

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит. И<sup>1</sup> – «Научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)» (шифр: 037-Б.АЛ-22), разработанной ООО «АСК-НОРД» в 2020 г.

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2021 г.

### 1. Дата начала и окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 14 ноября 2020 года по 25 декабря 2020 года, 09 апреля 2021 года по 15 июня 2021 года на основании договоров с экспертами от 14.11.2020 № 6/3П-2020-Э1 - 6/3П-2020-Э3 (Приложение №15).

### 2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

### 3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы

ООО «АСК-НОРД» (190000, г. Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д. 17, лит. А, пом. 29-Н (8), ИНН 7805538394).

### 4. Состав экспертной комиссии

- **Председатель экспертной комиссии:** Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее – Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова, специальность – историк; стаж работы по специальности – 40 лет; государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032). Место работы, должность – генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». 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;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

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

---

<sup>1</sup> Адрес в соответствии с Распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 №110-р - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22. Адрес в соответствии с документами технического учёта - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, лит. И.

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:** Макарова Мария Валерьевна, образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк; стаж работы по специальности – 15 лет; государственный эксперт (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032). Место работы, должность – ООО «Научно-экспертное объединение», директор по развитию.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

**- Член экспертной комиссии:** Глинская Наталья Борисовна, образование высшее – Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина, специальность – искусствовед; стаж работы по специальности – 42 года; государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032). Место работы, должность – заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». 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.

## **5. Ответственность экспертов**

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, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого им известно и понятно.

## **6. Цели и объект экспертизы**

### **Цель экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И – «Научно–проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурно наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)», определённой в пункте 6 акта – требованиям действующего законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **Объект экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И<sup>2</sup> – «Научно–проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурно наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)» (шифр: 037-Б.АЛ-22), разработанной ООО «АСК-НОРД» в 2020 г. в составе:

#### Раздел 1. Предварительные работы

Подраздел 1. Предварительные исследования (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПП-1.1);

Подраздел 2. Фотофиксация (Шифр 037-Б.АЛ-22-ФФ-1.2);

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования

Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования (Шифр 037-Б.АЛ-22-ИС-2.1);

Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурный обмер (037-Б.АЛ-22-ОЧ-2.2);

Подраздел 3. Инженерно-технические исследования (037-Б.АЛ-22-КНИ1-2.3);

Подраздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (037-Б.АЛ-22-КНИ2-2.4);

#### Раздел 3. Проект реставрации

Подраздел 1. Пояснительная записка с обоснованием проектных решений (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения

Часть 1. Архитектурно-реставрационные решения. Фасады (Шифр 3.2.1 037-Б.АЛ-22-АР1-3.2.1);

Часть 2. Архитектурно-реставрационные решения. Столярные заполнения (Шифр 3.2.2 037-Б.АЛ-22-АР2-3.2.2);

Подраздел 3. Конструктивные решения (Шифр 037-Б.АЛ-22-КР-3.3);

Подраздел 4. Технологические методики по реставрации (Шифр 037-Б.АЛ-22-ТР-3.4);

<sup>2</sup> Адрес в соответствии с Распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 №110-р - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22. Адрес в соответствии с документами технического учёта - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, лит. И.

Подраздел 5. Проект организации реставрации (строительства) (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПОР-3.5);

#### **7. Перечень документов, предоставленных заявителем**

- Задание КГИОП от 03.09.2020 № 01-52-1769/20 (Приложение №3);
- Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2016 (Приложение №5);
- План первичного объекта недвижимости (Приложение №6)
- Технический паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И (Приложение №7);
- Копия государственного контракта № 0372100053420000003 (Приложение №14);
- Проектная документация «Научно–проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)» (шифр: 037-Б.АЛ-22), разработанная ООО «АСК-НОРД» в 2020 г. в составе:

##### Раздел 1. Предварительные работы

Подраздел 1. Предварительные исследования (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПР-1.1);

Подраздел 2. Фотофиксация (Шифр 037-Б.АЛ-22-ФФ-1.2);

##### Раздел 2. Комплексные научные исследования

Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования (Шифр 037-Б.АЛ-22-ИС-2.1);

Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурный обмер (037-Б.АЛ-22-ОЧ-2.2);

Подраздел 3. Инженерно-технические исследования (037-Б.АЛ-22-КНИ1-2.3);

Подраздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (037-Б.АЛ-22-КНИ2-2.4);

##### Раздел 3. Проект реставрации

Подраздел 1. Пояснительная записка с обоснованием проектных решений (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПЗ);

Подраздел 2. Архитектурные решения

Часть 1. Архитектурно-реставрационные решения. Фасады (Шифр 3.2.1 037-Б.АЛ-22-АР1-3.2.1);

Часть 2. Архитектурно-реставрационные решения. Столярные заполнения (Шифр 3.2.2 037-Б.АЛ-22-АР2-3.2.2);

Подраздел 3. Конструктивные решения (Шифр 037-Б.АЛ-22-КР-3.3);

Подраздел 4. Технологические методики по реставрации (Шифр 037-Б.АЛ-22-ТР-3.4);

Подраздел 5. Проект организации реставрации (строительства) (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПОР-3.5).

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

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

#### **9. Сведения о проведённых экспертами исследованиях**

Настоящая экспертиза проведена 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, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографическое исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), изучены фонды Центрального Государственного Исторического архива (ЦГИА СПб), Российской национальной библиотеки РНБ, Центрального государственного архива кино-фото-фонодокументов (ЦГА КФФД СПб); Центрального государственного архива (ЦГА СПб).

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии.

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (п. 10. Акта) и альбом иконографии (Приложение №13);

2) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

3) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

### **Общие сведения об объекте**

На основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая аллея, д. 22, включено в список объектов культурного наследия регионального значения под наименованием «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (Приложение №1). Адрес в

соответствии с Распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 №110-р - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22. Адрес в соответствии с документами технического учёта - г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, лит. И.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» установлен Распоряжением КГИОП от 22.12.2020 №509-р (Приложение №2).

Границы объекта культурного наследия утверждены КГИОП 27.07.2005 (Приложение №4). Границы в плане имеют прямоугольную конфигурацию и включают небольшую территорию вокруг здания.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» было утверждено в 1992 году в отношении пользователя «Санкт-Петербургское Мореходное училище» (Приложение №9). Иного охранного обязательства на момент проведения экспертизы не было утверждено.

Учебное заведение образовано на основании постановления Наркомата местной промышленности СССР от 11.09.1930 № 12 как Ленинградский рыбопромышленный техникум.

Постановлением Совета Министров СССР от 07.07.1953 № 1687 и приказом Министра легкой и пищевой промышленности СССР от 23.07.1953 № 1296 Ленинградский рыбопромышленный техникум переименован в Ленинградское мореходное училище.

Приказом Комитета Российской Федерации по рыболовству от 08.09.1994 № 136 Ленинградское мореходное училище переименовано в Санкт-Петербургское мореходное училище.

Приказом Государственного комитета Российской Федерации по рыболовству от 10.04.1997 № 55 Санкт-Петербургское мореходное училище переименовано в Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж.

В 2003 году Приказом Председателя Государственного Комитета Российской Федерации по рыболовству № 406 от 20 ноября Государственное образовательное учреждение «Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж» переименовано в Федеральное государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж».

В 2011 году Приказом Руководителя Федерального агентства по рыболовству № 562 от 31 мая переименовано в Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования «Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж».

Во исполнение приказа Федерального агентства по рыболовству от 25.01.2012 № 97 проведена реорганизация колледжа в форме присоединения к ФГБОУ ВПО «КГТУ» в качестве обособленного структурного подразделения «Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж» (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Калининградский государственный технический университет».

В настоящее время в здании располагается ФГОУ СПО СПб Морской рыбопромышленный колледж. Здание находится в собственности Российской Федерации, передано на праве оперативного управления ФГОУ ВПО «Калининградский государственный технический университет».

**Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта)**

### История застройки участка

Историческая застройка участка, ограниченного с севера – наб. реки Большой Невки, с юго-востока – ул. Театральная аллея, с северо-востока – граничит с частной территорией (наб. реки Средней Невки, д.6б), формируется с середины XIX века.

В 1787 г. земельный участок в северо-западной части Каменного острова, граничащий с Большой аллеей, принадлежал вице-адмиралу Плещееву. В 1800 г. владельцем участка становится купец Каменщиков. Позднее участок после изъятия в казну приобретает купец Пахотин и перепродает его статской советнице Доливо-Добровольской. На этот момент территория все еще остается незастроенной.

В 1822 г. по проекту В. П. Стасова для Доливо-Добровольской был выстроен усадебный дом, обращенный фасадами на Большую аллею. Через четыре года архитектором П. В. Писцовым построены два деревянных флигеля по сторонам.

В 1830 г. дом был перестраивается по проекту архитектора А. Менингера, так на участке окончательно сложилась типично классицистическая дачная усадьба с симметричным планировочным решением. Усадьба занимала современные участки по Большой аллее, 20, 22 и 24.

До 1839 г. владельцами участка оставались Доливо-Добровольские. Согласно завещанию участок был поделен на два: южный — с домом и флигелем и северный — с одним флигелем. В 1853 г. южная половина перешла Е. П. Зейфурту. В 1856-1874 гг. его хозяином был барон А. Б. Фитингоф<sup>3</sup>.

В 1887 г. участок был восстановлен в первоначальных границах и принадлежал вдове коллежского советника А. Н. Закржевской.

В этом же году обширный участок по Большой аллее был продан Н.М. Яковенко. Чуть позднее был составлен проект каменного двухэтажного особняка по проекту архитекторов В. И. и В. В. Шауба<sup>4</sup>.

На плане двора Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки 1896 г. каменный двухэтажный особняк размещен в северо-западной части участка, в юго-западной части на границе участка были построены каменные одноэтажные службы, в восточной части участка размещались каменные одноэтажные с мансардой службы. В юго-восточной части участка Н. М. Яковенко сохранился один из двух деревянных, двухэтажных, служебных флигелей усадьбы Доливо-Добровольской построенных в 1826 г. по проекту П. В. Писцова. Перед северным фасадом особняка был разбит партерный сад<sup>5</sup>.

В 1910 г. весь участок с постройками, включая особняк Н. М. Яковенко, был приобретен Петербургскими сельскохозяйственными курсами.

### История объекта

<sup>3</sup> Проект «Обоснования финансирования неотложных ремонтно-реставрационных работ по комплексу зданий и территории ФГОУ СПО СПб Морского рыбопромышленного колледжа по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменный остров, Большая аллея, 22». Шифр: 8/78-10. ЗАО «78 Управление строительства по Северо-Западному региону», СПб. 2010г.

<sup>4</sup> РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 469. Контракт и переписка с кабинетом е. в. о сдаче в аренду земельного участка Н.М. Яковенко и о дальнейшей передаче его Сельскохозяйственным курсам, с приложением планов, 25 сентября 1897 г - 17 мая 1912 г.

<sup>5</sup> Проект «Обоснования финансирования неотложных ремонтно-реставрационных работ по комплексу зданий и территории ФГОУ СПО СПб Морского рыбопромышленного колледжа по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменный остров, Большая аллея, 22». Шифр: 8/78-10. ЗАО «78 Управление строительства по Северо-Западному региону», СПб. 2010г.

На месте бывших каменных одноэтажных служб в восточной части усадьбы Н.М. Яковенко для нужд учебного заведения в 1913 г. был построен учебный корпус с необходимыми служебными постройками по проекту архитектора М. А. Сонгайло.<sup>6</sup>

Согласно авторскому проекту, здание предполагалось четырехэтажным прямоугольным в плане с ордерной композицией, украшающей главный фасад, и световым куполом для освещения класса чертежной на 4 этаже здания. Центральный вход в здание акцентировался металлическим козырьком простого рисунка с висячими сферическими плафонами. Однако при реализации проекта от некоторых решений отказались – в частности от козырька, решение светового купола было изменено и выполнено устройство 3-х световых фонарей. Различия наблюдаются и в оформлении главного фасада – а именно рустовки первого этажа (линейный руст был изменен на прямоугольный). Что касается внутреннего оформления, то изначально предложенное декоративное убранство вестибюля перед парадной лестницей в виде колонного зала также не было реализовано.

Первые изменения в облике здания Петербургских сельскохозяйственных курсов произошли в первые годы его эксплуатации. Над главным входом в здание был установлен козырек в соответствии с авторским чертежом, но без плафонов освещения.

В мае 1929 года был выполнен проект перепланировки аудитории зала в 4-м этаже с делением на три аудитории, освещаемые верхним световым фонарем. Утвержденный проект перепланировки здания Рабфака по набережной Большой Невки №18 разрешается к производству работ при условии устройства огнестойкой перегородки между вестибюлем и гимнастическим залом, отделения парадной лестницы от коридора остекленной перегородкой, а также отделения черной лестницы от коридора несгораемой перегородкой<sup>7</sup>. Работы по проекту были выполнены не в полном объеме, решение с устройством фонаря не было реализовано.

В 1940-х гг. здание сельскохозяйственных курсов и бывший особняк Н. М. Яковенко перешли к Ленинградскому рыбопромышленному техникуму (сейчас Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж), учрежденному Постановлением Наркомата местной промышленности от 11 сентября 1930 года.

В 1990-х гг. деревянный флигель, построенный в 1826 г. по проекту П. В. Писцова и до начала 1980-х гг. использовавшийся как служебное помещение при сельскохозяйственных курсах, а в последствии мореходном училище, был разобран и воссоздан в прежнем виде по проекту архитектора Е. Н. Аникина<sup>8</sup>.

В 2002-2010 гг. вместо козырька над главным входом установлена современная пристройка - веранда, не соответствующая историческому облику здания.

В настоящее время в здании Петербургских сельскохозяйственных курсов размещается ФГОУ СПО СПб «Морской рыбопромышленный колледж». Здание эксплуатируется в соответствии со своим историческим назначением – в качестве учебного заведения. Собственником здания является ФГОУ ВПО «Калининградский государственный технический университет».

### **Описание объекта, современное состояние**

Объемно-пространственное решение здания «Петербургских сельскохозяйственных курсов» представляет собой четырёхэтажное здание, прямоугольное в плане, с

---

<sup>6</sup> М. А. Сонгайло являлся преподавателем, а также секретарем и исполняющим обязанности председателя комитета С. Петербургских Сельскохозяйственных курсов.

<sup>8</sup> Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с участком парка и оградой» на основании Распоряжения мэра Санкт-Петербурга № 110-р от 30.01.1992 г.

выступающим объёмом лестницы на северном фасаде, на подвалах, с поздними пристройками на лицевом и торцевом фасаде (тамбур, котельная).

Лицевой фасад в уровне первого этажа оформлен прямоугольным рустом. Центральная часть фасада акцентирована портиком в уровне второго-третьего этажей на пять световых осей. Порттик фланкирован раскреповками на одну световую ось каждая. Порттик оформлен шестью полуколоннами коринфского ордера.

Горизонтальное членение представлено подоконным профилированным карнизом в уровне первого этажа, тягой между третьим и аттиковым этажом, фризом с маскаронами и гирляндами, а также венчающим карнизом большого выноса с мутулами.

Здание венчает трапециевидной формы аттик с окном-люкарной, декорированными профилированным наличником и лепной симметричной композицией в виде пересекающихся колец венков, лент и прямым стержнем с навершием, пронизывающим кольца.

Оконные проёмы лицевого фасада здания различные по конфигурации и размерам. первого этажа не имеют архитектурного оформления. Оконные проёмы первого этажа – прямоугольные с прямой перемычкой, оконные проёмы второго этажа в пространстве портика высокие, с полуциркульным завершением, разделенные перемычкой на верхнюю и нижнюю части. Полуциркульные окна второго этажа оформлены наличником в виде архивольта. Оконные проёмы раскрепованных частей лицевого фасада - прямоугольные, оформленные прямым сандриком на валютообразных кронштейнах, оформлен замковым камнем и профилированным наличником, обрамлен полуциркульной нишей, имеющей ступенчатое углубление полуциркульной части над оконным проемом и декором в виде пересекающихся венков, пронизанных стержнем с навершиями. Подоконное пространство украшено секцией балюстрады.

Окна третьего этажа с лучковым завершением. Оконные проёмы оформлены подоконным карнизом на консолях.

Аналогично оформлению лицевого фасада оформлены по одной световой оси на смежных дворовых фасадах.

Со стороны лицевого фасада выполнена поздняя пристройка – объем входной группы. Пристройка диссонирует с общим архитектурным решением здания.

Дворовые фасады оформлены в более простых формах. Первый этаж оформлен аналогично лицевому фасаду – штукатурным прямоугольным рустом. В уровне второго-четвёртого этажа фасады гладко оштукатурены. Между первым и вторым этажом расположен широкий карниз, под окнами второго этажа проходит подоконный карниз на консолях. Оконные проёмы третьего и четвертого этажа опираются на подоконный карниз на консолях.

Оконные проёмы прямоугольные с прямой перемычкой и прямоугольные с лучковым завершением в уровне третьего этажа. Оконные проёмы второго-четвёртого этажа имеют штукатурный наличник.

На южном фасаде полуциркульные оконные проёмы расположены в уровне второго и третьего этажа, в помещениях коридора. Западный фасад имеет раскреповку, расположенную по центру в три световые оси. В уровне первого этажа устроены два дверных проёма, у одного из проёмов устроен пандус с металлическими поручнями. Штукатурный руст первого этажа в объёме раскреповки завершается штукатурной тягой.

Северный фасад имеет ризалит, соответствующий объёму лестницы. Над входом в ризалите расположен односкатный козырёк на кронштейнах.

Оконные заполнения – металлопластиковые. Входные двери нескольких типов: двупольные: распашные, деревянные с остеклением, полуторные: деревянные, распашные, однопольные: металлические, распашные, окрашенные масляной краской.

По визуальному осмотру фасады здания находятся в неудовлетворительном состоянии – наблюдаются утраты штукатурного слоя, утраты отдельных элементов декора, фрагментарное оголение кирпичной кладки в уровне карниза; следы намокания и биопоражений. Цоколь – частично известняковый, частично оштукатурен, наблюдается незначительные сколы, утраты камня, выветривание слабых глиняных включений в камень, следы ремонтных работ каменного цоколя цементными растворами; штукатурная отделка цоколя находится в неудовлетворительном состоянии - растрескивание и отслоение штукатурной отделки, замачивание поверхности; общее загрязнение поверхности цоколя. Открытие кровли – металлическое, наблюдаются значительные участки поражения коррозией, механические повреждения.

### **Анализ проектной документации**

Представленная на экспертизу документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И – «Научно – проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)» разработана ООО «АСК-НОРД» в 2020 году, выполнена на основании задания КГИОП от 03.09.2020 г. № 01-52-1769/20 (Приложение №3).

В соответствии с заданием КГИОП проектная документация содержит три раздела: Предварительные работы, Комплексные научные исследования, Проектная документация. Экспертами были рассмотрены и проанализированы все разделы проектной документации.

**В Раздел 1. Предварительные работы** входят 2 подраздела (Подраздел 1. Предварительные исследования и Подраздел 2. Фотофиксация). В представленном разделе 1 в необходимом и достаточном объёме содержатся материалы, на основании которых была разработана проектная документация, в том числе фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ с приложением схемы проведения фотофиксации.

Кроме того, в томе представлен Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия, подтверждающий отсутствие влияния предполагаемых работ по капитальному ремонту фасада и крыши с элементами реставрации на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой».

**В Раздел 2 «Комплексные научные исследования»** входят 4 подраздела (Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования; Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурный обмер; Подраздел 3. Инженерно-технические исследования; Подраздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам).

Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования содержит основные сведения об истории застройки участка и основных этапах строительства и существования здания, включая анализ архивных материалов.

Подраздел 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурный обмер включает в себя преимущественно графические материалы, в том числе чертежи планов, фасадов, разрезов здания с обозначением дефектов; планов кровли, стропильной системы,

схемы расстекловки и ферм световых фонарей; фрагментов, деталей в необходимом объеме.

Подраздел 3. Инженерно-технические исследования представлен пояснительной запиской с результатами проведённого технического обследования, описанием выполненных поверочных расчетов и рекомендаций по результатам проведенного обследования, а также графической частью, включающей чертежи с обозначением дефектов и утрат, схемы осадки и кренов стен фасада, материалы фотофиксации, выполненной в процессе обследования, а также предварительное инженерное заключение о состоянии объекта культурного наследия регионального значения.

Техническое заключение выполнено ООО «АСК-НОРД» в 2020 году (лицензия МК РФ №05157 от 31.07.2018). В результате обследования установлено:

**Фундаменты** здания – бутовые, ленточные, толщина стен подвала 860-960 мм. Внутренняя верста фундамента со стороны помещений подвала выложена кирпичной кладкой. На основании визуального обследования техническое состояние фундамента – работоспособное.

**Цоколь** здания имеет различную отделку:

Северо-восточный и юго-восточный фасады в уровне цоколя облицованы камнем в виде шлифованных блоков слоистого известняка толщиной 60-70 мм. Цоколь южного и северного фасада оштукатурен сложным раствором совместно с гладким полем стены с последующей окраской. Отмостка здания со стороны лицевого фасада вымощена бетонной тротуарной плиткой, со стороны дворовых фасадов заасфальтирована.

Состояние цоколя характеризуется следующими дефектами:

- обнаружены единичные камни «бухтящие» при простукивании;
- поверхность облицовочного камня окрашена в позднее время совместно с фасадом красками на известковой основе;
- каменная облицовка находится в удовлетворительном состоянии, обнаружены незначительные сколы, утраты камня, выветривание слабых глиняных включений в камень;
- обнаружены следы ремонтных работ каменного цоколя цементными растворами;
- штукатурная отделка цоколя находится в неудовлетворительном состоянии при простукивании обнаружены обширные участки с «бухтением» штукатурного слоя, растрескивание и отслоение штукатурной отделки, замачиванием поверхности;
- отмечено общее загрязнение поверхности цоколя.

Состояние отмостки характеризуется следующими дефектами:

- асфальтовая отмостка дворовых фасадов находится в недопустимом техническом состоянии, обнаружено растрескивание асфальтного покрытия, контруклоны, участки с застоем воды;
- обнаружены следы биологического поражения поверхности отмостки и цоколя в местах расположения водосточных труб (пленка зеленых водорослей, мох, колонии тёмноокрашенных микроорганизмов) и в местах контруклонов отмостки. Прорастание высших растений, травы, кустарников в месте примыкания отмостки к цоколю;
- отмечен высокий уровень антропогенных наслоений, увеличение отметки дневной поверхности относительно первоначальной в особенности со стороны дворовых фасадов;
- часть оконных проемов цокольного этажа юго-западного фасада заложена кирпичом и оштукатурена цементно-песчаным раствором.

На основании визуального и инструментального обследования техническое состояние цоколя – ограничено работоспособное. На основании визуального обследования техническое состояние отмостки – недопустимое.

**Стены** здания выполнены из полнотелого керамического кирпича на известковом кладочном растворе с отделкой штукатурным раствором на известково-песчаном связующем с последующей окраской краской на известковом связующем. Для кладки стен использовался кирпич с клеем «Стуккей» размер кирпича 260x160x70.

По результатам обследования стен установлено следующее:

- трещин осадочного характера не обнаружено;
- обнаружена несквозная трещина осях 5-6, трещина проходит в районе оконных перемычек до уровня 2-го этажа, ширина раскрытия до 3-4 мм. Ответных трещин по дворовому фасаду и внутренних стенах, указывающих на неравномерную осадку здания не обнаружено;

- раскрытия трещин со стороны внутренних помещений не обнаружено;

- обнаружены сеть косых трещин в прикарнизной зоне лицевого фасада по оси 1, трещины возникли в результате ослабления кладки в зонах аттиков из-за дефектов кровли и постоянного замачивания, а также возможных распорных усилий от стропильной системы;

- на оголенных участках кирпичной кладки обнаружены следы выветривания шовного раствора на глубину 30-40 мм, расслоение наружной поверхности кирпича на тонкие черепки;

- кирпичная кладка поперечной стены, возвышающейся над кровлей, находится в недопустимом техническом состоянии, кровельное покрытие стены отсутствует, в результате чего произошло вымывание шовного раствора на толщину 5-6 рядов кладки, кирпичи на данном участке фрагментированы;

- по верхнему обрезу стены обнаружено прорастание деревьев.

