

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной**  
**экспертизы проектной документации на проведение**  
**работ по сохранению выявленного объекта культурного**  
**наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург,**  
**Московский пр., д. 126, лит. А, разработанной ООО**  
**«Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. –**  
**«Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н**  
**в целях приспособления для современного использования»**  
**(Шифр: 233-19), с целью определения соответствия**  
**проектной документации требованиям законодательства**  
**Российской Федерации в области государственной**  
**охраны объектов культурного наследия**

**Санкт-Петербург**  
**2022 г.**

- 1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 233-22-ГИКЭ-01; 233-22-ГИКЭ-02; 233-22-ГИКЭ-03 от 25.07.2022 г. (см. Приложение № 9) в период с 25 июля 2022 г. по 16 августа 2022 г.
- 2. Место проведения экспертизы:** г. Санкт-Петербург.
- 3. Заказчик экспертизы:** Общество с ограниченной ответственностью «У Московских ворот» в лице Генерального директора Куприной Елены Александровны (см. Приложение № 8).
- 4. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**

Ответственный секретарь экспертной комиссии – **Глинская Наталия Борисовна**

Член экспертной комиссии – **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 21). Профиль экспертной деятельности: - 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.

Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
------------------------	-----------------------------------

Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5); приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596 «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы». Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	20 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11). Профиль экспертной деятельности: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

## 5. Ответственность экспертов:

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

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

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

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

## 6. Цели и объекты экспертизы.

### 6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы (шифр: 233-19-ИРД):
  - Том 1.1. Исходно-разрешительная документация.
  - Том 1.2. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН.
  - Том 1.3. Согласие собственников помещений жилого дома на предполагаемые работы.
- Раздел 2. Комплексные научные исследования:
  - Том 2.1. Историческая справка по результатам натурных исследований, архивных и библиографических изысканий (шифр: 233-19-ИС);
  - Том 2.2. Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (включая выше и нижележащие перекрытия, заполнения проемов, инженерных систем) (шифр: 233-19-ТО1).
  - Том 2.3. Технический отчет по обследованию внутрстенных вентиляционных каналов (шифр: 233-19-ТО2).

- Том 2.4. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ (шифр: 233-19-ФФ).
- Раздел 3. Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования:
  - Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: 233-19-ОПЗ).
  - Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: 233-19-АР).
  - Том 3.3. Конструктивные решения (шифр: 233-19-КР).
  - Том 3.4. Программа мониторинга (шифр: 233-19-ПМ).
  - Том 3.5. Огнезащитная конструкция междуэтажного перекрытия (шифр: 239-19-ОГ).
  - Том 3.6. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:
    - 3.6.1. Электроосвещение и электрооборудование (шифр: 239-19-ЭОМ).
    - 3.6.2. Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 239-19-ОВ).
    - 3.6.3. Внутренние сети водоснабжения и водоотведения (шифр: 239-19-ВК).

## **6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **7. Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком):**

- Проектная документация, разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта);
- Задание КГИОП 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 (ремонт и перепланировка помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования) от 10.09.2018 г. № 01-52-2667-2 **(Приложение № 6).**
- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., 126) был утвержден КГИОП 30.07.2003 г. **(Приложение № 3).**

- Распоряжение КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А (**Приложение № 4**).
- Копия кадастрового паспорта помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, пом. 6-Н от 15.05.2015 г. №78/201/15-135265 (**Приложение № 7**).
- Копия технического паспорта на объект недвижимости (встроенное помещение 5-Н, 6-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А (квартал №231 инв. №1); копии поэтажных планов, выданных ГУП «ГУИОН» ПИБ Московского района (**Приложение № 7**).
- Копии документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, пом. 6-Н (свидетельство о государственной регистрации права рег. № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005 г.) (**Приложение № 8**).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости от 09.08.2022г. № КУВИ-999/2022-864899, содержащая сведения о характеристиках объекта недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 126, литера А, помещение 6-Н (**Приложение № 8**).
- Протокол №6 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, от 25.10.2020 г. (**Приложение № 11**).

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы были начаты работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и приспособления для современного использования помещения 6-Н. В соответствии с представленной проектной документацией выполнен демонтаж части старых перегородок и установка новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ, заложен выход на жилую лестницу в уровне 2-го этажа, устроены подвесные потолки, частично выполнены отделочные работы и работы по инженерному обеспечению.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемого помещения до начала производства работ. Вместе с тем экспертами была рассмотрена и проанализирована представленная в материалах проектной документации фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ (233-19-ФФ), фотофиксация из Инженерно-технического обследования состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (233-19-ТО1), учетно-техническая документация, выданная ГУП «ГУИОН» ПИБ Московского района (см. Приложение № 7) и Распоряжение КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (Приложение № 4), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Экспертами сделан вывод, что выполненная часть работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки помещения 6-Н не оказывает влияния на предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (в действующей редакции).

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

- визуальное обследование объекта экспертизы, в процессе которого была выполнена подробная натурная фотофиксация на момент заключения договора на проведение экспертизы, которая включает общие виды объекта и виды в интерьерах рассматриваемых помещений, схему с указанием направления съемки (см п. 10.3 настоящего Акта; Приложение № 5);
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации в целях определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в т.ч. влияние предложенных в проектной документации решений на сохранность предмета охраны объекта (см. п. 10.4 настоящего Акта);
- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурального обследования объекта экспертизы 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. Составлена краткая историческая справка и альбом исторической иконографии (см. п. 10.2 настоящего Акта; Приложение № 1).

В рамках исследования были изучены материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)<sup>1</sup>, материалы Центрального государственного архива

---

<sup>1</sup> ЦГИА СПб Ф.513. Оп.102. Д.6153;  
ЦГИА СПб Ф.515. Оп.4. Д.3407.

кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб)<sup>2</sup>, материалы архива КГИОП, материалы и литература из фондов библиотеки имени В.В. Маяковского, картографические источники из фондов РНБ, РГИА, ЦГИА СПб, Атлас тринадцати частей С.Петербурга, составленный в Н. Цыловым, и другие источники, имеющиеся в открытом доступе (в соответствии с п. 11 настоящего Акта).

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, представленные заказчиком (исходно-разрешительная документация, комплексные научные исследования и проектная документация).

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы, 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 выполнены с применением методов сравнительного анализа данных, выявленных в ходе проведения экспертизы, и в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Результаты проведенного анализа и исследований оформлены в виде настоящего Акта (заключения) экспертизы с учетом требований, изложенных в Положении о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

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

### **10.1. Учетные сведения.**

На основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (с изменениями на 21 июля 2022 года) здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (**Приложение № 2**).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126) был утвержден КГИОП 30.07.2003 г. (**Приложение № 3**).

Распоряжением КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р был утвержден перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А (**Приложение № 4**).

<sup>2</sup> ЦГАКФФД СПб Ар 224580; Ар 121063; Ар 121064; Ар 121065.



Охранное обязательство на нежилое помещение 6-Н, расположенное в выявленном объекте культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.126, литера А), не утверждалось.

Поскольку выявленный объект культурного наследия «Дом Мальцева (?)» не включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, согласно статье 21 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ паспорт объекта культурного на него не составлялся.

Рассматриваемое проектом помещение 6-Н, расположенное в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «У Московских ворот» согласно свидетельству о государственной регистрации права рег. № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005 г. и выписке из ЕГРН от 09.08.2022г. № КУВИ-999/2022-864899 (**Приложение № 8**).

## **10.2. Краткие исторические сведения об объекте (время возникновения, даты основных изменений (перестроек) объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Рассматриваемый дом расположен на территории исторического владения, расположенного на пересечении Московского проспекта и Заставской улицы; его границы сформировались, в основном, к 1860-м гг. и с небольшой корректировкой сохраняются до настоящего времени. В книге А.Ф. Векслера и Т.Я. Крашениниковой дому №126 был ошибочно присвоен исторический адрес: Забалканский пр., 116<sup>3</sup>, однако согласно архивным материалам ЦГИА СПб до середины XX в. рассматриваемый дом находился на участке по Забалканскому (ныне Московскому) проспекту и Заставской улице под № 118/11. Во второй половине XX века при изменении нумерации домов по Московскому проспекту два выходящих на него лицевых корпуса данного участка получили адреса: Московский пр., д. №126 и Московский пр., д. №128; Заставская ул., д. №27.

Участок на пересечении Забалканского проспекта и Заставской улицы, подь. №118/11 был куплен 7 ноября 1885 г. крестьянином Евгением Васильевичем Мальцевым. На плане двора 1888 г.<sup>4</sup> зафиксированы: каменный угловой лицевой дом и деревянные постройки - лицевой дом по проспекту и несколько дворовых построек в центральной части участка; южная часть владения была не освоена. В 1891 г. согласовывается пристройка каменной «одноэтажной прачешной с дворницкой» к торцевому фасаду углового дома со стороны Заставской улицы и строительство одноэтажных деревянных флигелей в центральной части участка - служб и конюшен<sup>5</sup>.

В 1898 г. для купца Е.В. Мальцева по проекту гражданского инженера С.А. Баранкеева возведен четырехэтажный лицевой дом, примыкающей к торцевому фасаду углового дома со стороны Заставской улицы (со сносом одноэтажной прачешной)<sup>6</sup>. Кроме лицевого дома тем же проектом была согласована постройка нескольких дворовых служебных флигелей, в том числе каменной одноэтажной службы у южной межевой границе.

<sup>3</sup> Векслер А.Ф., Крашениникова Т.Я. Московский проспект. Очерки истории. «Центрополиграф». М. 2014 г. – С. 603.

<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515, Оп. 4, Д.3407, Л.2,3. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр.,118 и Заставской ул.,11.

<sup>5</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513, Оп. 102, Д.6153, Л.2. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр.,118 и Заставской ул.,11.

<sup>6</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515, Оп. 4, Д.3407, Л.7,16-17,20-21. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр.,118 и Заставской ул.,11.

В 1899 г. по проекту гражданского инженера С.А. Баранкеева угловой дом перестраивается с надстройкой четвертого этажа «с подводкой цоколя под весь дом, заменой старой каменной лестницы в той же клетке и перебивкой окон в надстраиваемых этажах»<sup>7</sup>. В перестроенном виде дом получил оформление в характере эклектики.

По проекту 1909 г. гражданского инженера С.А. Баранкеева угловой дом и примыкающий к нему корпус по Заставской улице были надстроены пятым этажом, а к восточному торцевому фасаду корпуса по Заставской пристроен пятиэтажный на подвалах лицевой дом<sup>8</sup>.

В 1910 г. гражданский инженер С.А. Баранкеев разработал проект постройки примыкающего к северному торцу углового корпуса пятиэтажного лицевого дома, соединенного с ним переходом в одну ось, каменного пятиэтажного на нежилых подвалах бокового надворного флигеля (в 7 осей) с одноэтажным тамбуром входа, и примыкающего к нему одноэтажного каменного сарая<sup>9</sup>. В первом этаже лицевого дома предусматривалось размещение магазинов с четырьмя отдельными входами в торговые помещения, устроенными по 2,4,8 и 10-й осям.

Проект был осуществлен с изменениями, что прослеживается при сопоставлении проектных чертежей 1910 г. и фиксационных чертежей, составленных в 1912 г. Санкт-Петербургским Городским Кредитным Обществом<sup>10</sup>. Наиболее значительные отклонения от проекта зафиксированы в решении надворного флигеля – он был полностью выстроен пятиэтажным (в 14 осей) без подвалов, с двумя лестничными ризалитами (по 1 и 10-й осям). Лицевой дом по Забалканскому проспекту (нын. Московскому пр.) был осуществлен без значительных изменений – немного упрощен рисунок ограждения балконов, не устроен показанный в проекте вход по 2-й оси, а дверные проемы по 4 и 8-й осям выполнены с уменьшенными по ширине габаритами. Было изменено объемно-планировочное решение дома в части объема южной «черной» лестницы, местоположения внутренних перегородок и проемов в капитальных стенах, а также была организована внутренняя открытая лестница с первого на второй этаж, примыкающая к лестничному объему парадной лестницы.

С 1910 по 1917 гг. значительных строительных преобразований на участке не производилось. В 1914 г. был разработан проект постройки трех деревянных рыночных навесов и ледника в восточной части участка. В советский период дом и флигель были приспособлены под коммунальные и индивидуальные квартиры – производились работы по перепланировке с установкой новых перегородок, закладке и перебивке дверных проемов.

В 2004 г. выполнялся ремонт конструкций и замена покрытий крыш, в 2006 г. - ремонт фасада с герметизацией стыков стеновых панелей. Комплексный капитальный ремонт всего здания не проводился.

<sup>7</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513, Оп. 102, Д.6153, Л.17об.-25. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11.

<sup>8</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513, Оп. 102, Д.6153, Л.30-36. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Е.В.Мальцеву по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11.

<sup>9</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513, Оп. 102, Д.6153, Л.45-54. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Е.В.Мальцеву по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11.

<sup>10</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515, Оп. 4, Д.3407, Л.65-77. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11.

### 10.3. Описание современного состояния объекта.

Рассматриваемый дом располагается по красной линии Московского проспекта. Здание в плане Г-образной конфигурации, с лицевым (восточным) и дворовым (северным) корпусами, образующими внутренний двор с соседним домом № 128, доступ в который осуществляется через встроенный воротный проезд дома № 128.

Симметричный лицевой фасад дома №126 по Московскому проспекту в 11 световых осей решен в стиле модерн. Центральную ось фасада акцентирует прямоугольный в плане эркер в уровне 3-5 этажей, завершающийся щипцом с тремя узкими окошками. Боковые оси фасада выделены двумя полуциркульными эркерами в уровне 2-4 этажа. Над эркерами в уровне 5-го этажа располагаются балконы в две световые оси. Сохранилось кованое ограждение балконов со стилизованным растительным орнаментом.

Невысокий цоколь облицован известняковыми плитами. Отделка фасадных стен выполнена за счет чередования поверхностей и разнообразных фигурных вставок из гладкой белой и терразитовой коричневой штукатурки. В уровне 5-го этажа штукатурные вставки чередуются в шахматном порядке. В уровне 3-го этажа углы оконных проемов акцентируются небольшими прямоугольными плитами из «рваного камня». Фасад также декорирован белыми плоскорельефными элементами в виде круглых медальонов, поясов из горизонтальных линий, квадратов с пирамидальной огранкой, параллельных и пересекающихся линий одинаковой и разной длины. Боковые эркеры имеют украшения в виде лепных цветочных венков и гирлянд.

Помимо материалов отделки фасада признаки стиля модерн нашли отражение и в форме шестиугольных с трапециевидным верхом оконных проемов на эркерах в уровне 4-5-го этажей. Венчающий профилированный карниз в четырех местах прерывается узкими парапетными тумбами, за счет чего над балконами боковых эркеров образуются своеобразные козырьки со скругленными краями. Историческое дверное заполнение на жилую лестницу по центральной оси утрачено, установлено металлическое; по осям «4» и «10» лицевого фасада устроены дверные проемы с современными металлопластиковыми остекленными заполнениями. Сохранилась отделка парадной лестницы лицевого дома: ступени из известняка, площадки облицованы метлахской плиткой. Лестничное ограждение кованое, с рисунком из спиралевидных растительных элементов.

Дворовые фасады гладко оштукатурены, не имеют декоративной отделки. Лестничные клетки подчеркнуты ризалитами. Карнизные свесы большого выноса с деревянными кронштейнами. Оконные и дверные проемы прямоугольные. Оконные заполнения: двухстворчатые с фрамугой; в лестничных ризалитах – трехстворчатые, фрамуги с мелкой расстекловкой. В уровне первого этажа дворового фасада лицевого дома в ризалитах парадной и «черной» лестниц сохранились дверные проемы; исторические оконные проемы заложены. На фасаде флигеля в уровне первого этажа сохранились два дверных проема в ризалитах лестниц по 1-й и 10-й осям, исторические дверные заполнения утрачены; по 2-й оси из оконного проема организован дверной.

Рассматриваемое проектом помещение 6-Н расположено в части 1-2-го этажей пятиэтажного жилого лицевого дома и дворового корпуса. Оконные проемы в уровне 1 и 2-

го этажей выходят на лицевой и дворовые фасады. Помещение 6-Н имеет главный вход со стороны Московского проспекта, а также два служебных входа со стороны внутреннего двора: в уровне первого этажа в части дворового корпуса и в уровне второго этажа в части лицевого дома с существующей наружной металлической лестницей (согласована КГИОП 12.02.2010г., рег.№3-228 от 21.01.2010г.). Рассматриваемое помещение не имеет выхода на жилые лестничные клетки дома (выход на лестницу в уровне 2-го этажа на момент обследования заложен). Согласно планам ПИБ под помещением 6-Н подвальные помещения отсутствуют, над ним в уровне 3-го этажа располагаются жилые квартиры.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 6-Н частично проведены работы по перепланировке и приспособлению для современного использования: демонтаж части старых перегородок и установка новых перегородок ГКЛ/ГКЛВ, закладка выхода на жилую лестницу в уровне 2-го этажа, устройство подвесных потолков, выполнение части отделочных работ и работ по инженерному обеспечению. Внутренняя поверхность стен имеет отделку из гипрока, оштукатурена и окрашена. Напольные покрытия – керамическая плитка, ламинированный паркет (местами имеются вскрытия, выполненные в ходе проведения обследования конструкций перекрытий). В части помещений незакончена чистовая отделка, не установлена часть внутренних дверных заполнений в уровне 2-го этажа.

Существующие оконные заполнения современные пластиковые (ПВХ), со стороны лицевого фасада коричневого цвета, выполнены с сохранением исторической расстекловки; со стороны дворового фасада – белые. На окнах и двери 2-го этажа установлены защитные роллеты. Входное заполнение со стороны проспекта – металлопластиковое остекленное, в цвет оконных заполнений. Входная дверь 1-го этажа со стороны дворового фасада – поздняя металлическая, дверь эвакуационного выхода 2-го этажа – пластиковая (ПВХ), остекленная, в цвет оконных заполнений.

#### **10.4. Анализ проектной документации.**

Представленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы (шифр: 233-19-ИРД):
  - Том 1.1. Исходно-разрешительная документация.
  - Том 1.2. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН.
  - Том 1.3. Согласие собственников помещений жилого дома на предполагаемые работы.
- Раздел 2. Комплексные научные исследования:
  - Том 2.1. Историческая справка по результатам натурных исследований, архивных и библиографических изысканий (шифр: 233-19-ИС);

- Том 2.2. Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (включая выше и нижележащие перекрытия, заполнения проемов, инженерных систем) (шифр: 233-19-ТО1).
- Том 2.3. Технический отчет по обследованию внутристенных вентиляционных каналов (шифр: 233-19-ТО2).
- Том 2.4. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ (шифр: 233-19-ФФ).
- Раздел 3. Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования:
  - Том 3.1. Общая пояснительная записка (шифр: 233-19-ОПЗ).
  - Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: 233-19-АР).
  - Том 3.3. Конструктивные решения (шифр: 233-19-КР).
  - Том 3.4. Программа мониторинга (шифр: 233-19-ПМ).
  - Том 3.5. Огнезащитная конструкция междуэтажного перекрытия (шифр: 239-19-ОГ).
  - Том 3.6. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:
    - 3.6.1. Электроосвещение и электрооборудование (шифр: 239-19-ЭОМ).
    - 3.6.2. Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 239-19-ОВ).
    - 3.6.3. Внутренние сети водоснабжения и водоотведения (шифр: 239-19-ВК).

#### **10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы (233-19-ИРД).**

Раздел включает в себя исходно-разрешительную документацию, в том числе: лицензию № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г. (приказ №981 от 10.07.2013 г.; приказ №592 от 15.05.2019 г.); задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт и перепланировка помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования) от 10.09.2018 г. № 01-52-2667-2; план границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» от 30.07.2003 г.; распоряжение КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)»; копии документов, устанавливающих права на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, пом. 6-Н (свидетельство о государственной регистрации права рег. № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005 г., выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.08.2022г. № КУВИ-999/2022-864899), учетно-техническую документацию (копия кадастрового плана вторичного объекта недвижимости (пом. 6-Н) от 15.05.2015 г. №78/201/15-135265; копию технического паспорта ПИБ Московского района на объект недвижимости (встроенное помещение 5-Н, 6-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А;

- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.05.2022 г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

- Протоколы внеочередных собраний собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А с разрешением ООО «У Московских ворот» на предполагаемые проектом работы.

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме для проектирования.

#### **10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования (233-19-ИС; 233-19-ТО1; 233-19-ТО2; 233-19-ФФ).**

Раздел включает в себя: историко-архивные и библиографические исследования, содержащие историческую справку по результатам натурных исследований, архивных и библиографических изысканий, историческую иконографию (копии архивных графических материалов, фотокопии); Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (включая выше и нижележащие перекрытия, заполнения проемов, инженерных систем) с краткой исторической справкой, обследованием несущих и ограждающих конструкций здания в пределах помещения 6-Н, фотофиксацией с описанием дефектов, поверочными расчетами нагрузок на строительные конструкции, графическими материалами, выводами и рекомендациями; Технический отчет по обследованию внутрстенных вентиляционных каналов. В соответствии с заданием КГИОП также была выполнена фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ (со схемой направлений фотофиксации с привязкой к объекту и фотографиями от 18.05.2020 г.).

