № 8. Копия технического паспорта на квартиру от 22.12.2021 г.; Копии поэтажных планов от 12.11.2020 г.;

Приложение № 9. Копия договора с Заказчиком;

Приложение № 10. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 11. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

Иконографические материалы

ИКОНОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Генеральный план 4-го квартала Адмиралтейской части «Атласа столичного города Санкт-Петербурга, состоящего из 11 частей и 58 квартала». 1798 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. Фрагмент. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.
3. Фрагмент плана территории Адмиралтейской части 4-го квартала. 1849 г. — Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.
4. План двора, принадлежащего купцу Г.Ф. Фролову, где № 1 – фасад возводимых каменных служб, № 2 – флигель, надстроенный каменным этажом. 1844 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
5. План двора почетного гражданина Е.Д. Славного в 4-й Адмиралтейской части 3-го квартала под №№ 176, 123, где лит. А – дом, надстроенный 4-м этажом, лит. В – построенный каменный флигель. 1861 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
6. Планы 1-4 этажей под лит. В. 1864 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
7. Фасад по линии аб. 1864 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
8. План двора почетного гражданина Е.Д. Славного в 4-й Адмиралтейской части 3-го квартала под № 178. 1864 г. Строительство каменных одноэтажных служб под лит. А, В, С и замена перекрытия на каменном доме под лит. Д. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
9. Фасад по линии аб. Фасад по линии сд. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
10. Чертеж фасада лицевого дома по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова). — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
11. План двора потомственного почетного гражданина Е.Д. Славного. 1879 г. Проект по устройству воротного проезда со стороны наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова) в лицевом доме под лит. А. и производству незначительны внутренних работ. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
12. Фасад по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова). Планы подвального и 1-го этажей. 1879 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.
13. Разрез по линии аб. 1879 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

14. План двора потомственного почетного гражданина Е.Д. Славного в Коломенской части 2-го участка по Большой Садовой ул., 123 и по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова), 176. 1881 г. Строительство каменного 4-этажного без подвалов дворового флигеля под лит. Д с пристройкой под лит. Е, устройство каменной лестницы до чердака в лицевом доме по Садовой ул. под лит. А и замена черепичной крыши на сараях под лит. В. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

15. Фасад флигеля под лит. А по линии gh. По Большой Садовой ул. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

16. План дворового флигеля под лит. Д. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

17. Разрез дома под лит. Б по линии еф. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.

18. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ. 1942 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.

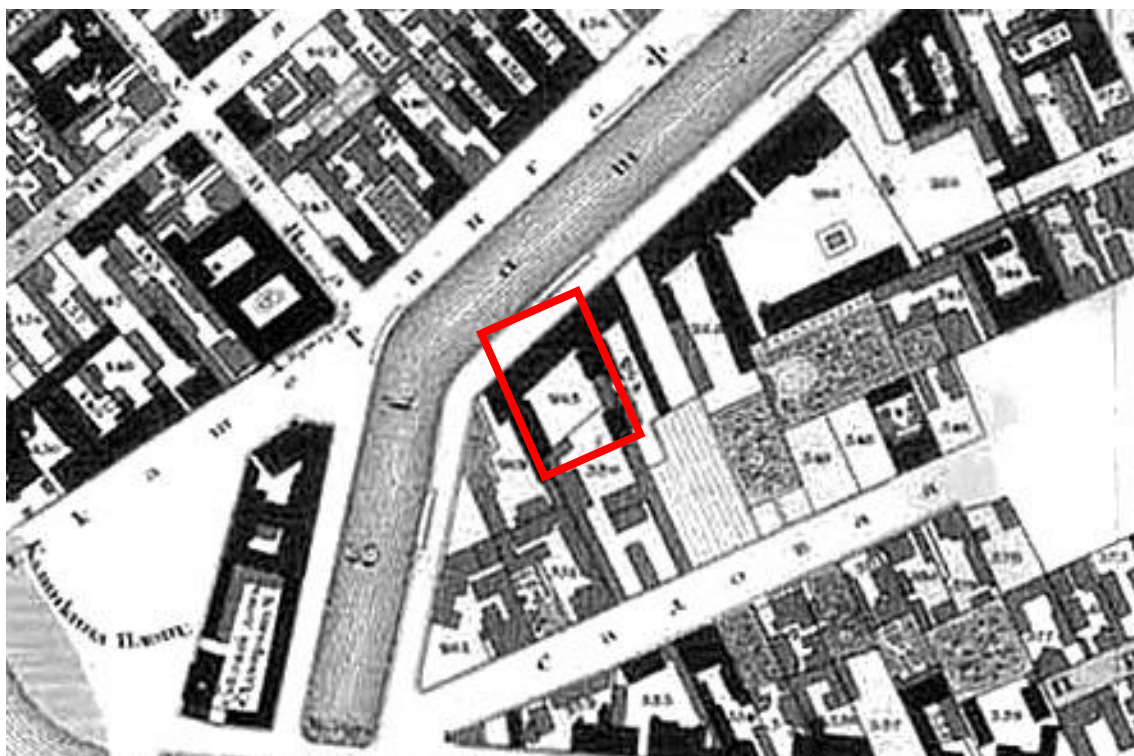
19. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.

20. Набережная канала Грибоедова. 1970 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1092448>.

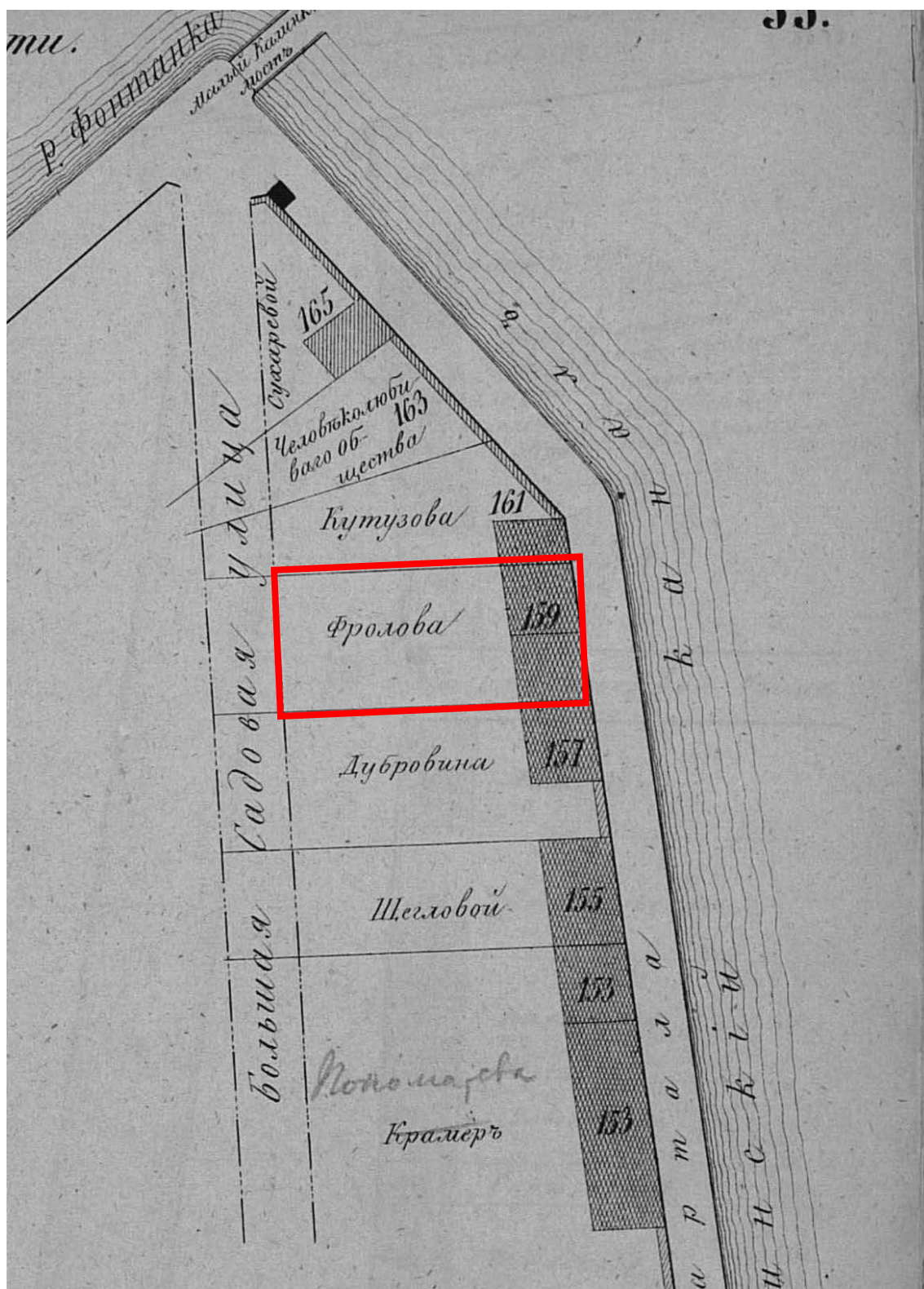
21. Дом по наб. Канала Грибоедова, 172. — Жилой дом (левая часть) // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2134.html>.