Дефектов и деформаций (трещины осадочного и силового характера, отклонение от вертикали, выпучивание), указывающих на снижение несущей способности кирпичной кладки, не обнаружено. Техническое состояние несущих стен характеризуется как – работоспособное.

**Кирпичные трубы** находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, трубы открыты кровельной сталью, штукатурная отделка в неудовлетворительном состоянии: шелушение красочных слоев, растрескивание и отслоение штукатурной отделки.

Труба в северо-западной части крыши находится в аварийном техническом состоянии, труба является ложной, в уровне чердачного перекрытия каменная кладка трубы установлена на деревянные лежни с подкладками, устойчивость трубы не обеспечена.

Обнаружено выкрашивание кладочного раствора кирпичной трубы в южной части крыши, структура кладочного раствора ослаблена, фрагменты раствора крошатся в руках. Указанные дефекты труб не влияют на общую прочность и устойчивость здания.

**Отделка фасадов** находится в неудовлетворительном состоянии, в результате длительной безремонтной эксплуатации по всей поверхности дворовых фасадов отмечается общее загрязнение фасадов, шелушение и отслаивание красочных слоев. В период эксплуатации поверхность фасадов многократно окрашивалась без предварительной расчистки поверхности, в настоящие момент стены дворовых и лицевого фасада выкрашены в различные цвета, красочные работы производились без единого проекта в различное время.

Во время визуального осмотра фасадов здания было выявлено следующее:

- общие пылевые загрязнения фасадов;

- многочисленные участки с растрескиванием штукатурного слоя в особенности в местах с расположением водосточных труб;

- следы биологического поражения в зонах частого замачивания стен (зоны вблизи водосточных труб, цоколь, карнизы и т.д.) в виде мхов, листовидного лишайника;
- пленки зеленых водорослей;
- бухтение и отслоение штукатурной отделки;
- лепной декор находится в неудовлетворительном состоянии;
- полевое загрязнение поверхности, шелушение и отслоение красочных слоев;
- участки со следами частого замачивания.

Техническое состояние несущих стен характеризуется как – работоспособное.

Техническое состояние фасадов, а именно элементов лепного декора, характеризуется как - аварийное техническое состояние существующее состояние отделки фасадов несет непосредственную угрозу жизни и безопасности пешеходов

### **Стропильная система. Кровельное покрытие.**

Крыша здания скатная, с холодным чердаком, организованным наружным водоотводом, вентиляция чердачных пространств осуществляется через окна лазы и через слуховые окна.

Все стропильные элементы выполнены из кантованного с 4-х сторон бревна. Соединение элементов стропильной системы выполнено на врубках.

Кровля здания - оцинкованная сталь по деревянной обрешетке, соединение картин выполнено на одинарном фальце крепление к обрешетке на металлических кляймерах.

Обследование стропильной системы показало, что деревянные элементы несут признаки биологического поражения. В чердачном помещении отмечаются зоны с глубокой гнилью древесины. Местами, происходит разлом деревянных элементов. Максимальное поражение отмечено в зоне контакта стропильных ног и мауэрлата. Заметные поражения отмечены в местах контакта мауэрлата и кирпичной кладки. Проявление гнили древесины обусловлено повышенным увлажнением из-за протечек кровельного покрытия.

Во время визуального обследования были обнаружены узлы примыкания элементов стропильной системы, находящиеся в аварийном состоянии, в результате коробления одна из стропильных ног расположенная в опорной части в месте опирания на диагональную стропилу вышло из гнезда врубки, существует опасность мгновенного обрушения данного участка стропил.

В части стропильных ног в результате усушки древесины образованы продольные трещины отмечены следы частого замачивания в результате выпадения конденсата на внутренней поверхности кровли и плохой вентиляции чердачного пространства.

На поверхности древесины имеются следы обработки антисептическими растворами в том числе известковыми, на данный момент большая часть пропитки вымыта и вероятнее всего потеряла свои свойства.

Отмечено общее орнитологические загрязнения древесины стропильных элементов Кровельное покрытие находится в неудовлетворительном состоянии, большая часть кровельной стали поражена коррозией, обнаружены участки с разрывами фальцев, многочисленные участки с дефектами примыкания кровли к кирпичной кладке, примыкание выполнено без «завыдривания», выявлены многочисленные следы протечек.

Частично отсутствует кровельное покрытие брандмауэра стены.

Обнаружены следы ремонта оклеечной гидроизоляции в местах ендов и водосборных лотков, следы битумной обмазки фальцевых соединений.

В аттике лицевого фасада пробит участок кладки для установки водоотводящего лотка, водосброс с лотка производится непосредственно на территорию минуя нижележащий карниз с настенным лотком.

Отмечено недостаточное количество слуховых окон и продухов, существующие продухи не обеспечивают сквозное проветривание чердачного перекрытия. Прикарнизные продухи отсутствуют, коньковый продух отсутствует. Отсутствует колпак из кровельной стали на кирпичной трубе.

В чердачном пространстве отмечено скопление строительного и бытового мусора, обнаружены различные конструкции резервуаров, элементов вентиляционных коробов и других массивных конструкций длительное время не используемых.

В чердачном пространстве в бетонных лотках проведены инженерные сети.

Конструкция чердачного перекрытия не соответствует требованиям теплопередачи.

Был выполнен расчет несущей способности деревянных балок чердачного перекрытия по 1му и 2му предельному состоянию. В результате расчета было выявлено, что прочности стропильных элементов достаточно для восприятия существующей нагрузки.

Дефектов и деформаций, указывающих на снижение несущей способности элементов стропильной системы, не обнаружено.

Дефектов и деформаций, указывающих на снижение несущей способности чердачного перекрытий, не обнаружено.

Водосточные трубы находятся в неудовлетворительном состоянии, часть водосточных труб в уровне 1-го этажа заменена, трубы, расположенные выше, сильно корродированы, имеются деформации труб и воронок.

Техническое состояние стропильной системы здания принято как – ограниченно-работоспособное техническое состояние.

Техническое состояние кровельного покрытия здания принято как – недопустимое техническое состояние.

#### **Поздние пристройки (котельная и входной тамбур)**

Котельная - в стенах пристройки котельной, в зоне дверного проема, обнаружены горизонтальные трещины, возникшие в результате просадки фундамента, ширина раскрытия трещин до 5 мм. Так же присутствуют трещины в деф.швах.

Цоколь и отмостка пристройки находится в недопустимом состоянии, имеются следы постоянного замачивания и застоя влаги: следы биологического поражения (мох, зеленая пленка водорослей), контруклоны отмостки, растрескивание и разрушение отмостки.

На поверхности стен имеются следы постоянного замачивания: растрескивание и бухтение штукатурной отделки, шелушение и отслоение красочных слоев.

На поверхности стен имеются характерные следы увлажнения стен в результате испарения влаги сквозь стены изнутри помещений.

Входной тамбур. Фундамент тамбура представлен железобетонной плитой толщиной 300 мм.

Конструктивная схема каркасная: кирпичные столбы из полнотелого керамического кирпича сечением 250х250 мм, заполнение между столбами стенка толщиной в ½ кирпича. Крыша покрытия двускатная выполнена из металлического прокатного профиля с деревянной обрешеткой и минераловатным утеплителем. Покрытие кровли – металочерепица с полимерным покрытием по типу «Pural».

Отделка кирпичных стен – керамическая плитка, имитирующая кирпичную кладку, отделка потолков – пластиковые панели.

По результатам обследования здания сделаны выводы и даны соответствующие рекомендации.

Подраздел 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам включает в себя результаты петрографического,

стратиграфического лабораторного анализов, микологическое исследование, а также визуальное обследование фасадов включая фотофиксацию отдельных элементов.

Результаты проведённых изыскательских работ послужили основой для разработки проектных решений. Комплексные научные исследования, в том числе обследование современного технического состояния объекта, выполнено в объёме, необходимом и достаточном для принятия обоснованных проектных решений в части капитального ремонта фасада и крыши с элементами реставрации, что соответствует заданию КГИОП от 03.09.2020 г. № 01-52-1769/20.

В состав **Раздела 3 «Проектная документация»** входят следующие подразделы:

– Подраздел 1. Пояснительная записка с обоснованием проектных решений (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПЗ);

– Подраздел 2. Архитектурные решения

Часть 1. Архитектурно-реставрационные решения. Фасады (Шифр 3.2.1 037-Б.АЛ-22-АР1-3.2.1);

Часть 2. Архитектурно-реставрационные решения. Столярные заполнения (Шифр 3.2.2 037-Б.АЛ-22-АР2-3.2.2);

– Подраздел 3. Конструктивные решения (Шифр 037-Б.АЛ-22-КР-3.3);

– Подраздел 4. Технологические методики по реставрации (Шифр 037-Б.АЛ-22-ТР-3.4);

– Подраздел 5. Проект организации реставрации (строительства) (Шифр 037-Б.АЛ-22-ПОР-3.5).

**Подраздел 1. Пояснительная записка с обоснованием проектных решений** содержит общие сведения об объекте проектирования, результаты проведения комплексных научных исследований, предложения по цветовому решению фасадов, Предложения по организации работ и их последовательности, а также описание принципиальных архитектурных, конструктивных, инженерных и технологических решений, предусмотренных проектом.

**Подраздел 2. Архитектурные решения**, состоящий из двух частей (Часть 1. Архитектурно-реставрационные решения. Фасады; Часть 2. Архитектурно-реставрационные решения. Столярные заполнения) содержит графические и текстовые материалы архитектурных решений, предусмотренных проектом, а именно:

1) Демонтажные работы:

- демонтаж поздней пристройки на лицевом фасаде в осях 1-7 (тамбур). Проектом предусматривается воссоздание исторического объемно-пространственного решения в современных условиях эксплуатации здания. С последующим устройством площадки и воссозданием металлического козырька на основании иконографических материалов;

- демонтаж кровельного покрытия основного объема здания и котельной с последующим устройством нового кровельного покрытия;

- демонтаж кирпичной трубы, не связанной с конструктивной схемой здания и опирающейся в уровне чердака на деревянные бруски;

- демонтаж поздних инженерных сетей и труб из котельной.

2) Работы по реставрации/воссозданию штукатурной отделки (гладкой отделки поля и рустованной поверхности) фасадов в соответствии с методическими рекомендациями по реставрации.

3) Работы по реставрации лепного декора.

4) Работы по реставрации кирпичной кладки с переборкой разрушенных участков на стенах брандмауэра, выходящих на кровлю, в соответствии с методическими рекомендациями по реставрации.

5) Переборка кирпичной кладки участков аттиков (боковые) лицевого фасада с устройством отверстий для отведения воды с кровли, с последующим воссозданием штукатурного слоя и элементов декора (тяг).

6) Переборка кирпичной кладки труб с последующим воссозданием штукатурного слоя и окраской.

7) Работы по реставрации/воссозданию штукатурной отделки тяг дворовых и левого фасадов, а также штукатурных откосов окон и дверей.

8) Реставрация и воссоздание каменного цоколя из натурального камня (известняк).

9) Воссоздание оконных и дверных заполнений на основании иконографических материалов и по сохранившимся аналогам.

10) Замена линейных покрытий. Проектом предусматривается полная замена линейных покрытий всех выступающих элементов из плоскости фасада. Линейные покрытия выполняются из кровельной стали.

11) Устройство системы организованного сбора осадков с кровли.

12) Предложение по устройству отмостки с понижением уровня до исторической отметки. В рамках данного проекта исключены работы по территории. В проекте отражены рекомендации к возможному дальнейшему проведению работ по благоустройству территории с раскрытием оригинального цоколя (натуральный камень известняк).

13) Воссоздание и устройство козырьков над входами на основании иконографических материалов и фотофиксации.

14) Устройство площадок перед входами в здание и устройством входа и устройство пандуса для МГН взамен существующего со стороны дворового фасада.

15) Расчистка металлических конструкций светового фонаря от старых красочных покрытий и коррозии с последующей окраской защитными составами в соответствии с методическими рекомендациями.

В состав Подраздела 2 также входит ведомость, включающая в себя перечень и наименование видов и объемов работ, предусмотренных проектом.

**Подраздел 3. Конструктивные решения** содержит графические и текстовые материалы конструктивных решений, предусмотренных проектом, включающие:

1) Полную замену кровельного покрытия и обрешетки на новую. Новое кровельное покрытие выполнено из кровельной стали толщиной 0,5 мм с полимерным покрытием.

2) Устройство кровельного ограждения, трапов и конструкций для крепления страховочных тросов.

3) Замену существующих конструкций чердачных продухов и лазов, устройство дополнительных лазов для лучшей вентиляции чердачного пространства.

4) Раскрытие конструкций светового фонаря: демонтаж кровельного покрытия, расчистка светопрозрачного перекрытия от строительного мусора и деревянного настила.

5) Устройство светопрозрачного остекления фонаря. В качестве покрытия используется многослойное стекло с полимерным покрытием и скосом кромок стекло обрамляется металлическим алюминиевым профилем с прокладкой силиконовой лентой.

6) Утепление чердачного перекрытия минераловатными плитами.

7) Ремонт деревянной стропильной системы.

8) Ремонт карнизного свеса лицевого фасада. Проектом предусмотрено расчистка карнизного свеса до несущих элементов: металлических двутавровых балок и ж/б заполнения. Расчистка слабых слоев бетона. Очистка балок и арматуры от ржавчины.

**Подраздел 4. Технологические методики по реставрации** содержит технологические рекомендации по проведению комплекса реставрационных и консервационных работ объекта культурного наследия, а именно:

– методические рекомендации по реставрации штукатурной отделки;

- методические рекомендации по реставрации кирпичной кладки;
- подготовка поверхности под окраску и окраска фасадов;
- методические рекомендации по реставрации облицовки цоколя выполненных блоками «Путиловского» известняка;
- методические рекомендации по реставрации изделий из металла;
- методические рекомендации по реставрации лепного декора.

Технологические рекомендации разработаны на основании петрографических и стратиграфических исследований, выполненных в рамках комплексных научных исследований в составе проекта.

**Подраздел 5. Проект организации реставрации** содержит текстовые и графические материалы, отражающие основные организационные мероприятия в период выполнения работ по реставрации фасадов и ремонту крыши здания. Графические материалы представлены календарным графиком работ, строительным генеральным планом со схемой установки лесов.

Предусмотренные рассматриваемым проектом решения направлены на реализацию задачи по сохранению объекта культурного наследия и учитывают требования задания КГИОП от 03.09.2020 г. № 01-52-1769/20 (Приложение №3).

Реализация представленного на экспертизу проекта в части принятых решений предусматривает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», отнесённых к предмету охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 22.12.2020 №509-р (Приложение №2), а именно:

- рассматриваемым проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны объекта культурного наследия «Здание курсов» в части *«объёмно-пространственного решения»*, *«декоративно-художественного оформления интерьеров, а также «объёмно-планировочного решения»*;

- проектное решение по реставрации фасадов и крыши не изменят предмет охраны объекта в части *«архитектурно-художественного решения фасадов»*, сохраняются - вид материала и характер фасадной поверхности: гладкая штукатурка, рустованная штукатурка в уровне первого этажа; материал цоколя (известняк); конфигурация, габариты и местоположение оконных и дверных проёмов; оформление оконных проёмов наличниками; исторический рисунок расстекловки; исторический рисунок дверных заполнений на лицевом фасаде; оформление лицевого фасада и по одной световой оси на южном и северном дворовых фасадах местоположение полуколонн коринфского ордера; местоположение тяги (между третьим и аттиковым этажом); фриз с масками, гирляндами и балясинами над окнами третьего этажа в уровне капителей колонн; венчающий карниз большого выноса с мутулами; местоположение и оформление аттика (лепная композиция); оформление оконных проёмов второго этажа в объёме раскреповок - полуциркульные ниши, прямые сандрики на кронштейнах, штукатурные наличники с замковым камнем, подоконный карниз на консолях, между которыми расположен ряд балясин; оформление оконных проёмов второго этажа в объёме портика штукатурными наличниками, пилястрами по краям.

- проектное решение по реставрации фасадов и крыши не изменит предмет охраны в части *«конструктивной системы здания»*: сохраняется местоположение, материал стен (кирпич).

Таким образом, проектные решения разработаны в объёме, определенном заданиями КГИОП от 03.09.2020 г. № 01-52-1769/20 на основе проведённых исследований, сохраняют

без изменения элементы, включённые в предмет охраны объекта культурного наследия, определенный Распоряжением КГИОП от 22.12.2020 №509-р (Приложение №2).

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

#### Нормативно-правовые акты

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 2) Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»
- 3) Распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 №110-р (Приложение №1)
- 4) План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов» г. Санкт-Петербург, Большая аллея, 22, от 27.07.2005 (Приложение №4)
- 5) Распоряжение КГИОП от 22.12.2020 №509-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой» (Приложение №2)

#### Нормативная документация

- 6) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»
- 7) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»
- 8) ГОСТ Р 556198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники»
- 9) ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие данные»
- 10) ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»
- 11) ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»

#### Литература

- 12) Владимирович А.Г., Ерофеев А.Д. «Петербург в названиях улиц.» Издательство «АСТ» Москва
- 13) Гинзбург А.М. Кириков Б.М. «Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века.» Издательство Санкт-Петербург
- 14) Справочник под общей редакцией Б.М. Кириков «Пилигрим». Издательство Санкт-Петербург. 1996 г.
- 15) Витязева В.А. Каменный остров. — Москва-Санкт-Петербург, Центр-Полиграф, МиМ-Дельта, 2007.

#### Архивы

16) РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 469. Контракт и переписка с кабинетом е. в. о сдаче в аренду земельного участка Н.М. Яковенко и о дальнейшей передаче его Сельскохозяйственным курсам, с приложением планов, 25 сентября 1897 г. - 17 мая 1912 г.

17) ЦГИА СПб Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.

18) ЦГИА СПб Ф. 515. Оп. 1. Д. 7195. О залоге имущества Н.М., В.Н. Яковенко, Сельскохозяйственными курсами в Санкт-Петербурге по наб.р. Б.Невки, 18 на Каменном острове.

19) ЦГИА СПб Ф. 3515. Оп. 2. Д. 4103. Залоговые свидетельства, страховые полисы и планы двора Н.М. Яковенко, С. Петербургских сельскохозяйственных курсов (Комитета сельскохозяйственных курсов в С. Петербурге) на Каменном острове по наб.р. Б.Невки, Малому пр.б/Н и 2-м аллеям без названия № 17, 24 (Каменный остров, наб.р. Б.Невки/от Строгановск. до 1-го Елагинск. моста/ № 18.

20) ЦГИА СПб Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки, 18 на Каменном острове.

21) ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 226094. Вид части фасада деревянного флигеля бывшего усадебного дома с оградой Ф.И. Доливо-Добровольской по Большой аллее, 20 (архитектор П.В. Писцов, 1826 год, ограда конец 19 начало 20 века). Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. Дата съёмки: 20.04.1981 г.

22) ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 226095. Вид части главного фасада деревянного усадебного флигеля с верандой дома Ф.И. Доливо-Добровольской по Большой аллее, 20 (архитектор П.В. Писцов, 1826 год, ограда возле дома конец 19 начало 20 века). Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. Дата съёмки: 20.04.1981 г.

23) ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 226096. Вид разрушенного деревянного флигеля в южной части бывшей усадьбы Ф.И. Доливо-Добровольской по Большой аллее, 20 (архитектор П.В. Писцов, 1826 год). Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. Дата съёмки: 22.07.1994 г.

24) ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 226141. Вид 2-х этажного здания, оформленного угловой башней по Большой аллее, 24 (бывшая дача В.Н. Яковенко, архитекторы В.И. и В.В. Шауб, 1887 г.). Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. Дата съёмки: 23.03.1989 г.

#### Иные материалы

25) Выписка из ЕРГН от 08.12.2020 № 99/2020/364645085 (Приложение №8)

26) Паспорт объекта культурного наследия (Приложение №10)

27) Письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации»

### **12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы**

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И – «Научно–проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурно наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши

с элементами реставрации)» (шифр: 037-Б.АЛ-22), разработанной ООО «АСК-НОРД» в 2020 году – установлено следующее:

1) принятые проектом решения по реставрации фасадов и крыши здания соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, проведенных ООО «АСК-НОРД» (лицензия МК РФ №05157 от 31.07.2018) и входящих в состав проекта;

2) представленная на экспертизу проектная документация удовлетворяет требованиям по сохранению объектов культурного наследия, изложенным в ст.ст. 40-45 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и соответствует действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия;

3) проектные решения, предусмотренные рассматриваемой документацией, не затрагивают или сохраняют без изменений элементы предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», определенного Распоряжением КГИОП от 22.12.2020 №509-р (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 13.3 «Анализ проектных решений» настоящего акта);

4) рассматриваемый проект разработан с учётом действующих нормативных требований в части состава, содержания и оформления и учитывает требования на основании задания КГИОП от 03.09.2020 № 01-52-1769/20.

### **13. Выводы экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по объекту культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И – «Научно – проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой» (капитальный ремонт фасада и крыши с элементами реставрации)» (шифр: 037-Б.АЛ-22), разработанной ООО «АСК-НОРД» в 2020 году – соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы**

**Приложение №1.** Извлечение из распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р

**Приложение №2.** Распоряжение КГИОП от 22.12.2020 №509-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой»

**Приложение №3.** Задание КГИОП от 03.09.2020 г. № 01-52-1769/20

**Приложение №4.** План границ территории объекта культурного наследия

**Приложение №5.** Свидетельство о государственной регистрации права от 07.04.2016

**Приложение №6.** План первичного объекта недвижимости

**Приложение №7.** Технический паспорт на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И

**Приложение №8.** Выписка из ЕГРН

- Приложение №9.** Охранное обязательство от 23.11.1992  
**Приложение №10.** Копия паспорта объекта культурного наследия  
**Приложение №11.** Письмо КГИОП от 18.05.2021 №01-25-9476/21-0-1  
**Приложение №12.** Материалы фотофиксации  
**Приложение №13.** Иконографические материалы  
**Приложение №14.** Копия договора на проектирование  
**Приложение №15.** Копии договоров с экспертами  
**Приложение №16.** Протоколы заседаний экспертной комиссии

**15. Дата оформления заключения экспертизы**  
15.06.2021

**Подписи экспертов**

Председатель экспертной комиссии	<i>(подписано электронной подписью)</i>	<u>М.Ф. Прокофьев</u>
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<i>(подписано электронной подписью)</i>	<u>М.В. Макарова</u>
Член экспертной комиссии	<i>(подписано электронной подписью)</i>	<u>Н.Б. Глинская</u>

**РАСПОРЯЖЕНИЕ МЭРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30 ЯНВАРЯ 1992 Г. N 110-Р О  
ВЗЯТИИ ПОД ОХРАНУ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ ВЫБОРГСКОГО,  
ПЕТРОГРАДСКОГО ПРИМОРСКОГО РАЙОНОВ, Г.КРОНШТАДТА И БЫВШЕЙ  
ДАЧНОЙ МЕСТНОСТИ ОЗЕРКИ-ШУВАЛОВО**

МЭР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

---

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 30.01.92 N 110-р

О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово

1. В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры", и учитывая большую историко-архитектурную и художественную ценность застройки Санкт-Петербурга и его пригородов включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения здания Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово согласно приложениям 1-6.

2. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления Государственной инспекции по охране памятников истории и культуры Б.Н.Ометова.