В сентябре 2020 г. специалистами ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» было выполнено Заключение по результатам инженерно-технического обследования строительных конструкций помещения 6-Н с целью выполнения проекта ремонта и перепланировки в целях приспособления для современного использования помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, пом. 6-Н.

Объектом обследования являлись: фундаменты и несущие кирпичные стены в границах обследования, конструкции перекрытий в границах обследования, стальная колонна в/о 4'-А', конструкция лестницы в/о 5-6/А-Б'. Целью обследования являлось определение действительного технического состояния обследуемых конструктивных элементов объекта обследования, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций и сопоставление их с требованиями действующей нормативной и проектной документации с целью дальнейшей разработки проекта перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования, и подготовка Заключения по результатам обследования.

В рамках обследования выполнен следующий комплекс работ: изучение исходной технической документации (проектной, исполнительной), переданной заказчиком (подготовительный этап); визуальное детальное обследование конструкций с целью обнаружения, фотофиксации и описания дефектов и повреждений, влияющих на эксплуатационное состояние конструкций здания; составление общей характеристики объекта обследования; выявление фактической конструктивной системы; инструментальное обследование конструкций (контрольные обмеры габаритов и сечений конструкций, измерение параметров выявленных дефектов и повреждений); инструментальное обследование конструкций (освидетельствование технического состояния конструкций в выполненных вскрытиях); анализ причин возникновения выявленных дефектов и повреждений обследуемых конструкций; выполнение поверочных расчетов; оформление схем дефектов и повреждений с их привязкой к конструкциям; подготовка Заключения по результатам обследования с выводами и рекомендациями по дальнейшей эксплуатации.

При обследовании выполнены вскрытия конструкций перекрытий для освидетельствования несущих элементов, составов полов, оценке фактического технического состояния. Выполненные вскрытия не влияют на сохранность предметов охраны.

**Конструктивная схема здания** (в/о 1-6/А-Е) – стеновая с несущими наружными и внутренними стенами. Наружные и внутренние стены обследуемого здания выполнены из кладки полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе.

**Фундаменты здания** – ленточные бутовые. Бутовая кладка тела ленты фундамента выполнена из колотого и рваного известнякового камня средним размером 110×300 мм, уложенного на известково-песчаном растворе, со средней толщиной швов 25-30 мм. По результатам обследования вскрытых элементов конструкции фундамента его состояние признано работоспособным.

**Стены, перемычки.** Наружные и внутренние стены обследуемого здания выполнены из кладки полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе. Внутренняя поверхность стен имеет отделку из гипрока по подсистеме, оштукатурена и окрашена. На участке обследования внутренние капитальные стены первого этажа расположены по осям 2, 5 и В, на втором этаже – по осям 5, В, Г, Д.

Для перекрытия оконных и дверных проемов в наружных стенах на участке обследования (в/о 1-6/А-В) применены клинчатые кирпичные перемычки высотой сечения – 250 мм. Оконные, дверные заполнения поздние – современные пластиковые (ПВХ).

На первом этаже в/о В/4-5 имеются заложенные оконные проемы. По результатам вскрытия установлено, что в качестве перекрытия ранее существовавших оконных проемов выступали кирпичные клинчатые перемычки. Над кирпичными перемычками располагаются стальные перемычки из швеллера 14П по ГОСТ 8240-97. На втором этаже, в/о 4-Б', также имеется заложенный оконный проем, над кирпичной перемычкой располагается стальная перемычка, по геометрическим характеристикам соответствующая сечению высотой 100 мм – швеллер 10П по ГОСТ 8240-97. В наружной стене 2-го этажа в/о 4-3, расположенной со стороны дворовой территории, в процессе обследования зафиксирована сквозная трещина в кирпичной перемычке заложенного оконного проема. В результате вскрытия установлено,

что вертикальная трещина является сквозной с шириной раскрытия более 1 см, проходит на всю высоту здания и имеет осадочный характер происхождения. Через заложённый проем проходит труба системы вентиляции и кондиционирования.

В результате обследования в конструкциях кирпичных стен выявлены следующие дефекты и повреждения: сквозная трещина в кирпичной перемычке заложённого оконного проема 2-го этажа в/о 4-3/А-Б; трещина на всю высоту здания в наружной стене в/о 3-4, что свидетельствует о неравномерных осадках фундамента здания; коррозия металлических элементов оконных перемычек.

В результате проведенного обследования категорию технического состояния кирпичных стен признать ограниченно-работоспособной, категорию технического состояния перемычек в/о 3-4 (дворовая территория) признать недопустимой.

**Перекрытия.** Несущими элементами перекрытия над 1-м этажом объекта обследования (в/о 1- 6/А-В) являются металлические балки двутаврового сечения №20 по немецкому нормальному сортаменту, расположенные с шагом 1020-1200 мм. Опирание металлических балок осуществляется на несущие наружные и внутренние стены. В качестве межбалочного заполнения выступает неармированный бетон с заполнением из кирпичной крошки толщиной 70-145 мм. В перекрытии над 1-м этажом в/о 1-2/А-Б встречаются локальные участки заполнения в виде деревянного настила. По результатам вскрытия участка плиты перекрытия над 1-м этажом для определения его состава зафиксированы следующие слои: чистовая отделка (ламинат), цементно-песчаная стяжка толщиной 80 мм, засыпка строительным мусором – 70 мм, железобетон толщиной 70 мм, штукатурка, подвесной потолок типа «Армстронг».

В рамках проекта усиления, выполненного ООО «Ремарк» в 2006 г. (шифр РК-25-07-КР), под балки перекрытия над 1-м этажом в/о 4-5/А-В была подведена балка усиления из стального двутавра I25Б2; балка заведена в стены на глубину площадки опирания 250 мм. Посередине балка усиления раскреплена стальной колонной в/о 4'-А'. На участках опирания на стены и колонну балка имеет ребра жесткости толщиной 10 мм.

Часть перекрытия в/о 4-5/А-В выполнена в виде монолитной бетонной плиты толщиной 60 мм с несъемной опалубкой из профнастила. Армирование плиты в верхней зоне выполнено сеткой, армирование в каждом гофре выполнено стержневой арматурой. При вскрытии конструкции подвесного потолка повсеместно зафиксировано наличие трещин на нижней поверхности железобетона межбалочного заполнения плиты перекрытия над 1-м этажом и участки ослабления перекрытия инженерными сетями.

Также в процессе обследования зафиксировано, что в/о В-Г/5-6 в качестве перекрытия над 1-м этажом выступает кирпичный свод пролетом в свету примерно 1830 мм. В процессе обследования зафиксировано, что в конструкции свода на нижней поверхности имеются горизонтальные трещины вдоль шельги свода.

В процессе обследования конструкции перекрытия над 1-м этажом в/о 1-6/А-В и в/о 4-6/В-Е выявлены следующие дефекты и повреждения: прочность сечения стальной балки перекрытия над 1-м этажом в/о 4-5/Г-Д по нормальным напряжениям не обеспечена с коэффициентом 1,43; межбалочное заполнение перекрытия над 1-м этажом в/о 4-5/А-В



выполнено из разнородных материалов, толщина межбалочного заполнения неравномерна; повсеместные трещины на нижней поверхности железобетона межбалочного заполнения; трещины вдоль шельги свода в/о В-Г/5-6; ослабления перекрытия инженерными сетями; существенная коррозия стальных балок более 5% сечения.

В результате проведенного обследования категорию технического состояния перекрытия над 1-м в/о 1-6/А-В и 4-6/В-Е этажом по стальным балкам признать ограниченно-работоспособной. Категорию технического состояния кирпичного свода над 1-м этажом в/о В-Г/5-6 признать ограниченно-работоспособной.

**Конструкция эркера в/о 6/А-Б'.** В рамках обследования конструкции перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера 6/А-Б'. По результатам вскрытия установлено, что в качестве элементов перекрытия выступает система металлических главных и второстепенных балок двутаврового сечения №20 по немецкому нормальному сортаменту, расположенные с шагом 1100-1120 мм. В качестве межбалочного заполнения выступает неармированный бетон с заполнением из кирпичной крошки толщиной 135 мм.

В результате обследования в конструкции перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера в/о 6/А-Б' выявлены следующие дефекты и повреждения: главная балка эркера не имеет опирания на несущую стену, приварена к несущей балке лестничной площадки. Данная система является геометрически изменяемой; конструкция противовеса в виде лестницы в/о 5-6/А-В не обеспечивает равновесие системы на 27% (см. поверочные расчеты); несущая способность балок эркера не обеспечена, балки существенно перегружены, наблюдается существенная коррозия стальных балок. В результате обследования категорию технического состояния перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера в/о 6/А-Б' признать недопустимой.

**Стальная колонна в/о 4'-А'.** На 1-м этаже в/о 4'-А' расположена стальная колонна для опирания конструкций усиления стальных балок перекрытия над 1-м этажом. Сечение колонны сплошное из двух швеллеров №16, сваренных в коробчатое сечение. Сверху на оголовок колонны через повернутый швеллер №18 опирается стальная балка усиления I25Б2 по СТО АСЧМ 20-93. Фундамент под колонну в/о 4'-А' выполнен монолитным железобетонным. Армирование фундамента выполнено плоскими вязаными каркасами из стержней Ø12 мм АIII. Для монтажа колонны в теле фундамента предусмотрена закладная деталь, состоящая из пластины толщиной 14 мм и гнутых арматурных деталей Ø12 мм АIII. В результате обследования категорию технического состояния колонны в/о 4'-А' признать работоспособной.

**Лестница в/о 5-6/А-Б'** – трехмаршевая, ступени опираются на стальные косоуры. Лестничные площадки – монолитные железобетонные по стальным балкам двутаврового сечения №25 по Немецкому нормальному сортаменту, опирающимся на стальные стойки сечением Гн100×100. В результате обследования конструкции лестницы в/о 5-6/А-Б' выявлены следующие дефекты и повреждения: опирание конструкции площадки на стальную балку площадки не обеспечено, имеется существенный зазор; значительная трещина и участок раздробления бетона в опорной зоне монолитной плиты площадки лестницы в/о 5-6/А-Б'. В результате обследования категорию технического состояния конструкции лестницы в/о 5-6/А-Б' признать недопустимой.

**Инженерные системы.** Здание подключено к сетям центрального отопления, водоснабжения, вентиляции, оснащено системой электроснабжения, радио и телефонизации. В результате обследования категорию технического состояния инженерных систем признать работоспособной.

**Перегородки, конструкции потолков.** Перегородки в обследуемом помещении 6-Н представлены следующих типов: перегородки лестничных маршей – кирпичные толщиной 420-510 мм; межкомнатные перегородки из ГКЛ по металлокаркасу с теплоизоляцией; облицовка стен из ГКЛ. Конструкция потолков выполнена следующих типов: подвесной потолок типа «Армстронг»; подвесной потолок из ГКЛ по металлокаркасу. В результате обследования категорию технического состояния перегородок и конструкций подвесных потолков признать работоспособной; категорию технического состояния штукатурного слоя на нижней поверхности перекрытия над 1-м этажом – ограниченно-работоспособной. Рекомендуется предусмотреть мероприятия по недопущению осыпания штукатурного слоя (например, путем устройства защитной сетки).

#### **Выводы и рекомендации.**

По результатам обследования строительных конструкций в границах помещения 6-Н (на первом этаже – в/о 1-6/А-В, на втором этаже – в/о 2-6/А-Е) техническое состояние объекта обследования оценивается как ограниченно-работоспособное с отдельными участками в недопустимом состоянии, выполнение планируемых работ по перепланировке помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования возможно после проведения комплекса ремонтных работ по специально разработанному проекту в соответствии со следующими рекомендациями:

- Коррозию стальных перемычек зачистить, обработать антикоррозионными составами.
- Выполнять мониторинг технического состояния конструкций надземной части здания по специально разработанной программе.
- Выполнить усиление конструкций оконных перемычек в/о 3-4 со стороны дворовой территории по специально разработанному проекту с последующим мониторингом по специально разработанной программе.
- Не допускается расширять оконный проем 2-го этажа в/о 4-3 (со стороны дворовой территории) без проведения специальных мероприятий.
- При появлении в процессе строительных работ новых дефектов и повреждений в строительных конструкциях приостановить все работы и провести повторное обследование. При необходимости разработать проект усиления конструкций;
- Предусмотреть мероприятия по закреплению штукатурного слоя нижней поверхности перекрытия над 1-м этажом от осыпания, например, путем устройства защитной сетки либо иные мероприятия.
- Увеличение нагрузок на конструкцию перекрытия над 1-м этажом в/о 4-5/Г-Д в рамках проекта перепланировки помещений не допускается.
- Проводить мониторинг технического состояния кирпичного свода в/о В-Г/5-6 по специально разработанной программе.

- Выполнить усиление конструкций эркера в/о 6/А-Б' по специально разработанному проекту.
- Выполнить усиление опорной зоны монолитной плиты площадки лестницы и стыка стальной балки лестницы в/о 5-6/А-Б и монолитной плиты площадки.
- На время производства работ не допускать складирования материалов на лестницу. Складирование материалов осуществлять в уровне 1-го этажа.
- Эксплуатировать здание по назначению в соответствии с технологическим и техническим регламентами эксплуатации сооружения в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ.
- Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства, должны производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.
- Проводить техническое обследование конструкций в процессе эксплуатации в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Общие требования», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». В случае появления деформаций в конструкциях здания провести повторное обследование силами специализированной обследовательской организации.

#### **10.4.3. Раздел 3. Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования (шифр: 233-19-ОПЗ; 233-19-АР; 233-19-КР; 239-19-ЭОМ; 239-19-ОВ; 233-19-ВК).**

Проектной документацией предусмотрено приспособление объекта культурного наследия для современного использования в части ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А.

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая краткую историческую справку с иконографией, общие сведения об объекте, основания для разработки проекта, описание основных архитектурно-планировочных, конструктивных и инженерно-технических проектных решений, технологические решения, основные мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения, перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, эвакуационные мероприятия, основные положения по организации строительства, мероприятия по охране труда, мероприятия по сохранению объекта культурного наследия с методическими рекомендациями по реставрации штукатурной отделки.

На момент проектирования в помещении 6-Н были реализованы проектные решения в рамках согласованного КГИОП проекта приспособления (перепланировки) помещения 6-Н под дополнительный офис банка (согласован КГИОП 31.03.2009г., рег. № 3-2244 от 26.03.2009г.) (работы выполнены без получения Разрешения КГИОП на производство работ).

В процессе эксплуатации помещения планировочные решения претерпели некоторые изменения.

Настоящим проектом предусмотрены работы по ремонту и перепланировке помещения 6-Н с целью приспособления для современного использования (под общественные помещения разного функционального назначения (офис банка в уровне 1-го этажа, офисные помещения в уровне 2-го этажа).

Проектом предусматривается перепланировка помещений в габаритах существующих капитальных стен. Здание не изменяет своих габаритов, градостроительная ситуация не изменяется. Инсоляционный расчет не требуется.

### **Архитектурно-планировочные решения.**

Проектом предусматривается:

- демонтаж части существующих перегородок;
- устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением мин.ватой;
- устройство подвесных потолков из ГКЛ по металлическому каркасу и потолков типа «Армстронг». Между 2-3-м этажами предусматривается устройство огнезащитной конструкции перекрытия (подробнее см. раздел 233-19-ОГ).
- демонтаж существующей трехмаршевой лестницы между 1-2-м этажами в осях 5-6/А-Б.
- устройство новой обособленной двухмаршевой лестницы в осях 5-6/А-А/2 для организации связи между 1-м и 2-м этажами и обеспечения доступа к помещениям разного функционального назначения;
- устройство кирпичных перегородок, отделяющих объем проектируемой лестницы.
- организация входа в объем проектируемой лестницы в осях 5-6/А-В по лицевому фасаду в уровне 1-го этажа из существующего оконного проема по 2-й световой оси фасада (симметрично существующему входу по 10-й световой оси) с сохранением габаритов ширины и верхней отметки проема. Дверное заполнение проектируется аналогично существующей входной двери в помещение 6-Н – металлопластиковое остекленное, в цвет оконных заполнений;
- ремонт и переустановка существующей эвакуационной металлической лестницы наружного типа, расположенной на дворовом фасаде здания по оси 4 в/о Г-Д (согласована КГИОП 12.02.2010г., рег.№3-228 от 21.01.2010г.);
- закладка дверного проема на жилую лестницу в уровне 2-го этажа в/о Д-Е;
- раскрытие заложённых кирпичом оконных проемов с установкой оконных заполнений в уровне 1-го этажа по оси 4 в/о А/2-В со стороны двора и заложённого оконного проема в уровне 2-го этажа по оси 4 в/о А-Б со стороны двора. Оконные заполнения – двухкамерный стеклопакет с воссозданием исторической расстекловки, устанавливаются с сохранением глубины наружных откосов.
- замена оконного заполнения 2-го этажа по оси 4 в/о Г-Д дворового фасада в зоне эвакуационной наружной лестницы на противопожарное (Еi30). Существующие оконные

заполнения и входное дверное заполнение по лицевому фасаду сохраняются без изменений.

- установка камер видеонаблюдения на лицевом (2шт.) и дворовом (4 шт.) фасадах.
- устройство новых полов в части помещений, замена напольных покрытий.
- внутренняя отделка помещений.

В целях приспособления помещения 6-Н для современного использования в части обеспечения эксплуатации помещения в соответствии с надлежащими санитарными нормами проектом в части устройства систем вентиляции и кондиционирования предусматривается устройство дополнительного инженерного оборудования со стороны дворового фасада:

- установка жалюзийной решетки (1шт.) в оконный проем 1-го этажа по оси Б в/о 1-2 дворового фасада, закрывающей установленный в габаритах оконного проема наружный блок кондиционирования;
- установка жалюзийной решетки (1шт.) во вновь раскрываемый оконный проем 1-го этажа по оси 4 в/о А/2-В дворового фасада, закрывающей установленный в габаритах оконного проема наружный блок кондиционирования;
- установка жалюзийной решетки (1шт.) во вновь раскрываемый оконный проем 2-го этажа по оси 4 в/о А/2-В дворового фасада, закрывающей установленный в габаритах оконного проема наружный блок кондиционирования;
- установка жалюзийной решетки (1шт.) в оконный проем 2-го этажа по оси 4 в/о Г-Д дворового фасада, закрывающей установленный в габаритах оконного проема наружный блок кондиционирования;
- устройство отверстия в части заложеного оконного проема 1-го этажа по оси А/2 в/о 3-4 дворового фасада для установки дополнительного инженерного оборудования в виде наружного воздуховода (размер 600х300мм) из оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80 (1шт.) и наружной воздухозаборной шахты с воздухозаборной решеткой (размер 600х300мм) (1шт.).

### **Конструктивные решения**

Конструктивная схема здания, часть которого подвергается перепланировке – с несущими продольными и поперечными стенами.

**Стены** здания выполнены из полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе, снаружи оштукатурены и окрашены. Перемычки над оконными и дверными проемами кирпичные клинчатые, с дублирующими стальными перемычками. По результатам технического обследования 2020 г. состояние кирпичных стен признано ограниченно-работоспособным, состояние перемычки в/о 3-4 (дворовая территория) признано недопустимым.

Проектом ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования предусматривается:

- Усиление перемычки оконного проема в кирпичной стене в/о 3-4/А-Б в уровне 2-го этажа выполнить путем инъектирования с косвенным армированием (см. раздел КР).

- При устройстве входа на проектируемую двухмаршевую лестницу в/о 5-6/А-А/2 дверной проем устраивается путем разборки нижней части оконного проема без изменения его ширины и верхней отметки (см. раздел КР). После устройства дверного проема необходимо восстановить штукатурный слой на откосах.
- Для отделения помещений офиса от жилой лестничной клетки здания согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» п.7.1.12 предусматривается закладка дверного проема на жилую лестницу в уровне 2-го этажа в/о Д-Е кирпичом на всю толщину стены с перевязкой швов новой кладки с существующей. Кладку со стороны лестничной клетки оштукатурить и окрасить в цвет существующей окраски стен.
- Демонтаж поздних закладок кирпичом оконных проемов в уровне 1-го этажа по оси 4 в/о А-В (3шт.) и в уровне 2-го этажа по оси 4 в/о А-Б (1шт.) со стороны дворового фасада производить ручным способом, с сохранением существующих перемычек, не допуская повреждения несущих конструкций под контролем квалифицированного архитектурно-технического и авторского надзора. Выполнить зачистку стальных элементов перемычек от коррозии.
- В процессе работ произвести дообследование несущих характеристик перемычек раскрываемых оконных проемов, при необходимости разработать меры по их усилению. После выполнения работ по раскрытию оконных проемов при необходимости выполнить ремонт оконных откосов и существующей отделки фасадов здания в зоне работ.

### **Перекрытия и полы.**

Перекрытия между 1-м и 2-м этажами в/о 1-6/А-В – металлические балки двутаврового сечения №20, межбалочное заполнение – неармированный бетон с заполнением из кирпичной крошки; в перекрытии над 1-м этажом в/о 1-2/А-Б – локальные участки заполнения в виде деревянного настила. Часть перекрытия в/о 4-5/А-В выполнена в виде монолитной бетонной плиты; часть перекрытия над 1-м этажом в/о В-Г/5-6 выполнена в виде кирпичного свода. По результатам технического обследования состояние перекрытия над 1-м этажом в/о 1-6/А-В и 4-6/В-Е по стальным балкам признано ограниченно-работоспособным, состояние кирпичного свода над 1-м этажом в/о В-Г/5-6 признано ограниченно-работоспособным. Проектом предусматривается мониторинг технического состояния кирпичного свода в/о В-Г/5-6 по специально разработанной программе (см. раздел ПМ). Увеличение нагрузок на конструкцию перекрытия над 1-м этажом в/о 4-5/Г-Д в рамках проекта перепланировки помещения 6-Н не допускается.