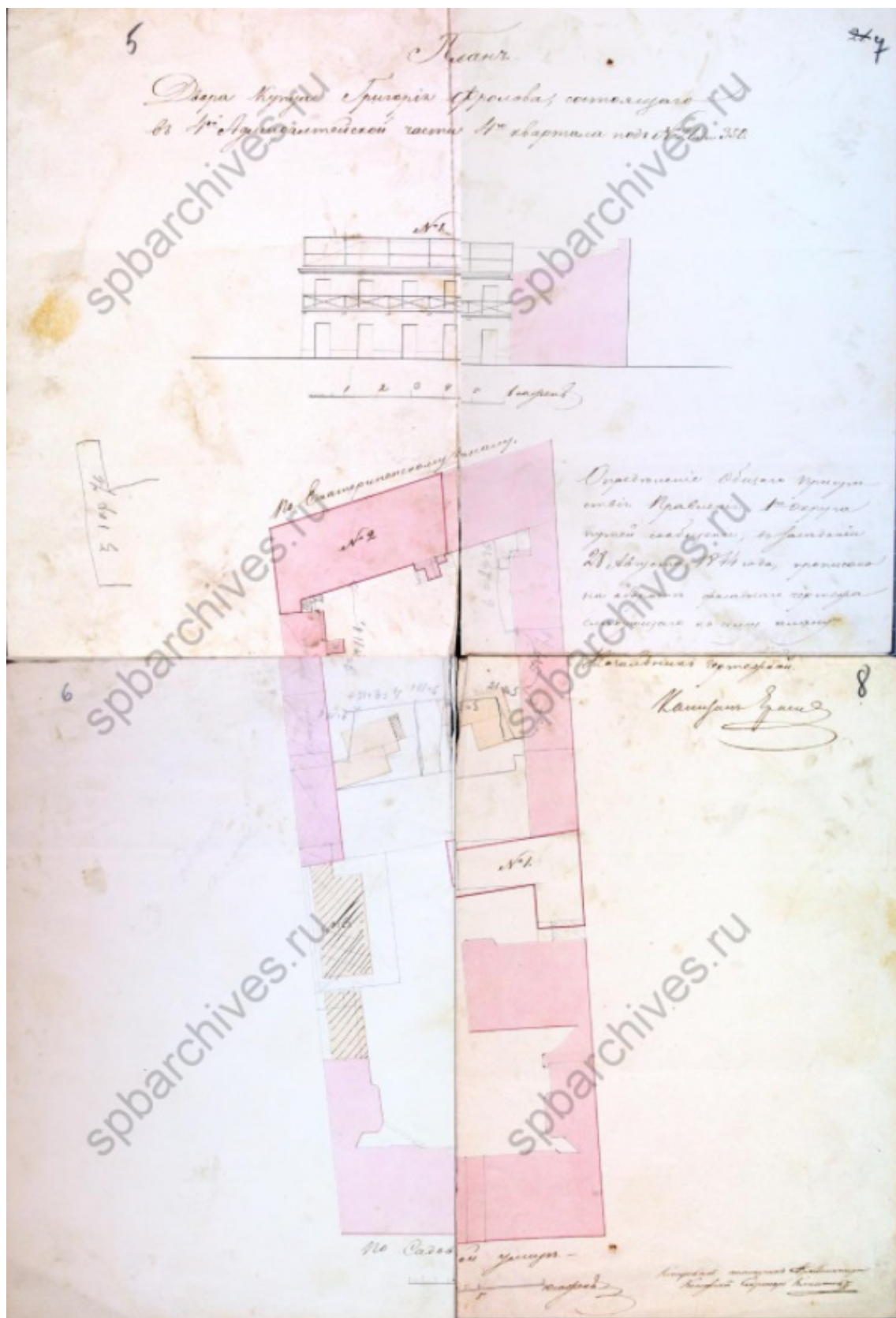
1. Генеральный план 4-го квартала Адмиралтейской части «Атласа столичного города Санкт-Петербурга, состоящего из 11 частей и 58 квартала». 1798 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



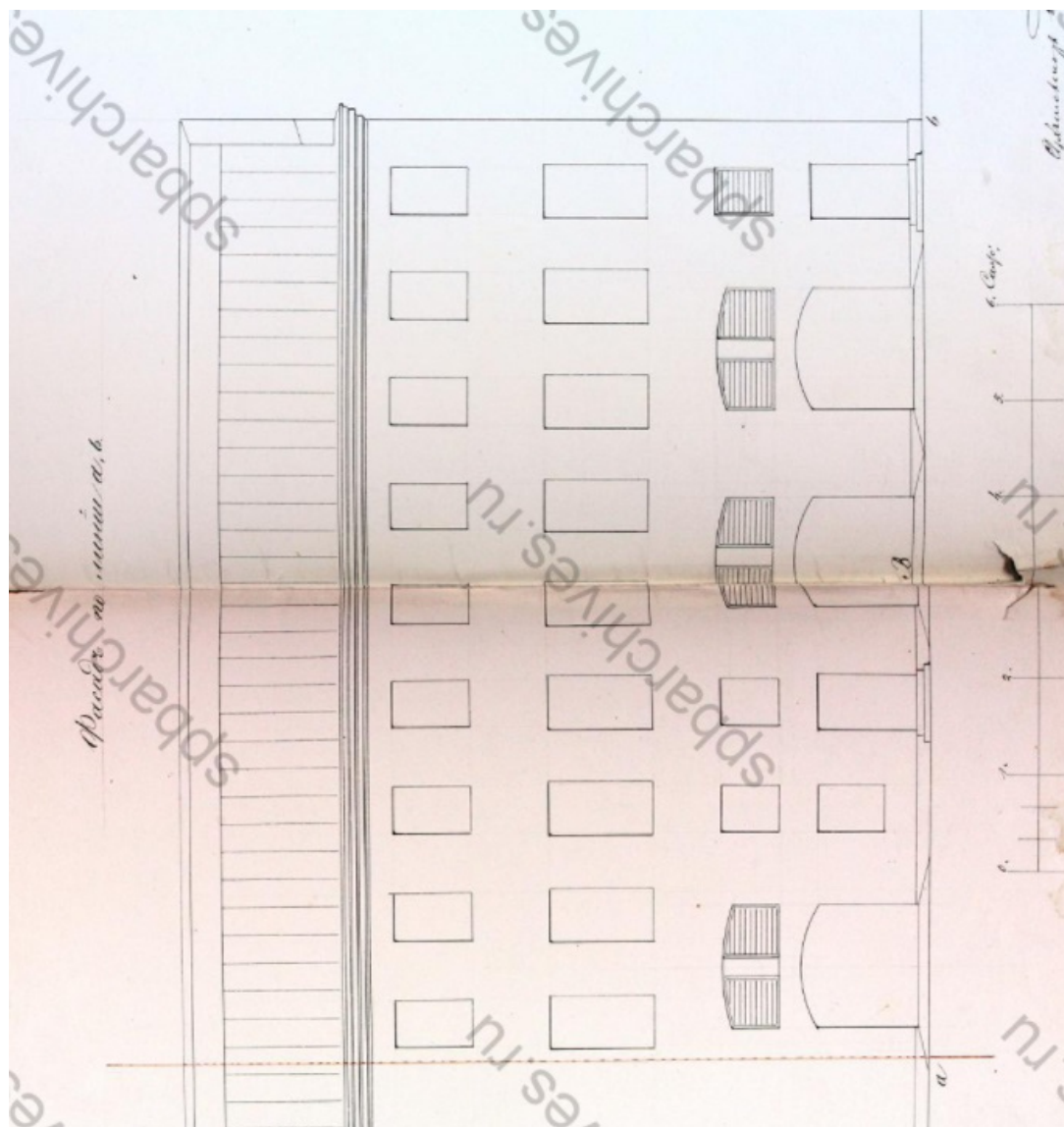
2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. Фрагмент. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