Мэр

А.А.Собчак

Приложение N 3  
к распоряжению мэра  
Санкт-Петербурга  
от 30.01.91 N 110-р

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК  
недвижимых памятников градостроительства  
и архитектуры местного значения

Петроградский район

п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местоположение памятника
1	2	3
14.	Жилой дом с участком парка и оградой 1820 г. Арх.П.В.Писцов Перестройка - конец XIX в.	Большая аллея, 20
15.	Здание Петербургских сельскохозяй- ственных курсов с участком парка и оградой 1913 г. Арх.М.А.Сонгайло	Большая аллея, 22



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

22.12.2020

№ 509-р

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов  
с участком парка и оградой»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой» Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И (Большая аллея, 22), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

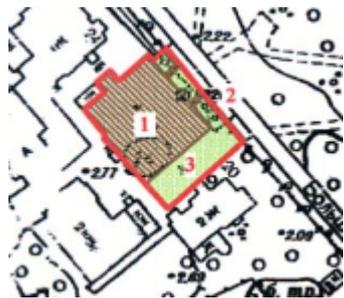
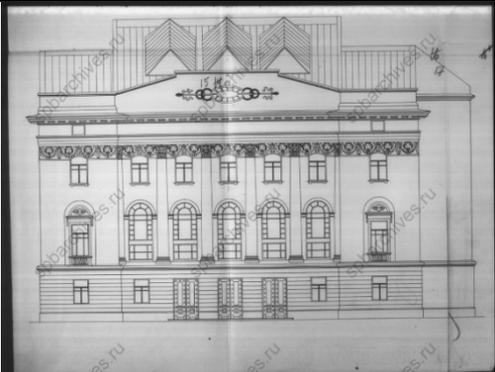
Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

## Приложение к распоряжению КГИОП

от 22.12.2020 № 509-р

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой»  
Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И (Большая аллея, 22)

№ пп	Вид предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	4	5
1	Объёмно-пространственное и планировочное решение территории	<p>Местоположение и градостроительные характеристики ансамбля;</p> <p>пространственно-планировочная композиция территории (парка), включая исторически сложившееся соотношение застроенных и незастроенных пространств, визуальные связи между элементами ансамбля</p>	
<b>I. Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов</b>			
1	Объёмно-пространственное решение	<p>местоположение, габариты и конфигурация 4-х этажного здания с аттиковым этажом, включая высотные отметки, конфигурацию и уклон крыши, конфигурацию и местоположение световых фонарей;</p>	

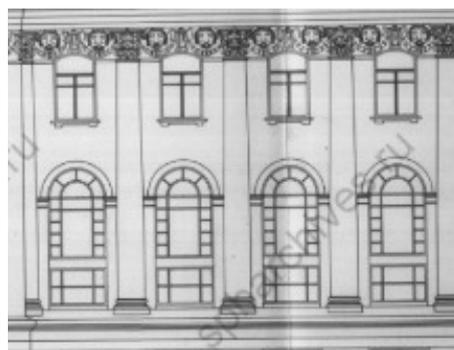
		<p>габариты выноса широкого венчающего карниза;</p> <p>объём ризалита на северном, фасаде.</p>	
2	<p>Конструктивная система здания</p>	<p>наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич);</p> <p>плоские междуэтажные <u>перекрытия</u>: отметки, местоположение;</p> <p>перекрытие над холлом первого этажа: тип (сферический купол с распалубками на полуколоннах дорического ордера), материал</p> <p><u>две лестницы</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- торцевая: местоположение, тип (трёхмаршевая);</li> <li>- центральная: местоположение, тип (двухмаршевая распашная);</li> </ul> <p>лестницы холла первого этажа и коридора третьего этажа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вдоль северной и южной стены помещения, лестница в коридор (на три ступени в холле и семь ступеней в коридоре третьего этажа), материал (известняк);</li> </ul>	  

			
3	Объёмно-планировочное решение	Планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов	<p>Вид материала и характер фасадной поверхности: гладкая штукатурка, рустованная штукатурка в уровне первого этажа;</p> <p>цоколь: материал (известняк);</p> <p>оконные и дверные проёмы:  - конфигурация, габариты и местоположение;  - оформление оконных проёмов наличниками;</p>	   

оконные заполнения:  
исторический рисунок  
расстекловки;



междуэтажный карниз:  
местоположение (между  
первым и вторым этажом),



Лицевой фасад и по одной  
световой оси на южном и  
северном дворовых  
фасадах:

- местоположение  
полуколонн коринфского  
ордера;
- тяга: местоположение  
(между третьим и  
аттиковым этажом);
- фриз с масками,  
гирляндами и балясинами  
над окнами третьего этажа  
в уровне капителей колонн;
- венчающий карниз  
большого выноса с  
мутулами;
- аттик: местоположение,  
оформление (лепная  
композиция);



дверные заполнения:  
- исторический рисунок  
дверных заполнений на  
лицевом фасаде;

- оконные проёмы второго  
этажа в объёме  
раскреповок:  
полуциркульные ниши,  
прямые сандрики на  
кронштейнах, штукатурные



		<p>наличники с замковым камнем; подоконный карниз на консолях, между которыми расположен ряд балясин;</p> <p>- оконные проёмы второго этажа в объёме портика: штукатурные наличники; пилястры по краям;</p>	 
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров</p>	<p><u>Холл первого этажа</u></p> <p>- роспись плафона;</p> <p>- тип отделки потолка;</p> <p>- полуколонны дорического ордера (местоположение, оформление – штукатурка с окраской);</p>	 

- покрытие пола (мрамор);
- материал ступеней лестниц (известняк)



Коридоры первого, второго, третьего, четвертого этажей

- потолочные тяги, падуги;
- розетки геометрических форм;
- пилястры
- покрытие пола (материал – метлахская плитка)
- материал ступеней лестниц (известняк) в коридоре третьего этажа
- ограждение площадки коридора третьего этажа (местоположение, рисунок, материал)
- колонны площадки третьего этажа (местоположение, тип (дорического ордера))



- дверное заполнение в коридоре четвертого этажа (помещение в торце)

коридора): материал (дерево), филёнчатые, с остеклённой фрамугой, рисунок остекления;

#### Актный зал (второй этаж)

- оформление дверных проёмов полуколоннами  
- фриз из геометрических фигур вдоль стены (над дверными проёмами и по периметру потолка)

- оформление розеток объёмными геометрическими фигурами (ступенчатые пирамиды с квадратом в основании)

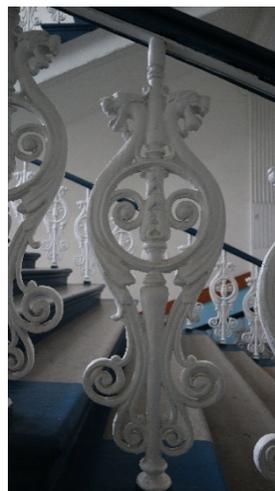
#### Торцевая лестница

- материал ступеней (известняк);  
- ограждение: материал (металл), техника изготовления (ковка), рисунок (растительный);  
- поручень (материал – дерево, профиль);



Центральная лестница

- материал ступеней (известняк);  
- ограждение: материал (металл), техника изготовления (ковка), рисунок (растительный);  
- поручень (материал – дерево, профиль);  
- оформление лестничной клетки: пилястры ионического ордера, покрытие пола (метлахская плитка), лепные потолочные розетки и тяги.



II. Ограда			
1	Объемно-пространственное решение:	Местоположение ограды: вдоль ул. Большая аллея	
2	Архитектурно-художественное решение:	Исторический рисунок металлических звеньев ограды: вертикальные прутья с тремя тетивами (две в верхней части и одна в нижней), с навершиями в виде лепестков	  

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

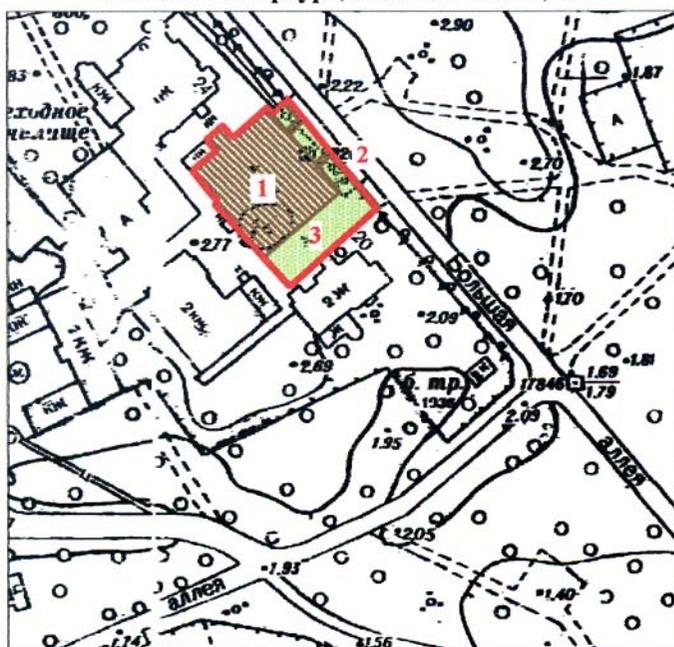


*Б. М. Кириков*  
М.П. Б. М. Кириков

" 27 " июля 2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Здание Петербургских  
сельскохозяйственных курсов"**

г. Санкт-Петербург, Большая аллея, 22



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  парки, сады, скверы, аллеи, бульвары, палисадники
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Здания и сооружения

**СОСТАВ ОБЪЕКТА**

1. Здание курсов - Адрес: Большая аллея, 22
2. Ограда

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

3. Парк "Тихий отдых"

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: 06.05.2013

**Дата выдачи:**

07.04.2016

**Документы-основания:** • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области от 18.12.2012 №581-р

• Акт приема-передачи от 19.12.2012

**Субъект (субъекты) права:** Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Калининградский государственный технический университет", ИНН: 3904014891, ОГРН: 1023900592561

**Вид права:** Оперативное управление

**Кадастровый(условный) номер:** 78:07:0003276:3007

**Объект права:** Учебно-научное, назначение: нежилое, площадь 2 916,3 кв.м., количество этажей: 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Большая аллея, д.22, лит.И.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 78-78-31/004/2013-147

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-31/004/2013-147



Образцова Е.П.

# ПЛАН ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(здания/сооружения)

Приложение №6

нужное подчеркнуть

Кадастровый номер 78: 32 26 00 15

Предыдущий кадастровый номер:

Вид учета: первичный, подтверждение

Способ формирования: первичный слияние, разделение, изменение границ, уточнение свойств

Адрес объекта: 197022, г.Санкт-Петербург, Большая Аллея, дом 22, литера И

Описательный адрес: Большая Аллея, дом 22, Театральная Аллея б/н

Наименование объекта: морской рыбопромышленный колледж

Назначение объекта: нежилой

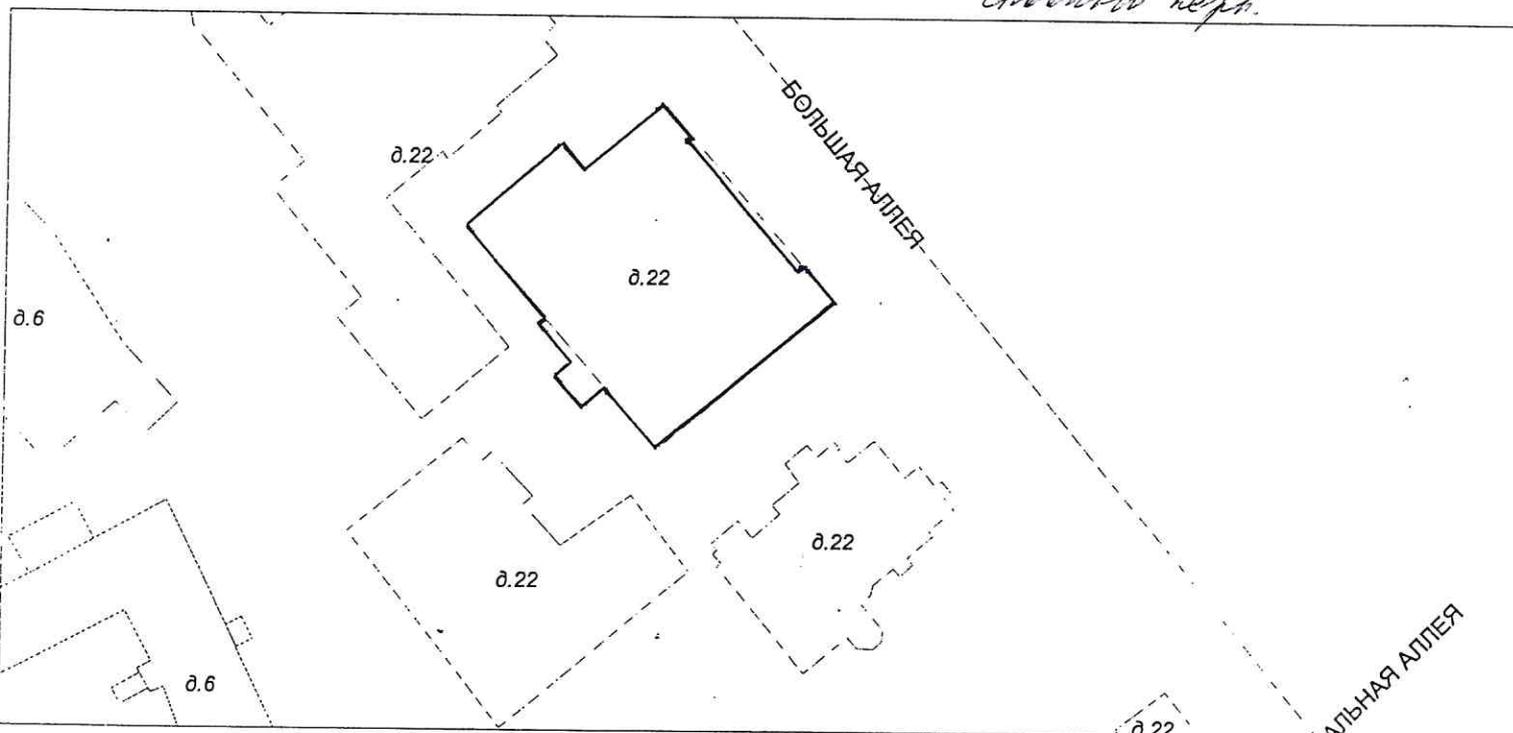
(жилой/нежилой)

Состав объекта: И1,И2,И3,И4

Площадь объекта: 2916,3 кв.м

Этажность : 1-4

*Собственный черт.*



----- границы первичного объекта недвижимости

## Дополнительные сведения:



Государственный земельный кадастр

ПОЛУБЕВА Е.Л.

24 НОВ 2003 г.

Начальник филиала ГУ ГУИОН  
ПИБ Петроградского района

*(подпись)*

А.Н.Козодаев  
(фамилия и ин.)



11 2003г.

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

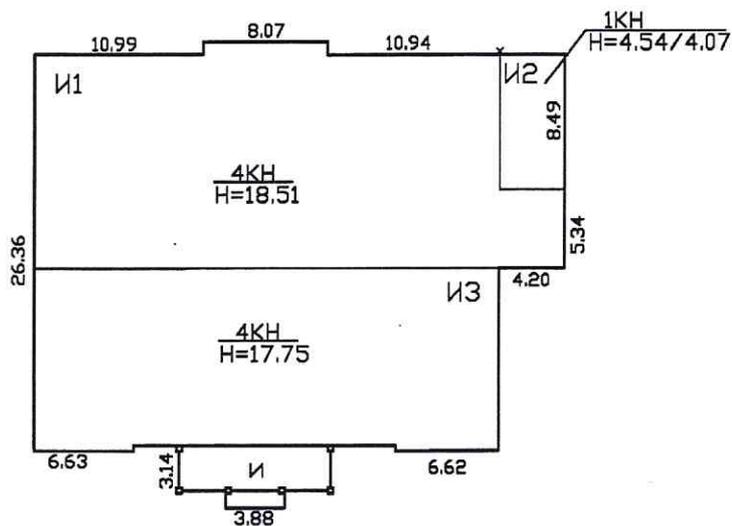
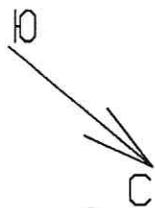
Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	"Санкт-Петербургский морской рыбпромышленный колледж"
район	Петроградский
город	г.Санкт-Петербург
улица (пер.)	Большая аллея, дом 22, литера И

Квартал № 3276  
Инвентарный № 11/01-149

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Большая аллея

Масштаб 1:500

реес

Дата

ДОК

Волопрокол

2851.3

\*) Г  
при  
)  
всп

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, свидетельствующего правильность записи
		Перепланировка <u>самовольная/утвержд.</u> № пом. (части): <u>лит 4.</u> Основание: <u>отсутствует</u> Границы объекта изменены/не изменены « <u>25</u> » <u>08</u> 20 <u>20</u> г. Исполнитель: <u>Сергей</u>		

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		894*				
		* в т.ч.кр. 35.0 кв.м.				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопрвод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Площадь здания*, кв.м	Общая площадь**, кв.м
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
2851.3	2851.3	-	-	2851.3	-	-	-	-	-	-	-	-	2851.3	-	-	3359.7	2851.3

\*) Площадь здания определяется в пределах внутренней поверхности наружных стен в соответствии с приказом МЭР РФ от 01.03.2016 №90

\*\*\*) Общая площадь определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования



# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлитера: И

Год постройки: 1916

Число этажей: 4(1-4),  
подвал

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа по уд. вес
1			бутовый ленточный	неравномерная осадка	6		6	40	2.40
2	а. Стены и их наружная отделка		кирпичные оштукатуренные штукатурка улучшенная; окраска стен фасада	частичные выпучивания с отпадением штукатурки, в карнизе и перемычках; высолы и сырые пятна трещины на штукатурке	21		21	35	7.35
	б. Перегородки		гипсокартонные по металлическому каркасу без утеплителя; кирпичные; деревянные	частичное разрушение штукатурки, выветривание швов	12		12	30	3.60
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	незначительное смещение плит перекрытий относительно друг друга	16		16	35	5.60
		междуэтажное	сборные железобетонные плиты						
		надподвальное	сборные железобетонные плиты						
4	Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	Частичное расхождение фальцев	4		4	25	1.00
5	Полы		паркетные; из керамической плитки; бетонные	мелкие сколы, усушка клёпок, трещины, стертость в ходовых местах	7		7	30	2.10
6	Проемы	Оконные	двойные створные; из металлопластика	трещины в местах сопряжений	9		9	25	2.25
		Дверные	филенчатые, окрашены; металлические; стеклопластиковые; простые						
7.	Внутренняя отделка		облицовка стен глазурованной плиткой; обшивка стен гипсокартонными листами; оклейка простыми обоями; окраска масляная; штукатурка;	в части помещений косметич.ремонт,трещины на окрасочном слое	5		5	25	1.25
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Без видимых дефектов	12		12	15	1.80
		Водопровод	от городской центральной сети	Без видимых дефектов					
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	отсутствует						
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка	Без видимых дефектов					
		Радио	скрытая проводка	Без видимых дефектов					
		Телефон	скрытая проводка	Без видимых дефектов					
		Вентиляция	естественная						
		Лифт	отсутствуют						
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение	отсутствует						
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы		отмостка; лестницы железобетонные по стальным косярам	истертость, небольшие трещины	8		8	25	2.00
Итого					100.0		100.0		29.35

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{29.35 \times 100}{100.0} = 29.0\%$$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Подлittera:

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.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. %
1	2	3	4	5	6	7	8	
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	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

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

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Политера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

Износ в %	Процент, %	№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.	
											5
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		1	Фундаменты								
		2	а. Стены и их наружная отделка								
		3	б. Перегородки								
		4	Перегородки	чердачное							
				междуэтажное							
				надподвальное							
		4	Крыша								
		5	Полы								
		6	Проемы	Оконные							
				Дверные							
		7	Внутренняя отделка								
		8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
				Водопровод							
				Канализация							
				Горячее водоснабжение							
				Ванны							
				Электроосвещение							
				Радио							
				Телефон							
				Вентиляция							
				Лифт							
				Сигнализация							
				Электроплиты							
				Телевидение							
				Газоснабжение							
		Мусоропровод									
		Смотровая яма									
		9	Прочие работы								
					Итого	100		100			

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

### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Подлитера	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.											Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	на фасад	на подвал	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
И	Основное строение	6	27 б	куб. м	23.10	1.00								1.02	0.96	0.98	22.64	16196	366677	29	26
																		Всего:	366677		26
Стоимость в ценах 2020 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																			54249862		385



### ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

### ХIV. Общая стоимость (в руб.)

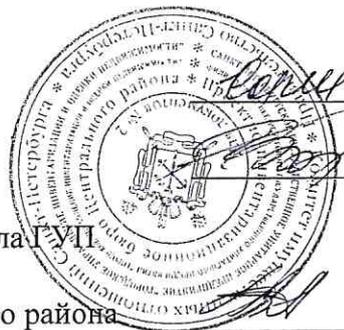
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	366677	260341					366677	260341
2020	54249862	38517451					54249862	38517451

По состоянию на 25.08.2020

« 01 » сентября 2020 г. Исполнил

«    » сентября 2020 г. Проверил

« 04 » сентября 2020 г. Начальник филиала ГУП  
«ГУИОН» -  
ПИБ Центрального района



(Сорокина Г.И.)

(Дательбаум Л.Ю.)

(Н.В.Крайнова)

### ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Пронито и пронумеровано  
листа (ов)

(подпись Начальника Фабрилы  
ГУП "ГУИОН" ПИБ  
Центрального района Н.В. Крайнова)

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И

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		
1	1-Н	1	коридор	9.7		3.76			
		2	коридор	2.9		3.76			
		3	комната охраны	5.5		3.76			
		4	вестибюль	72.8		3.76			
		5	комната охраны	8.7		3.76			
		6	коридор	7.7		3.69			
		7	кабинет	12.4		3.69			
		8	кабинет	36.9		3.69			
		9	коридор	7.0		3.69			
		10	кабинет	7.3		3.69			
		11	кабинет	20.7		3.69			
		12	кладовая	5.3		3.69			
		13	коридор	55.6		3.69			
		14	аудитория	25.4		3.69			
		15	аудитория	68.0		3.69			
		16	подсобное помещение	12.9		3.69			
		17	лестница	31.4		3.69			
		18	тамбур	3.9		3.69			
		19	туалет	6.9		3.69			
		20	аудитория	63.2		3.69			
		21	кабинет	13.1		3.69			
		22	коридор	16.4		3.69			
		23	электрощитовая	9.3		3.69			
		24	коридор	18.5		3.69			
		25	кабинет	12.2		3.69			
		26	кабинет	40.0		3.69			
		27	лестница	16.6		3.69			
		28	умывальная	5.0		3.50			
		29	умывальная	2.2		3.50			
		30	туалет	1.0		3.50			
		31	туалет	1.0		3.50			
		32	туалет	1.0		3.50			
		33	туалет	1.0		3.50			
		34	тамбур	3.2		3.69			
подвал		35	коридор	40.6		2.40/-2.30			
		36	аппаратная	10.8		2.40/-2.30			
		37	склад	22.5		2.40/-2.30			
		38	склад	38.0		2.40/-2.30			
		39	склад	37.1		2.40/-2.30			
		40	гардероб	62.2		2.40/-2.30			
2		41	лестница	28.4		4.38			
		42	аудитория	47.1		4.38			
		43	кабинет	9.2		4.38			
		44	коридор	95.2		4.38			
		45	зал актовый	174.0		5.21			
		46	подсобное помещение	15.6		4.38			
		47	подсобное помещение	12.0		4.38			
		48	кабинет	27.8		4.38			
		49	аудитория	64.4		4.38			
		50	кабинет	15.2		4.38			
		51	лестница	60.4		4.38			
		52	аудитория	61.1		4.38			
		53	кабинет	13.3		4.38			
		3		54	лестница	28.9		3.52	
				55	конференц-зал	56.5		3.52	

		56	коридор	79.3		
		57	умывальная	6.9		3.52
		58	туалет	2.3		3.52
		59	туалет	2.3		3.52
		60	коридор	7.6		3.52
		61	умывальная	4.4		3.52
		62	туалет	2.2		3.52
		63	кладовая	1.6		3.52
		64	кабинет	14.1		3.52
		65	кабинет	14.4		3.52
		66	приемная	21.2		3.52
		67	кабинет	29.1		3.52
		68	комната отдыха	13.0		3.52
		69	коридор	9.6		3.52
		70	коридор	4.5		3.52
		71	кабинет	13.0		3.52
		72	кабинет	8.3		3.52
		73	кабинет	13.1		3.52
		74	кабинет	20.4		3.52
		75	аудитория	122.9		3.52
		76	лестница	60.8		3.52
		77	аудитория	61.9		3.52
		78	кабинет	15.0		3.52
4		79	лестница	43.1		3.52
		80	коридор	92.0		3.13
		81	аудитория	56.7		3.13
		82	аудитория	125.5		3.06
		83	кабинет	13.3		4.11
		84	аудитория	54.5		3.13
		85	аудитория	36.8		3.06
		86	подсобное помещение	10.7		3.15
		87	аудитория	84.9		3.13
		88	лестница	58.1		3.13
		89	серверная	9.5		3.13
		90	серверная	13.7		3.13
		91	аудитория	56.6		3.13
		Итого по помещению 1-Н:		2708.3		
1	2-Н	1	котельная	31.5		3.72
		Итого по помещению 2-Н:		31.5		
подвал	3-Н	1	лаборатория	40.8		
		2	теплоцентр	14.4		2.40/-2.30
		3	помещение	21.4		1.92/-2.30
		4	помещение	15.4		2.40/-2.30
		5	помещение	19.5		2.40/-2.30
		Итого по помещению 3-Н:		111.5		2.10/-2.30
		Итого по нежилым помещениям :		2851.3		

По состоянию на 25.08.2020

Исполнил:

Проверил:

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
ПИБ Центрального района



Сорокина Г.И.