Конструкция перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера 6/А-Б' выполнена из металлических главных и второстепенных балок двутаврового сечения с межбалочным заполнением неармированным бетоном с заполнением из кирпичной крошки. По результатам обследования техническое состояние перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера в/о 6/А-Б' признано недопустимым.

Проектом предусматривается усиление балок перекрытия эркера путем развития сечения балок и разгрузочной разрезной балки их двутавра №20. Развитие сечения балки

выполнить путем приваривания 2-х уголков №5х6(50х50х6) на всю длину усиливаемых балок. Крепление разрезной балки выполнить путем сварки элементов через устройство соединения согласно узлу-2 (подробнее см. раздел КР). После устройства усиления и разрезной балки – выполнить восстановление отделочных слоев с заменой заполнения на облегченные материалы (ЭППС-100мм).

В соответствии с требованием Федерального закона РФ №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектом предусматривается устройство огнезащитной конструкции междуэтажного перекрытия между 2-3-м этажами на основе каменной плиты ROCKWOOL Венти Батс, стекломгнезиевого листа и каменной плиты ROCKWOOL Conlit SL (подробнее см. раздел ОГ). Огнезащитная конструкция сдерживает распространение пожара и служит пассивной защитой от огня, что позволяет локализовать очаг возгорания и препятствует его разрастанию по этажам.

**Лестницы.** Проектом предусматривается устройство новой обособленной двухмаршевой лестницы в/о 5-6/А-А/2 на месте существующей демонтируемой трехмаршевой лестницы в/о 5-6/А-Б между 1-2-м этажами (не являющейся исторической) (подробнее см. раздел КР). Огнезащита металлических конструкций лестницы выполняется отдельным проектом.

Существующая эвакуационная металлическая лестница наружного типа (согласована КГИОП 12.02.2010г. рег.№3-228 от 21.01.2010г) обеспечивает доступ в помещение в уровне 2-го этажа со стороны двора. Проектом предусматривается ремонт лестницы и переустановка в проектное положение в соответствии с планами АР. В связи с противопожарными требованиями оконное заполнение в зоне лестницы заменяется на аналогичное, противопожарное (Еi30).

Все предлагаемые в проекте материалы должны иметь гигиенические и противопожарные сертификаты качества, соответствовать требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта.

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

**Отопление.** Система отопления от существующей системы центрального отопления дома сохраняется без изменений. Проектом предусматривается замена отопительных приборов (радиаторов) на новые по аналогии с существующими.

**Водоснабжение и канализация.**

Разделом проекта ВК предусматривается переустройство сан. узлов на 1-ом и 2-ом этажах (в т.ч. для ММГН), с установкой новых приборов и счетчиков специалистами, имеющими допуск к данным видам работ (подробнее см. раздел ВК). Вся сантехника и трубопроводы холодного водоснабжения подключаются к существующим магистральным сетям водоснабжения здания.

**Силовое электрооборудование и электроосвещение.**

Разделом проекта ЭОМ разработаны решения по электроснабжению, электрическому освещению и силовому электрооборудованию (в соответствии с ГОСТ Р50571.1-93) помещений 1-го и 2-го этажей (подробнее см. раздел ЭОМ). Электроснабжение помещения выполняется в пределах отпущенных мощностей. Проектом предусматриваются следующие виды освещения: рабочее, аварийное и эвакуационное.

Групповые сети выполняются в лотках и гофрированных ПВХ трубах за подвесным потолком, а также за обшивкой стен (гипсокартон, стеновые панели) и в кабель-каналах по столам. Электрооборудование и электроустановочные изделия устраиваются на высоте от уровня чистого пола на стенах в местах, удобных для обслуживания и эксплуатации. Для рабочего освещения приняты светильники с энергосберегающими светодиодными (LED) лампами; для аварийного освещения приняты рабочие светильники, соответствующие типу помещения.

**Вентиляция и кондиционирование.**

Для обеспечения допустимых параметров микроклимата в границах помещения 6-Н на 1-м и 2-м этажах предусматривается устройство системы общеобменной вентиляции с механическим побуждением и системы кондиционирования воздуха.

Вентиляционное оборудование размещается в технических помещениях 1-го и 2-го этажей. Приточная система вентиляции (приточные вентиляционные установки) оборудуется воздухонагревателями (электрическими калориферами) для подогрева (подготовки) подаваемого в помещения воздуха с возможностью ступенчатого регулирования нагрузки, воздушными фильтрами с индикацией на пульте управления степени загрязнения фильтрующего элемента, а также звукопоглощающими устройствами (шумоглушители) (подробнее см. раздел ЭОМ).

При организации системы вентиляции предусматривается установка дополнительного инженерного оборудования, в виде наружного воздуховода (1шт.) из оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80 и воздухозаборной шахты (1шт.), выходящих через отверстия в стене в части заложеного оконного проема 1-го этажа дворового фасада по оси А/2 в/о 3-4.

Выброс воздуха осуществляется через наружный проектируемый воздуховод (размер 600х300мм), который поднимается вверх (на высоту 1,5м выше уровня кровли) вдоль глухого участка дворового фасада.

Забор воздуха осуществляется через проектируемую наружную воздухозаборную решетку (размер 600х300мм). Воздухозаборная труба (размер 600х300мм) выходит через отверстие в стене изгибается и поднимается вверх на высоту 2,5м от уровня земли в соответствии с нормами проектирования инженерных систем. При этом расстояние между местами забора и выброса воздуха составляет не менее 16 м по вертикали.

Крепление воздуховода к стене производить при помощи виброизолирующих подвесок через мягкую резину; в месте прохода воздуховода через кирпичную стену необходимо выполнить отверстие под воздуховод больше диаметра воздуховода на 2см со всех сторон,



проектом предусматривается усиление отверстия обоймой из металла (узел прохода через капитальную стену).

Монтаж и наладка вентиляционного оборудования и сетей воздуховодов должны проводиться специализированной организацией в соответствии с требованиями СП 60.13330.2012 "Отопление, вентиляция и кондиционирование", а также инструкциями по монтажу и наладке устанавливаемого вентиляционного оборудования.

Система кондиционирования предполагает установку двух наружных блоков в оконных проемах 1-го этажа и двух наружных блоков в оконных проемах 2-го этажа, устанавливаемых в габаритах оконных проемов дворовых фасадов без затрагивания капитальных стен, за съемными наружными жалюзийными вент. решетками.

Для установки жалюзийных решеток в оконные проемы следует выполнить обрамление: с внутренней стороны четверти проемов установить предварительно изготовленные рамы из стального уголка 60x90мм (90мм на наружные поверхности стен). Жалюзийные решетки устанавливаются с сохранением глубины наружных откосов.

Дополнительное оборудование (воздуховод, воздухозаборная труба) окрасить в цвет фасада, жалюзийные решетки окрасить в цвет оконных заполнений (колер подбирается по месту, после согласования проекта, в соответствии с рекомендациями авторского надзора и представителя КГИОП).

Все металлические изделия защитить от коррозии в соответствии с СП 28.13330.2012 "Защита строительных конструкций от коррозии". Загрунтовать и окрасить в 2 слоя защитной эмалью.

#### **10.4.4. Результаты рассмотрения и анализа проектной документации.**

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и перепланировка помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования) от 10.09.2018 г. № 01-52-2667-2 (Приложение № 6) и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, достаточных для реализации проектных решений.

Для достижения цели настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям обеспечения сохранности исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны согласно Распоряжению КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом

Мальцева (?)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А (Приложение № 4).

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

- наружные кирпичные капитальные стены;
- внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич);
- местоположение перекрытий;
- лицевой фасад: исторические проемы в уровне первого этажа: отметка высоты и габариты ширины, местоположение; исторические оконные проемы (2-4 этажей) – габариты, конфигурация (прямоугольные, с трапециевидными завершениями), местоположение; исторический рисунок и цвет оконных заполнений;
- помещение парадной лестницы: профилированные штукатурные тяги, филенки, лопатки в оформлении стен, подшивок лестничных маршей, сводов.

Важно отметить, что рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные работы по ремонту и перепланировке помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования (под размещение офисных помещений) в выявленном объекте культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А). Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы декоративно-художественной отделки фасадов, вид материала и характер отделки наружных стен и цоколя, и выполняются в габаритах капитальных конструкций без изменения внешних границ рассматриваемого помещения.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 6-Н в соответствии с представленной проектной документацией был выполнен демонтаж части старых перегородок и установка новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ, заложен выход на жилую лестницу в уровне 2-го этажа, устроены подвесные потолки, частично выполнены отделочные работы и работы по инженерному обеспечению. К настоящему времени работы приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны, сохранения (или изменения) исторических художественно-ценных композиционных решений лицевого и дворового фасадов и внутренних помещений в результате предусмотренных проектом работ. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывалось заключения о возможности (невозможности) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

Перед началом работ по приспособлению помещения 6-Н для современного использования проектом предусматривается проведение комплекса ремонтных мероприятий по усилению конструкций перекрытия над 1-м этажом в зоне эркера 6/А-Б', усилению перемычки заложенного оконного проема в кирпичной стене в/о 3-4/А-Б в уровне 2-го этажа,

ремонту и переустановке существующей наружной металлической лестницы по оси 4 в/о Г-Д. Проектом также предусматриваются мероприятия по мониторингу технического состояния кирпичного свода над 1-м этажом в/о В-Г/5-6 по специально разработанной программе. Данные мероприятия направлены на поддержание в эксплуатационном состоянии объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Рассматриваемое нежилое помещение 6-Н располагается в части первого и второго этажей лицевого и дворового корпусов. Новое планировочное решение предполагает демонтаж части старых перегородок, не являющихся предметом охраны, и устройство новых перегородок в другой конфигурации из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением мин. ватой и из кирпича (для отделения объема вновь устраиваемой лестницы). Данные проектные мероприятия признаны допустимыми, поскольку не повлияют на несущую способность здания в целом и выполняются с целью перераспределения площадей без нарушения объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен.

Проектными мероприятиями предусматривается демонтаж существующей трехмаршевой лестницы в/о 5-6/А-Б, находящейся в недопустимом состоянии и не являющейся исторической, и устройство новой обособленной двухмаршевой лестницы в/о 5-6/А-А/2 для сохранения связи между 1-2-м этажами и обеспечения доступа к помещениям разного функционального назначения. Данные мероприятия признаны допустимыми, поскольку устройство новой лестницы выполняется на месте существующей, в габаритах капитальных стен без нарушения предмета охраны.

Проектом также предусматривается устройство дополнительного входа на проектируемую лестницу в/о 5-6/А-А/2 со стороны проспекта путем разборки нижней части существующего оконного проема по 2-й световой оси фасада (симметрично существующему входу по 10-й световой оси). Дверное заполнение проектируется аналогичное существующей входной двери в помещение 6-Н – металлопластиковое остекленное, колер в цвет существующих оконных заполнений. Данное проектное решение признано допустимым, поскольку устройство дверного проема из оконного выполняется без изменения его местоположения, габаритов ширины и верхней высотной отметки и не нарушает предмет охраны, и направлено на восстановление первоначального симметричного архитектурно-художественного решения лицевого фасада в уровне первого этажа согласно исторической иконографии (см. Приложение №1, илл.16).

Для отделения офисных помещений от жилой лестничной клетки здания согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» п.7.1.12. кирпичной кладкой на всю толщину стены закладывается дверной проем между осями Д-Е. Данное мероприятие выполняется без затрагивания перемычки проема, имеет локальный характер и не повлечет за собой снижение самонесущей способности стены. Со стороны лестничной клетки заложенный проем оштукатуривается и окрашивается в цвет существующих стен и не искажает ценностные характеристики декоративно-художественной отделки внутридомовой парадной лестницы.

Проектные мероприятия по раскрытию заложенных кирпичом трех существующих оконных проемов в уровне 1-го этажа по оси 4 в/о А-В и заложенного оконного проема в уровне 2-го этажа по оси 4 в/о А-Б со стороны дворового фасада выполняются с сохранением существующих оконных перемычек и не повлияют на несущую способность здания. Оконные заполнения выполняются аналогично существующим ПВХ с двухкамерным стеклопакетом с воссозданием исторической расстекловки и устанавливаются с сохранением глубины наружных откосов. Также предусматривается замена оконного заполнения в зоне лестницы в уровне 2-го этажа, по оси 4 в/о Г-Д дворового фасада на противопожарное (Еi30). Данные мероприятия выполняются без нарушения предмета охраны объекта культурного наследия. Существующие оконные заполнения и входное дверное заполнение по лицезовому фасаду в границах помещения 6-Н проектом не затрагиваются и сохраняются без изменений.

В связи с отсутствием в рассматриваемом помещении 6-Н охраняемых элементов интерьера согласно перечню предметов охраны Распоряжения КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р (Приложение № 4) и по результатам визуального осмотра помещения мероприятия по замене внутренних межкомнатных дверных заполнений, устройству подвесных потолков, устройству новых полов в части помещений, замене напольных покрытий и внутренней отделки помещений, направленные на создание необходимых эксплуатационных свойств объекта, не противоречат предмету охраны объекта культурного наследия и могут быть осуществлены. При устройстве огнезащитной конструкции перекрытия между 2-3-этажами ценностные характеристики перекрытия (местоположение) не изменяются.

Проектные мероприятия по приспособлению помещения 6-Н для современного использования под офисные помещения предусматривают устройство дополнительных санузлов и сантехнического оборудования, замену радиаторов отопления, частичную замену сетей водоснабжения и канализации, электроснабжения в пределах капитальных стен в соответствии с действующими нормативами. Эти преобразования имеют локальный характер и не приведут к искажению элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

В целях поддержания в отдельных помещениях оптимальных параметров воздуха в соответствии с действующими нормативами проектом предусматривается устройство системы общеобменной вентиляции с механическим побуждением и системы кондиционирования с установкой дополнительного инженерного оборудования на дворовых фасадах здания в виде наружного воздуховода, наружной воздухозаборной шахты с воздухозаборной решеткой и четырех наружных блоков кондиционирования, устанавливаемых за жалюзийными решетками в габаритах оконных проемов. Важно отметить, что архитектурно-художественное решение дворовых фасадов не отнесено к ценностным характеристикам выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» и не входит в предмет охраны (см. Приложение № 4).

Система общеобменной вентиляции помещения 6-Н предусматривает размещение на дворовом фасаде наружного воздуховода и воздухозаборной шахты, выходящих через проектируемые отверстия в части заложенного кирпичом оконного проема 1-го этажа дворового фасада по оси А/2 в/о 3-4. Воздуховод и воздухозаборной шахты размещаются в

угловой части северного дворового фасада, образованной выступом лестничного ризалита, с окраской в цвет стен. Конструкции крепления инженерного оборудования предусматривают минимальный контакт с поверхностью фасада. Система кондиционирования предполагает установку двух наружных блоков в оконных проемах 1-го этажа (по оси Б в/о 1-2 и по оси 4 в/о А/2-В) и двух наружных блоков в оконных проемах 2-го этажа (по оси 4 в/о А/2-В и в/о Г-Д), устанавливаемых в габаритах оконных проемов дворовых фасадов без затрагивания капитальных стен, за съемными наружными жалюзийными решетками, окрашенными в цвет оконных заполнений. Также проектом предполагается установка камер видеонаблюдения на лицевом (2шт.) и дворовом (4 шт.) фасадах здания.

Работы по устройству систем вентиляции и кондиционирования помещения 6-Н с установкой дополнительного инженерного оборудования и камер видеонаблюдения согласно проекту выполняются без нарушения предмета охраны объекта культурного наследия и оставляют без изменений все элементы архитектурно-художественной отделки фасадов здания, материалы и характер декоративной обработки поверхностей стен и цоколя, местоположение, габариты и конфигурацию существующих оконных проемов. Данные мероприятия направлены на приспособление для современного использования помещения 6-Н и обеспечение оптимальных условий их эксплуатации.

В предложенных проектом мероприятиях эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. Для всех элементов, входящих в предмет охраны, выполняются работы, позволяющие сохранить их ценностные характеристики без существенных изменений и с обеспечением условий для эксплуатации здания в современных условиях.

Выполняемые работы в соответствии со ст. 42, 44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

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

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века/ Справочник под ред. Б.М. Кирикова/ СПб., 1996.
2. Векслер А.Ф., Крашенинникова Т.Я. Московский проспект. Очерки истории. М., «Центрополиграф», 2014 г.
3. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. СПб: Норинт, 2002 г. – с. 247.
4. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной: справочник/ Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры администрации Санкт-Петербурга. СПб, 2000 г.
5. План Санкт-Петербурга и его окрестностей. 1858 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.ОК.
6. План общего направления линии общества Путиловской железной дороги. 1877. Фрагмент. Утв.15.04.1877. РГИА Ф. 350. Оп. 94. Д. 161.

7. Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга – <https://www.gov.spb.ru>.
8. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 6153. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Е.В.Мальцеву по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11 (1891–1914 гг.).
9. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 3407. Чертежи дома Е.В.Мальцева по Забалканскому пр., 118 и Заставской ул., 11 (1888–1912 гг.).
10. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 2. Дело 3257. Залоговые свидетельства, страховые полисы и планы двора Е.В. Мальцева по Забалканскому пр. N 118 и Заставской ул. N 11 (1888–1919 гг.).
11. Яковченко Р.Н. Московский проспект. Л.: Лениздат, 1986.
12. ГОСТ Р 5 5567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
13. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.

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

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное, архитектурно-художественное решение рассматриваемого здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанную ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, было выявлено следующее:

- 1) Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г. (приказ №981 от 10.07.2013 г.; приказ №592 от 15.05.2019 г.).
- 2) Проектная документация разработана в соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и перепланировка помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования) от 10.09.2018 г. № 01-52-2667-2 (Приложение № 6) и не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

- 3) Объем выполненных в рамках проектирования предварительных работ достаточен для обоснования решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части ремонта, перепланировки и приспособления для современного использования помещения 6-Н. В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.05.2022 г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.
- 4) Комплексные научные исследования, необходимые для определения состава работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части ремонта, перепланировки и приспособления для современного использования помещения 6-Н выполнены в достаточном объеме и не противоречат требованиям и рекомендациям действующих нормативных актов, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 5) Проектная документация разработана на основании результатов проведенных комплексных научных исследований, соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
- 6) Решения, предлагаемые проектом, не противоречат сохранению исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А) согласно Распоряжению КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р (Приложение № 4).

### 13. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. (положительное заключение).**

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

**Приложение № 1.** Иконографические материалы.

**Приложение № 2.** Извлечение из Приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

**Приложение № 3.** План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, от 30.07.2003 г.

**Приложение № 4.** Распоряжение КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)».

**Приложение № 5.** Материалы фотофиксации.

**Приложение № 6.** Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и перепланировка помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования) от 10.09.2018 г. № 01-52-2667-2.

**Приложение № 7.** Копии документов технического и кадастрового учета.

**Приложение № 8.** Копии документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А, пом. 6-Н (свидетельство о государственной регистрации права рег. № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005 г.); Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.08.2022г. № КУВИ-999/2022-864899.