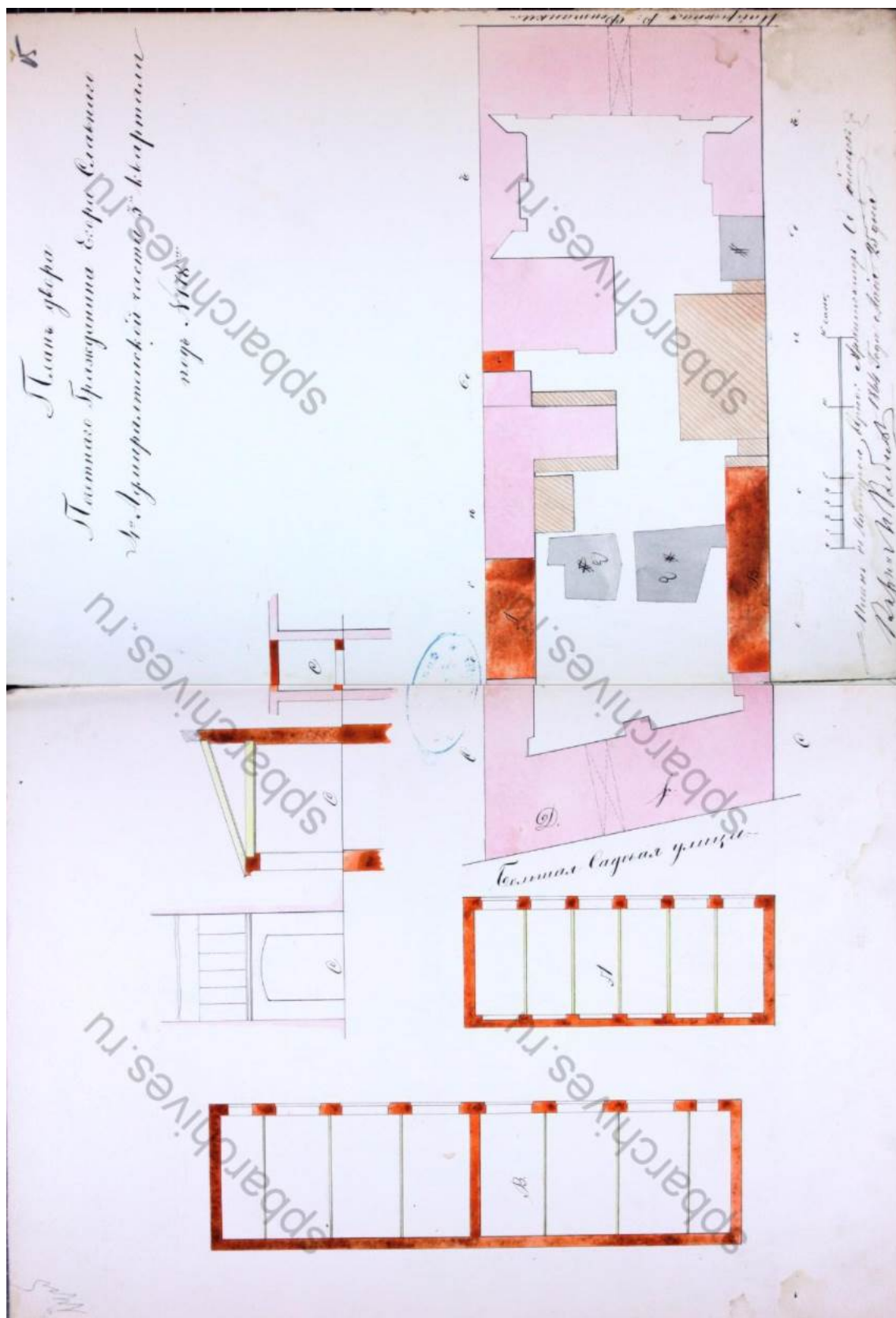
3. Фрагмент плана территории Адмиралтейской части 4-го квартала. 1849 г.
 — Цылов Н.И. Атлас тринадцати частей Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казённых и обывательских домов. — СПб., 1849.



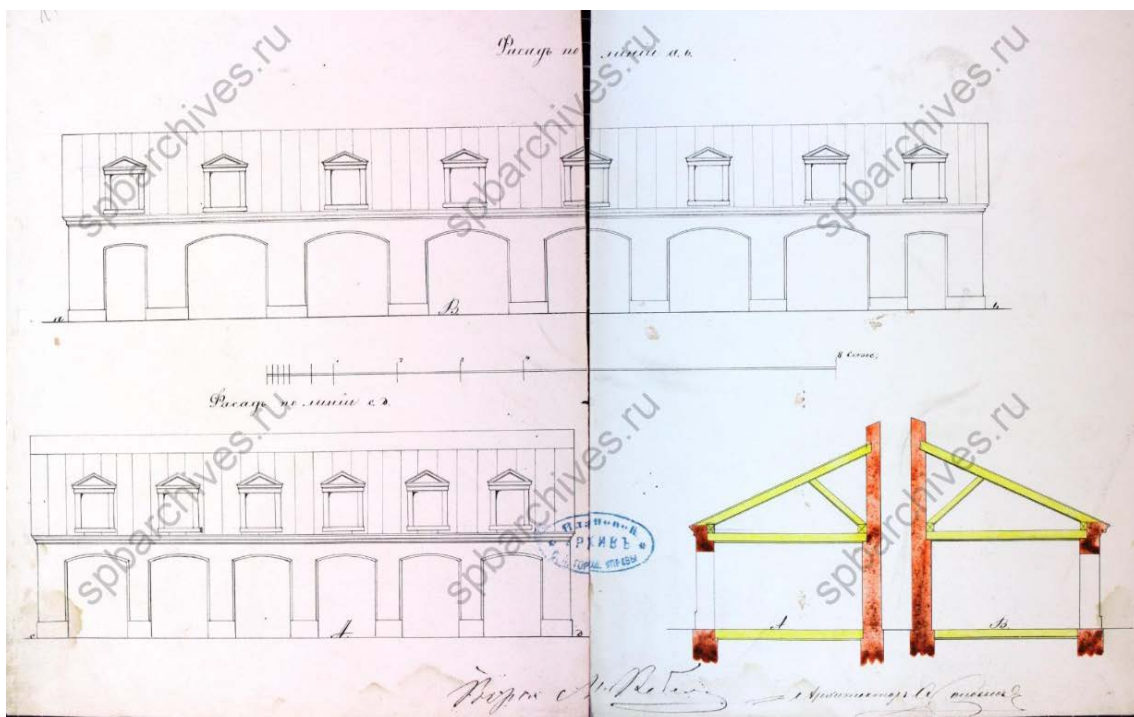
4. План двора, принадлежащего купцу Г.Ф. Фролову, где № 1 – фасад возводимых каменных служб, № 2 – флигель, надстроенный каменным этажом. 1844 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



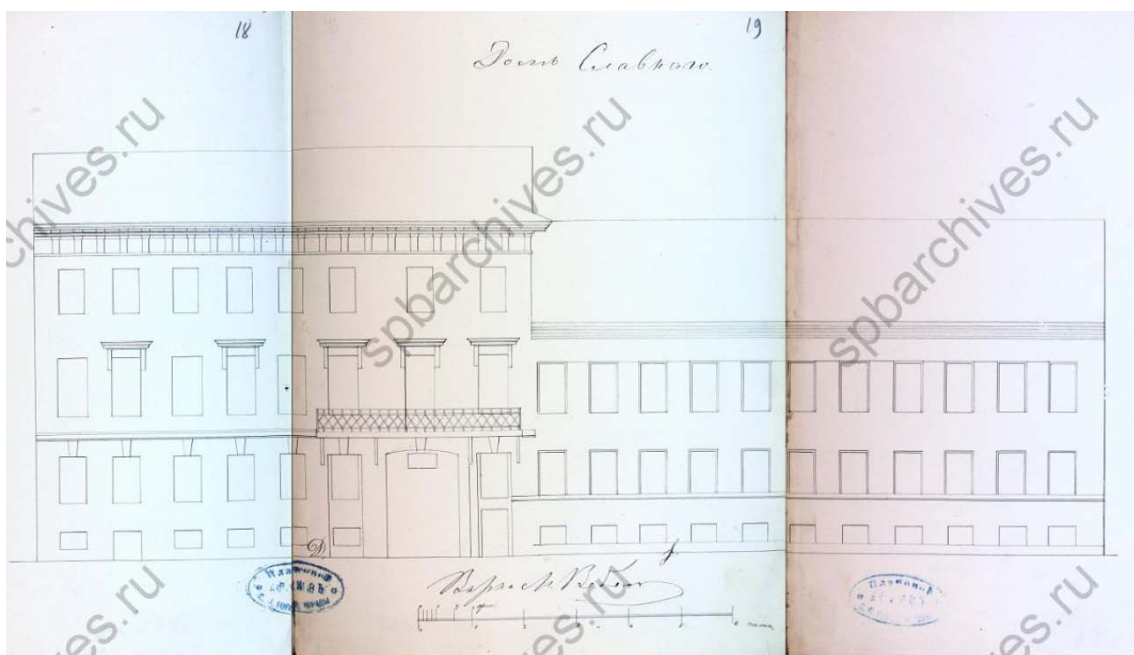
7. Фасад по линии аб. 1864 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