Дательбаум Л.Ю.

Н.В.Крайнова

« 01 » сентября 2020 г.

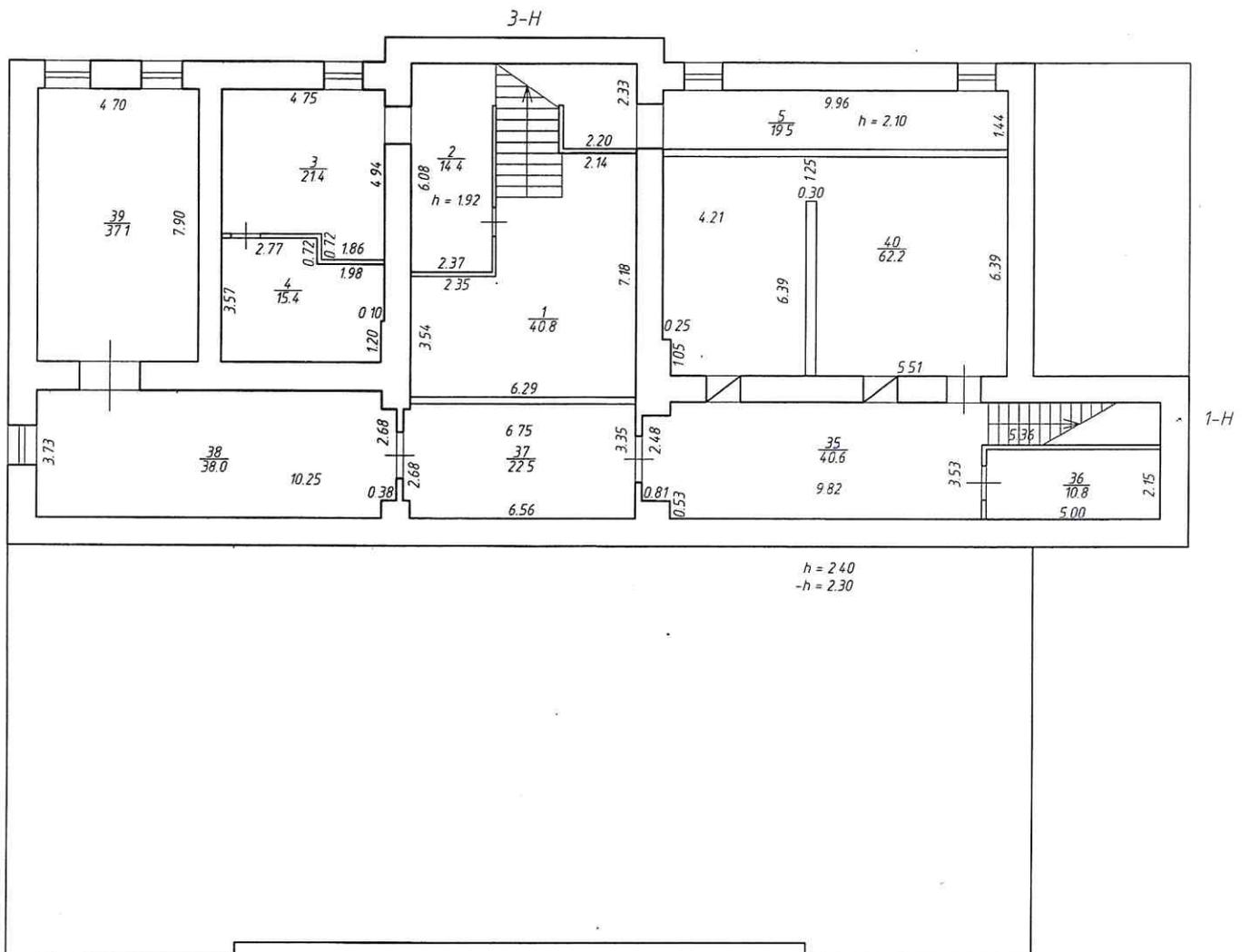
Текущие изменения:	
№ ном. (части):	лст. 11
Основание:	утвержденная перепланировка акт приема не предоставлен (Акт МВК в пр.)
« 25 »	авг. 2020 г.
Исполнитель:	Сергей - (должность, ФИО, подпись)

Прошито и пронумеровано  
листа (ов)

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
(подпись Начальника Филиала  
ГУП «УИОН» ПИБ  
Центрального района Н.В. Крайнова)

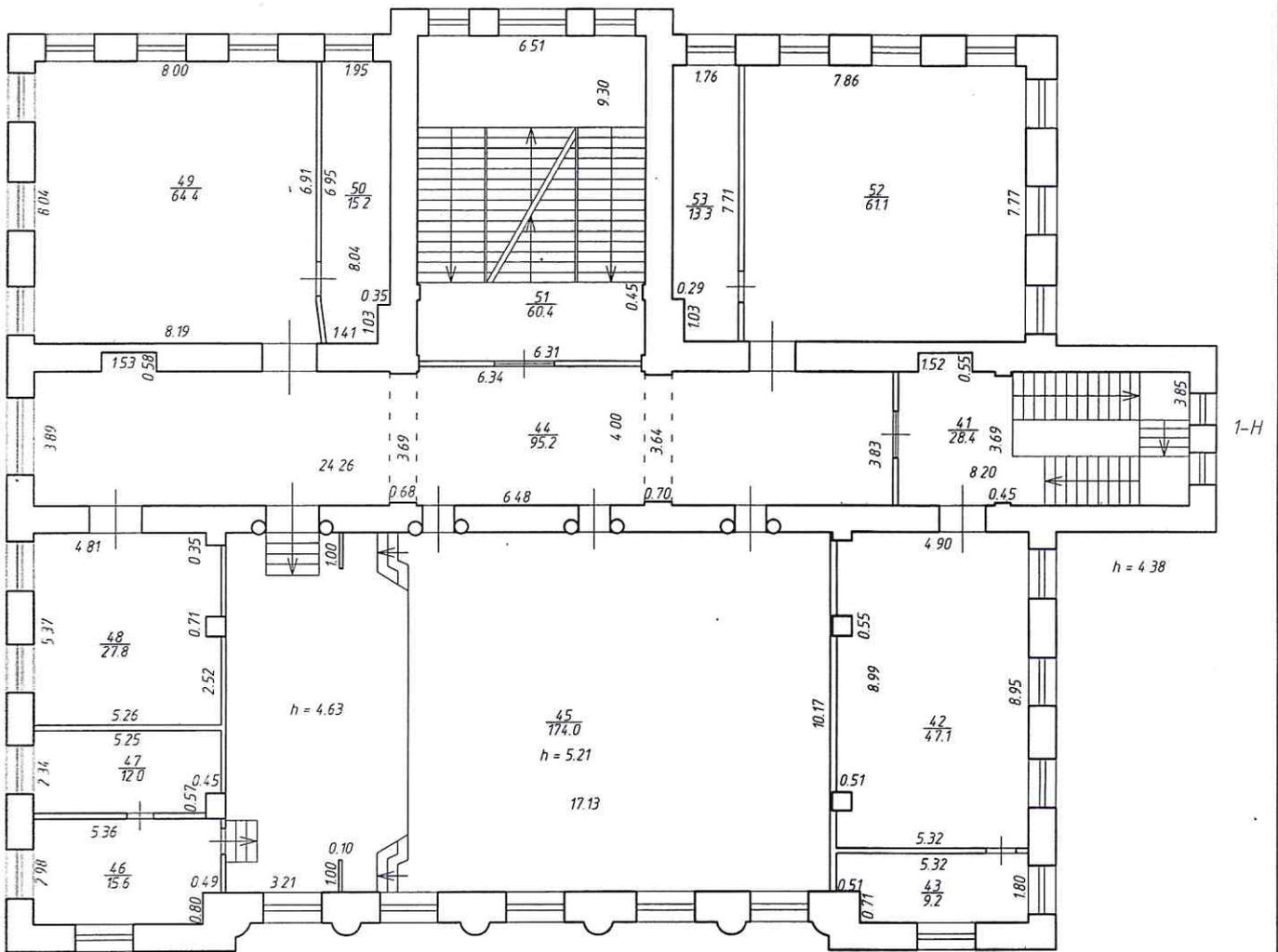


## План подвала

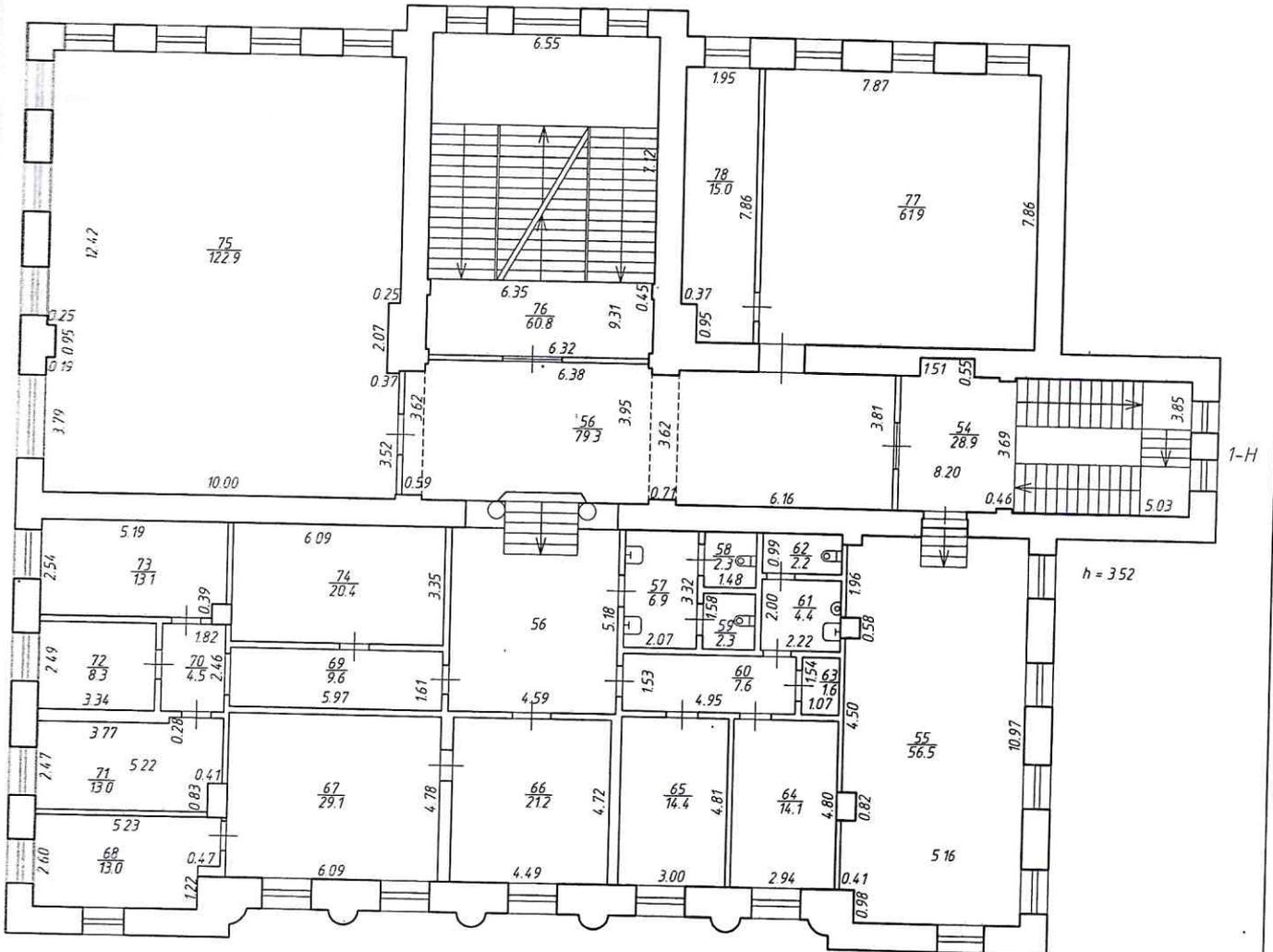




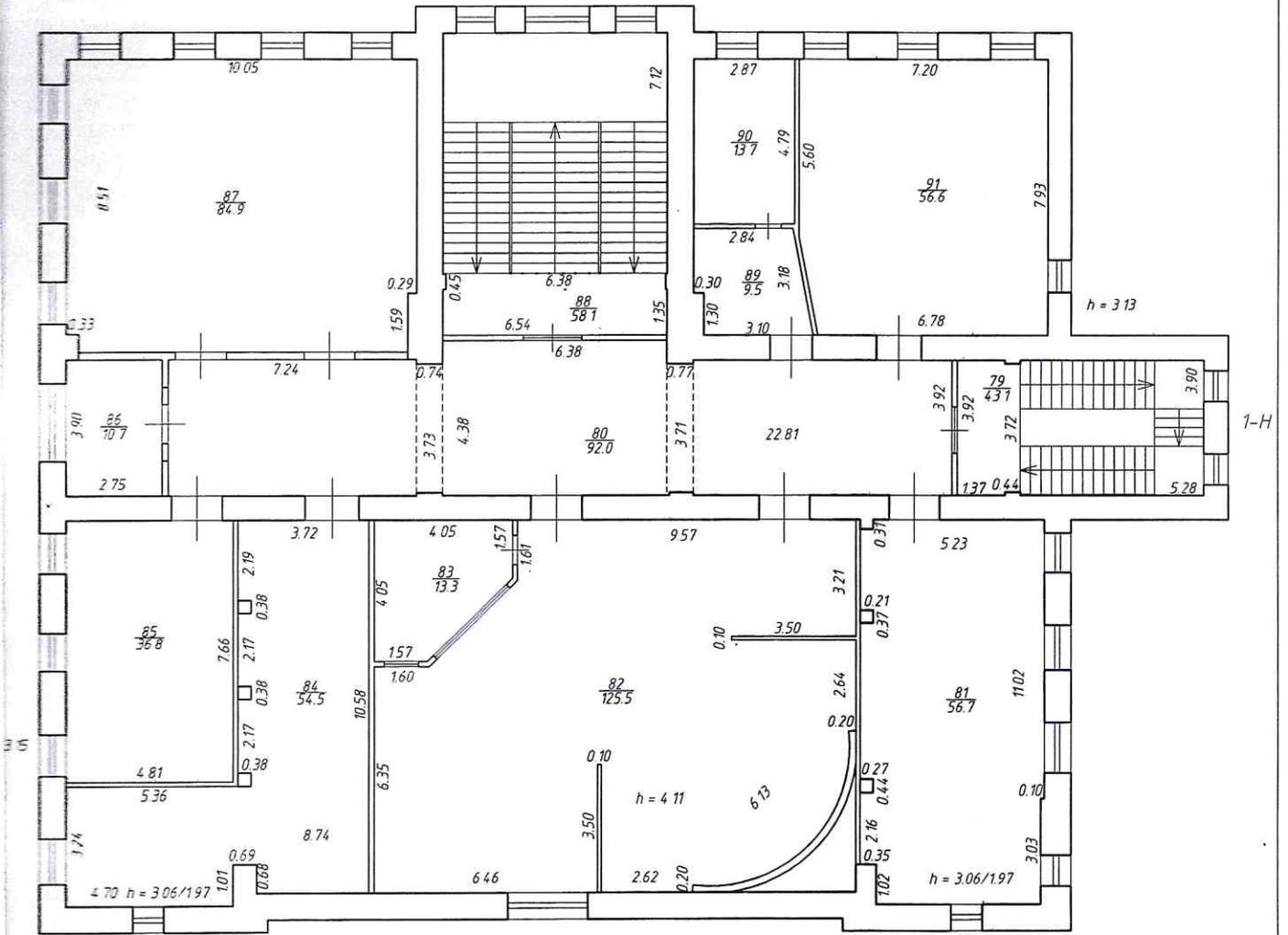
План 2 этажа



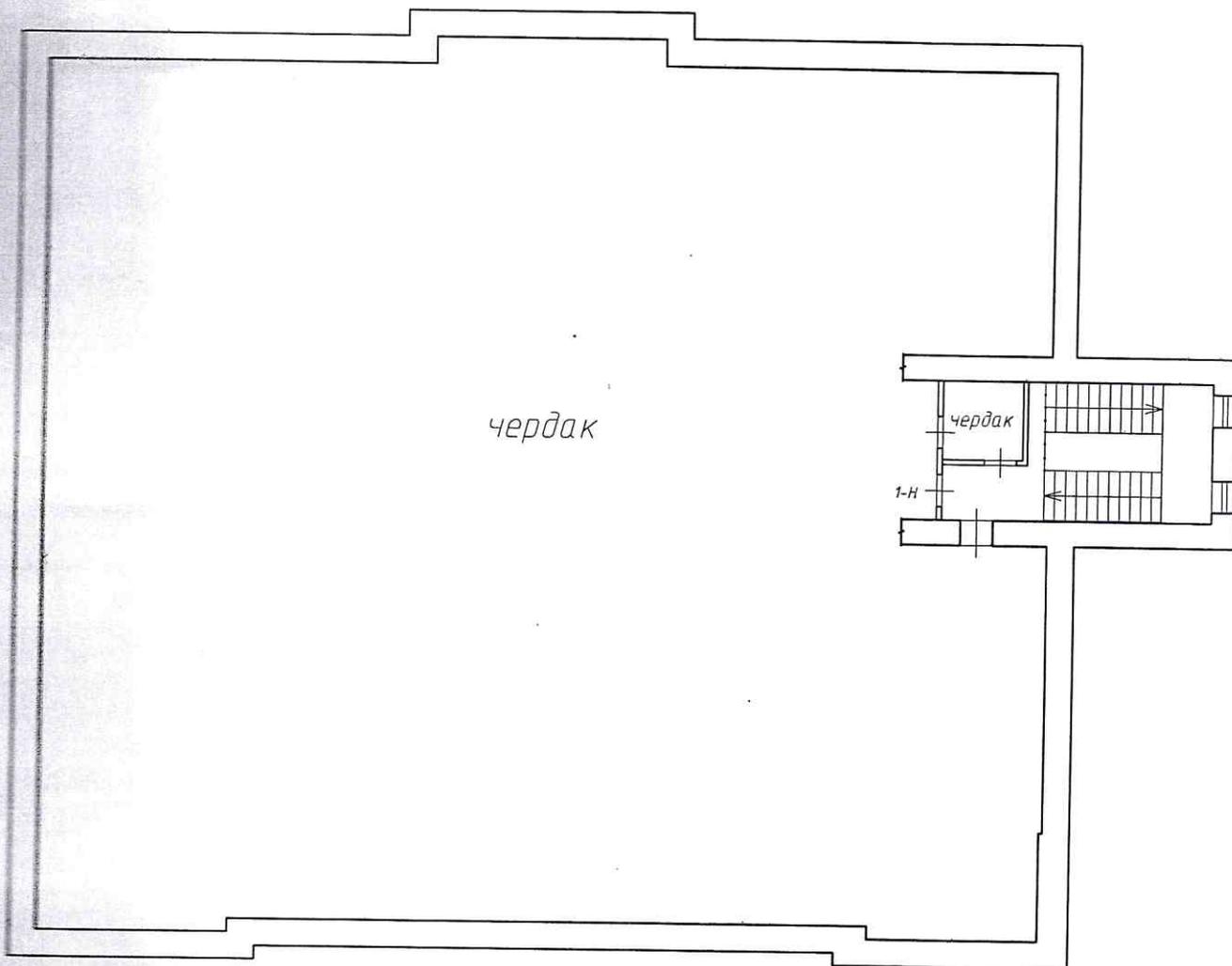
План 3 этажа



План 4 этажа



План чердака



По состоянию на 25.08.2020

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Центрального района		Инв. N 11/01-149
Лист N 1-6	г.Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И поэтажные планы	
Дата 01.09.2020	Должность Исполнил	Подпись Сорокина Г.И.
01.09.2020	Проверил Руководитель группы	Дательбаум Л.Ю.
01.09.2020	Начальник филиала	Крайнова И.В.

Текущие изменения

№ пом. (части): лит. И  
 Основание: утвержденная перепланировка  
договора аренды на Кировском остр.  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 25 » 08 2020 г.  
 Исполнитель: Сорокина Г.И.  
 (должность, ФИО, подпись)



Прочито и пронумеровано  
*[Handwritten Signature]* листа (ов)  
(подпись Начальника Филиала  
ГУП "ГУИОН" ЛПБ  
Центрального района Н.В. Крайнова)

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>08.12.2020 № 99/2020/364645085</b>		
Кадастровый номер:	<b>78:07:0003276:3007</b>	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003276	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:3276:3001:15	
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Большая аллея, дом 22, литера И	
Площадь, м²:	2916.3	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Учебно-научное	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных подвал	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	72061254.77	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
<b>08.12.2020 № 99/2020/364645085</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:07:0003276:3007</b>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-31/010/2011-474 от 27.04.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Калининградский государственный технический университет", ИНН: 3904014891
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Оперативное управление, № 78-78-31/004/2013-147 от 06.05.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
<b>08.12.2020 № 99/2020/364645085</b>						
Кадастровый номер:				<b>78:07:0003276:3007</b>		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	78:07:0003276:3023	Этаж № 3, Этаж № 1, Этаж № 4, Подвал № подвал, Этаж № 2	1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2884.8
2	78:07:0003276:3024	Этаж № 1	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.5
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Лит. И

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2075

Приложение №9

по недвижимому памятнику истории и культуры

23. XI 1992 г.

Санкт-Петербург

наименование населенного пункта

Здание бывших Петербургских Сельскохозяйственных курсов

наименование и местонахождение памятника

Каменный остров, Большая аллея, 22

Санкт-Петербургское Мореходное училище

наименование предприятия, учреждения, организации, использующих памятник

начальника училища Гуляева Эдуарда Павловича

в лице представителя

должность, фамилия, имя и отчество

ПОЛОЖЕНИЯ

действующего на основании

положение, доверенность, кем выдана, дата, №

и именуемое в дальнейшем "Пользователь", выдает настоящее Охранное обязательство Управлению Госинспекции по охране памятников истории и культуры

наименование государственного органа охраны памятников

и именуемому в дальнейшем "Госорган".

1. В соответствии с Законом СССР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" от 29.10.76 и "Положением об охране и использовании памятников истории и культуры" утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 № 865,

Санкт-Петербургское Мореходное училище

наименование предприятия, учреждения, организации и пользователи памятника

обязуется:

Здание б. Петербургских Сельскохозяйственных курсов 1913 г.