**Приложение № 9.** Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 11.** Иные материалы.

**Дата оформления заключения экспертизы:** 16.08.2022 г.

**Подписи экспертов:**

Председатель экспертной комиссии                    *(подписано электронной подписью)* (М.Ф. Прокофьев)

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

Член экспертной комиссии                                *(подписано электронной подписью)* (В.А. Калинин)



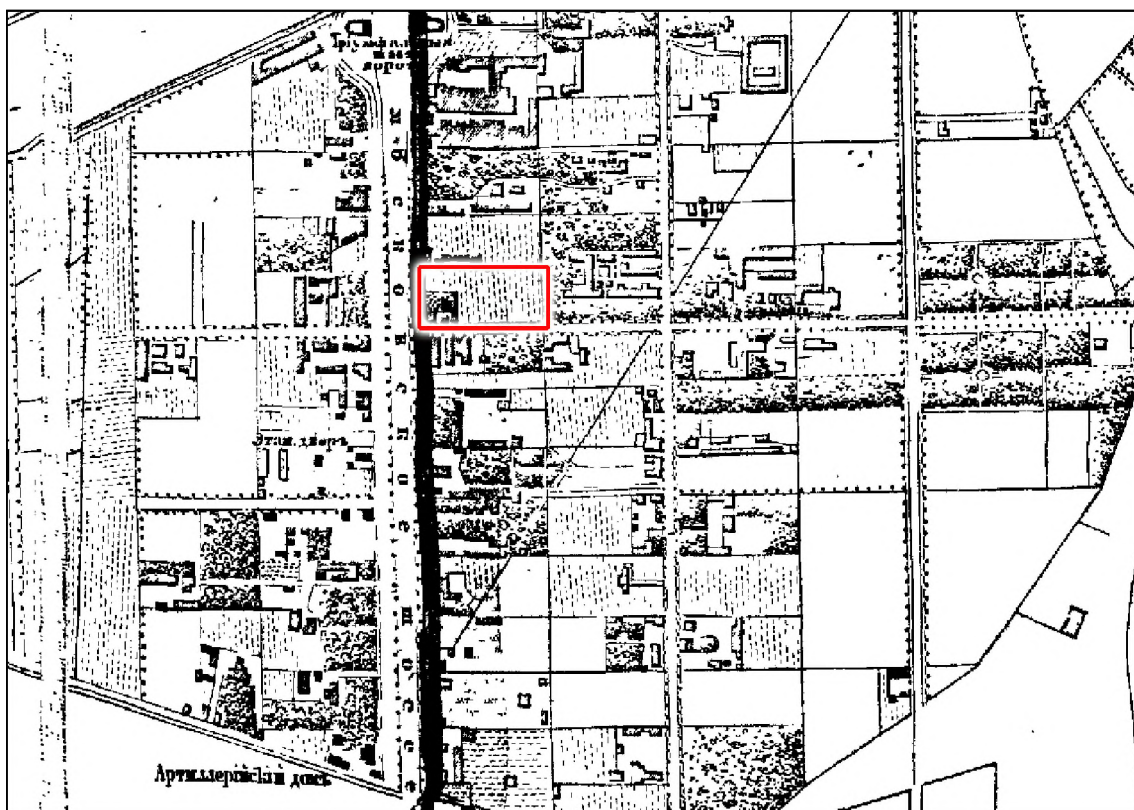
**Приложение №1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

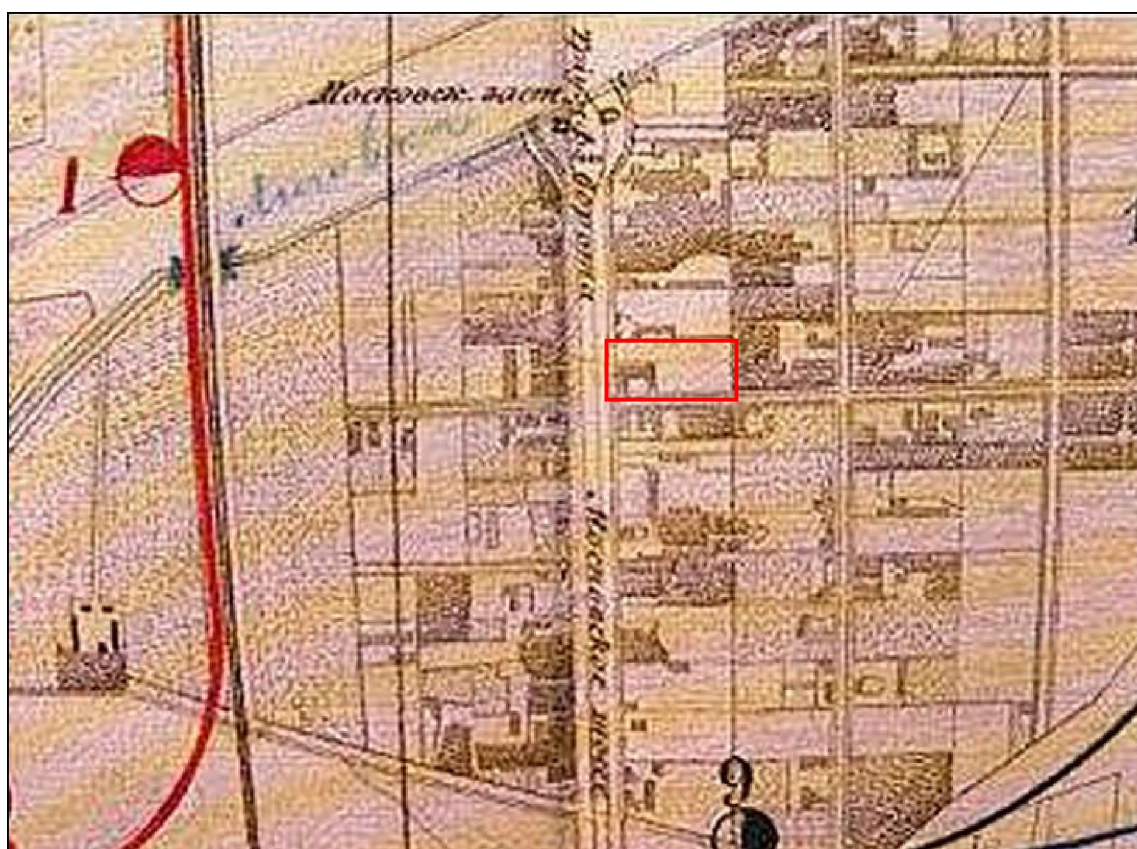
**Историческая иконография**

1. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году. Гравированный при Военно-топографическом Депо в 1860 г. 300 лет на планах и картах. РНБ ОК. Фрагмент.
2. План общего направления линии общества Путиловской железной дороги. 1877. Фрагмент. Утвержден 15.04.1877. РГИА Ф. 350. Оп. 94. Д. 161.
3. ТРЕСТ ГРИИ. Топографические планы и карты. 2428-08. 1934. Фрагмент.
4. ТРЕСТ ГРИИ. Топографические планы и карты. 2428-08. 1989. Фрагмент.
5. План двора. 1888 г. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д.3407, Л.2,3.
6. План двора 1898 г. с обозначением производимых строительных преобразований. ЦГИА СПб. Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.7.
7. Фасад корпуса по Заставской улице. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1898 г. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д. 3407, Л.16,17.
8. Детальные поэтажные планы корпуса по Заставской улице. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1898 г. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д.3407, Л.20,21
9. План двора с обозначением производимых строительных преобразований. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.17об.
10. План надстройки 4-го этажа. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.18.
11. Фасад углового корпуса по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899г. СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.23,24.
12. План двора с обозначением производимых строительных преобразований. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1909г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.30об.
13. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Заставской улице и надстраиваемых домов. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1909 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.31-33.
14. Фасад углового корпуса по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1909 г. СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.34-36.
15. План двора с обозначением производимых строительных преобразований. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.45об.
16. Фасад корпуса по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.53,54.

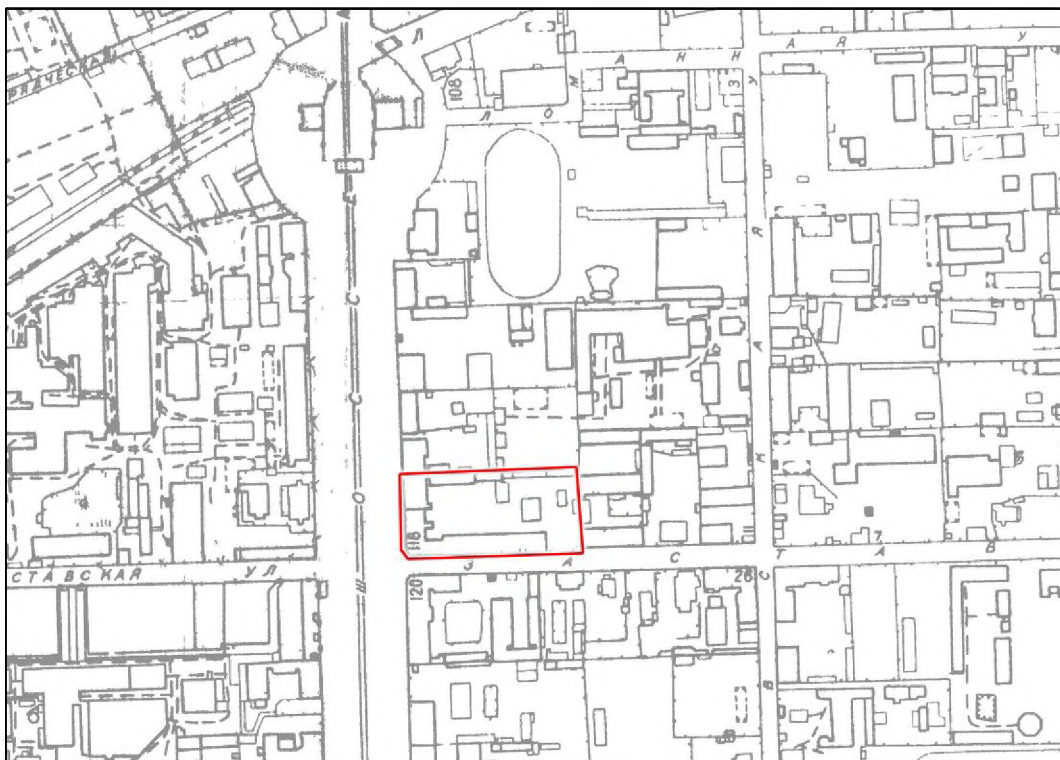
17. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.51,52.
18. План двора. 1912 г., ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д3407. Л.65.
19. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. 1912 г. План 1-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 66.
20. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. 1912 г. План 2-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 67.
21. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. 1912 г. План 3-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 68.
22. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. 1912 г. План 4-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 69.
23. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Забалканскому проспекту. 1912 г. План 5-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 70.
24. Фасад дома по Забалканскому проспекту. 1912 г. ЦГИА СПб Ф.515, Оп.4, Д 3407. Л 76-77.
25. Разрез дома по линии ЕФ. 1912 г. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д. 3407. Л 72,73,74.
26. План двора с обозначением производимых строительных преобразований. 1914. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.57об.
27. Общий вид фасада жилого дома № 126 на Московском проспекте (бывший доходный дом Мальцева, архитектор С.А.Баранкеев, 1910 г. Фотография 1993 г. ЦГАКФФД СПб Ар 224580.
28. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г. ЦГАКФФД СПб Ар 121063.
29. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г. ЦГАКФФД СПб Ар 121064.
30. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г. ЦГАКФФД СПб Ар 121065.



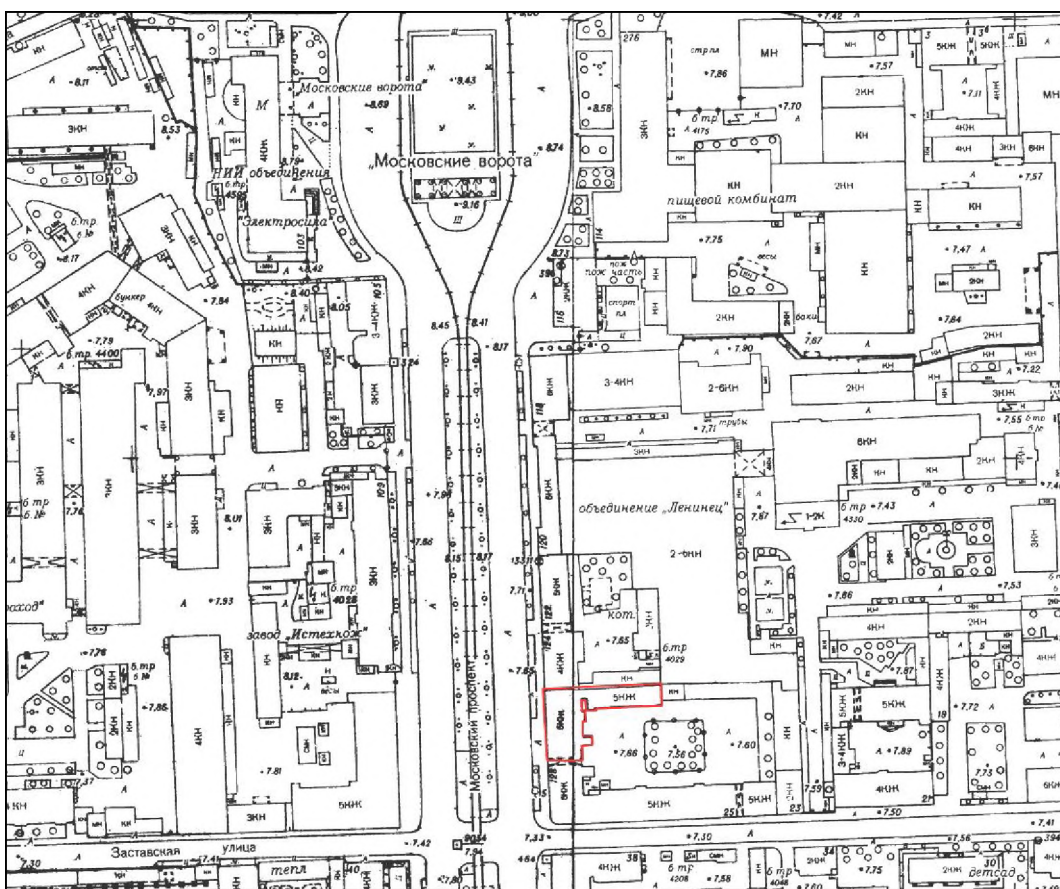
1. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году. Гравированный при Военно-топографическом Депо в 1860 г. 300 лет на планах и картах. РНБ ОК. Фрагмент.



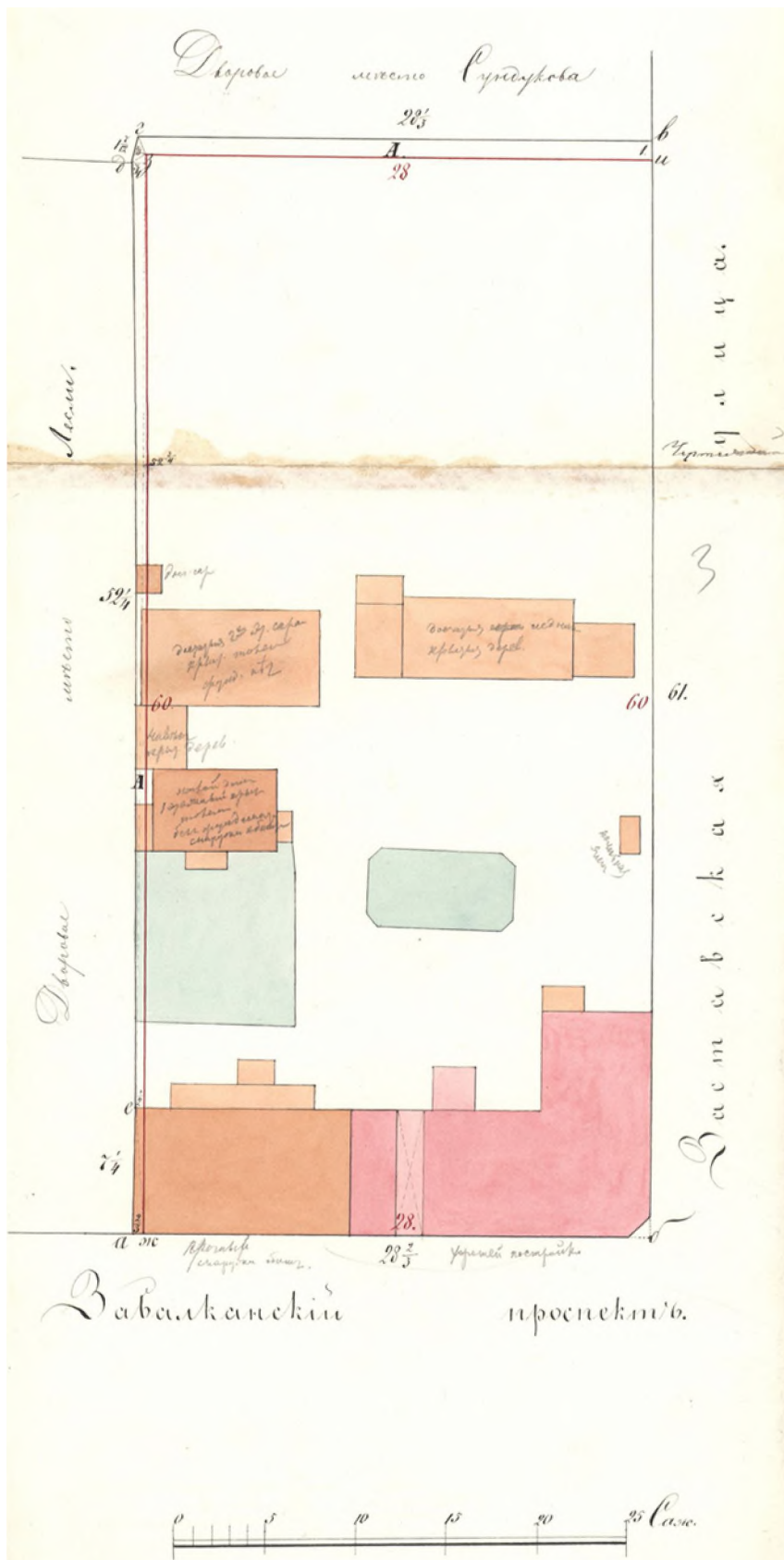
2. План общего направления линии общества Путиловской железной дороги. 1877. Фрагмент. Утв. 15.04.1877. РГИА Ф. 350. Оп. 94. Д. 161.



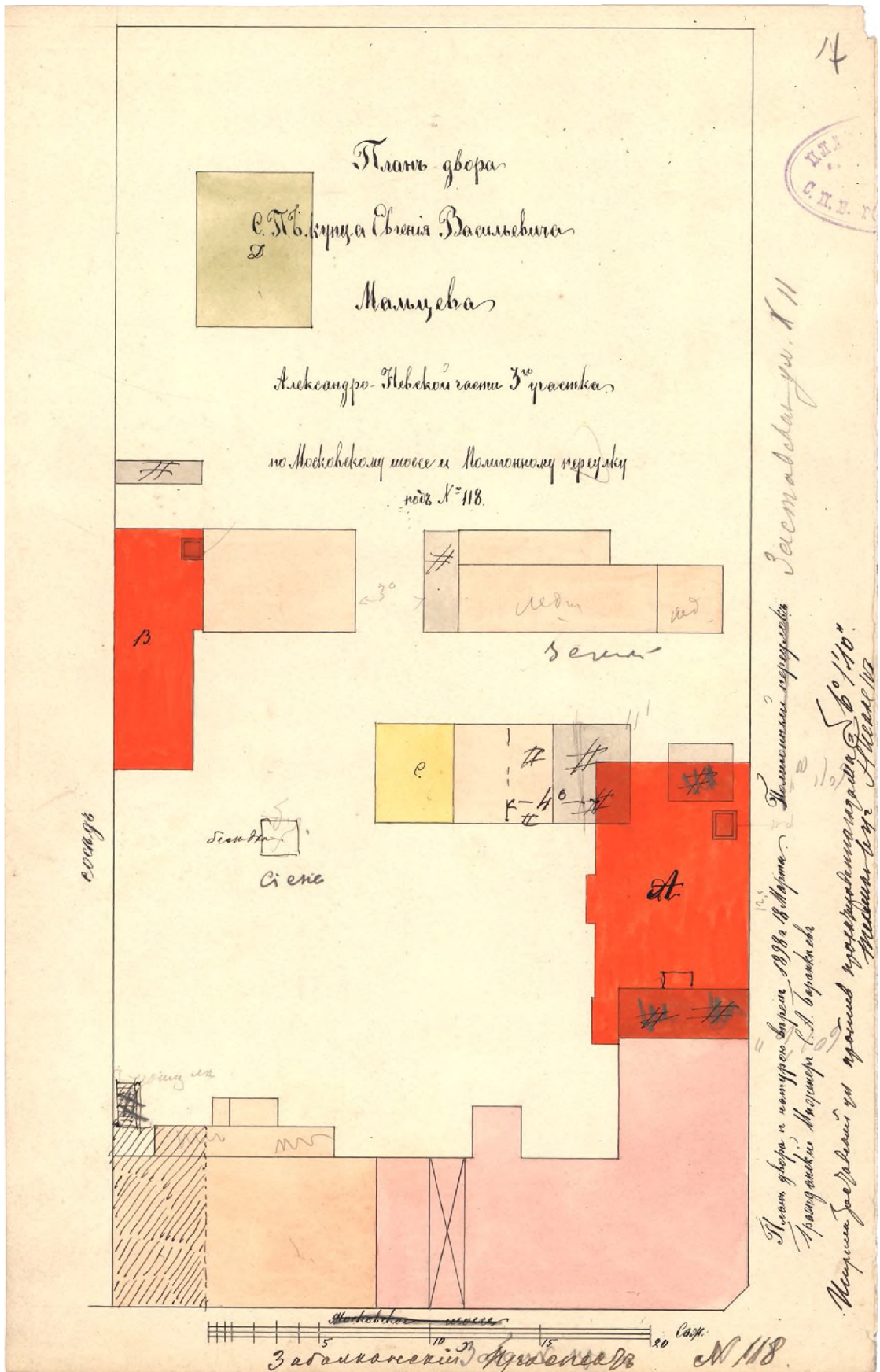
3. ТРЕСТ ГРИИ. Топографические планы и карты. 2428-08. 1934. Фрагмент.