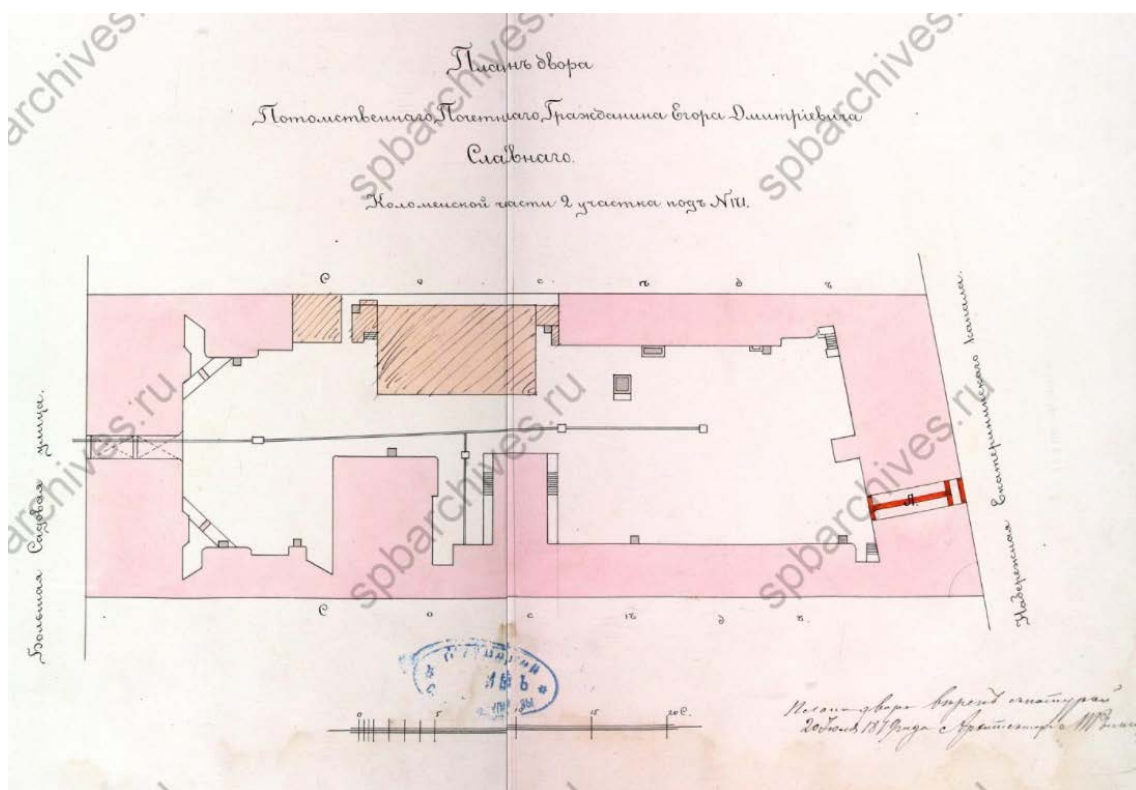
8. План двора почетного гражданина Е.Д. Славного в 4-й Адмиралтейской части 3-го квартала под № 178. 1864 г. Строительство каменных одноэтажных служб под лит. А, В, С и замена перекрытия на каменном доме под лит. Д. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



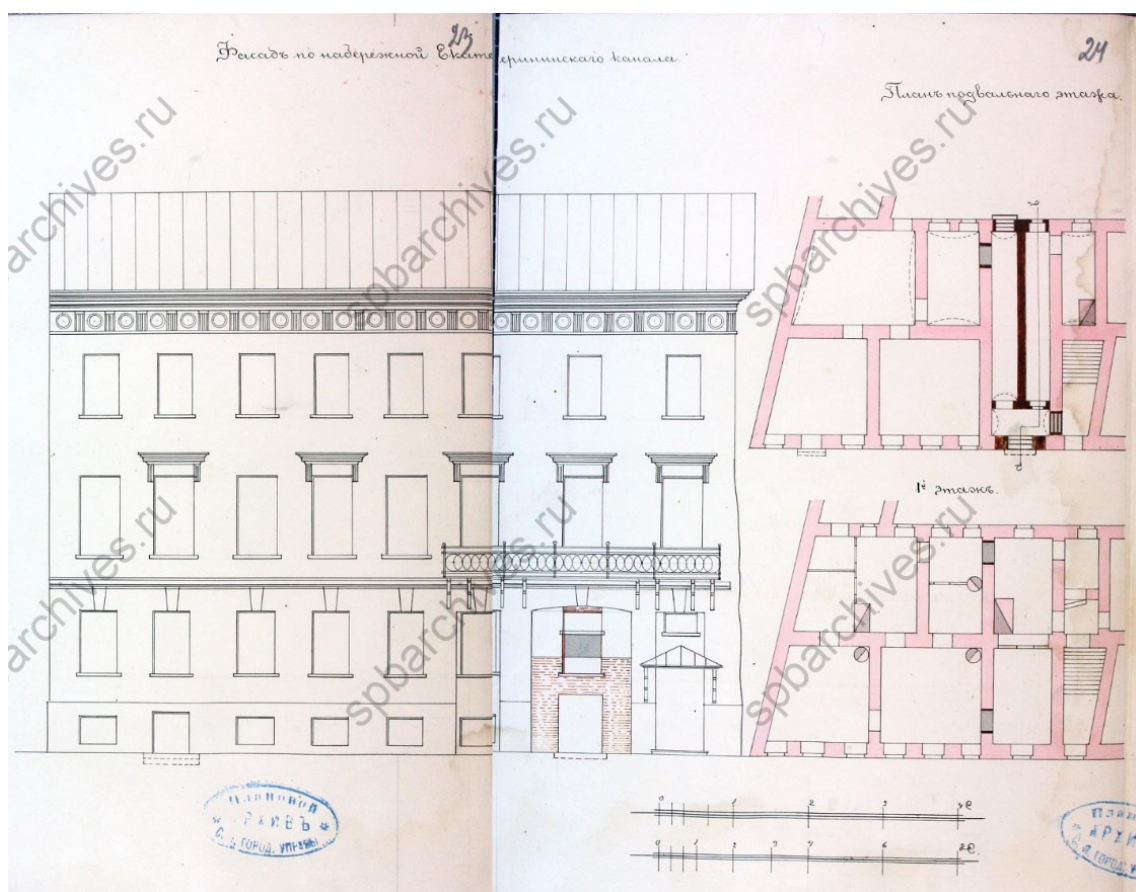
9. Фасад по линии аб. Фасад по линии сд. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



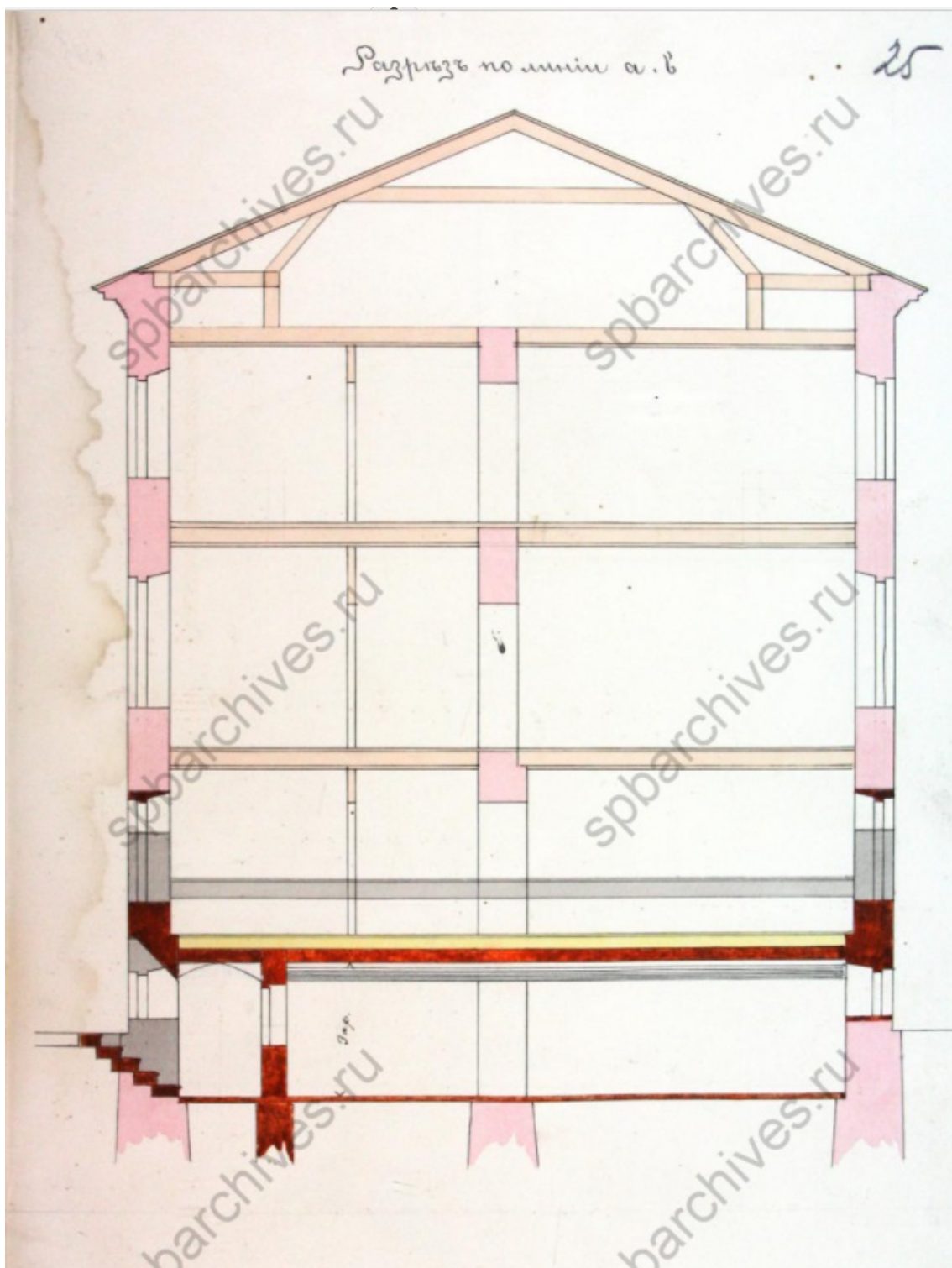
10. Чертеж фасада лицевого дома по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова). — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