1. наименование и датировка памятника

находящийся под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения, как памятника истории и культуры, использовать исключительно под учебное учреждение характер и цели использования

2. Обеспечивать режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния, составляющим неделимое целое с настоящим Охранным обязательством, а также разовыми предписаниями госоргана.

Примечание. Прилагаемый акт фиксирует состояние памятника в момент выдачи Охранного обязательства и отмечает перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ по срокам.

3. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается на время нахождения указанного памятника у пользователя.

4. Содержать памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а также содержать необходимый для обслуживания памятника и его территории штат работников, сторожей-хранителей.

6. Содержать территорию памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому памятнику истории и культуры и переделок памятника как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо земляных работ на территории памятника без специального письменного разрешения госоргана.

6. Не производить без разрешения госоргана никаких работ по ремонту, побелке и покраске стен, покрытых живописью, лепки и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства.

7. Не занимать помещений памятника под жилье как постоянного, так и временного характера, если таковое использование не оговорено настоящим обязательством.

8. Не сдавать памятника в аренду другим организациям без письменного разрешения госоргана.

9. Беспрепятственно допускать представителей госоргана для контроля за выполнением правил содержания памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования.

10. Немедленно извещать госорган о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по приведению его в порядок.

11. Иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны.

12. Страховать в установленных законодательством случаях памятники истории и культуры и связанные с ними произведения искусства в соответствии с описью культурных ценностей.

13. Своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт памятника и благоустроительные работы независимо от сезона, а также ремонтно-реставрационные работы в сроки, предусмотренные в прилагаемом акте.

14. Производить все ремонтно-реставрационные и другие работы по памятнику и его территории за свой счет и своими материалами по предварительному разрешению госоргана.

15. Обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно: обмерами, проектами и научными исследованиями памятника.

Все материалы по обмеру памятника, а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации памятника передаются пользователем госоргану в 10-дневный срок после их утверждения в 1 экз., безвозмездно.

15. В случае обнаружения госорганом самовольных перестроек или переделок, искажающих первоначальный вид памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет пользователя в срок, определяемый предписанием госоргана.

16. В случае невыполнения пользователем ремонтно-реставрационных, консервационных и реставрационных работ в сроки или нарушения правил содержания памятника, его территории и зон охраны, а также в случае использования помещения памятника не по прямому назначению пользователь обязан уплатить госоргану неустойку в сумме 2000 (две тысячи) рублей за каждый случай нарушения, а также обязан устранить за свой счет нанесенный ущерб, а в случае заселения памятника жильцами, если это не предусмотрено обязательством, немедленно выселить их.

17. Если пользование памятником создает угрозу для сохранности монументальной живописи

других произведений искусства, имеющихся в нем, госорган вправе предложить пользователю, а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования памятника.

18. В случае нарушения пользователем обязательства, при котором памятник истории и культуры содержится не в соответствии с характером его назначения и ему наносятся повреждения, в результате чего памятнику угрожает частичная порча или полное разрушение, этот памятник подлежит изъятию у пользователя с взысканием с него причиненного ущерба в размере стоимости ремонтно-реставрационных работ.

19. Охранное обязательство может содержать и другие мероприятия по обеспечению сохранности памятников в соответствии с действующим законодательством.

20. При изъятии памятника у пользователя памятник передать госоргану в полной сохранности со всеми разрешенными переделками и перестройками, а также произведениями искусства, связанными с ним, согласно приложенным к обязательству описям культурных ценностей и спискам движимых памятников истории и культуры.

III. 21. Неустойка, предусмотренная п. 6 настоящего обязательства, должна быть вписана пользователем на расчетный счет госоргана 32000508853 в АО Банк "Санкт-Петербург"

Охранное обязательство заключается в 3-х экземплярах: два из них находятся в делах госоргана, а третий остается у пользователя.

Юридический адрес пользователя 197137, Санкт-Петербург, Каменный остров, Большая аллея, 22

Счет пользователя 1406022 в ДОУ Агропромбанка

Приложения:

- 1. Акт технического обследования памятника на день оформления обязательства на . . . . . л. 7
- 2. Опись культурных ценностей, находящихся у пользователя, на . . . . . л.
- 3. Список движимых памятников истории и культуры, находящихся у пользователя, на . . . . . л.



[Signature] **Э.П. Гуляев**  
 подпись

[Signature] **Б.Н. Ометов**

должность, фамилия, имя, отчество, подпись

**Начальник Управления ГИОН**

М. П.

*Согласовано ст. юристом*  
*[Signature] (Юристы Е.Т.)*

Приложение №10

Утверждено

приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 2

781721206370005

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



16.03.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

## Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1913 г.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга № 110-р от 30.01.1992 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Большая аллея, 22

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- План границ территории от 27.07.2005 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объёмно- пространственное и планировочное решение территории Местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно- планировочная композиция

территории (парка), включая исторически сложившееся соотношение застроенных и незастроенных пространств, визуальные связи между элементами ансамбля I. Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов Объемно-пространственное решение местоположение, габариты и конфигурация 4-х этажного здания с аттиковым этажом, включая высотные отметки, конфигурацию и уклон крыши, конфигурацию и местоположение световых фонарей; габариты выноса широкого венчающего карниза; объём ризалита на северном, фасаде. Конструктивная система здания наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); плоские междуэтажные перекрытия: отметки, местоположение; перекрытие над холлом первого этажа: тип (сферический купол с распалубками на полуколоннах дорического ордера), материал две лестницы: - торцевая: местоположение, тип (трёхмаршевая); - центральная: местоположение, тип (двухмаршевая распашная); лестницы холла первого этажа и коридора третьего этажа: - вдоль северной и южной стены помещения, лестница в коридор (на три ступени в холле и семь ступеней в коридоре третьего этажа), материал (известняк); Объемно-планировочное решение Планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов Вид материала и характер фасадной поверхности: гладкая штукатурка, рустованная штукатурка в уровне первого этажа; цоколь: материал (известняк); оконные и дверные проёмы: - конфигурация, габариты и местоположение; - оформление оконных проёмов наличниками; оконные заполнения: исторический рисунок расстекловки; междуэтажный карниз: местоположение (между первым и вторым этажом), Лицевой фасад и по одной световой оси на южном и северном дворовых фасадах: - местоположение полуколонн коринфского ордера; - тяга: местоположение (между третьим и аттиковым этажом); - фриз с масками, гирляндами и балясинами над окнами третьего этажа в уровне капителей колонн; - венчающий карниз большого выноса с мутулами; - аттик: местоположение, оформление (лепная композиция); дверные заполнения: - исторический рисунок дверных заполнений на лицевом фасаде; - оконные проёмы второго этажа в объёме раскреповок: полуциркульные ниши, прямые сандрики на кронштейнах, штукатурные наличники с замковым камнем; подоконный карниз на консолях, между которыми расположен ряд балясин; - оконные проёмы второго этажа в объёме портика: штукатурные наличники; пилястры по краям; Декоративно-художественная отделка интерьеров Холл первого этажа - роспись плафона; - тип отделки потолка; - полуколонны дорического ордера (местоположение, оформление – штукатурка с окраской); - покрытие пола (мрамор); - материал ступеней лестниц (известняк) Коридоры первого, второго, третьего, четвёртого этажей - потолочные тяги, падуго; - розетки геометрических форм; - пилястры - покрытие пола (материал – метлахская плитка) - материал ступеней лестниц (известняк) в коридоре третьего этажа - ограждение площадки коридора третьего этажа (местоположение, рисунок, материал) - колонны площадки третьего этажа (местоположение, тип (дорического ордера) - дверное заполнение в коридоре четвёртого этажа (помещение в торце коридора): материал (дерево), филёнчатые, с остеклённой фрамугой, рисунок остекления; Актовый зал (второй этаж) - оформление дверных проёмов полуколоннами - фриз из геометрических фигур вдоль стены (над дверными проёмами и по периметру потолка) - оформление розеток объёмными геометрическими фигурами (ступенчатые пирамиды с квадратом в основании) Торцевая лестница - материал ступеней (известняк); - ограждение: материал (металл), техника изготовления (ковка), рисунок (растительный); - поручень (материал – дерево, профиль); Центральная лестница - материал ступеней (известняк); - ограждение: материал (металл); техника изготовления (ковка), рисунок (растительный); - поручень (материал – дерево, профиль); - оформление лестничной клетки: пилястры ионического ордера, покрытие пола (метлахская плитка), лепные потолочные розетки и тяги. II. Ограда Объемно-пространственное решение: Местоположение ограды: вдоль ул. Большая аллея Архитектурно-художественное решение: Исторический рисунок металлических звеньев ограды: вертикальные прутья с тремя тетивами (две в верхней части и одна в нижней), с навершиями в виде лепестков

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой» № 509-р от 22.12.2020 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об

верждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта  
ультурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	подпись	инициалы, фамилия

17 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)





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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

Макаровой М. В.

mv\_makarova@bk.ru

№ \_\_\_\_\_  
На № 562182 от 19.04.2021  
№01-25-9476/21-0-1 от 18.05.2021 21

КГИОП СПб  
№ 01-25-9476/21-0-1  
от 18.05.2021



**Уважаемая Мария Валерьевна!**

КГИОП в ответ на Ваше обращение направляет документацию относительно объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой» (далее – объект).

Паспорт объекта Вы можете получить в отделе обработки и хранения документированной информации КГИОП в приемные дни.

Приложение:

1. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой» от 27.07.2005
2. Копия Распоряжения КГИОП от 22.12.2020 № 509-р
3. Копия охранного обязательства от 23.11.1992 № 2075

**Начальник отдела государственного  
реестра объектов культурного наследия**

**Д. С. Брыков**

Исп. А.В. Шумов тел. 710 47 42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат 1DFA890015AC109D4B01D09219B881AC  
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич  
Действителен с 12.08.2020 по 12.08.2021

**Фотофиксация**

объекта культурного наследия регионального значения «Здание курсов» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком и оградой», по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая аллея, д. 22, Лит И на 14.11.2020 (Автор фото – Макарова М.В.)



Фото №1. Лицевой фасад здания. Направление съемки – с северо-востока



Фото №2. Лицевой фасад. Направление съемки – с востока



Фото №3. Лицевой и торцевой фасады. Направление съемки – с юго-востока



Фото №4. Торцевой южный фасад. Общий вид.



Фото №5. Фрагмент лицевого фасада. Поздняя пристройка – входная группа (тамбур)



Фото №6. Фрагмент лицевого фасада. Исторический центральный вход.



Фото №7. Существующие деревянные дверные заполнения.



Фото №8. Торцевой восточный фасад.  
Направление съемки – с севера



Фото №9. Фрагмент торцевого восточного  
фасада и поздней пристройки тамбура со  
стороны лицевого фасада



Фото №10. Общий вид соседнего (с севера) здания - особняка В.Н. Яковенко. Направление съемки – с востока



Фото №11. Фрагмент торцевого северного фасада. Фрагмент пристройки-котельной



Фото №12. Фрагмент торцевого северного фасада. Пристройка-котельная



Фото № 13. Фрагмент дворового западного фасада. Вход для МГН.



Фото №14. Фрагмент дворового западного фасада. Общий вид.



Фото №15. Общий вид соседнего (с юга) здания – деревянного служебного флигеля дачи Доливо-Добровольской.

## Схема проведения фотофиксации

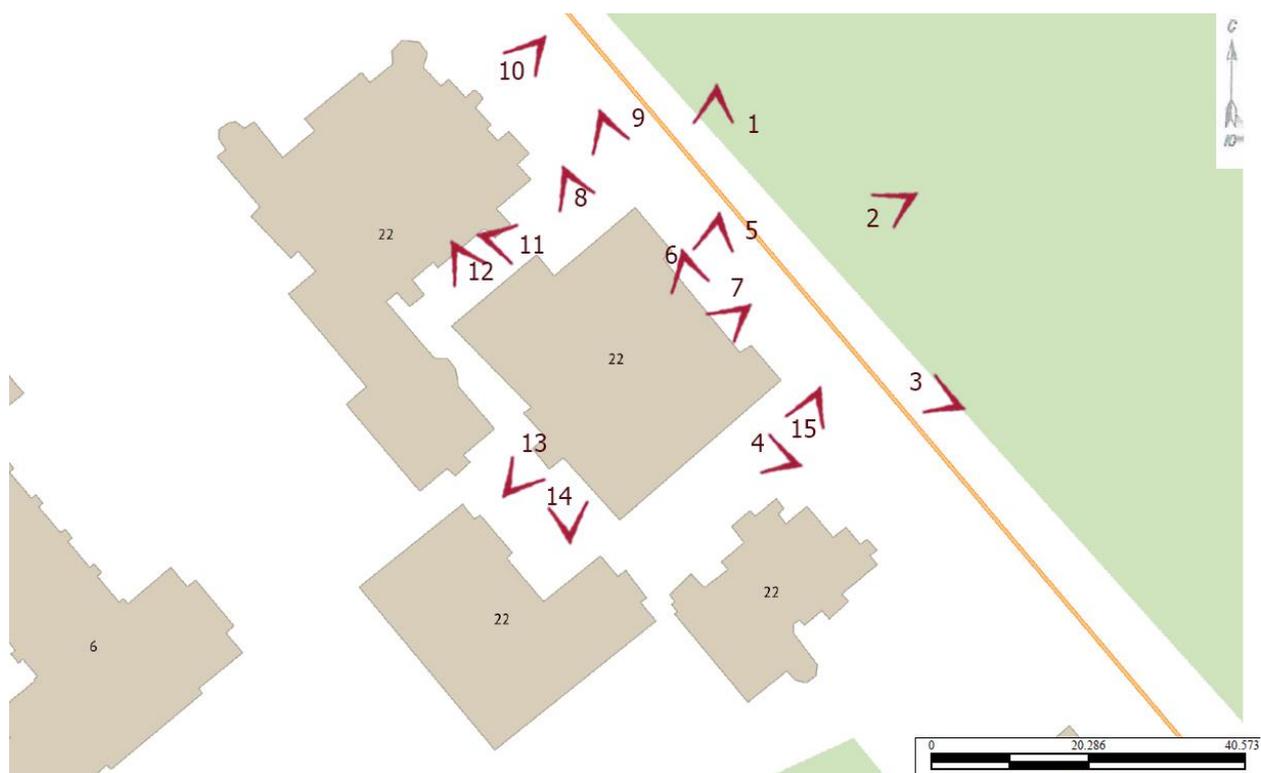


Схема проведения фотофиксации фасадов объекта культурного наследия «Здание курсов»

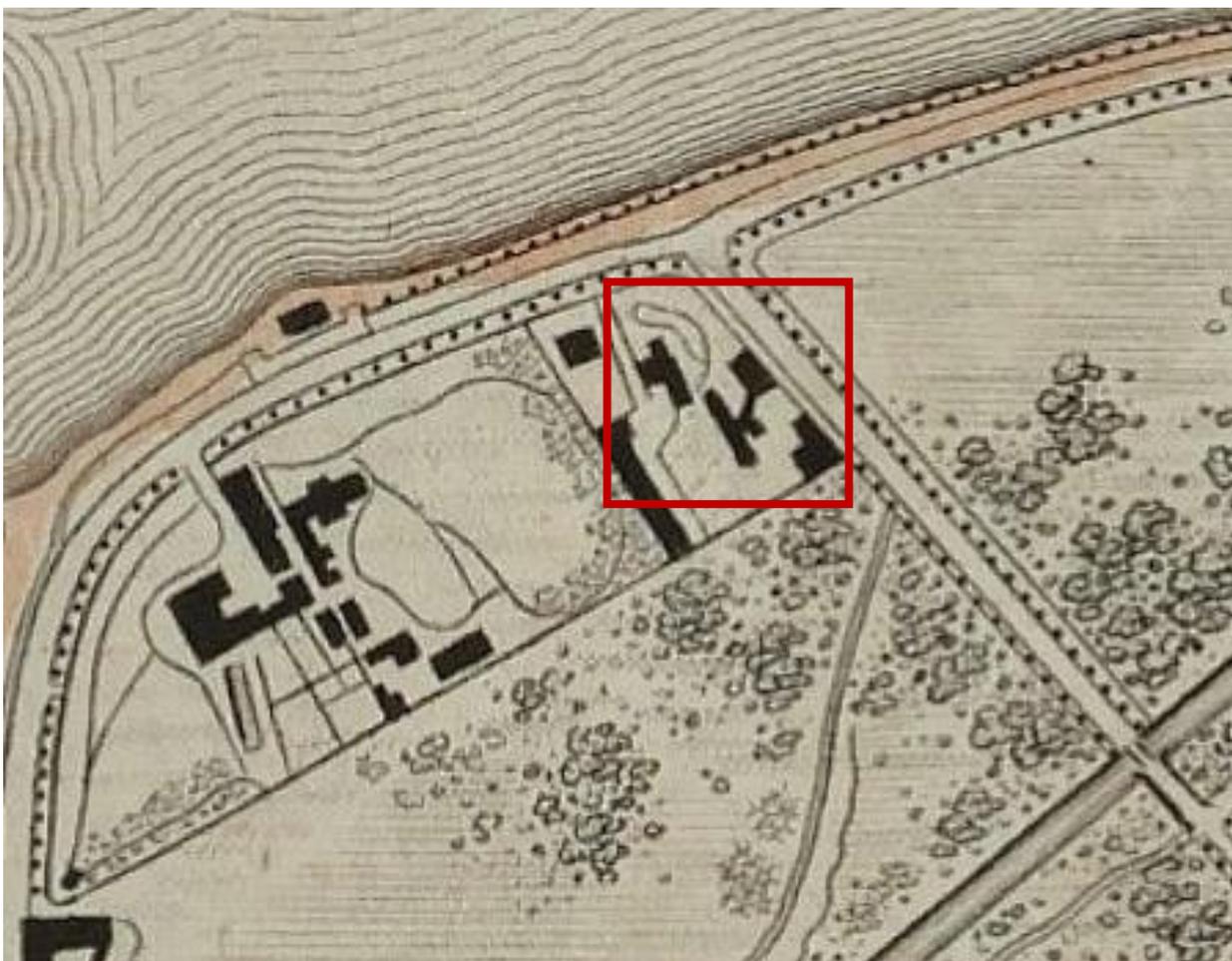
## Иконографические материалы



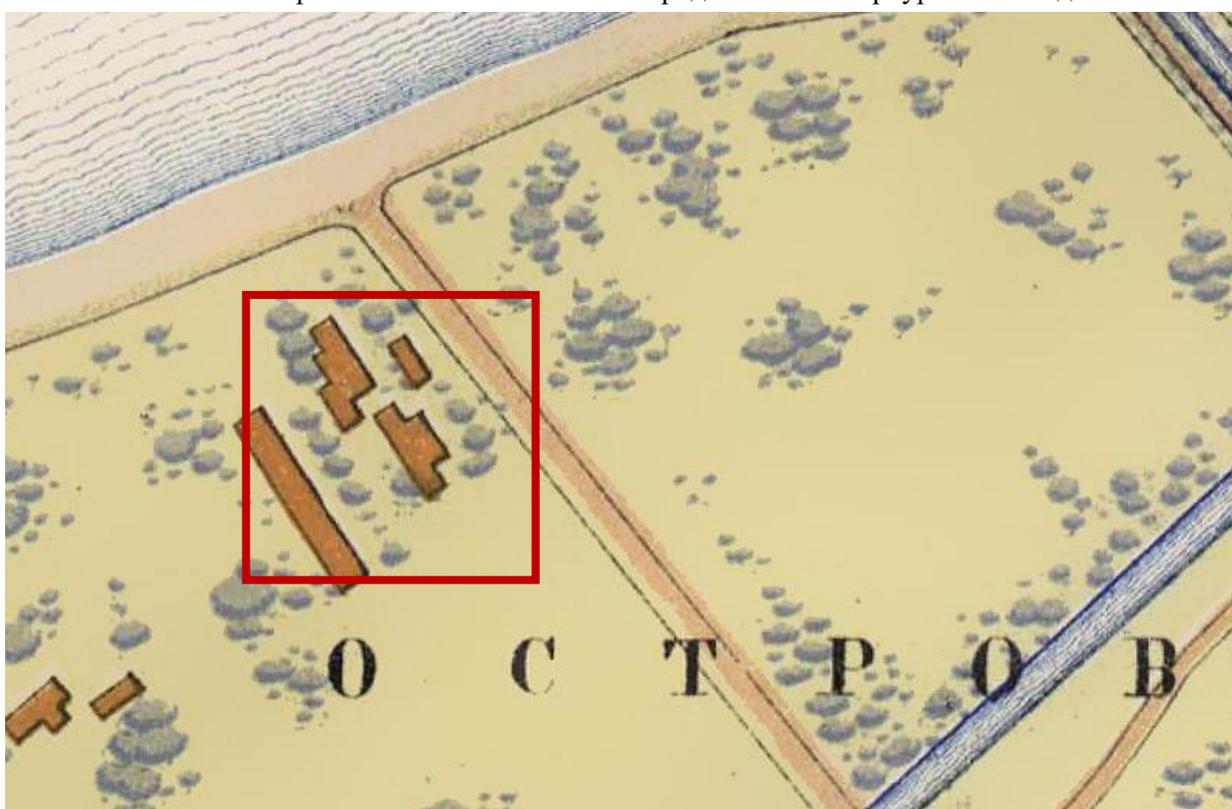
Илл.1. Фрагмент плана Санкт Петербурга 1808 года "Plan de la ville de St-Petersbourg".F. Pluth.



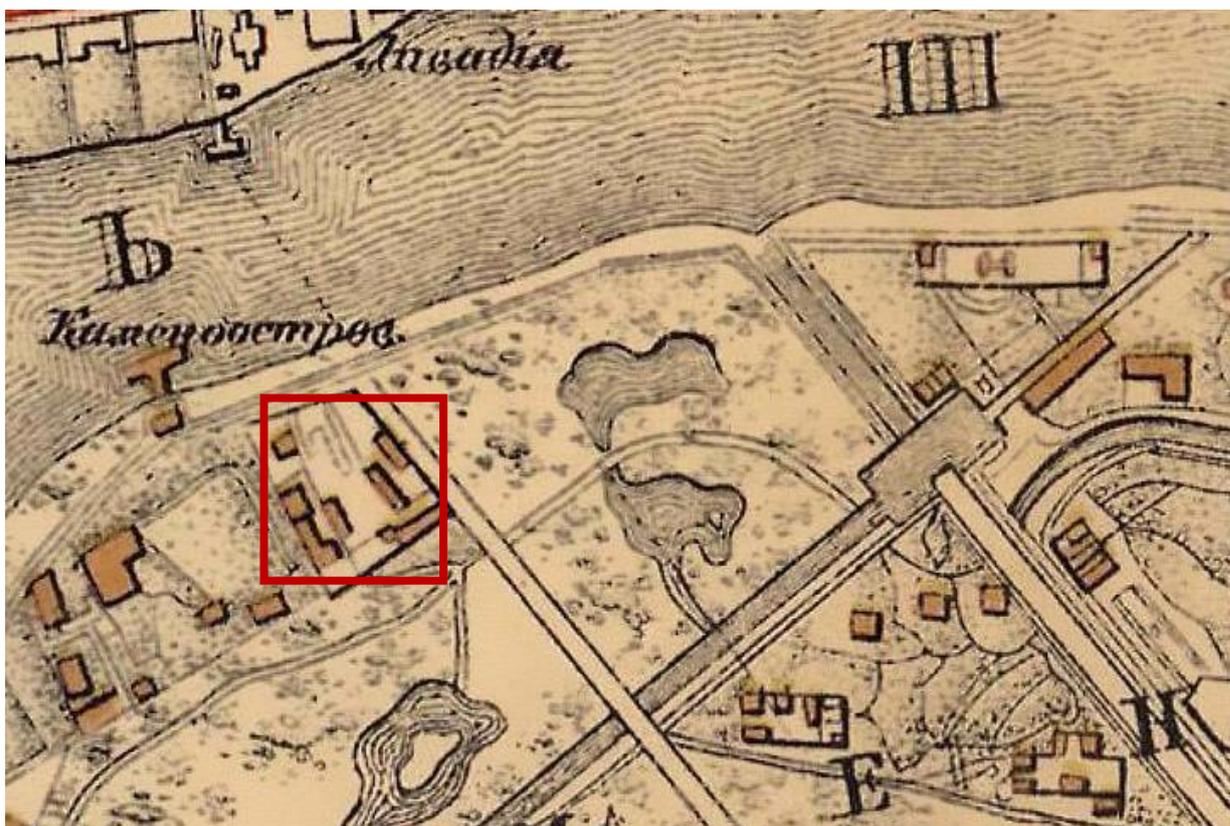
Илл.2 Фрагмент плана С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1821 года.