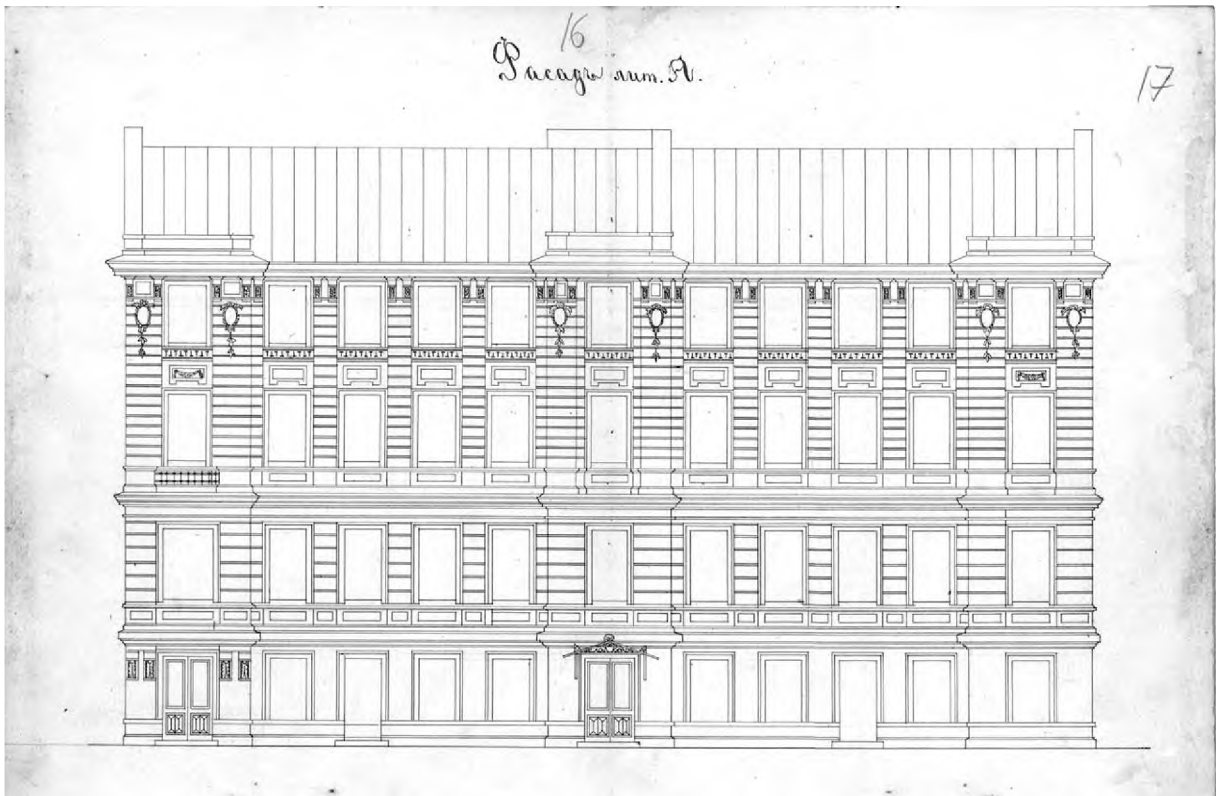
4. ТРЕСТ ГРИИ. Топографические планы и карты. 2428-08. 1989. Фрагмент.



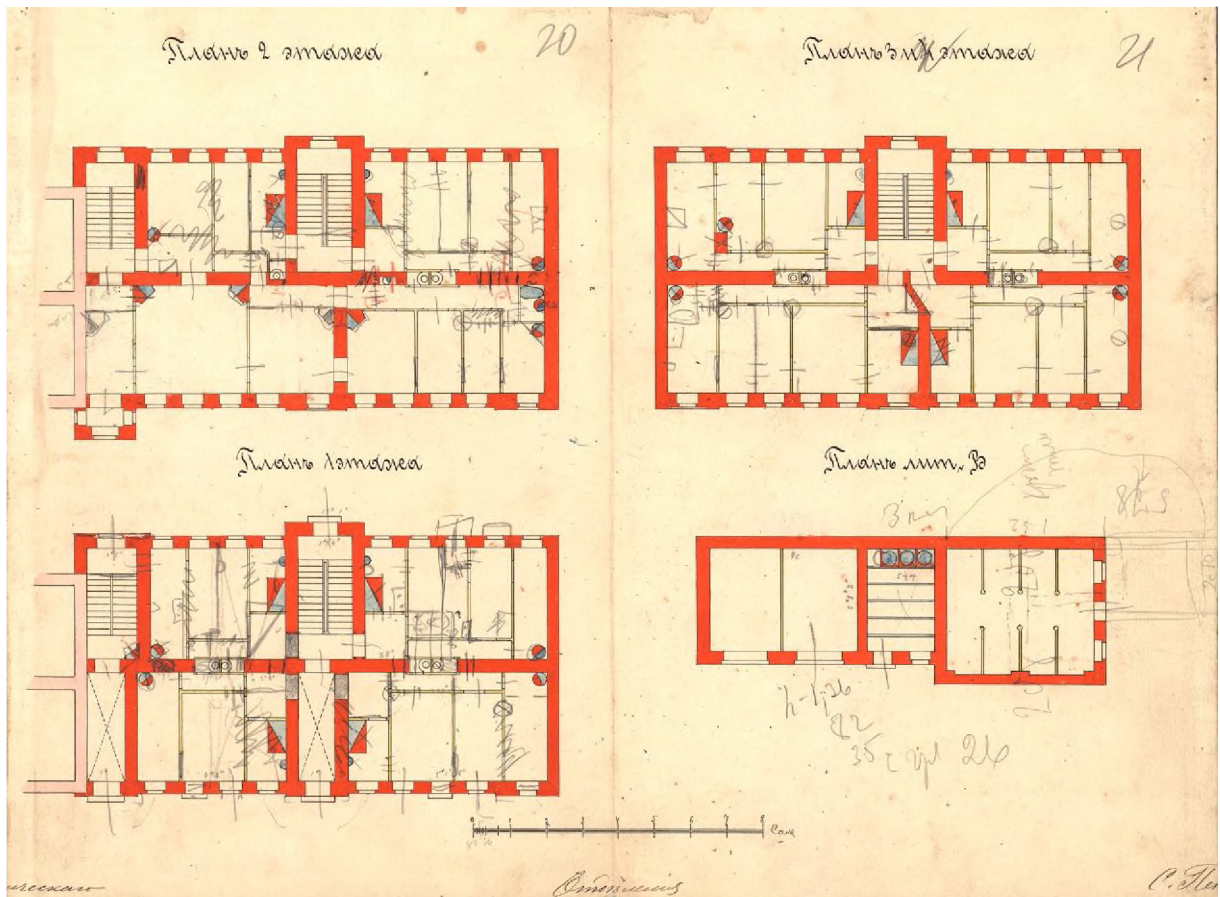
5. План двора. 1888 г. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д.3407, Л.23.



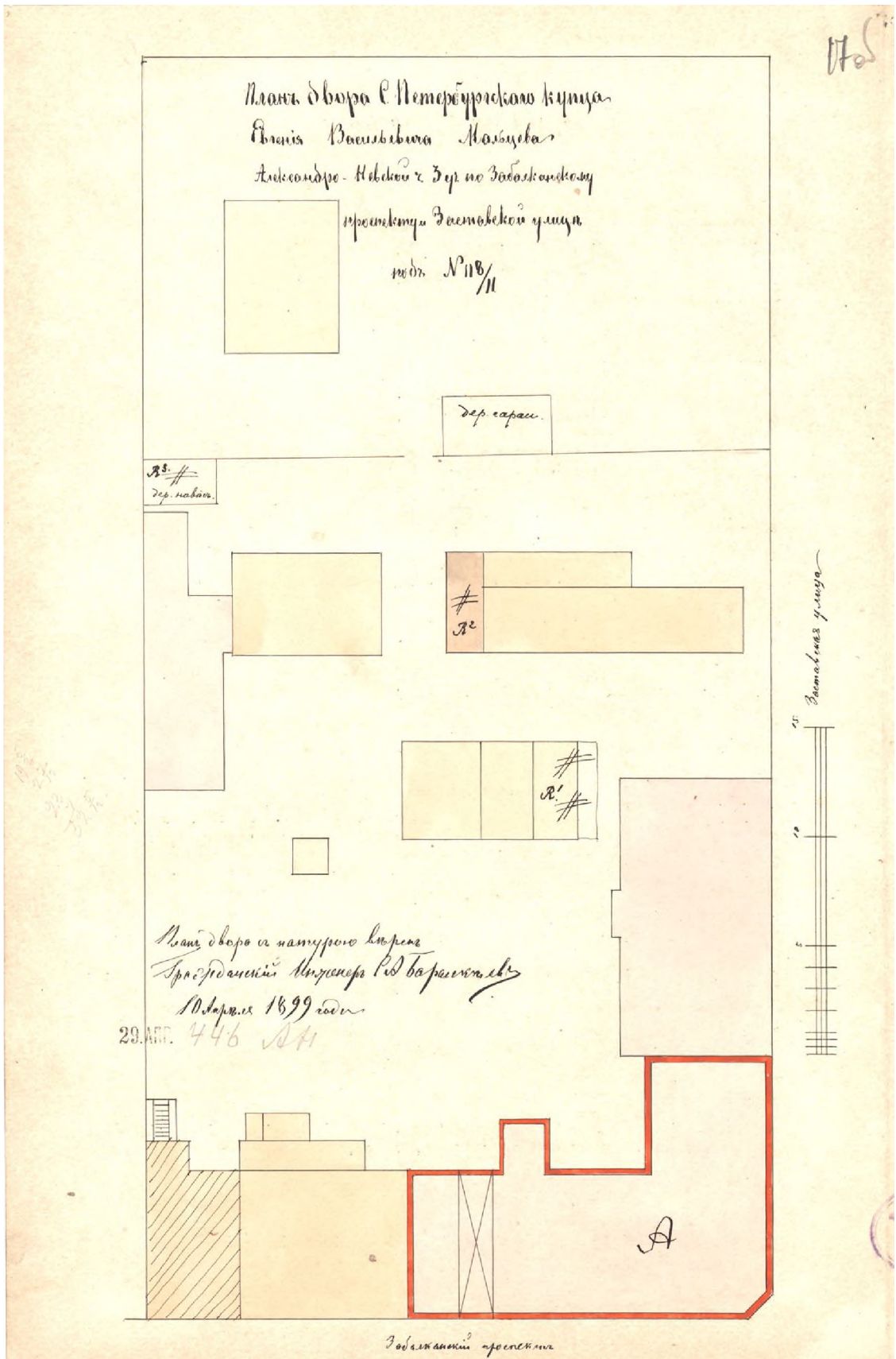
6. План двора 1898 г. с обозначением производимых строительных преобразований.  
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.7.



7. Фасад корпуса по Заставской улице. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1898 г.  
ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д. 3407, Л.16,17.

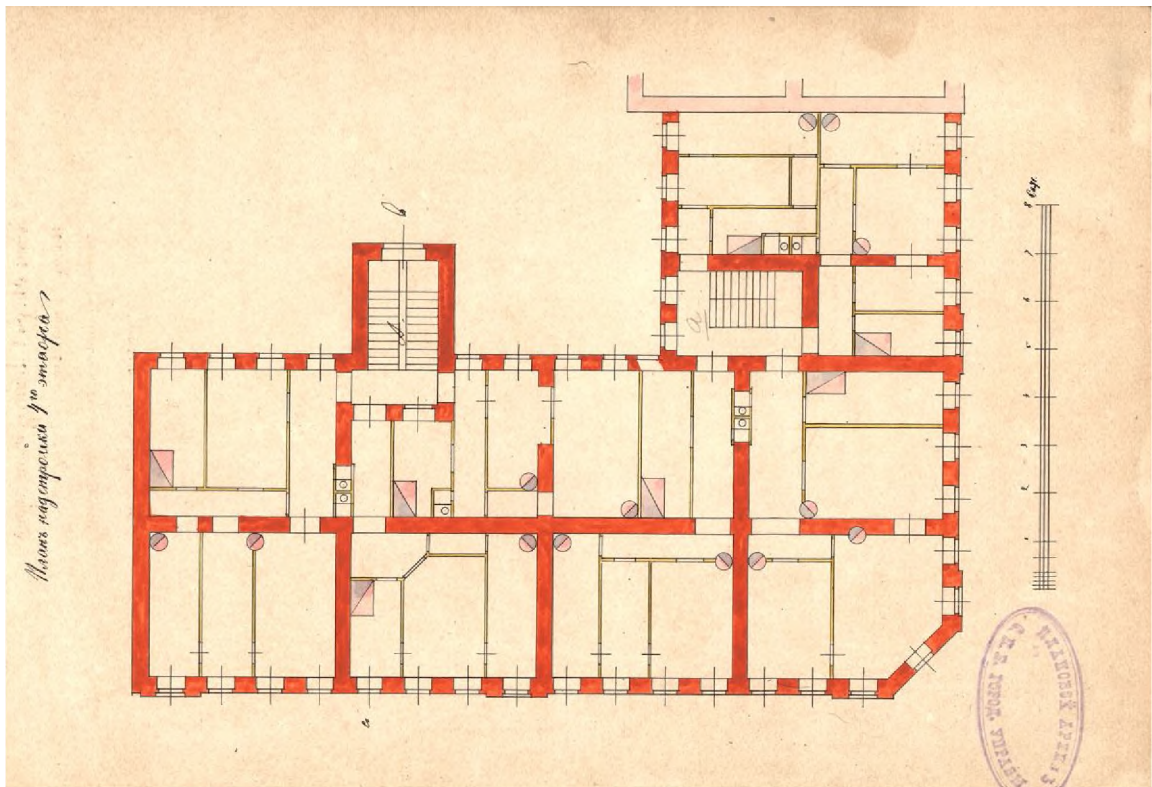


8. Детальные поэтажные планы корпуса по Заставской улице. Гражд. инж. С.А.  
Баранкеев. 1898 г. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп. 4, Д.3407, Л.20,21

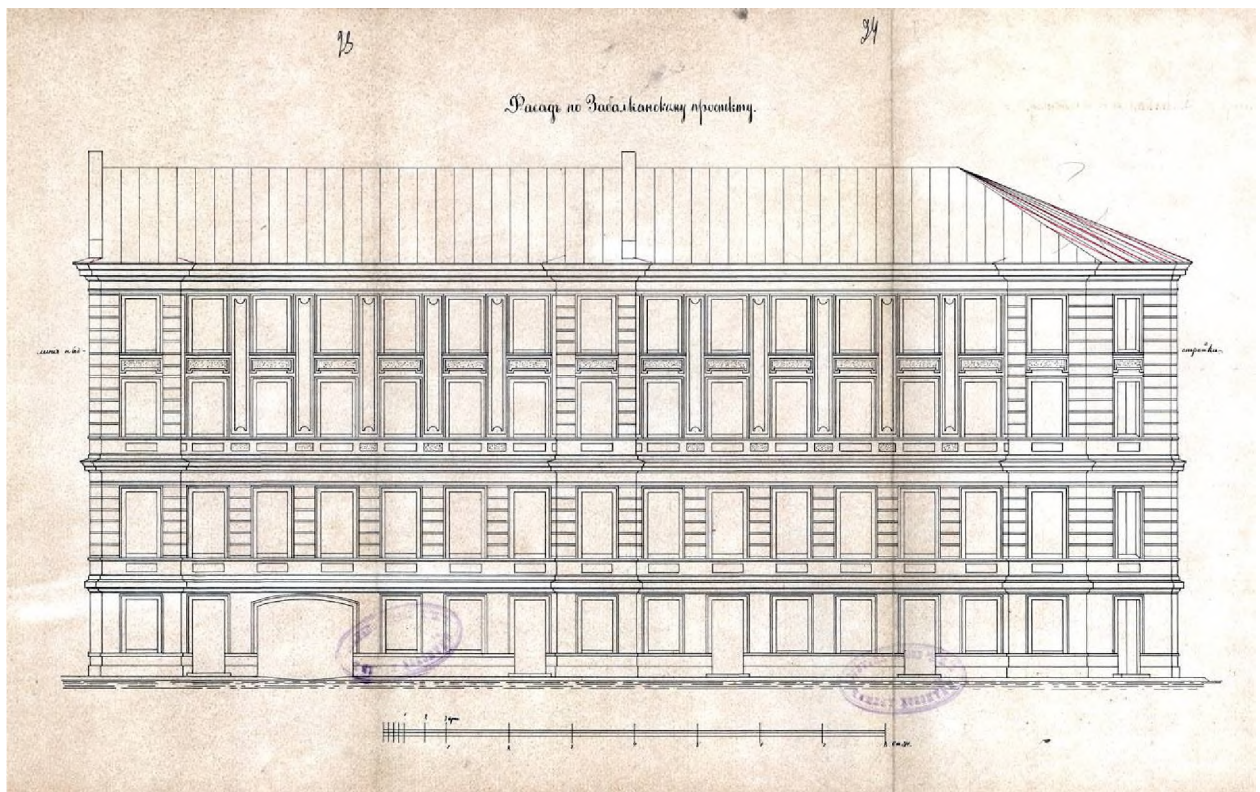


9. План двора с обозначением производимых строительных преобразований.  
 Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.17об.





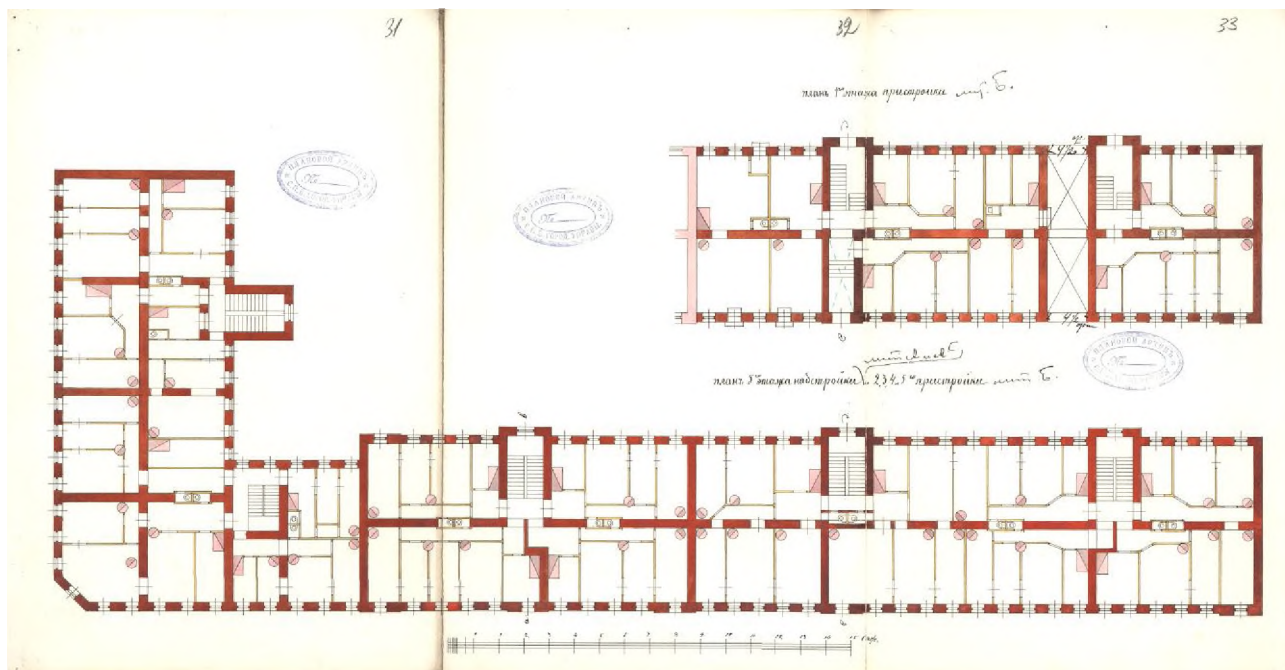
10. План надстройки 4-го этажа. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.18.



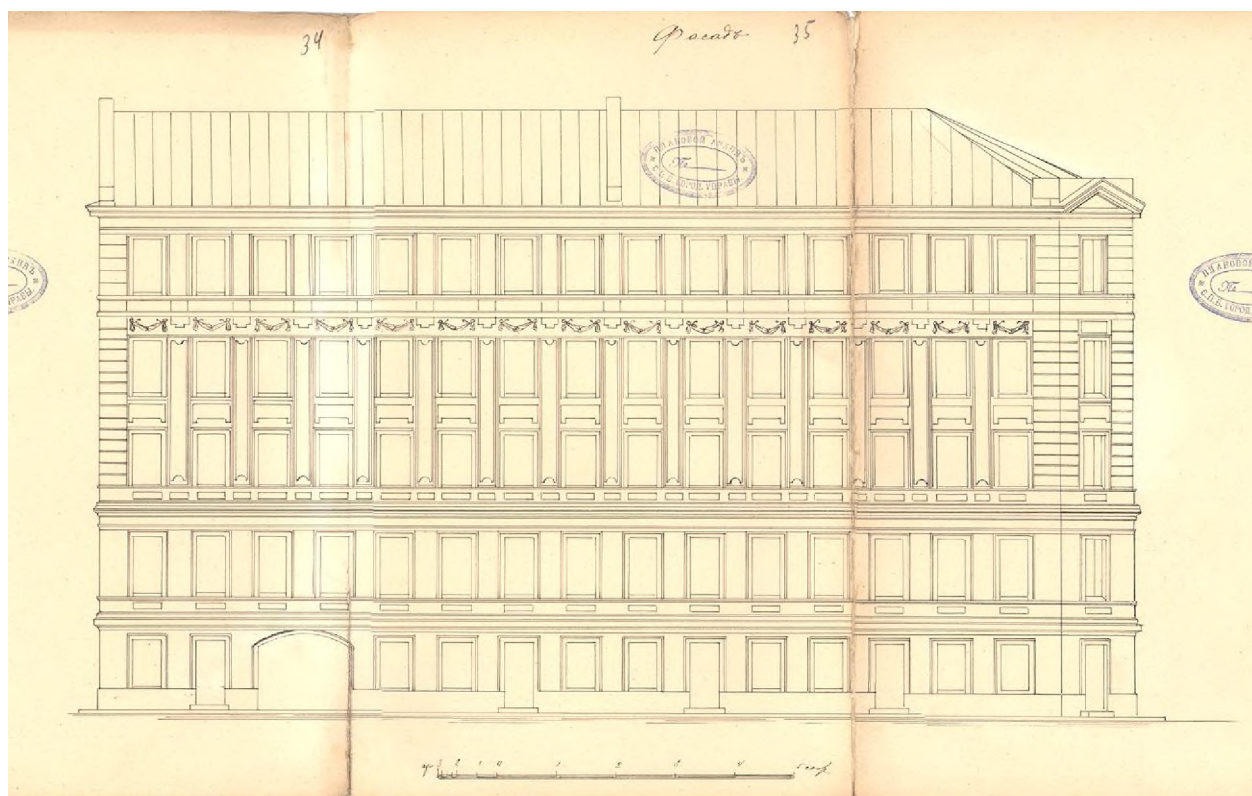
11. Фасад углового корпуса по Забалканскому пр. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1899 г. СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.23-25.