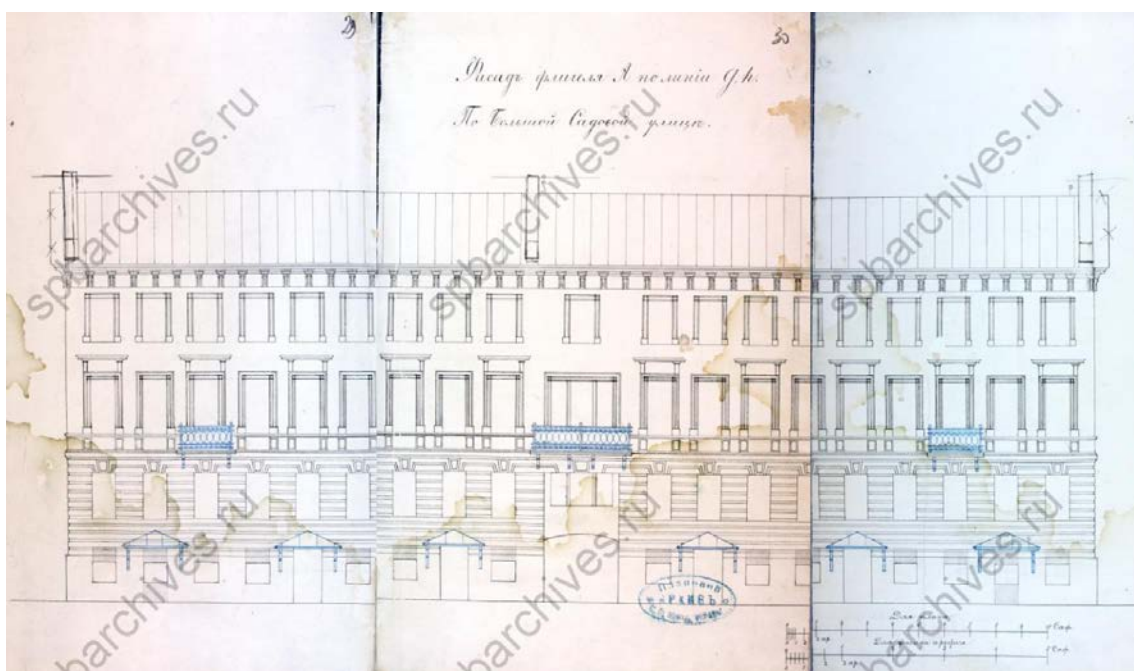
11. План двора потомственного почетного гражданина Е.Д. Славного. 1879 г. Проект по устройству воротного проезда со стороны наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова) в лицевом доме под лит. А. и производству незначительны внутренних работ. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



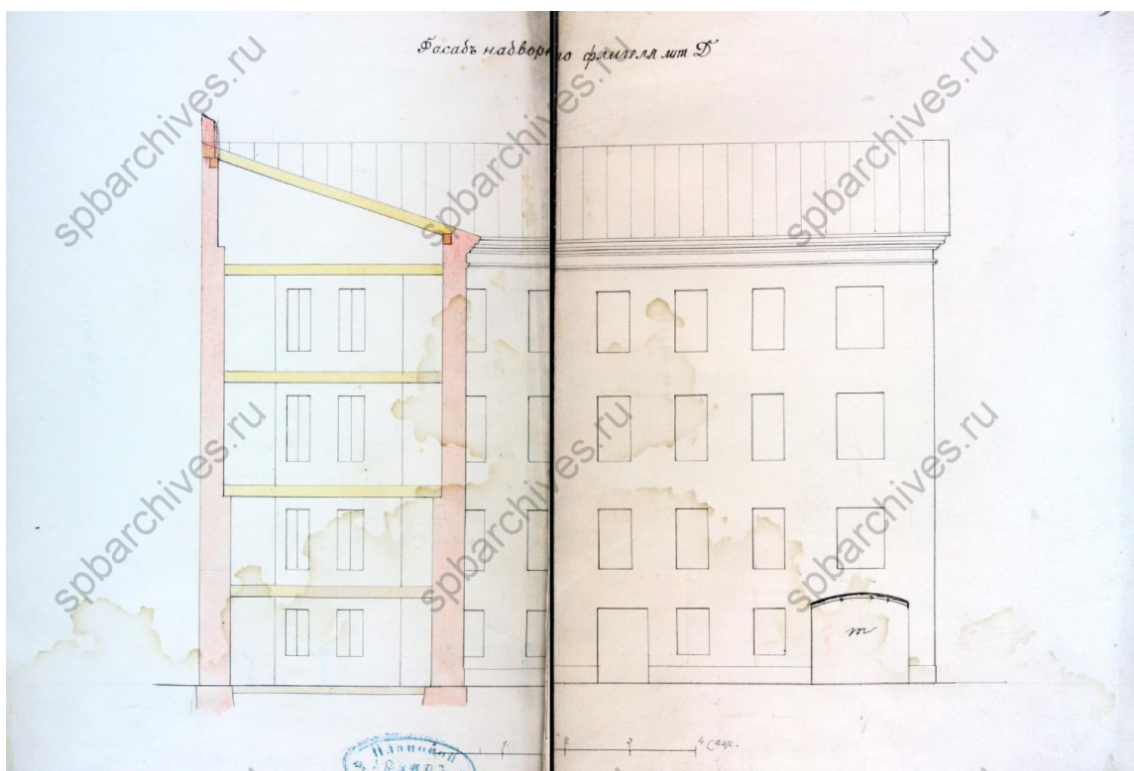
12. Фасад по наб. Екатерининского канала (канала Грибоедова). Планы подвального и 1-го этажей. 1879 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



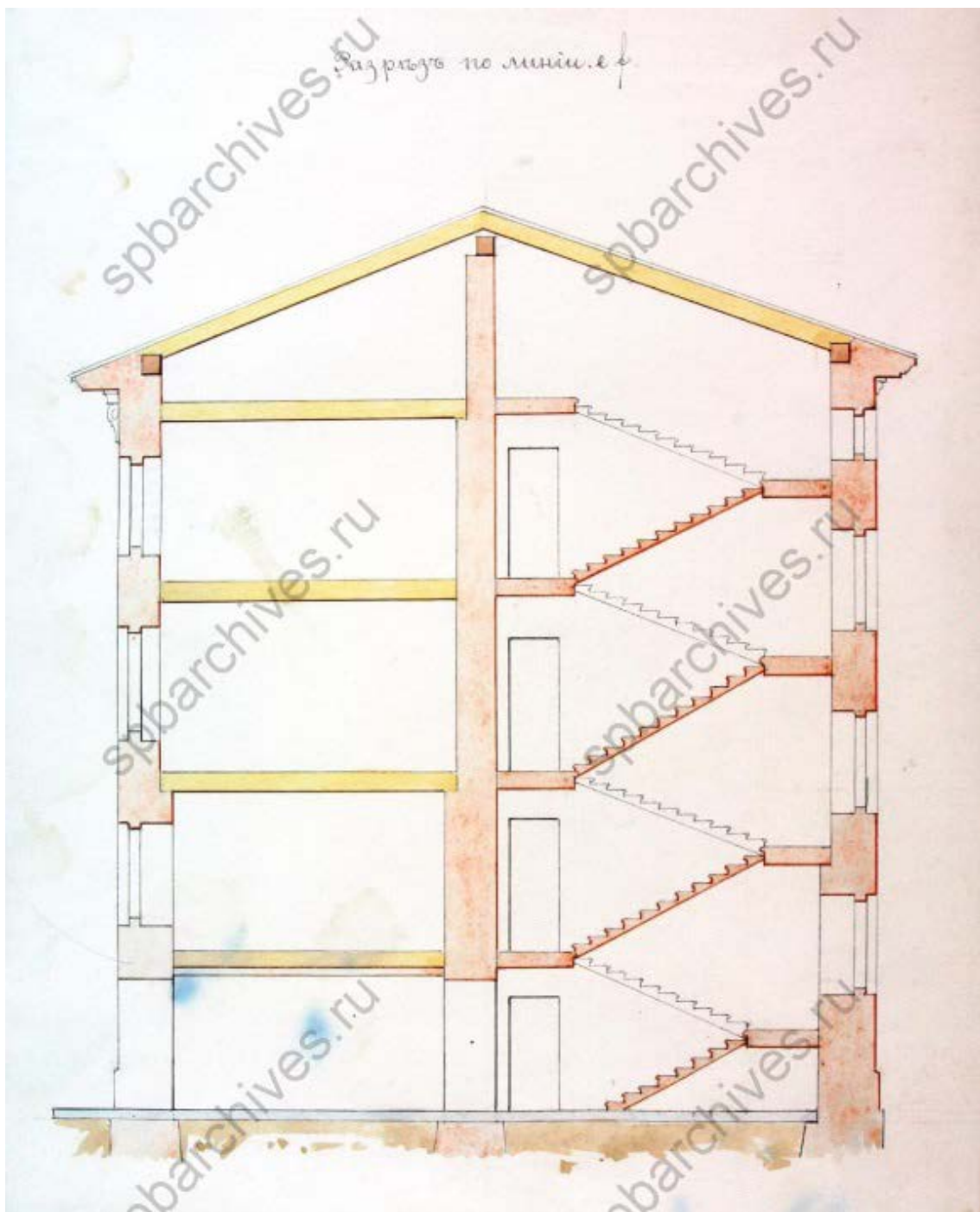
13. Разрез по линии аб. 1879 г. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