Илл. 3. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1840 года



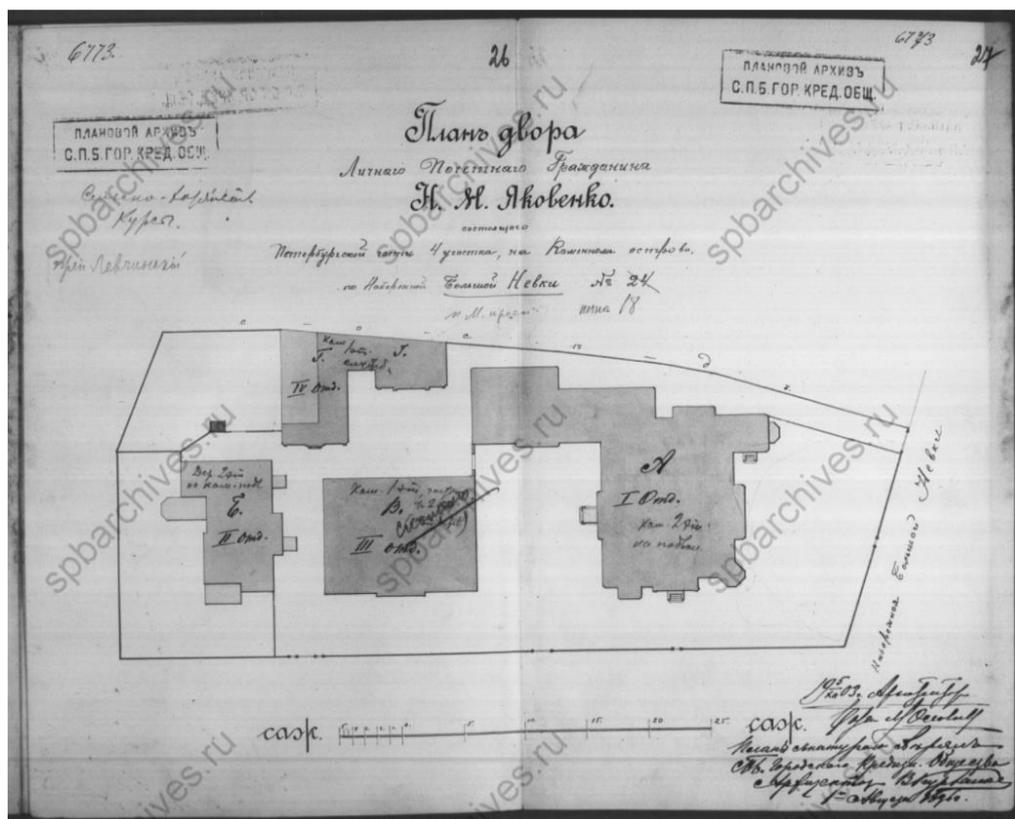
Илл.4. Фрагмент плана Петербургской части города 1861 г



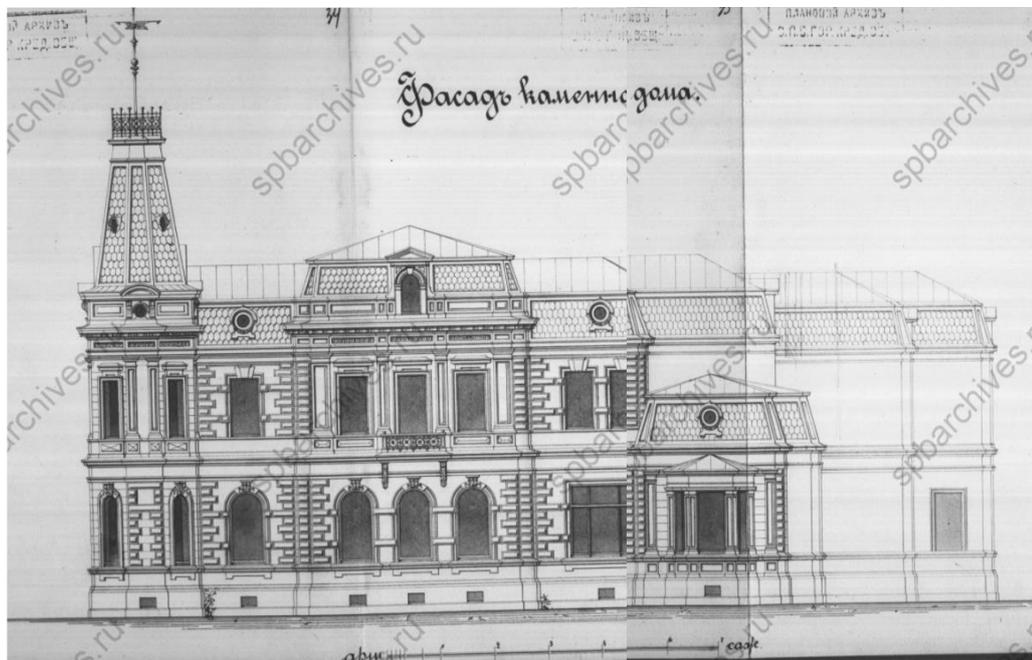
Илл.5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург



Илл.6. Фрагмент плана Санкт-Петербурга 1904 года.



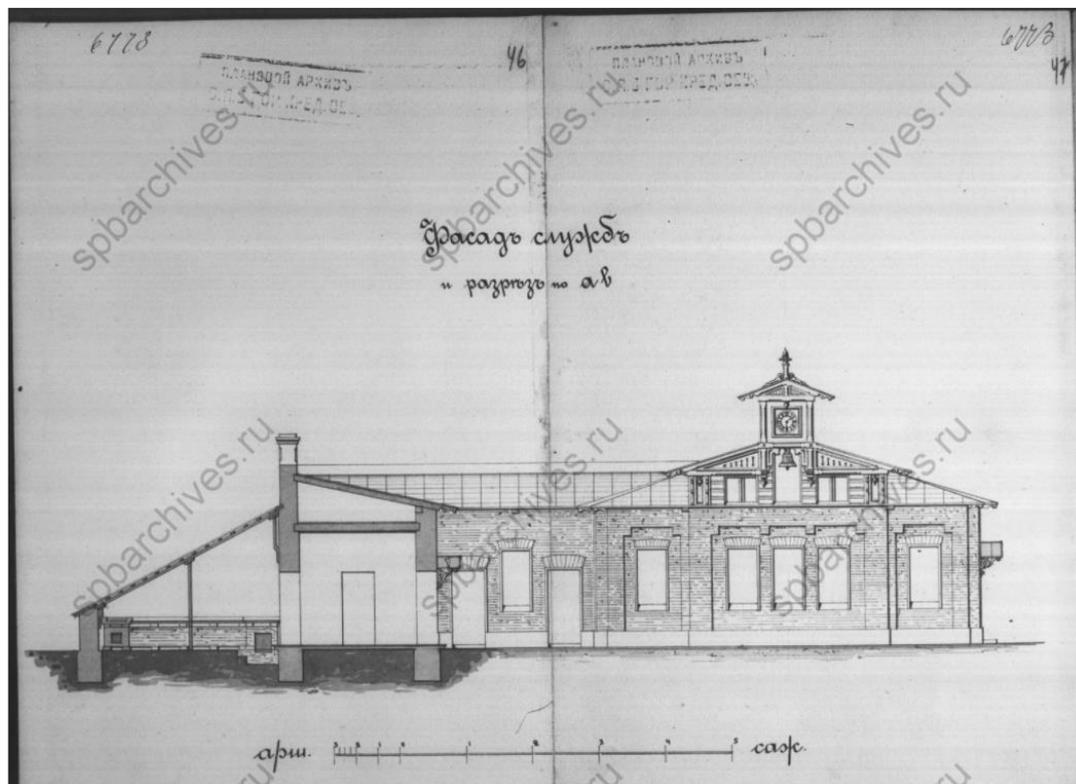
Илл. 7. План двора Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



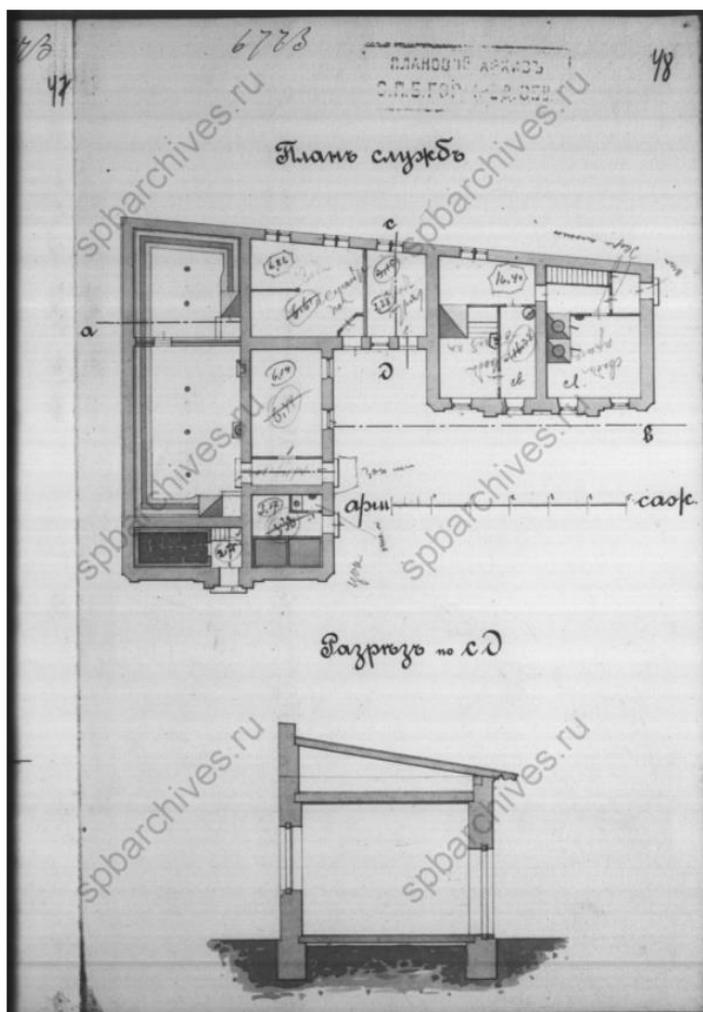
Илл. 8. Фасад каменного дома Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План фасада от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



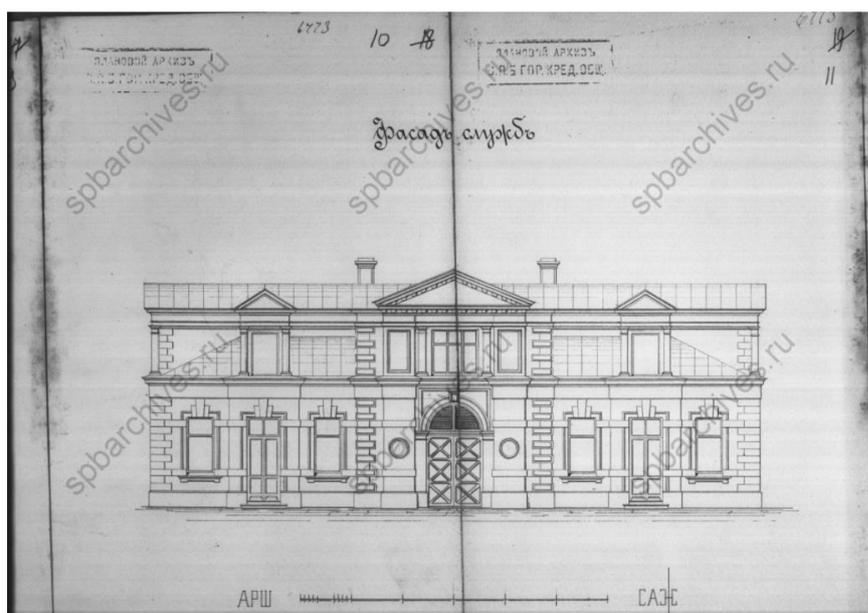
Илл. 9. Фасад деревянного дома на участке Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План фасада от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



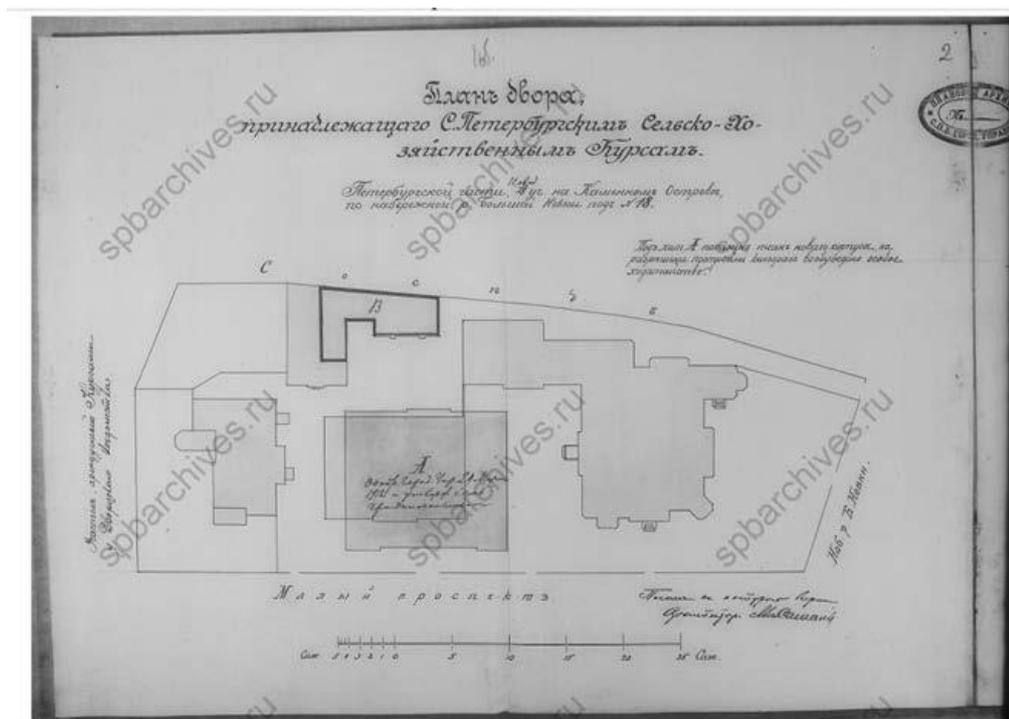
Илл. 10. Фасад каменной службы на участке Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План фасада от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



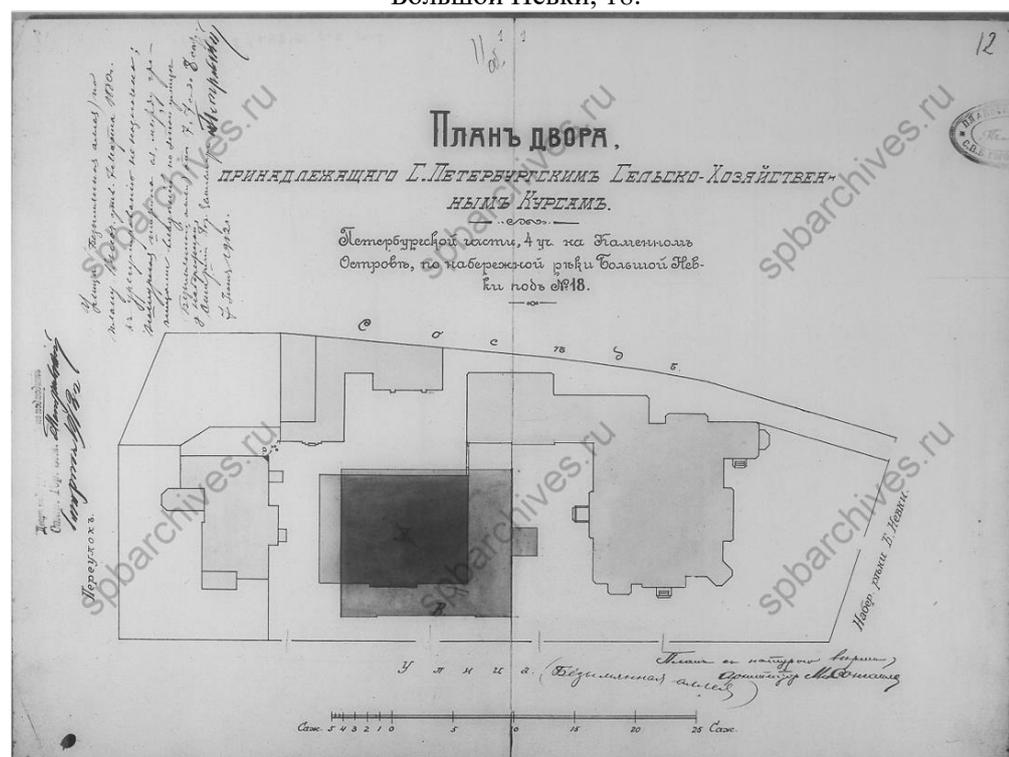
Илл. 11. План каменной службы на участке Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



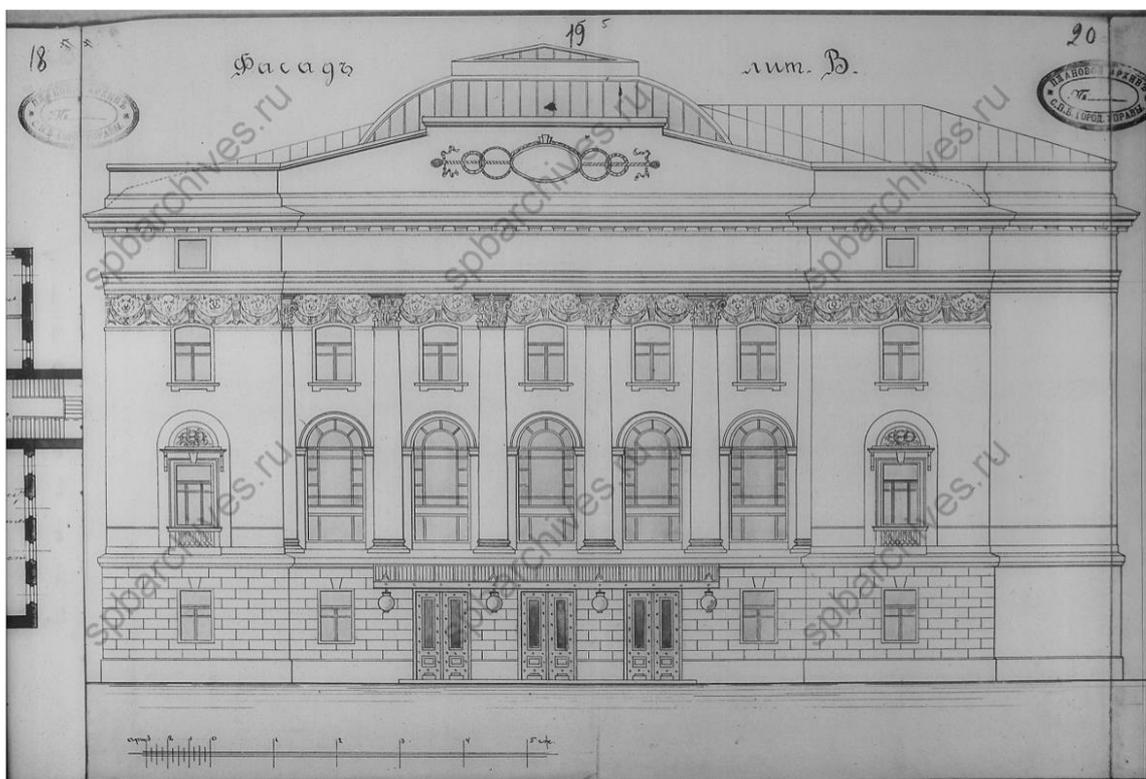
Илл. 12. Фасад каменной службы на участке Личного Почетного Гражданина Н. М. Яковенко по набережной Большой Невки №18. План фасада от 01 августа 1896 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



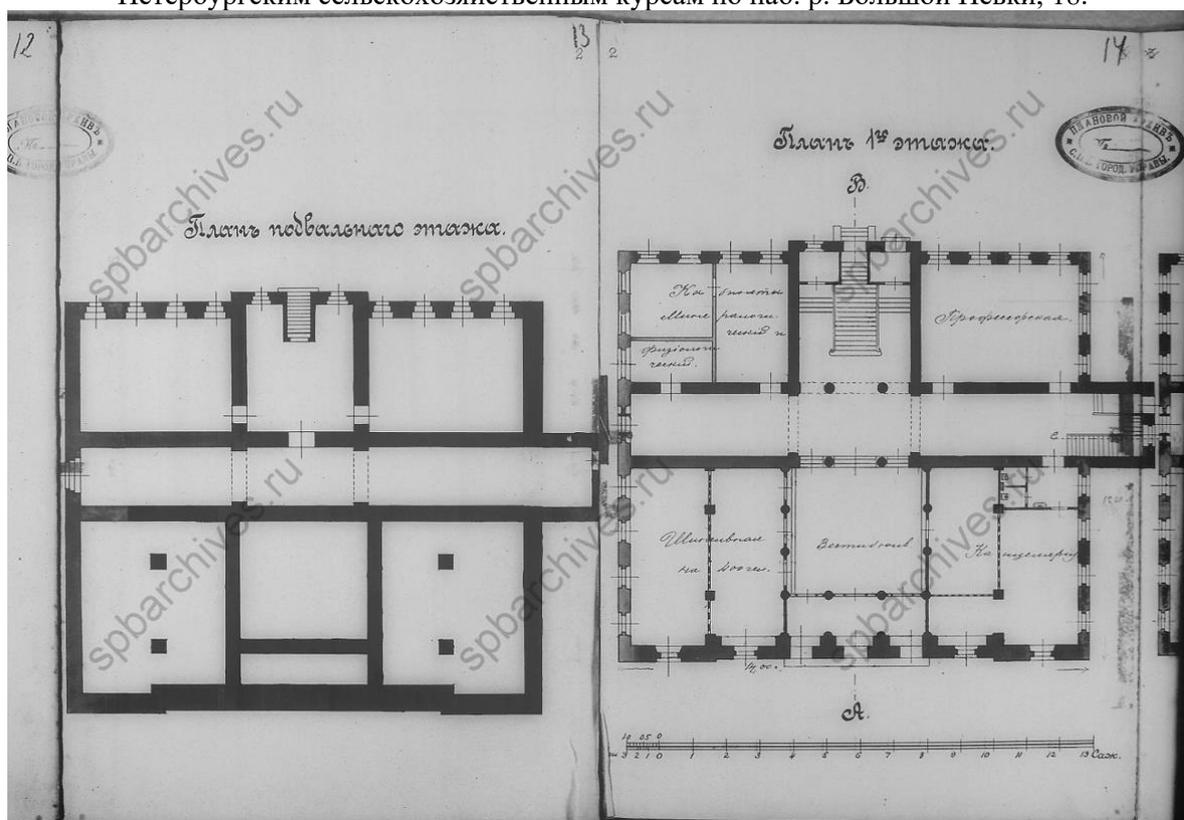
Илл. 13. План двора, принадлежащего С. Петербургским Сельскохозяйственным курсам по набережной Большой Невки №18. План 1912 г./ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