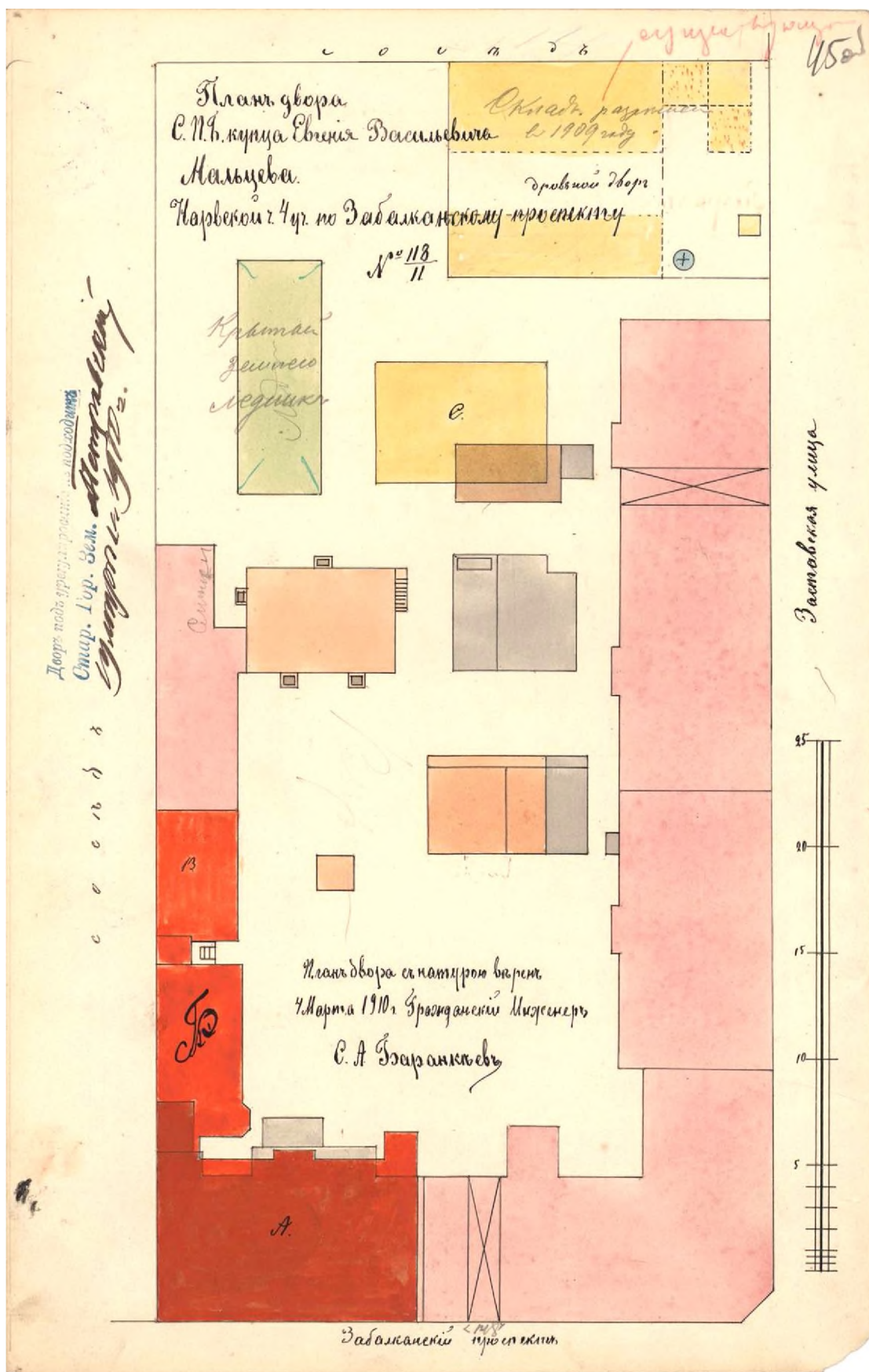
12. План двора с обозначением производимых строительных преобразований.  
Гражд. инж. С. А. Баранкеев. 1909 г. ЦГИА СПб., Ф. 513, Оп. 102, Д. 6153, Л. 30об.



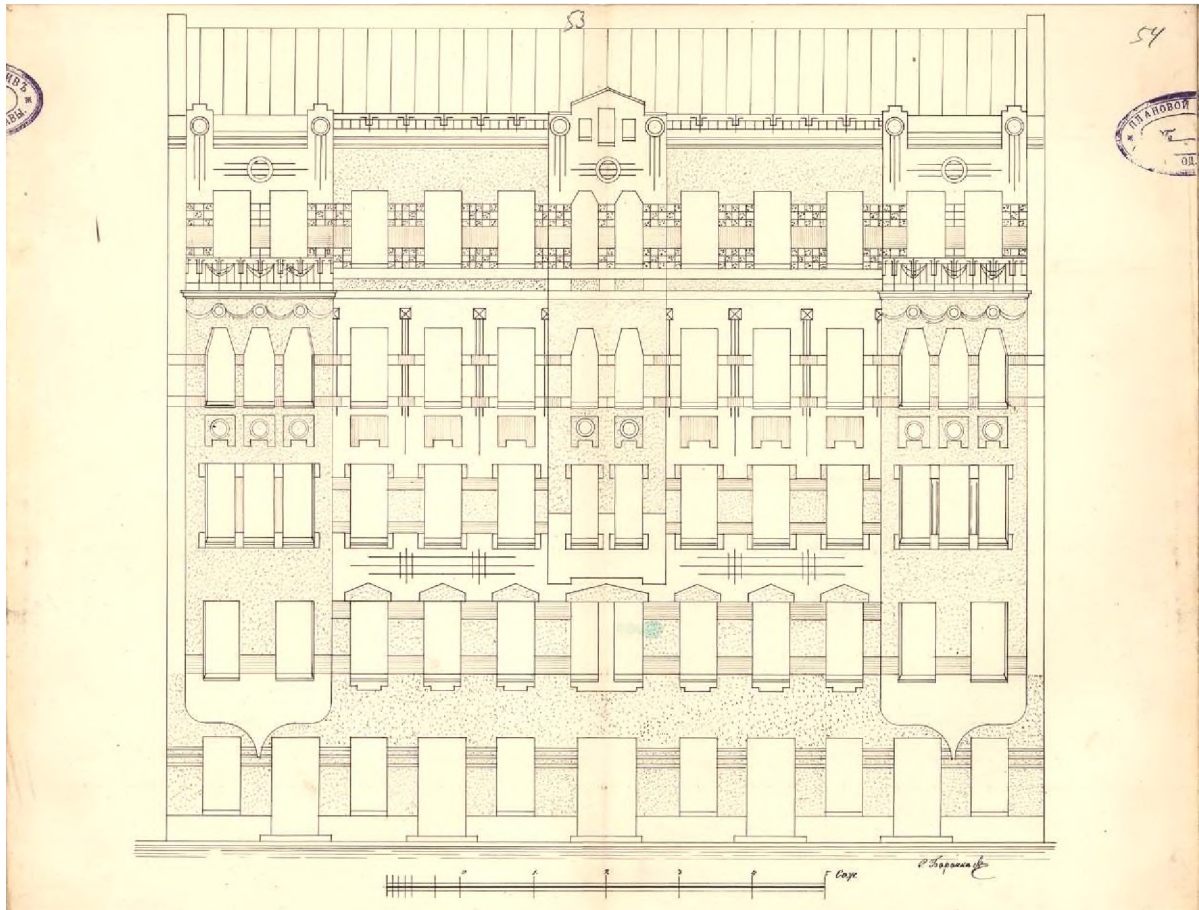
13. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по Заставской улице и надстраиваемых домов. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1909 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.31-33.



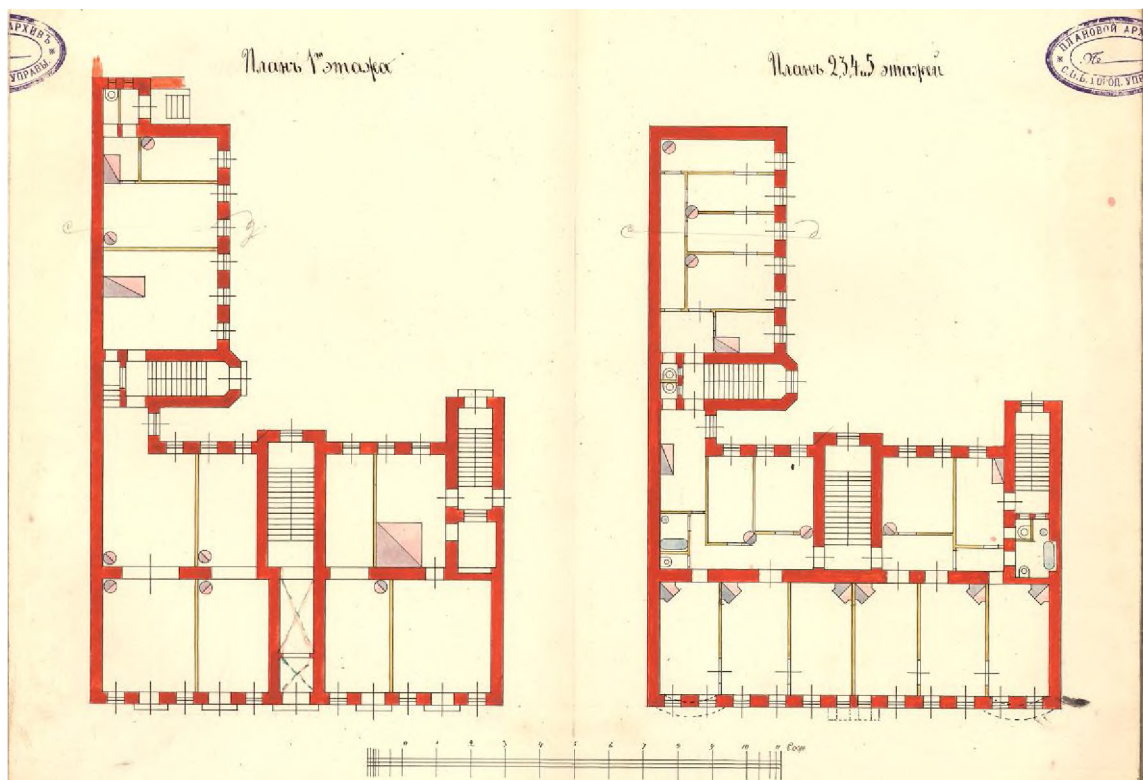
14. Фасад углового корпуса по Забалканскому пр. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1909 г. СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.34-36.



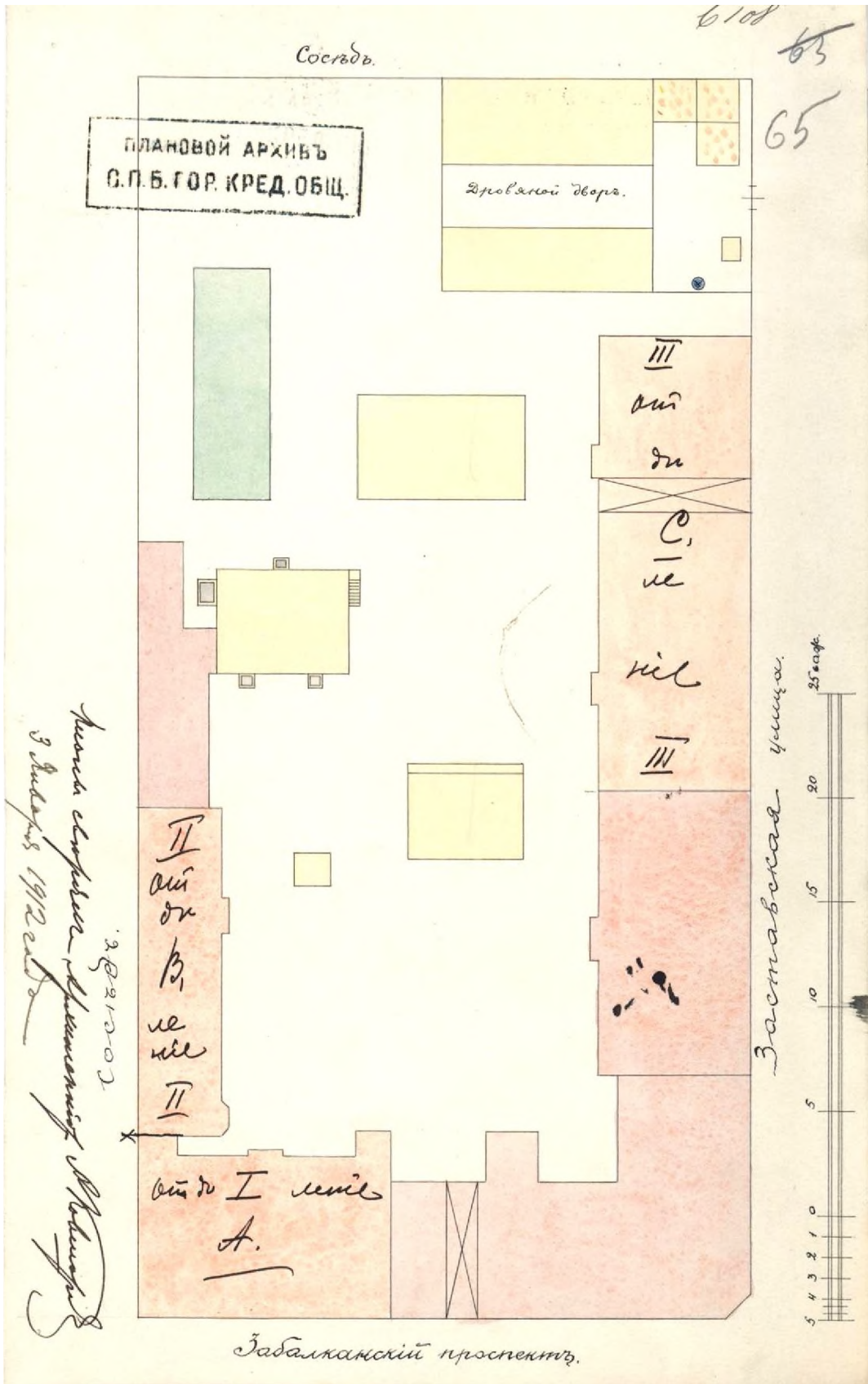
15. План двора с обозначением производимых строительных преобразований.  
Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.45об.



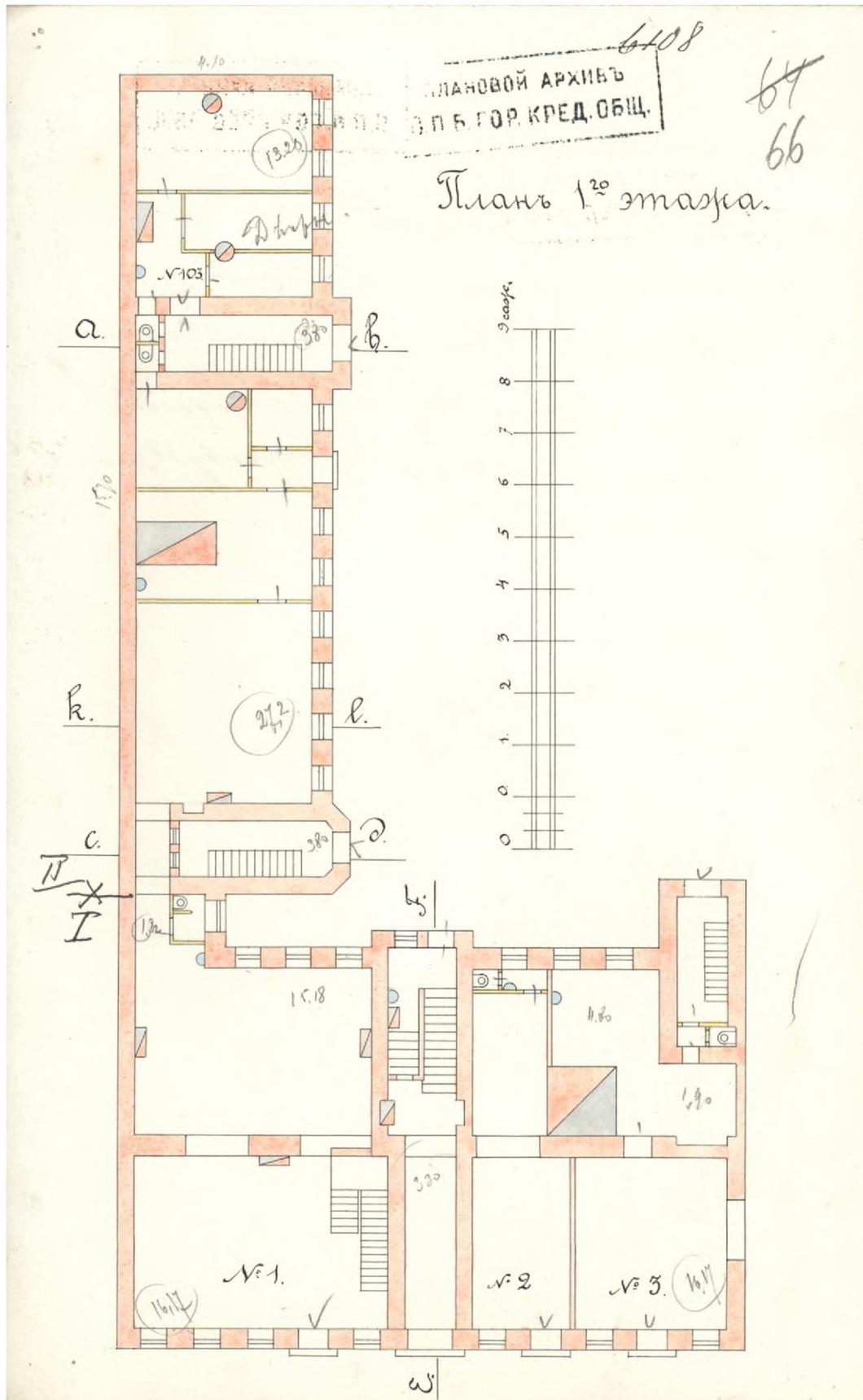
16. Фасад дома по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.53,54.