15. Фасад флигеля под лит. А по линии gh. По Большой Садовой ул. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



16. План дворового флигеля под лит. Д. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3852.



17. Разрез дома под лит. Б по линии еф. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102.
Д. 3852.



18. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ. 1942 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



19. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 г. — ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: www.etomesto.ru.



20. Набережная канала Грибоедова. 1970 г. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/1092448>.



21. Дом по наб. Канала Грибоедова, 172. — Жилой дом (левая часть) // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house2134.html>.

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

**Фотофиксация современного
состояния от 18.03.2022 г.**



Фото 1 Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 2 Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А

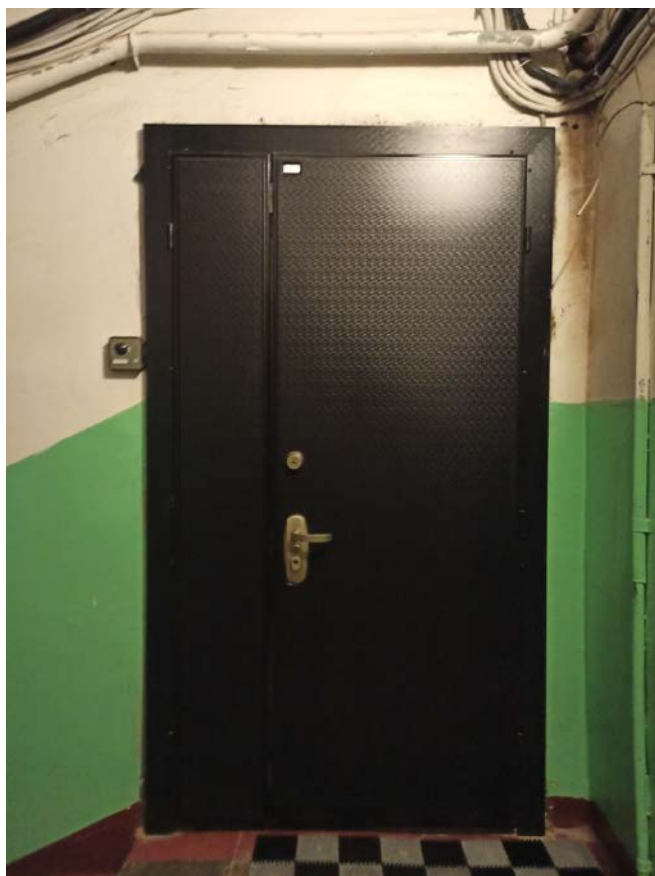


Фото 3 Входная дверь квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 4 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 5 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 6 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 7 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 8 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 9 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 10 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 11 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 12 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 13 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А



Фото 14 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А

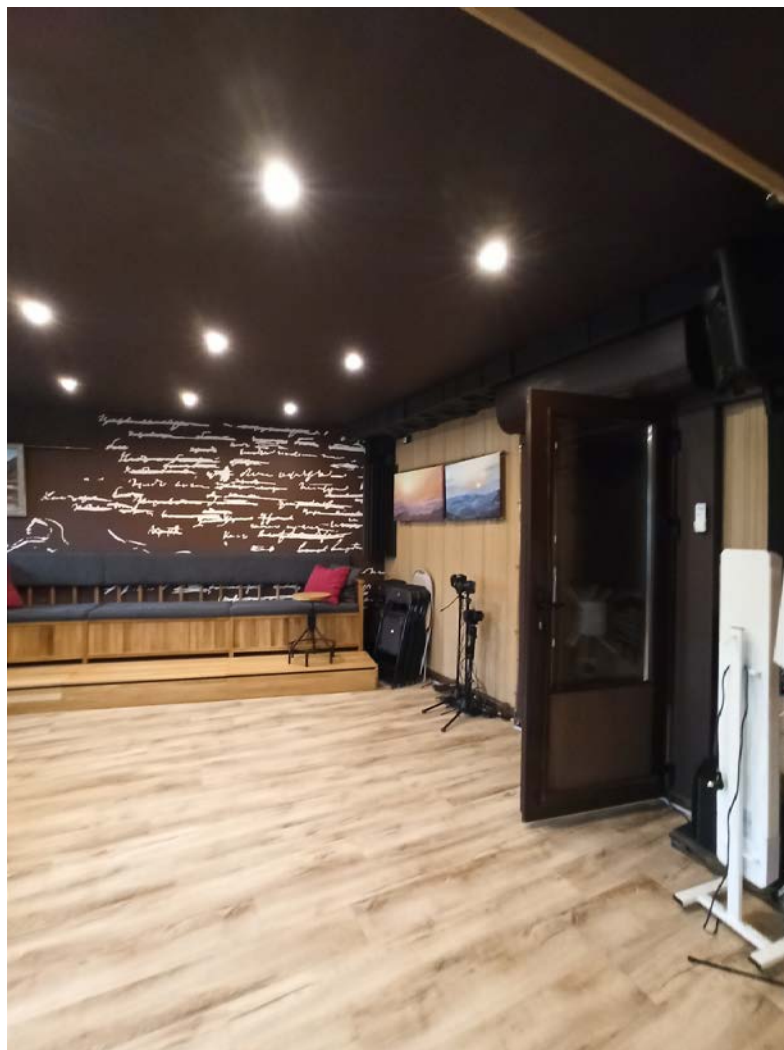


Фото 15 Интерьер квартиры №32 выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «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 года № 15

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

Адмиралтейский административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
94	Жилой дом	1-я четверть XIX века	автор не установлен	Грибоедова кан.наб., 172	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

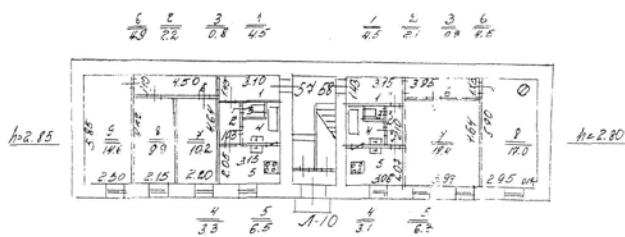
Копия распоряжения КГИОП от 23.04.2013 г. №89-р «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом»

от 12.04.2021 № 89-р

**Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Жилой дом»
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Грибоедова кан. наб., 172; Садовая ул., 125, лит.А.**

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	объемно-пространственное решение лицевого двухэтажного корпуса в одиннадцать световых осей, трехэтажного лицевого корпуса в восемь световых осей; высотная отметка конька кровли двух и трехэтажного корпуса; местоположение исторических дымовых труб двух и трехэтажного корпуса; материал окрытия крыши двух и трехэтажного корпуса – металл, конфигурация и габариты; объемно-пространственное решение трехэтажного дворового корпуса (ул. Садовая 125 лит.К)* * 1958 г. постройки.	
2	Конструктивная система:	наружные и внутренние капитальные стены-местоположение, материал (кирпич); местоположение четырех лестниц; отметки междуэтажных перекрытий.* *Капитальный ремонт 1957 г.	<p align="center">ул. Садовая, д. 125, лит.А</p> 

ул. Садовая, д. 125, лит.К



3

Архитектурное художественное решение фасадов:

Лицевой фасад трехэтажного корпуса:
 местоположение, конфигурация оконных и дверных проемов, рисунок заполнений-«Т» образный, оформление оконных проемов трехэтажного корпуса:
 первого этажа – замковые камни в виде маскаронов;
 второго этажа – прямые сандрики на кронштейнах;
 местоположение (в уровне второго этажа) балкона на восьми фигурных металлических кронштейнах, ограждение балкона материал (металл); материал отделки фасадной поверхности:
 облицовка цоколя натуральным камнем (известняк), гладкая штукатурка;
 штукатурная тяга в межэтажном пространстве первого-второго этажей;
 профилированный венчающий карниз.