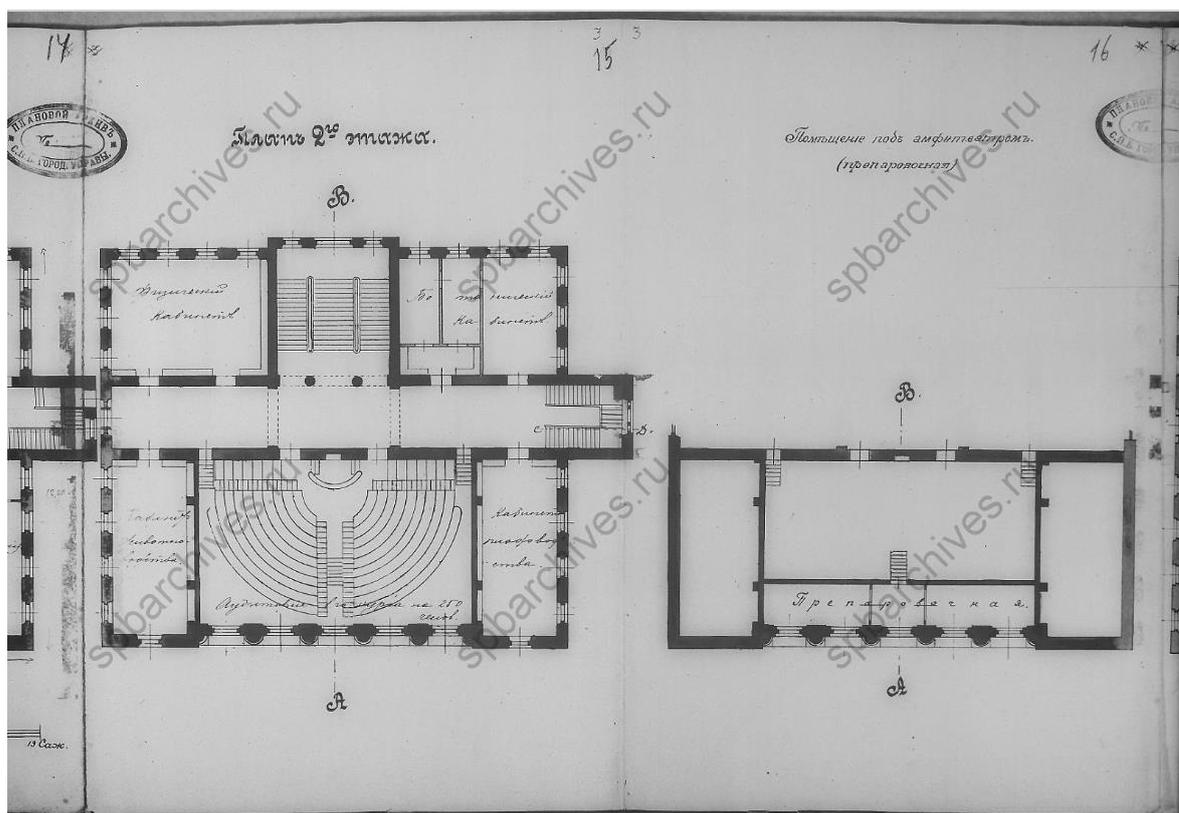
Илл. 14. План двора, принадлежащего С. Петербургским Сельскохозяйственным курсам по набережной Большой Невки №18. План 1912 г./ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



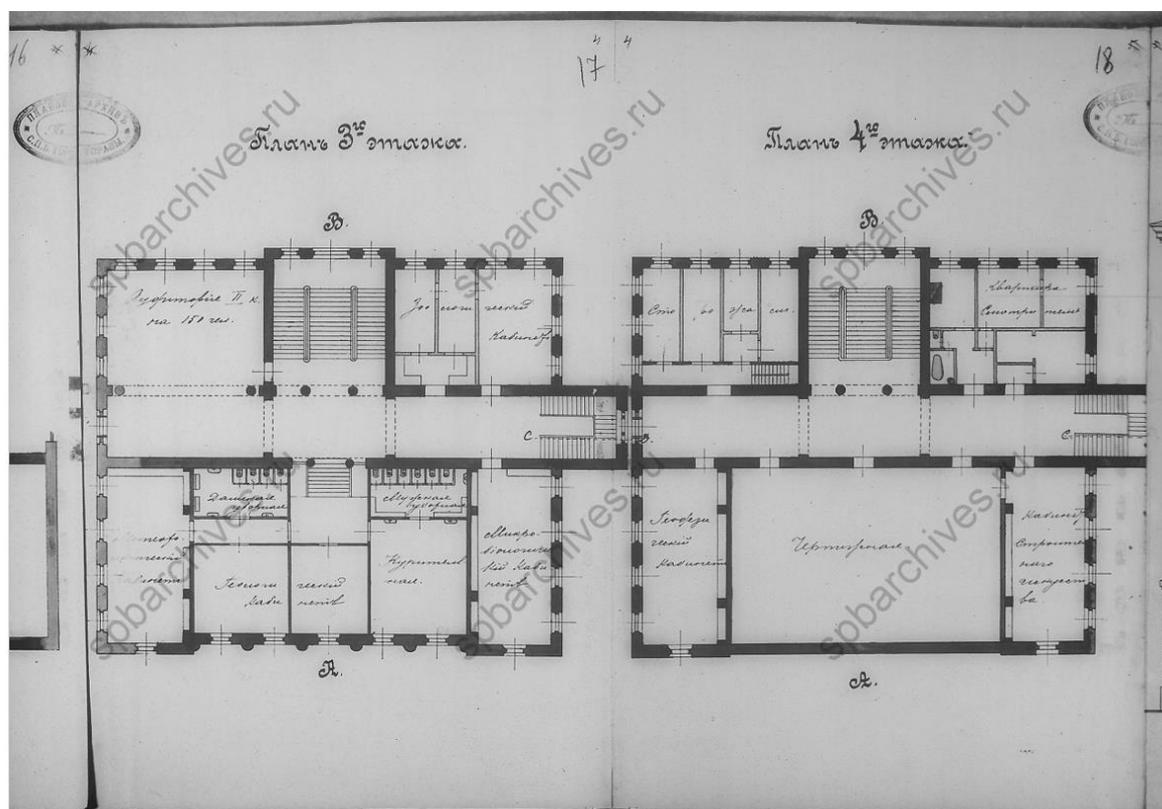
Илл. 15. Проект здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. Чертеж лицевого фасада. 1912 г.// ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



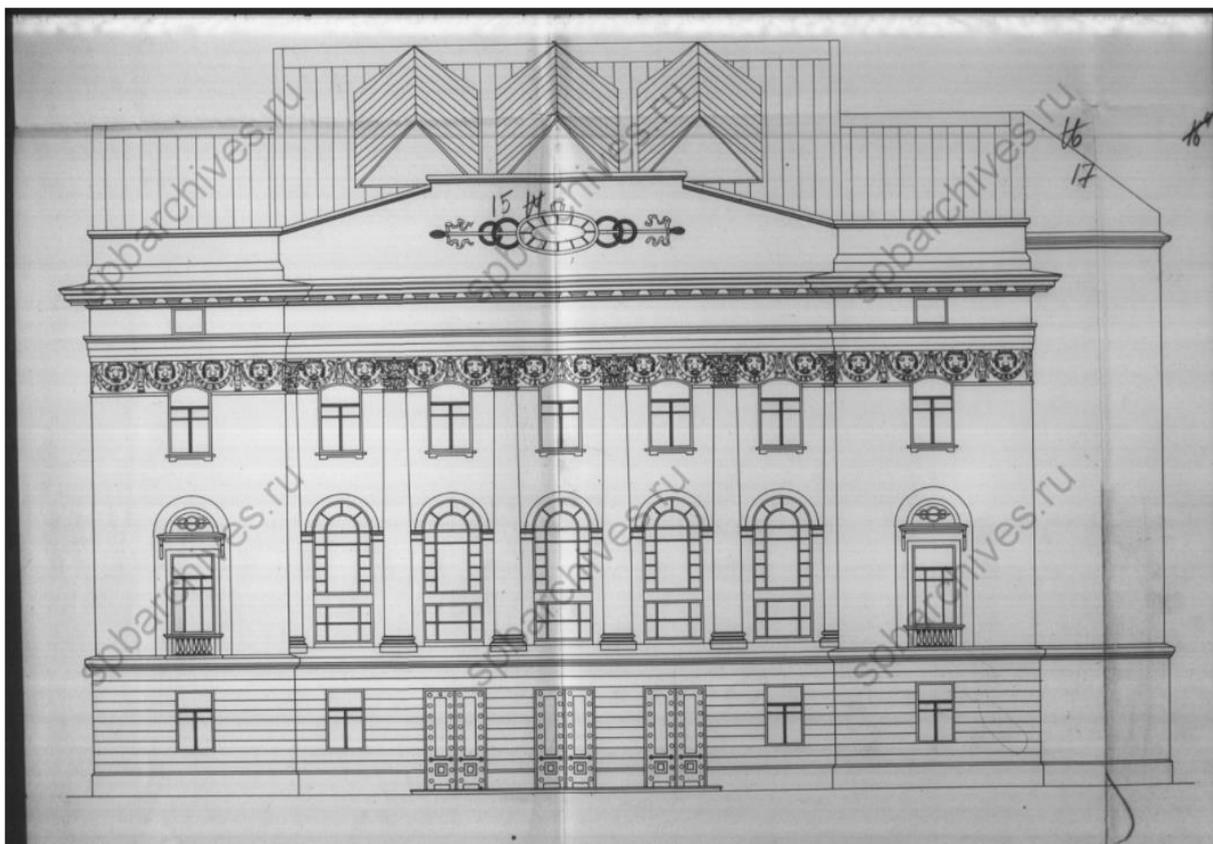
Илл. 16. Проект здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. План подвального и 1-го этажа. 1912 г.// ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



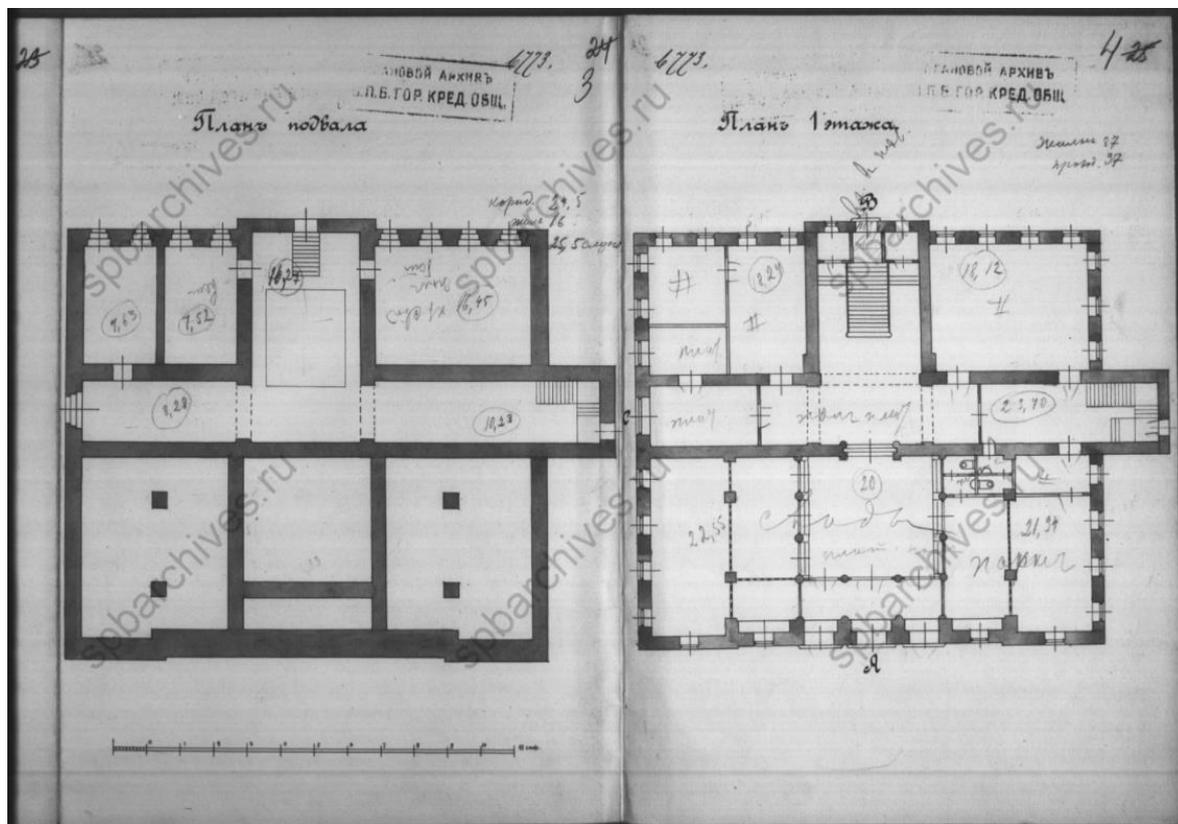
Илл. 17. Проект здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. План 2-го этажа. 1912 г.// ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



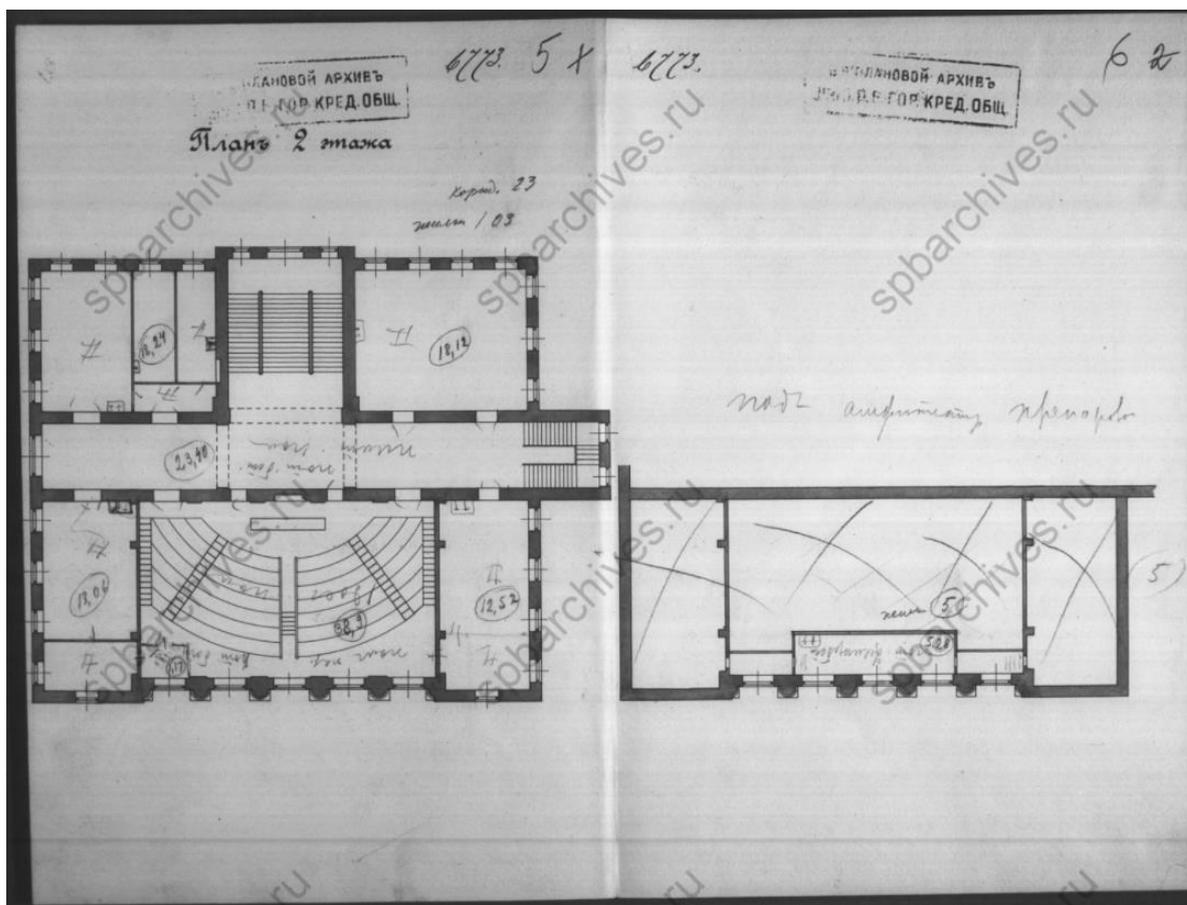
Илл. 18. Проект здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. План 3-го и 4-го этажа. 1912 г.// ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 8912. Чертежи зданий на участке, принадлежавшем С.-Петербургским сельскохозяйственным курсам по наб. р. Большой Невки, 18.



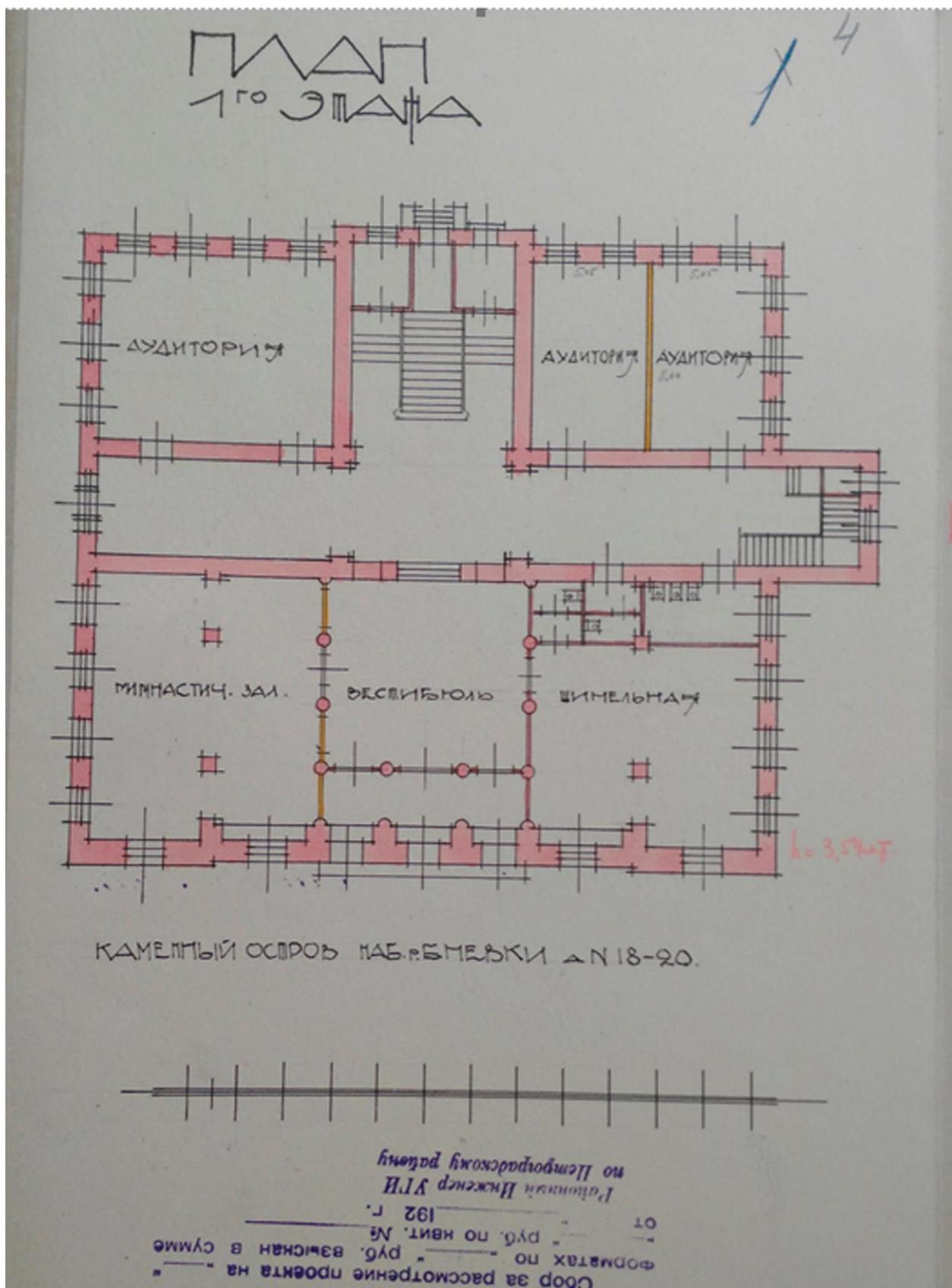
Илл. 19. Чертеж лицевого фасада здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. 1913 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



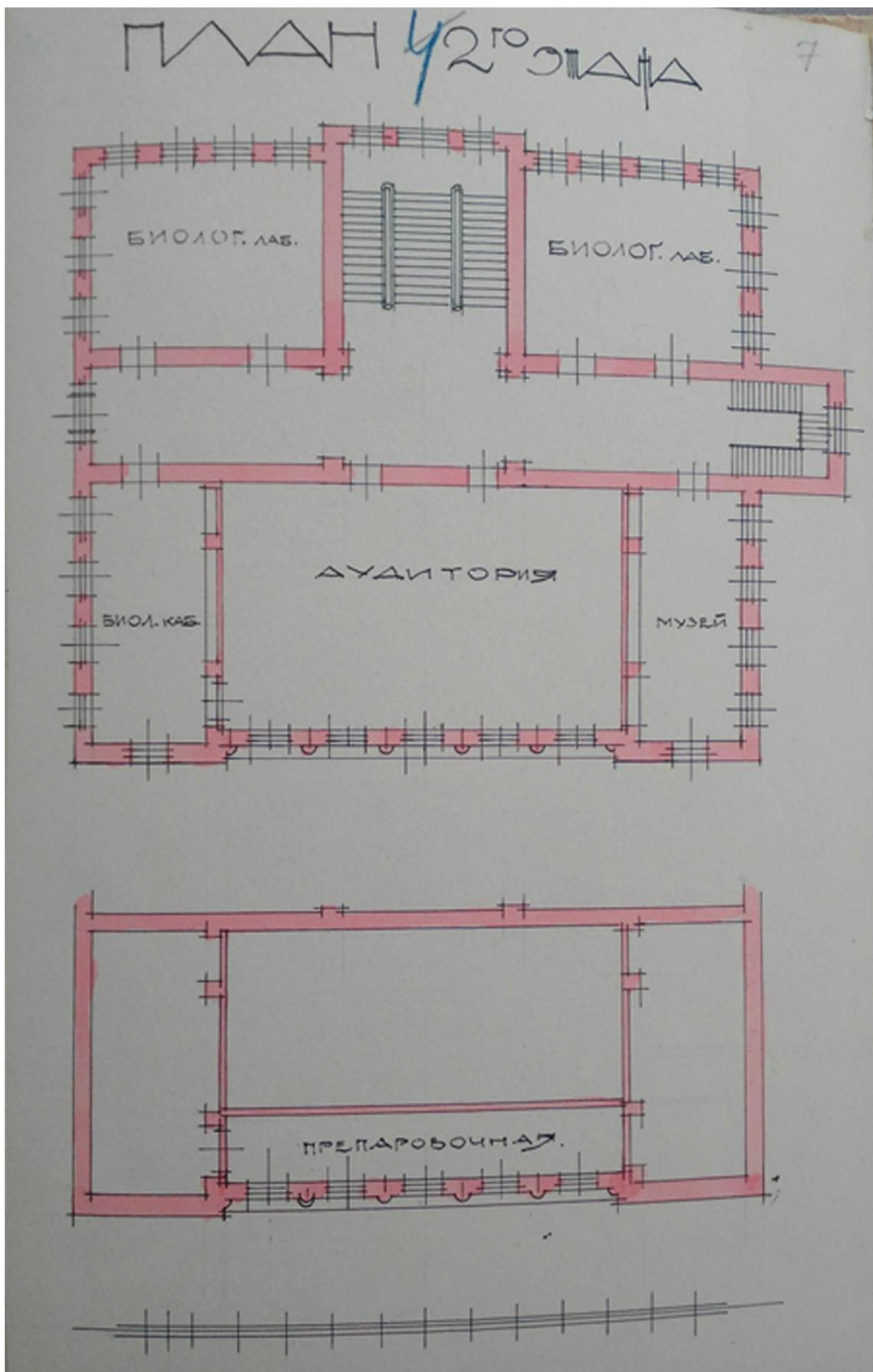
Илл. 20. План здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. План подвала и 1-го этажа. 1913 г./ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки,18 на Каменном острове.