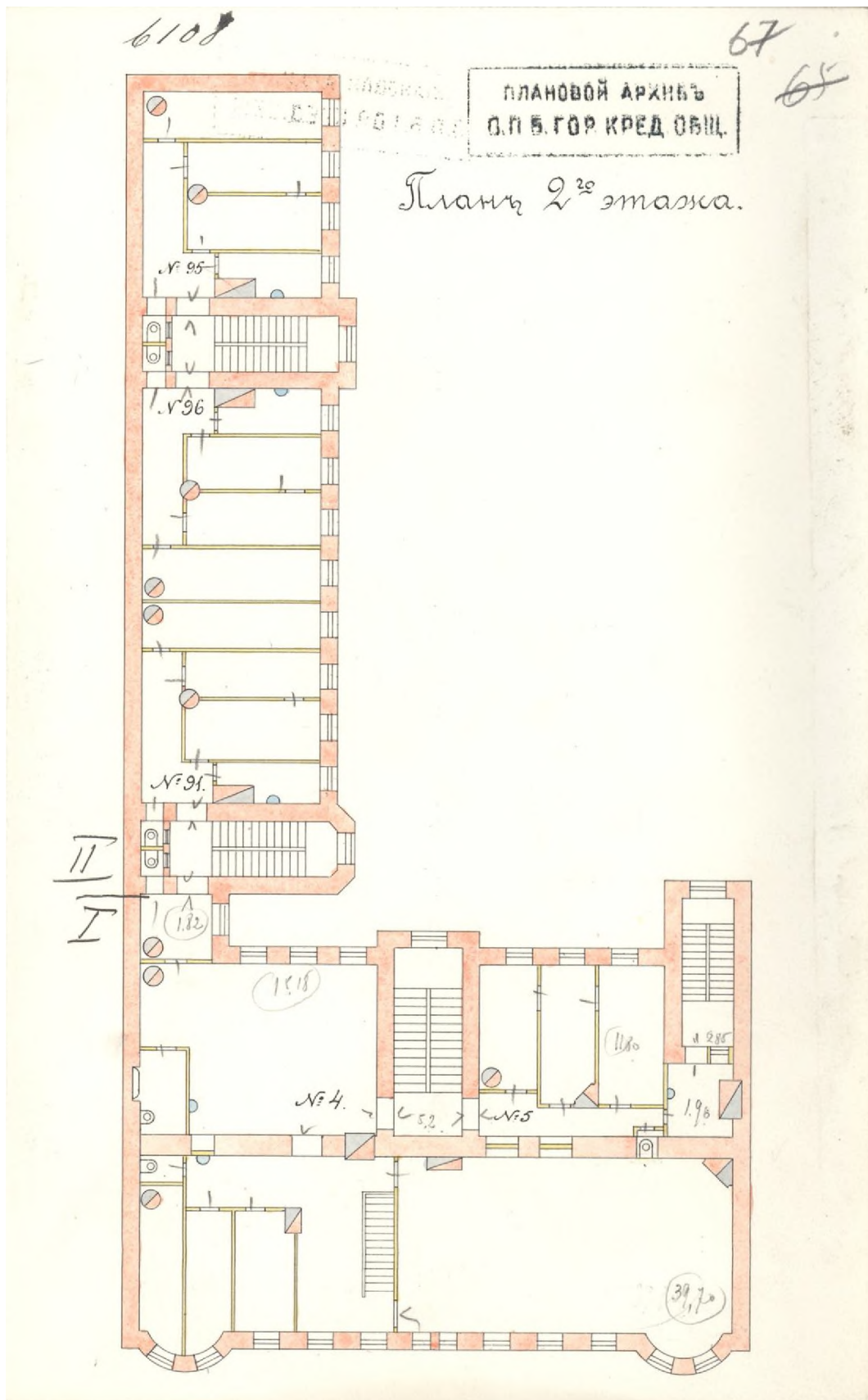
17. Детальные поэтажные планы корпуса по Забалканскому проспекту. Гражд. инж. С.А. Баранкеев. 1910 г. ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.51,52.



18. План двора. 1912 г., ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д3407. Л.65.

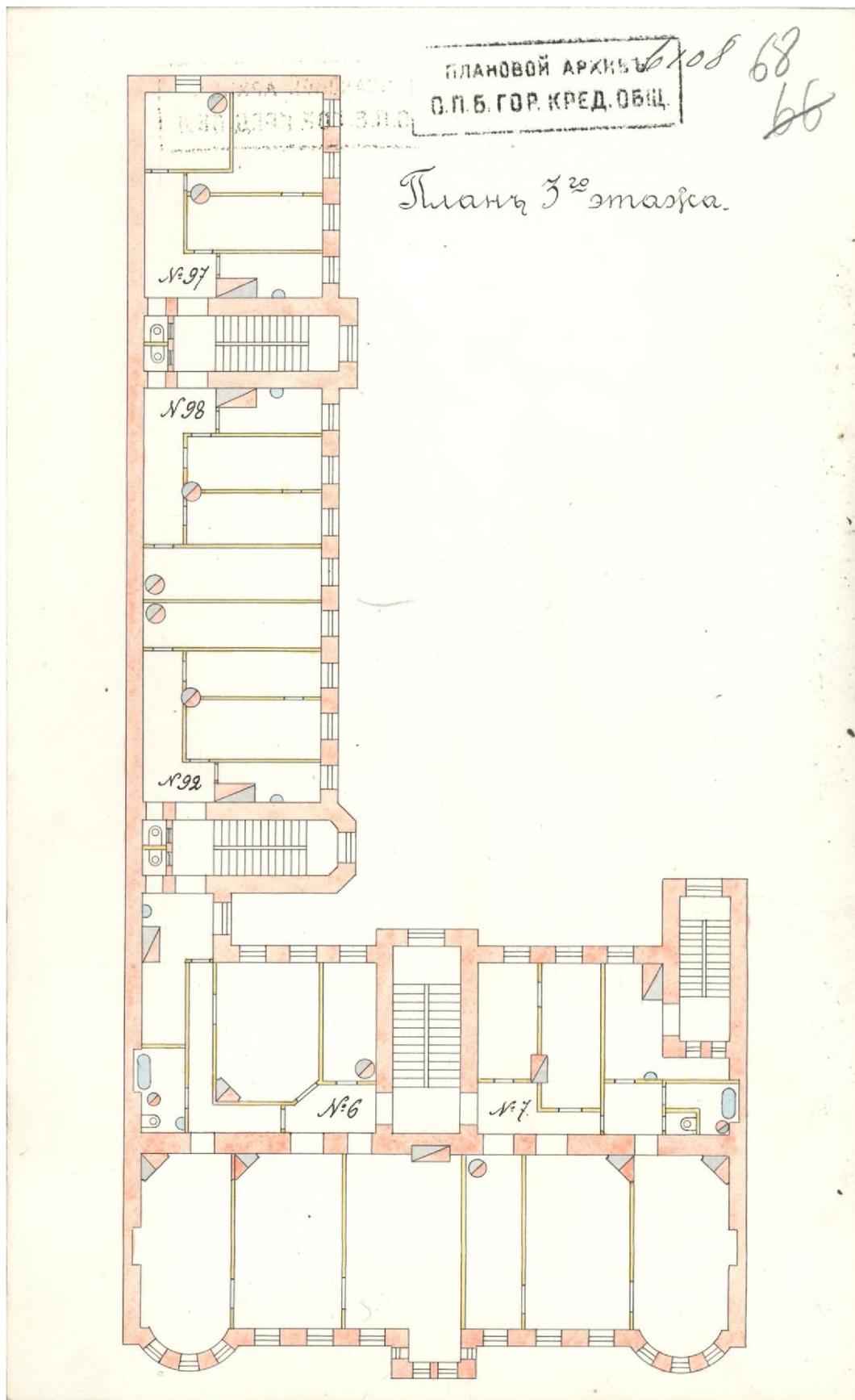


19. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по проспекту. 1912 г. План 1-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 66.

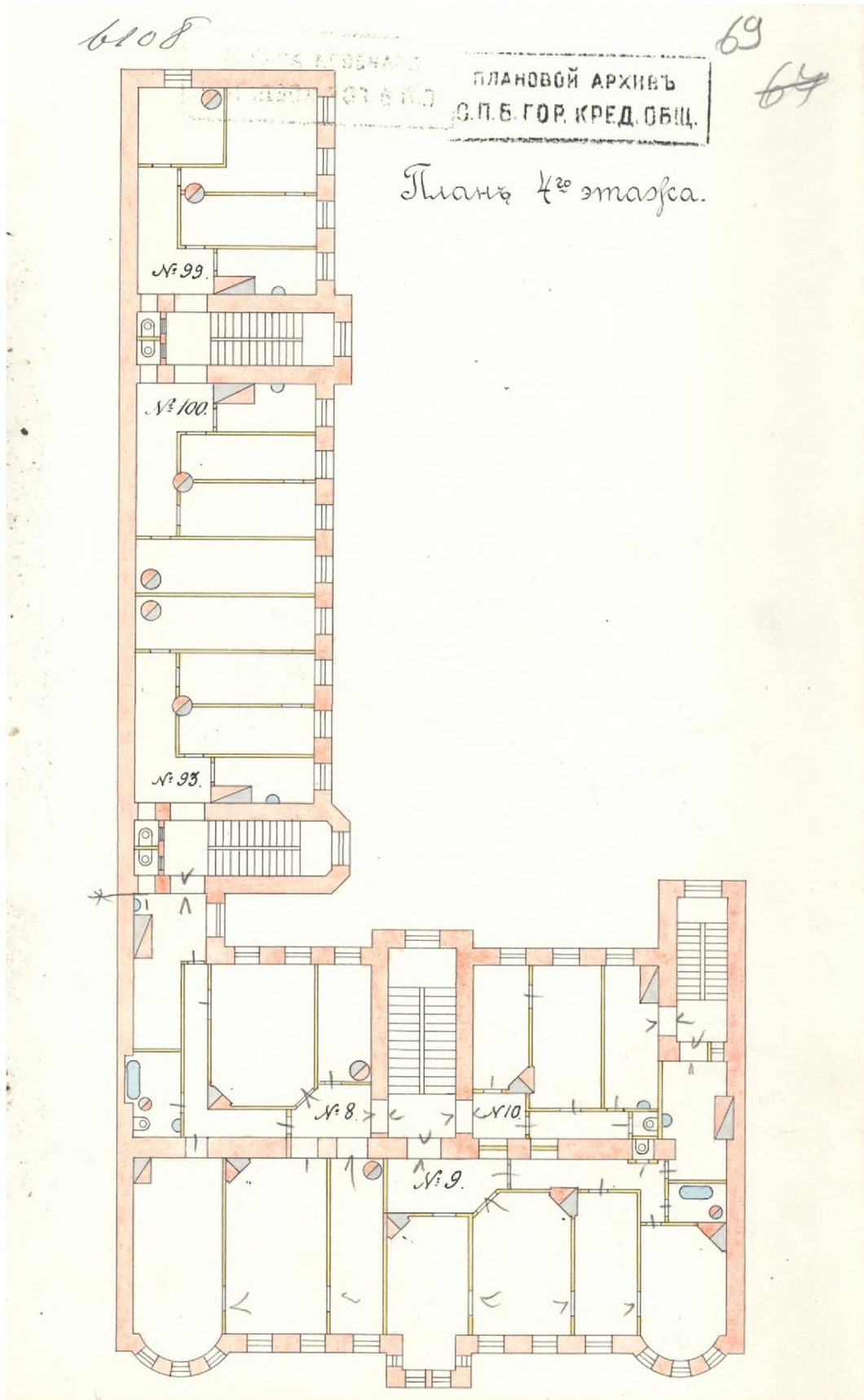


20. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по проспекту. 1912 г. План 2-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 67.

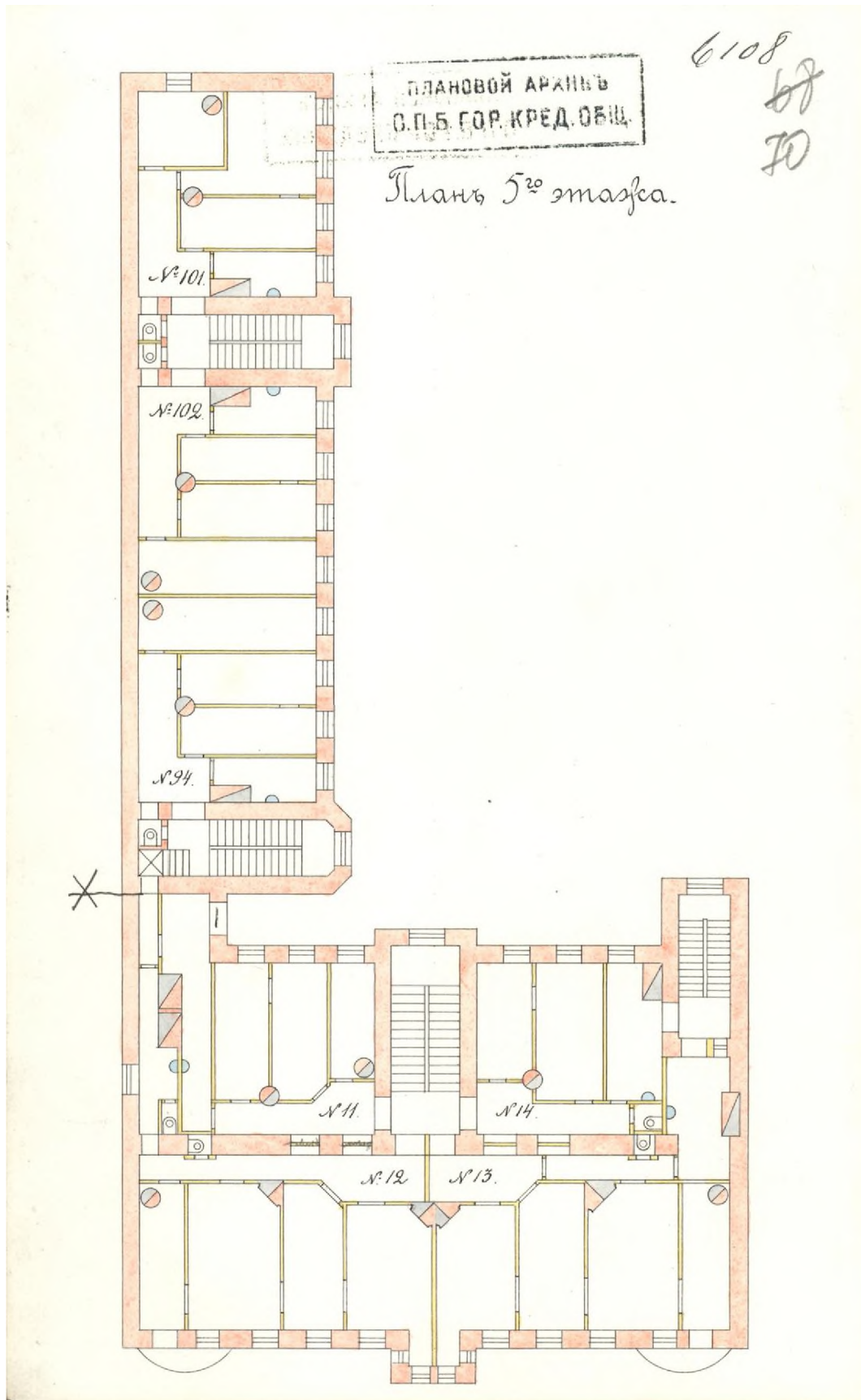




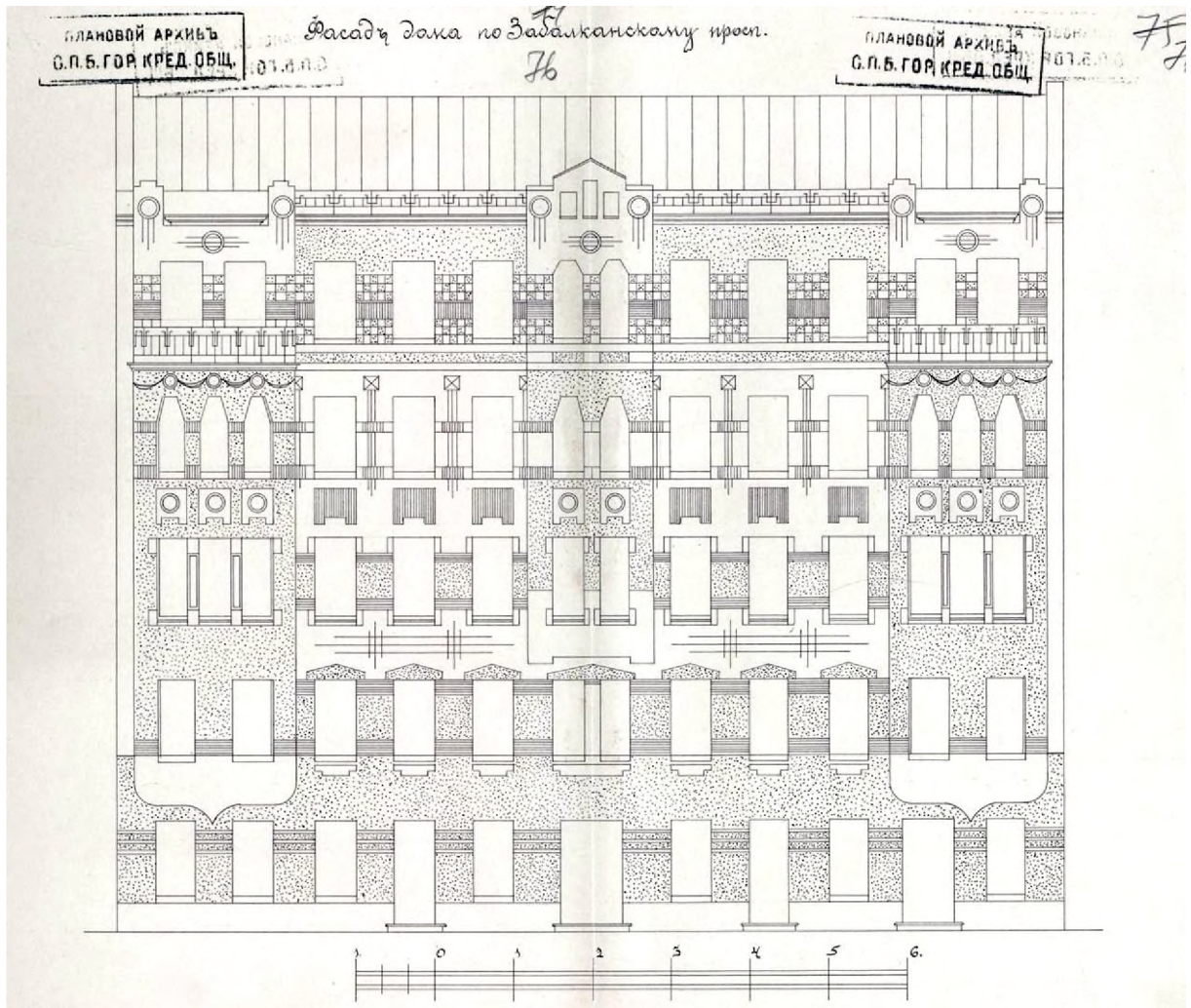
21. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по проспекту. 1912 г. План 3-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 68.



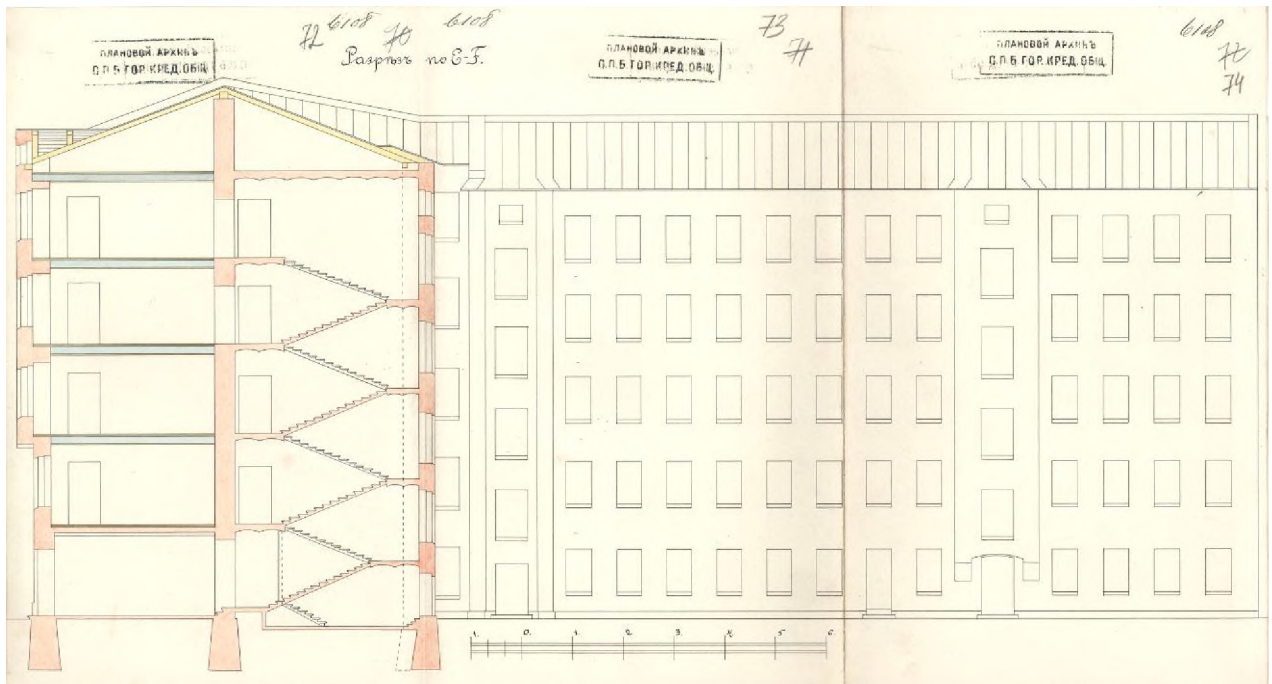
22. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по проспекту. 1912 г. План 4-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 69.