Лицевой фасад двухэтажного корпуса:

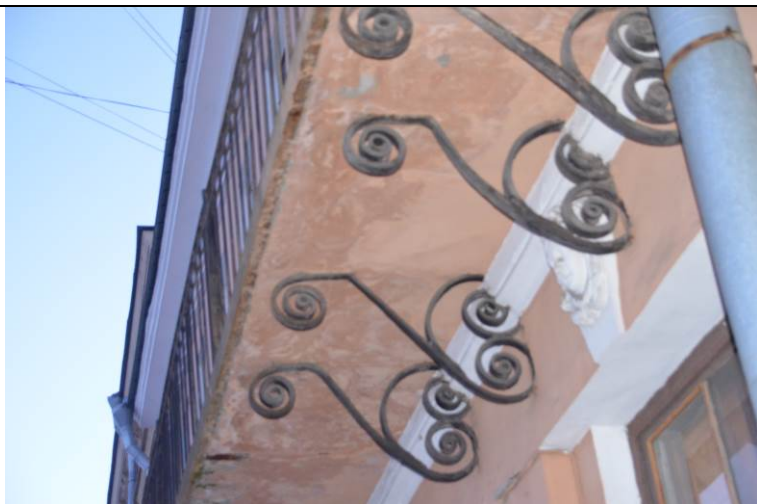
местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов, рисунок заполнения-«Т» образный; материал отделки фасадной поверхности:

облицовка цоколя натуральным камнем (гранит), гладкая штукатурка;

уплощенная ниша в поле стены в уровне цокольного этажа; междуэтажная тяга в пространстве между цокольным и первым этажами;

профилированный венчающий карниз с модульонами*

* утрачены.



**Дворовые фасады:
двух и трехэтажного
корпуса:**

местоположение, габариты
и конфигурация оконных
проемов;

материал и характер
отделки фасадной

поверхности:

облицовка цоколя
натуральным камнем

(известняк), гладкая

штукатурка;

профилированный
венчающий карниз.



Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

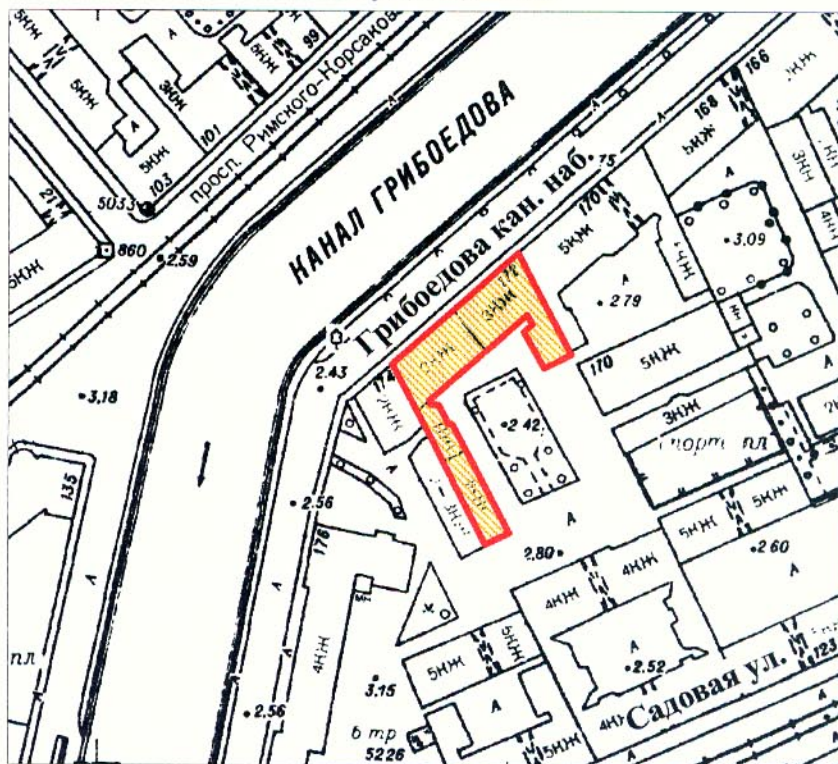
Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» от 18.12.2002 г.

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



План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом (с флигелем)"

г. Санкт-Петербург, Грибоедова кан. наб., 172;
Садовая ул., 125, лит. А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А: «Проект приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 125, лит. А в части перепланировки и переустройства квартиры №68» (шифр: 17-03/21), разработанной ООО «ТОК» в 2021 г.

Копия технического паспорта на квартиру от 22.12.2021 г.;
Копии поэтажных планов от 12.11.2020 г.

Технический паспорт на квартиру

Адрес: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 125, квартира 68

I. Общие сведения о строении литеры А

Год постройки: 1828

Год последнего капитального ремонта: 1957 (выборочный)

Этажность: 2-3, подвал, -
надземная *подземная* *кроме того*

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: Металлические и деревянные балки с деревянным заполнением чердачных, Металлические и деревянные балки с деревянным заполнением междуэтажных, Металлические и деревянные балки с деревянным заполнением подвальных

II. Характеристики квартиры

Этаж	1
Общая площадь	125,5
Жилая площадь	67,9
Кол-во комнат	5
Высота помещения	2,98

Благоустройство помещения:

отопление: центральное автономное

горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок

водопровод канализация газоснабжение электроплита

мусоропровод прочее _____

наличие в парадной: мусоропровод лифт

III. Экспликация к плану квартиры

№ п.п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м	В т.ч. площадь, кв.м.		Кроме того площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	1	Прихожая	9,0		9,0		
2	2	Кухня	8,9		8,9		
3	3	Комната	9,9	9,9			
4	4	МОП	18,5		18,5		
5	5	Кладовая	0,9		0,9		
6	6	Комната	19,3	19,3			
7	7	Тамбур	2,6		2,6		
8	8	Комната	9,9	9,9			
9	9	Комната	17,6	17,6			
10	10	Ванная	2,7		2,7		
11	11	Туалет	1,8		1,8		
12	12	Кладовая	1,0		1,0		
13	13	Коридор	12,2		12,2		
14	14	Комната	11,2	11,2			
		ИТОГО:	125,5	67,9	57,6		

Ленинградский областной
комитет по управлению
государственным имуществом

Ленинградская область

г. Санкт-Петербург

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Настоящий аттестат выдан

Батунину
(фамилия)

Роману
(имя)

Владимировичу
(отчество)

03.03.1982 г.
(дата рождения)

в том, что он(а) « 28 » августа 2014 г.
сдал(а) квалификационный экзамен на соответствие
квалификационным требованиям, предъявляемым к
кадастровым инженерам, Квалификационной комиссии

Ленинградской области для проведения аттестации
(наименование квалификационной комиссии по проведению аттестации)
на соответствие квалификационным требованиям,
на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам)
предъявляемым к кадастровым инженерам.

Протокол заседания комиссии от

« 28 » августа 2014 г. № 47-2014-235-Э

Заместитель председателя
квалификационной комиссии
(должность)

Е. В. Ситникова
(ф. и. о.)

Председатель
Леноблкомимущества
(должность)

В. Е. Артемьев
(ф. и. о.)

Дата выдачи « 04 » сентября 2014 г.