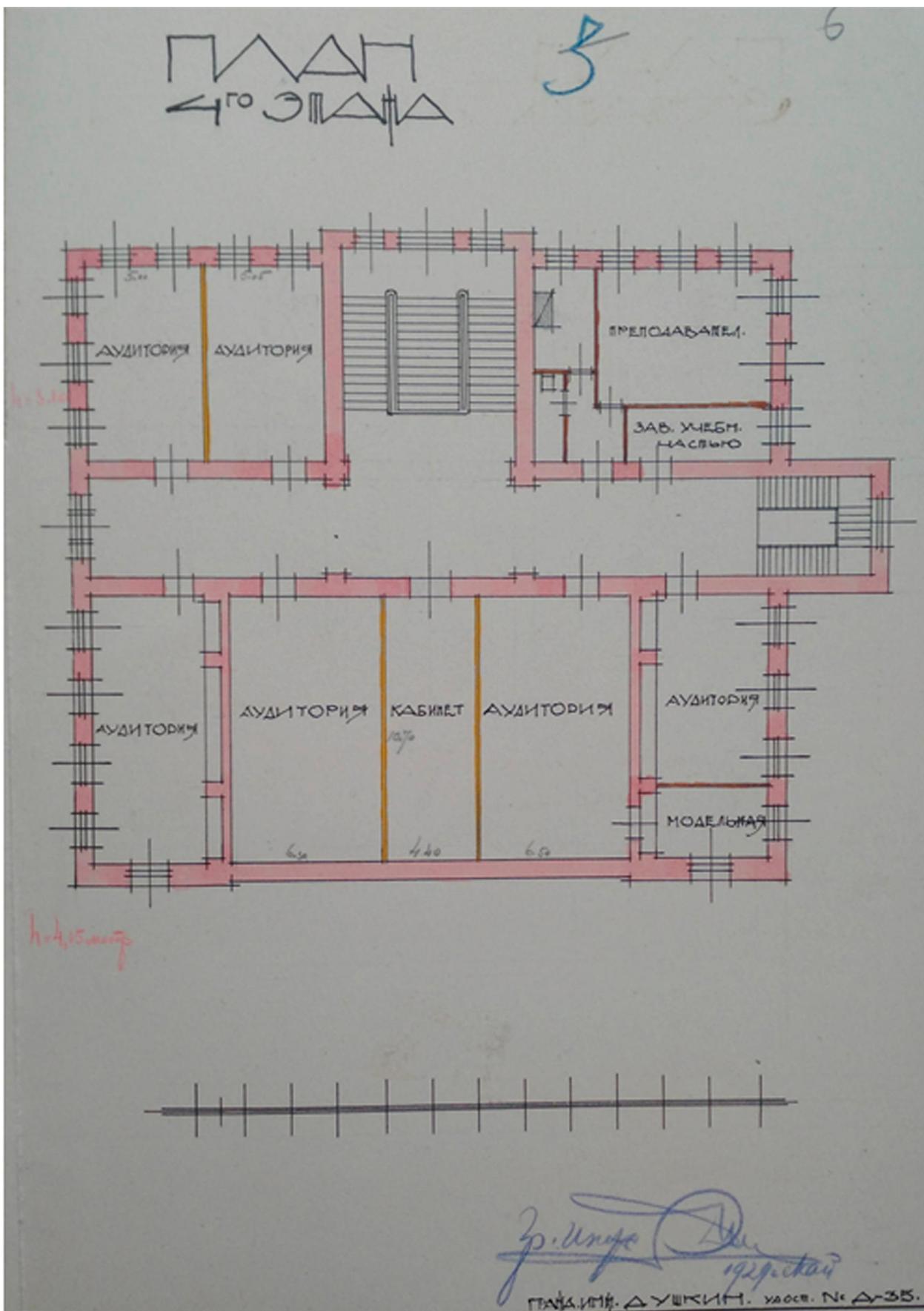
Илл. 21. План здания Петербургских сельскохозяйственных курсов. План 2-го этажа. 1913 г. // ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3719. Чертежи дома Н.М. Яковенко, Совета сельскохозяйственных курсов по наб.р. Б.Невки, 18 на Каменном острове.



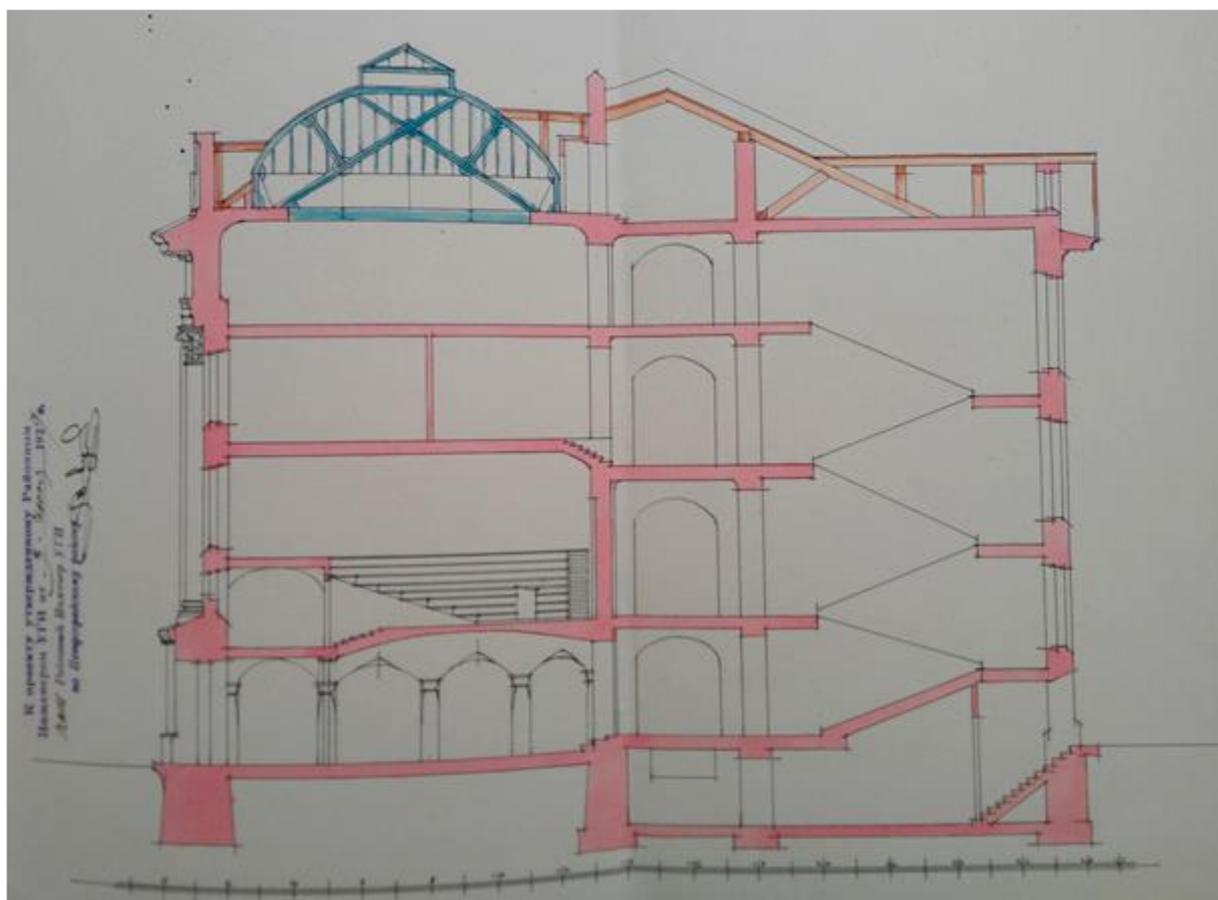
Илл. 22. План 1-го этажа рабфака Ленинградского сельскохозяйственного института (быв. Петербургские сельскохозяйственные курсы). 1929 г./ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6210. Проект перепланировки здания рабфака по наб. Большой Невки, 18



Илл. 23. План 2-го этажа рабфака Ленинградского сельскохозяйственного института (быв. Петербургские сельскохозяйственные курсы). 1929 г./ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6210. Проект перепланировки здания рабфака по наб. Большой Невки, 18



Илл. 24. План 3-го этажа рабфака Ленинградского сельскохозяйственного института (быв. Петербургские сельскохозяйственные курсы). 1929 г./ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6210.  
Проект перепланировки здания рабфака по наб. Большой Невки, 18



Илл. 25. Разрез по оси А-Б рабфака Ленинградского сельскохозяйственного института (быв. Петербургские сельскохозяйственные курсы). 1929 г.//ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6210.  
Проект перепланировки здания рабфака по наб. Большой Невки, 18



Илл. 26. Здание Сельскохозяйственных курсов на Каменном острове. 1913 г.// Сайт ФГБОУ ВО СПб ГАУ [https://spbgau.ru/about/vospit\\_otdel/museum/1914-1917/node/242](https://spbgau.ru/about/vospit_otdel/museum/1914-1917/node/242)



Илл. 27. Демонстранты перед зданием Сельскохозяйственных курсов на Каменном острове. 1917 г. // Сайт ФГБОУ ВО СПб ГАУ [https://spbgau.ru/about/vospit\\_otdel/museum/1914-1917/node/242](https://spbgau.ru/about/vospit_otdel/museum/1914-1917/node/242)



Илл.28. Мореходное училище 1992 // Сайт <https://pastvu.com/p/126240>



Илл. 29. Особняк В.Н. Яковенко 1895-1900 гг. //Сайт <https://pastvu.com/p/201820>

Приложение № 1  
к Государственному контракту № **0372100053420000003**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

### Техническое задание

на выполнение проектно-изыскательских работ в рамках капитального ремонта фасада и крыши с элементами реставрации: г. Санкт-Петербург, Большая аллея, д.22, лит. И

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
<b>1.</b>	<b>Общие</b>	
1.1	Наименование объекта	«Здание курсов» - объект культурного наследия регионального значения в составе объекта культурного наследия регионального значения «Здание Петербургских сельскохозяйственных курсов с участком парка и оградой»
1.2	Основание для проектирования	Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, от 13 февраля 2020 г. № 01-52-1068/20
1.3	Государственный заказчик	Санкт-Петербургский морской рыбопромышленный колледж (филиал) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Калининградский государственный технический университет»
1.4	Подрядчик	ООО «АСК-НОРД»
1.4.1	Обязательные требования к подрядчику	<p>Подрядчик должен иметь на весь период производства работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданную Министерством культуры Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2012 г. № 394 "О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации":</li> <li>а) на разработку проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;</li> <li>б) на разработку проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.</li> </ul> <p>Подрядчик должен быть членом СРО в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования, в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).</p> <p>СРО, в которой состоит участник закупки, должна иметь компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Совокупный размер обязательств участника закупки по договорам, которые заключены с использованием конкурентных способов, не должен превышать уровень ответственности участника закупки по компенсационному фонду обеспечения договорных обязательств</p>
1.5	Уровень ответственности	II нормальный, в соответствии с ФЗ РФ от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»
1.6	Вид строительства	Выполнение проектно-изыскательских работ в рамках капитального ремонта фасада и крыши здания с элементами реставрации.
1.7	Начальная (максимальная)	

	цена Государственного контракта	
1.8	Источник финансирования проектирования	Средства федерального бюджета
1.9	Охранный статус объекта	Объект культурного наследия федерального значения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.07.2001 №527
1.10	Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, мощностные параметры	Кубический объем здания – 19,1- м.куб. Площадь реставрируемых фасадов – 5436,1 кв.м.
1.11	Исходно-разрешительная документация	- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия №01-52-188 от 13.02.2020 г.
1.12	Сведения о предварительных работах	Необходимо выполнить в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, №01-52-188 от 13.02.2020 г.
<b>2</b>	<b>Основные требования к составу проекта и проектным решениям</b>	
2.1.	Предварительные исследования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сбор исходно-разрешительной документации</li> <li>- Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 24.03.2015 №90-01-39-ГП);</li> <li>- Фотофиксация до начала производства работ. Фотофиксационные материалы, которые должны отражать сведения о сохранности объекта культурного наследия, его техническом состоянии, состоянии его конструкций, отделки, деталей. Альбом с материалами фотофиксации должен содержать: краткую справку с указанием времени и задачи проводимых работ, план – схему с указанием места расположения выполненной съемки, аннотации к фотографиям; фотографии должны быть представлены в цветном исполнении, хорошего качества, размером не менее 15×18 см, для деталей форматом не менее А4;</li> </ul>
2.2.	Комплексные научные исследования	<p>В соответствии с требованиями :</p> <p>ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования</p> <p>ГОСТ Р 55567-2013 Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования</p> <p>СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;</p> <p>ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»; ГОСТ 27751-2014 «Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения.</p> <p>Обмерные работы существующего здания методом наземного лазерного сканирования, с выдачей результатов в двух форматах: исходные облака точек со сферическими панорамами, а также «сшитые» облака точек в формате, допускающем их подгрузку в</p>

	<p>ПО для разработки трёхмерных информационных моделей;</p> <p>Целью работы является создание облака точек:</p> <p>а. Фасадов (лицевых и дворовые), внутренних помещений, включающих в себя стены, плитные и балочные перекрытия; лестничные ограждения с маршами и площадками, ниши и проемы;</p> <p>Облака точек должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>I. Результаты лазерного сканирования не должны содержать элементы, не относящиеся непосредственно к объекту сканирования (деревья, люди, автомобили, мебель и др.)</p> <p>II. Наличие затенённых участков допускается в объёме не более 15% от площади сканируемых поверхностей.</p> <p>III. Цветность облака: цветные.</p> <p>IV. Глобальная погрешность измерений по облаку не более 50мм, локальная 7 мм, шумы (отклонение от поверхности) не более 25мм.</p> <p>V. Привязка к местной системе координат и системе высот: не требуется.</p> <p>VI. Плотность облака точек составляет ориентировочно 5-10 мм на 10 м (Для небольших помещений использовать до 12мм на 10м, для фасадов и больших залов - до 6мм на 10м). Фактически данный показатель означает плотность сканирования «1 точка на 1-2 см длины по поверхности», чего достаточно для построения сечений, оконтуривания проемов съемки отметок и т.д. Среднее значение погрешности взаимного уравнивания не должно превышать 20 мм.</p> <p>б. Результаты проведения лазерного сканирования – облако точек – выдать в «сшитом» виде одним файлом</p> <p>1. По результатам обмерных работ выполнить трёхмерные информационные обмерные архитектурные модели (ПО – AutodeskRevit версии не ниже 2021, степень детализации LOD200).</p> <p>а. Отображению в модели подлежит архитектурная часть, в том числе:</p> <p>I. Несущие стены;</p> <p>II. Перекрытия (чердачные);</p> <p>III. Дверные, оконные и прочие проемы;</p> <p>IV. Лестницы;</p> <p>V. Колонны;</p> <p>VI. Оконные и дверные заполнения</p> <p>б. Отображению на модели не подлежат:</p> <p>I. Скрытые и недоступные на момент сканирования элементы здания;</p> <p>II. Инженерные сети, в т.ч. вентиляционные, электрические, водопроводные, сантехнические.</p> <p>*Элемент модели представлен в виде объекта или сборки как характерный представитель системы здания с допустимыми погрешностями в размерах (согласно облаку точек), формой, пространственным положением, ориентацией и без заполнения атрибутивной информации. Отображению подлежит геометрия - объемно-пространственное расположение элементов, перечисленных выше, в соответствующих категориях без заполнения параметров, оформления видов и листов</p> <p>По результатам обмерных работ Исполнитель передает Заказчику:</p> <p>а. Облако точек объекта в формате RCS.</p> <p>б. 3D модель в формате Autodesk Revit;</p> <p>с. Сферические панорамы Autodesk Recap реальных цветах RGB</p> <p>Все материалы передаются в электронном виде на CD или DVDдисках, флеш-накопителях или иных пригодных для этого носителях информации.</p>
--	--

2.2.	Проектная документация	<p>Данный подраздел должен быть выполнен в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры»</p> <p>Состав документации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Пояснительная записка"</li> <li>• "Архитектурные решения"</li> <li>• "Конструктивные и объемно-планировочные решения"</li> <li>• «Технологические рекомендации по всем видам реставрационных работ»</li> <li>• "Проект организации строительства (реставрации)"</li> </ul>
2.3.	Рабочая документация	<p>Данный подраздел должен быть выполнен в соответствии с ГОСТ 21.501-2011 система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений.</p> <p>Рабочую документацию выполнить в трёхмерной информационной модели, требования к модели принять в соответствии с СП 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла», СП 331.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах» и другими нормативными документами в области информационного моделирования в строительстве.</p> <p>Уровень детализации модели принять LOD400.</p> <p>Состав документации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Архитектурные решения"</li> <li>• "Конструктивные и объемно-планировочные решения"</li> <li>• "Сметная документация."</li> </ul>
2.5	Архитектурно-реставрационные решения	<p>Выполнить в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55528-2013, Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия №01-52-188 от 13.02.2020 г. В объеме необходимом для выполнения строительно-монтажных и реставрационных работ в части дворовых фасадов и ограды, расположенной по ул. Садовая</p>
2.6	Требования к конструктивным решениям	<p>Основные материалы существующего здания принять по результатам обследования. Решения по усилению разработать в соответствии с рекомендациями из Отчета об обследовании.</p>
2.13	Смета на строительство объектов капитального строительства	<p>Разработать сметы в соответствии с «Методическими рекомендациями определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории РФ» и МДС 81-35.2004 с использованием сборников ССН-84 и ФЕР2001.</p> <p>Сводный сметный расчет разработать в двух уровнях цен: в ценах на 01.01.2001 и в текущих ценах, утвержденных в установленном порядке на момент передачи проекта в государственную экспертизу.</p> <p>На материалы и оборудование, отсутствующие в «Сборниках сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве», представить конъюнктурный анализ цен с комплектом прайс-листов или коммерческих предложений не менее, чем от трех поставщиков.</p>
<b>3</b>	<b>Дополнительные требования.</b>	
3.1	Согласование проектной до	<p>Получить положительное заключение Государственной Историко-Культурной Экспертизы, получить согласование с органами КГИОП, службамкументации эксплуатации заказчика.</p> <p>Получить положительное заключение ФГУП «Росгосэкспертиза» по проверке достоверности определения сметной стоимости в соответствии со ст.49 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 г. №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной</p>

		документации и результатов инженерных изысканий», постановление Правительства РФ от 18.05.2009 г. №427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов (вместе с «Положением о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской федерации, субъектов Российской федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов»).
3.2	Сведения об этапах работ, сроках проектирования, промежуточном финансировании	<p><b>1 Этап.</b> Разработка Раздела 1 «Исходно-разрешительные материалы и предварительные исследования» и Раздела 2 «Комплексные научные исследования» - <b>30 календарных дней</b> с момента заключения контракта - оплата в размере <b>30% от общей стоимости</b> проектных работ.</p> <p><b>2 Этап.</b> Разработка научно-проектной документации и получением положительного заключения Государственной Историко-Культурной Экспертизы - <b>30 календарных дней</b> с момента завершения 1 этапа - оплата в размере <b>50% от общей стоимости</b> проектных работ.</p> <p><b>3 Этап.</b> Разработка рабочей документации и согласование в КГИОП - <b>45 рабочих дней</b> с момента завершения 2 этапа - оплата в размере <b>20% от общей стоимости</b> проектных работ.</p>
3.3	Требования к качеству и результату работ	Приемку выполненных работ осуществляет Заказчик. В процессе приемочного контроля оценивается полнота и качество выполненных работ в соответствии с заданием на проектирование и нормативными документами.
3.4	Необходимость проведения экспертиз и согласований	Проектно-сметную документацию согласовать с Заказчиком, и со всеми компетентными надзорными органами. Для получения положительных решений и заключений по проектно-сметной документации, провести все необходимые и требуемые экспертизы, в том числе, историко-культурную экспертизу проекта приспособления объекта культурного наследия. Получить положительное заключение экспертизы по проверке достоверности определения сметной стоимости.
3.5	Требования к применяемому программному обеспечению	ПО для разработки BIM-модели – Autodesk Revit 2021, либо его аналог, работающий с такими же форматами файлов и функциональными возможностями. – Среда общих данных для проекта – Autodesk BIM360 или аналогичная. Подрядчик должен иметь действующие лицензии на все программные комплексы, используемые для информационного моделирования.
3.6	Требования к выдаче экземпляров проектно-сметной документации	В 4-х экземплярах на бумажном носителе, 1 экземпляра на электронном носителе (CD-R/CD-RW) – для каждой стадии. Электронные документы, должны быть выполнены в следующих форматах: а) pdf, rtf, doc, docx, xls, xlsx — для документов с текстовым

		<p>содержанием;</p> <p>б) pdf, jpeg и dwg, dwt — для документов с графическим содержанием;</p> <p>в) xls,xlsx и xml — для сводки затрат, сводного сметного расчета стоимости строительства, объектных сметных расчетов (смет), локальных сметных расчетов, укрупненных сметных нормативов, в том числе из банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.</p> <p>Формат pdf представляется с обязательной возможностью копирования текста.</p> <p>Одна книга документации размещается в одном файле. Не допускается формирование документации по принципу «одна страница - один файл»;</p> <p>Все материалы передаются Заказчику с сопроводительным письмом с накладными, в которых указывается перечень передаваемых материалов.</p>
3.7	Требования к исполнителю проектной документации	<p>Наличие членства в СРО в области архитектурно-строительного проектирования, СРО в области инженерных изысканий. (Исключение - часть 4.1 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ)</p> <p>Проектная организация, имеющая лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданной соответствующим федеральным лицензирующим органом. Лицензия подрядчика должна включать в себя следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;</li> <li>-разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).</li> </ul>
3.8	Гарантийные обязательства	<p>Исполнитель гарантирует качество выполняемых работ в соответствии с условиями Контракта, технического задания, а также требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации.</p>

Приложение № 3  
к Государственному контракту  
№ 0372100053420000003  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

### КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

№ этапа	Наименование работы по Контракту	Требования к отчетной документации по Контракту, представляемой Подрядчиком Заказчику	Срок выполнения работ по Контракту	Стоимость выполнения работ по Контракту
<b>1</b>	Разработка Разделов «Исходно-разрешительные материалы и предварительные исследования» и «Комплексные научные исследования» и передача Заказчику	Представление Заказчику разделов проектной документации, в количестве, согласно Техническому заданию.	В течение 30 (тридцать) календарных дней с даты заключения Контракта	30% стоимости работ по Контракту
<b>2</b>	Разработка научно-проектной документации и обращение Подрядчика, на основании доверенности от Заказчика, для получения согласования проектной документации КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и заключения историко-культурной экспертизы по проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	Представление Заказчику разделов проектной документации, в количестве, согласно Техническому заданию. Получение согласования проектной документации КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. Получение положительного заключения историко-культурной экспертизы по проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.	В течение 30 (тридцать) календарных дней с момента завершения 1 этапа	50% стоимости работ по Контракту
<b>3</b>	Разработка рабочей документации и обращение Подрядчика, на основании доверенности от Заказчика, для получения согласований и заключения экспертизы по проверке достоверности определения сметной стоимости	Представление Заказчику разделов рабочей документации, в количестве, согласно Техническому заданию. Получение положительного заключения экспертизы по проверке достоверности определения сметной стоимости	В течение 45 (сорок пять) рабочих дней с момента завершения 2 этапа	20% стоимости работ по Контракту

**ЗАКАЗЧИК:**

\_\_\_\_\_/С.В. Карташов /  
(Подписано ЭЦП)

**ПОДРЯДЧИК:**

\_\_\_\_\_/В.И. Засуха /  
(Подписано ЭЦП)