Квалификационный аттестат
признается действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженеру
в государственный реестр кадастровых инженеров

№ 47 – 14 - 0666

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 125, литера А

Нежилые помещения

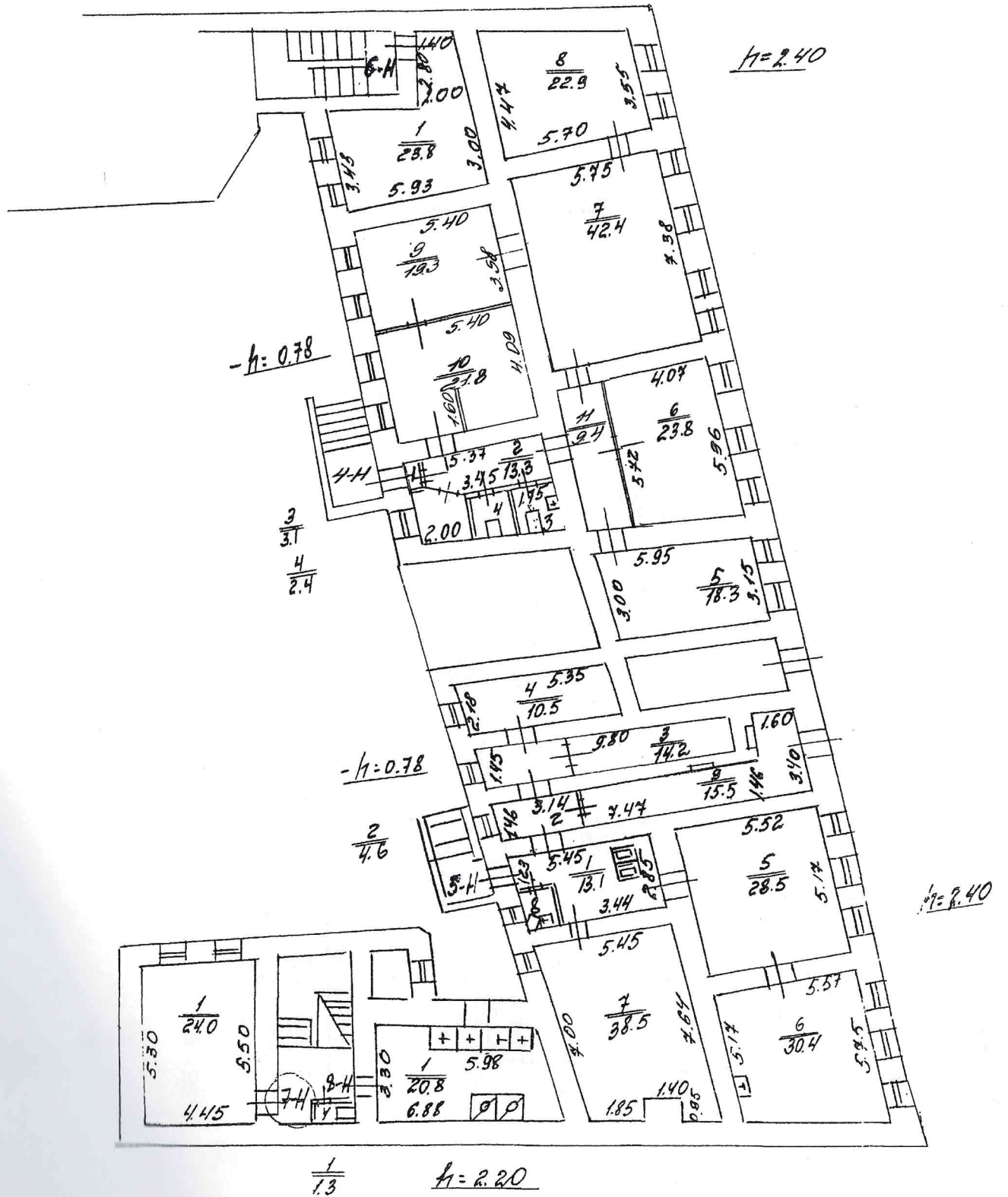
Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
подвал	4-Н	1	тамбур	1.5		2.40/-0.78	
		2	коридор	13.3		2.40/-0.78	
		3	туалет	3.1		2.40/-0.78	
		4	туалет	2.4		2.40/-0.78	
		5	комната	18.3		2.40/-0.78	
		6	комната	23.8		2.40/-0.78	
		7	комната	42.4		2.40/-0.78	
		8	комната	22.9		2.40/-0.78	
		9	комната	19.3		2.40/-0.78	
		10	комната	21.8		2.40/-0.78	
		11	коридор	9.4		2.40/-0.78	
Итого по помещению 4-Н:				178.2			
подвал	5-Н	1	котельная	13.1		2.40/-1.20	
		2	коридор	4.6		2.40/-1.20	
		3	комната	14.2		2.40/-1.20	
		4	комната	10.5		2.40/-1.20	
		5	комната	28.5		2.40/-1.20	
		6	комната	30.4		2.40/-1.20	
		7	комната	38.5		2.40/-1.20	
		8	туалет	2.0		2.40/-1.20	
		9	коридор	15.5		2.40/-1.20	
Итого по помещению 5-Н:				157.3			
подвал	6-Н	1	комната	23.8		2.40/-0.78	
Итого по помещению 6-Н:				23.8			
подвал	7-Н	1	комната	24.0		2.20/-0.78	
Итого по помещению 7-Н:				24.0			
подвал	8-Н	1	комната	20.8		2.20/-0.78	
Итого по помещению 8-Н:				20.8			
Итого по нежилым помещениям :				404.1			

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	в т. числе площадь, кв. м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв. м	Вспом. кв. м			
2	50	1	коридор	7.7		7.7		3,10	
		2	комната	15.8	15.8			3,10	
		3	комната	15.9	15.9			3,10	
		4	комната	12.4	12.4			3,10	
		5	коридор	2.6		2.6		3,10	
		6	туалет	1.2		1.2		3,10	
		7	ванная	3.6		3.6		3,10	
		8	кухня	8.2		8.2		3,10	
		9	комната	16.6	16.6			3,10	
		10	комната	9.8	9.8			3,10	
Итого по квартире 50:				93.8	70.5	23.3			
3	51	1	коридор	5.6		5.6		2.8	
		2	туалет	1.6		1.6		2.8	
		3	кухня	10.7		10.7		2.8	
		4	душевая	1.7		1.7		2.8	

		2	комната	22.4	22.4		2,93
		3	коридор	3.5		3.5	2,93
		4	комната	16.8	16.8		2,93
		5	кухня	9.4		9.4	2,93
		6	туалет	0.8		0.8	2,93
		7	ванная	2.2		2.2	2,93
Итого по квартире 64:				63.5	39.2	24.3	
3	65	1	коридор	13.9		13.9	2,91
		2	комната	25.6	25.6		2,91
		3	комната	10.1	10.1		2,91
		4	кухня	8.0		8.0	2,91
		5	ванная	2.8		2.8	2,91
		6	туалет	1.2		1.2	2,91
		7	комната	10.8	10.8		2,91
Итого по квартире 65:				72.4	46.5	25.9	
3	66	1	коридор	14.8		14.8	2,95
		2	комната	25.5	25.5		2,95
		3	комната	21.7	21.7		2,95
		4	кухня	8.3		8.3	2,95
		5	туалет	1.4		1.4	2,95
		6	ванная	2.8		2.8	2,95
Итого по квартире 66:				74.5	47.2	27.3	
1	67	1	коридор	2.8		2.8	2,90
		2	туалет	1.3		1.3	2,90
		3	кухня	5.5		5.5	2,90
		4	комната	16.4	16.4		2,90
Итого по квартире 67:				26.0	16.4	9.6	
1	68	1	коридор	9.0		9.0	2,98
		2	кухня	8.9		8.9	2,98
		3	комната	9.9	9.9		2,98
		4	кладовая	18.5		18.5	2,98
		5	кладовая	0.9		0.9	2,98
		6	комната	19.3	19.3		2,98
		7	тамбур	2.6		2.6	2,98
		8	комната	9.9	9.9		2,98
		9	комната	17.6	17.6		2,98
		10	ванная	2.7		2.7	2,98
		11	туалет	1.8		1.8	2,98
		12	кладовая	1.0		1.0	2,98
		13	коридор	12.2		12.2	2,98
		14	комната	11.2	11.2		2,98
Итого по квартире 68:				125.5	67.9	57.6	
2	69	1	коридор	2.9		2.9	3,10
		2	туалет	1.2		1.2	3,10
		3	кухня	5.6		5.6	3,10
		4	комната	16.3	16.3		3,10
Итого по квартире 69:				26.0	16.3	9.7	
2	70	1	коридор	9.9		9.9	3,10
		2	кухня	8.6		8.6	3,10
		3	комната	9.8	9.8		3,10
		4	комната	19.4	19.4		3,10
		5	кладовая	1.2		1.2	3,10
		6	комната	24.0	24.0		3,10
		7	тамбур	2.8		2.8	3,10
		8	комната	10.3	10.3		3,10
		9	комната	17.4	17.4		3,10
		10	ванная	3.0		3.0	3,10
		11	туалет	1.6		1.6	3,10
		12	кладовая	1.0		1.0	3,10
		13	коридор	10.8		10.8	3,10
Итого по квартире 70:				119.8	80.9	38.9	
3	71	1	коридор	3.0		3.0	2,86
		2	совмещенный санузел	2.3		2.3	2,86
		3	кухня	5.0		5.0	2,86
		4	комната	18.0	18.0		2,86
Итого по квартире 71:				28.3	18.0	10.3	
1	72	1	коридор	2.9		2.9	3,50
		2	кухня	12.1		12.1	3,50
		3	комната	11.1	11.1		3,50

ПЛАН ПОДВАЛА



КОПИЯ ВЕРНА



Всего пронумеровано и
проштудировано _____ листа(ов)
« _____ 2020г.
Начальник филиала
ГУИИ ЦИИИ ЦИМ Центрального
района _____ Н.В. Крайнова