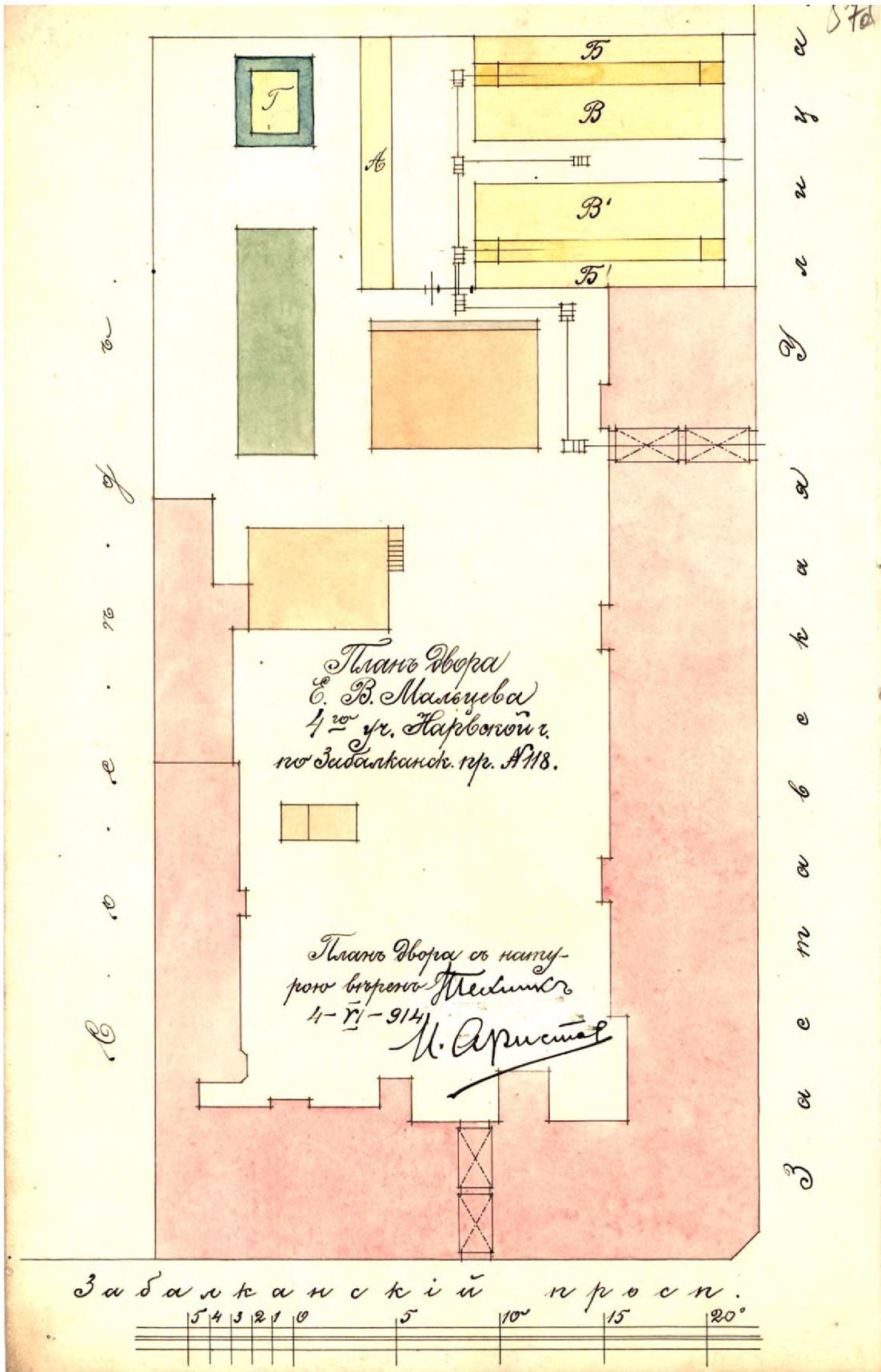
23. Детальные поэтажные планы возводимого корпуса по проспекту. 1912 г. План 5-го этажа. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 70.



24. Фасад дома по Забалканскому проспекту. 1912 г. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д 3407. Л 76-77.



25. Разрез корпуса по проспекту (по линии EF). 1912 г. ЦГИА СПб., Ф 515, Оп.4, Д. 3407. Л 72,73,74.



26. План двора с обозначением производимых строительных преобразований. 1914.  
ЦГИА СПб., Ф.513, Оп. 102, Д.6153, Л.57об.



27. Общий вид фасада жилого дома № 126 на Московском проспекте (бывший доходный дом Мальцева, архитектор С.А.Баранкеев, 1910 г. Фотография 1993 г. ЦГАКФФД СПб Ар 224580.



28. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г. ЦГАКФФД СПб Ар 121063.



29. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г.  
ЦГАКФФД СПб Ар 121064.



30. Фрагмент фасада дома №126 на Московском проспекте. Фотография 1983 г.  
ЦГАКФФД СПб Ар 121065.



**Приложение №2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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

**ПРИКАЗ**

от 20 февраля 2001 года N 15

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

(с изменениями на 21 июля 2022 года)

▶ **Информация об изменяющих документах**

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры](#), утвержденной [приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203](#),

приказываю:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП  
Н.И.Явейн

**УТВЕРЖДЕН**  
**приказом председателя КГИОП**  
**от 20 февраля 2001 года N 15**

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

(с изменениями на 21 июля 2022 года)

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - [распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104](#).

На основании [распоряжения КГИОП Санкт-Петербурга от 26 июня 2015 года N 10-289](#) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения включен памятник "Земляная крепость "Осиновая Роща", XVIII в. (местоположение объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, между д.6, корпус 2, литера А и д.6, корпус 1, литера А, по Южковскому шоссе, д.12, литера АЛ и д.22, литера А, по Приозерскому шоссе).

Санкт-Петербург  
Градостроительство и архитектура

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

**Адмиралтейский административный район**

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7

1040.6	Пункт исключен - <a href="#">распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 19 октября 2011 года N 10-677</a> . - См. <a href="#">предыдущую версию</a>					
1041	Дом Мальцева (?)	1910	гражд. инж. С.А.Баранкеев	Московский пр., 126	хорошее	..

**Приложение №3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» (г. Санкт-Петербург, Московский пр., 126) от 30.07.2003 г.**

МО-В-1041

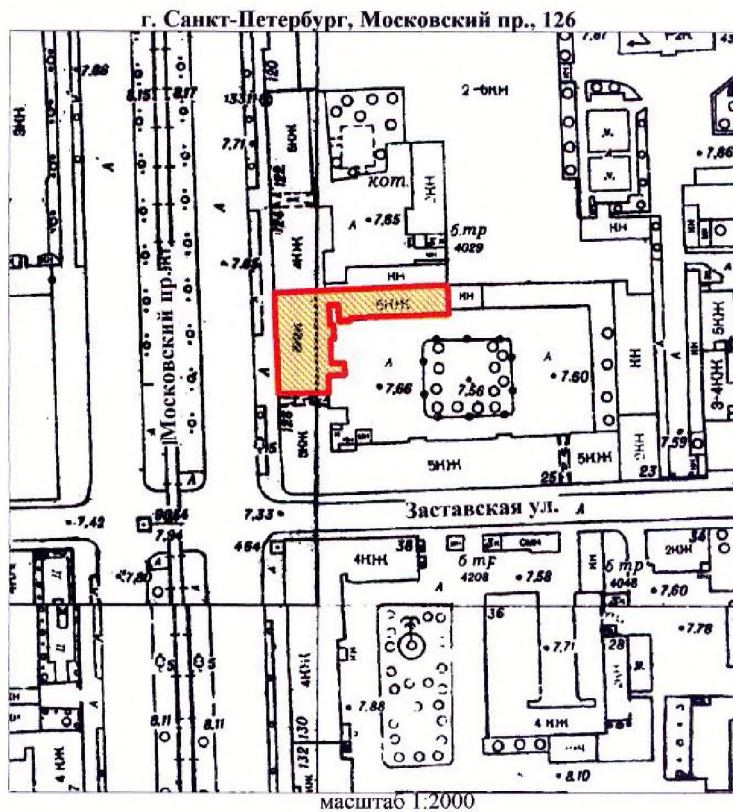
УТВЕРЖДАЮ:

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

Б. М. Кириков



План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом Мальцева (?)"



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории выявленного объекта культурного наследия
- ▨ Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

Копия верна

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

**Приложение №4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Распоряжение КГИОП от 06.03.2019 г. № 102-р  
«Об утверждении предмета охраны выявленного объекта  
культурного наследия «Дом Мальцева (?)»**



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

06.03.2019

№ 102-р

**Об утверждении предмета охраны выявленного  
объекта культурного наследия  
«Дом Мальцева (?)»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 126, литера А (Московский пр., 126), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение от 01.06.2017 № 278-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» считать утратившим силу.

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

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 06.03.2019 № 102-р

## Предмет охраны

выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 126, литера А  
(Московский пр., 126)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>Объемно-пространственное решение и габариты Г-образного в плане (состоящего из лицевого дома и дворового флигеля) пятиэтажного здания с эркерами на лицевом западном фасаде, и с ризалитами дворового фасада, завершенное скатными крышами; историческая конфигурация в плане и габариты;</p> <p>конфигурация и габариты скатной крыши,</p> <p>дымовые трубы, слуховые окна, их исторические габариты, оформление и конфигурация;</p>	  
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные кирпичные капитальные стены; внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); парадная лестница – местоположение, конструкция (по косоурам), с площадками на прусских сводах, материал ступеней и облицовки площадок – известняк, металлические перильные ограждения со стилизованным растительным рисунком;</p>	

		<p>лестница дворового флигеля – местоположение, конструкция (по косоурам), материал ступеней – известняк, исторические рисунок и материал перильных ограждений;</p> <p>своды в помещениях парадной лестницы;</p> <p>местоположение перекрытий.</p>	 
3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая и фактурная штукатурка, окрашенная, сочетание светлой и темной штукатурки, в том числе в виде шахматного рисунка в уровне 5 этажа;</p> <p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>исторические проёмы в уровне первого этажа: отметка высоты и габариты ширины, местоположение;</p> <p>исторические оконные проемы (2-4 этажей) - габариты, конфигурация (прямоугольные, с трапециевидными завершениями), местоположение;</p> <p>исторический рисунок и цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление оконных проемов - профилированные подоконные выступы, имитация треугольных сандриков фактурной штукатуркой;</p>	 



		<p>эркер по центральной оси лицевого фасада на высоту 3-5 этажей с аттиковым повышением, завершенный треугольным щипцом;</p> <p>боковые эркеры, скругленные в плане, на высоту 2-4 этажей, завершенные балконами с металлическим ограждением (исторические материал и рисунок ограждения);</p> <p>лепной штукатурный декор, в том числе: венки с лентами и провисающими гирляндами, тяги, круглые медальоны;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p> <p>опорные тумбы ограждения крыши над боковыми эркерами;</p> <p>прямоугольные в плане ризалиты;</p> <p>широкие свесы крыши с деревянной подшивкой по дворовому фасаду.</p>	
--	--	--	--

5	Декоративно-художественная отделка помещений:	<p>Помещение парадной лестницы:</p> <p>профилированные штукатурные тяги, филенки, лопатки в оформлении стен, подшивок лестничных маршей, сводов;</p> <p>покрытие пола в помещении лестницы известняковые плиты, метлахская плитка (цвет – серый, бордовый, голубой, рисунок геометрический с бордюром).</p>	 
---	---	---	--

**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Фотофиксация от 25.07.2022 г.

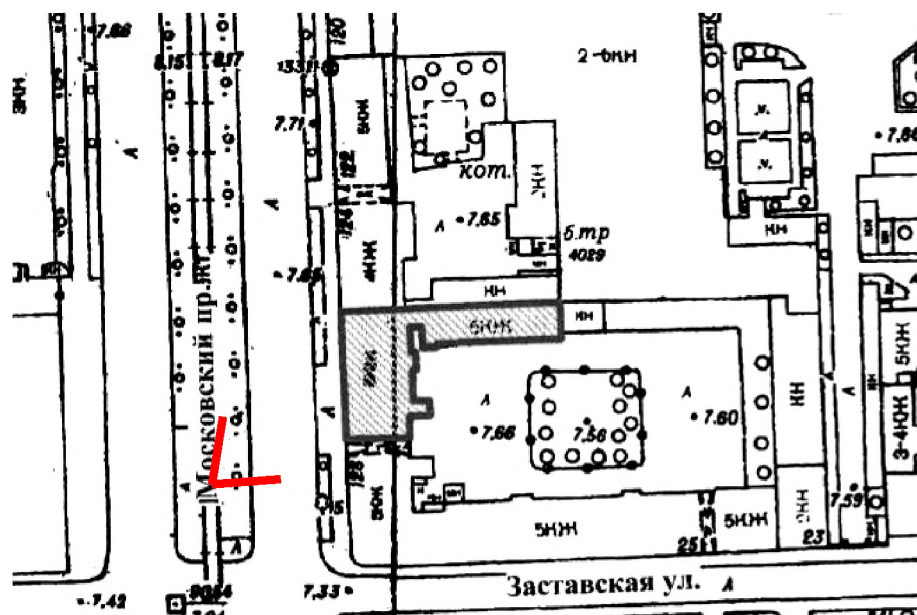
**Список фотоиллюстраций**

1. Общий вид на лицевой фасад дома №126 со стороны Московского проспекта.
2. Общий вид на лицевой фасад дома №126 со стороны Московского проспекта.
3. Вид на окна и вход в помещение 6-Н со стороны Московского проспекта.
4. Общий вид на западный дворовый фасад.
5. Вид на западный и северный дворовые фасады.
6. Вид на угол западного и северного дворового фасадов.
7. Вид на северный дворовый фасад.
8. Вид на северный дворовый фасад.
9. Вид на вход в пом. 6-Н со стороны Московского проспекта.
10. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
11. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
12. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
13. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
14. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
15. Вид в интерьере 1-го этажа помещения 6-Н.
16. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
17. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
18. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
19. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
20. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
21. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
22. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
23. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.
24. Вид в интерьере 2-го этажа помещения 6-Н.





1. Общий вид на лицевой фасад дома №126 со стороны Московского проспекта.

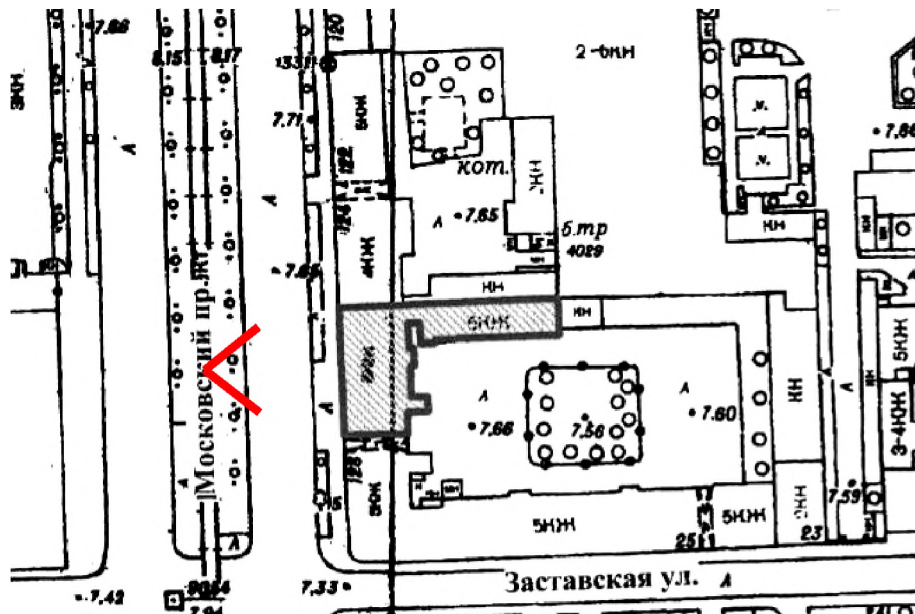


- точка съемки





3. Вид на окна и вход в помещение 6-Н со стороны Московского проспекта.

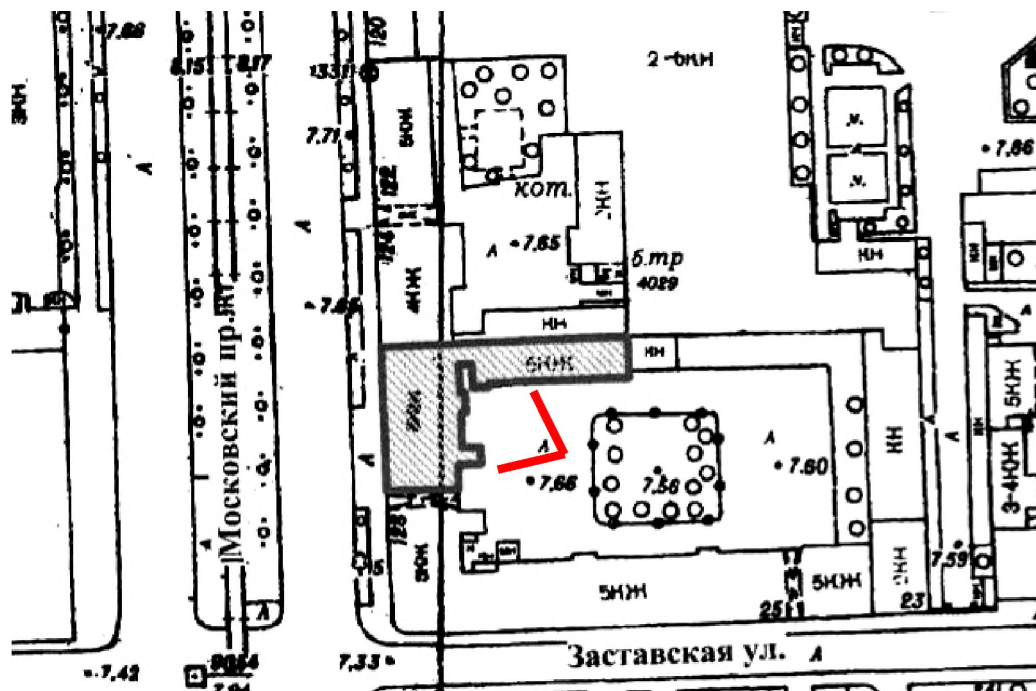






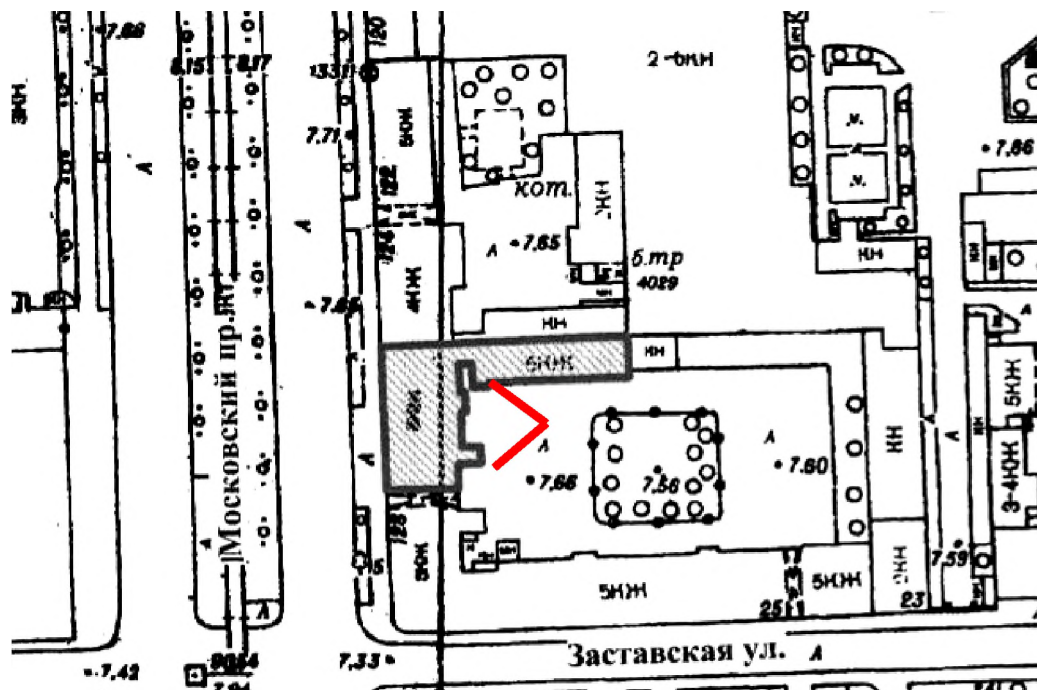


5. Вид на западный и северный дворовые фасады.



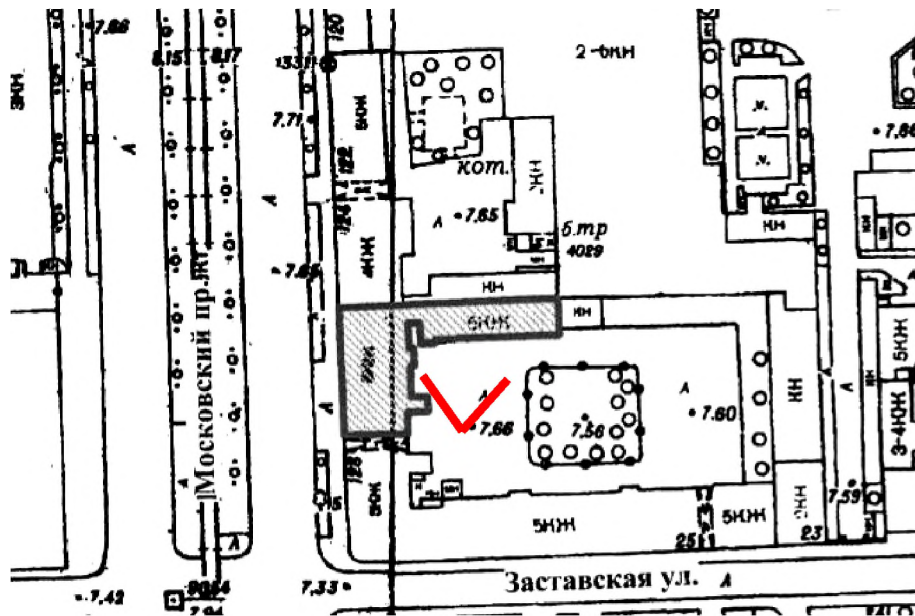


6. Вид на угол западного и северного дворового фасадов.



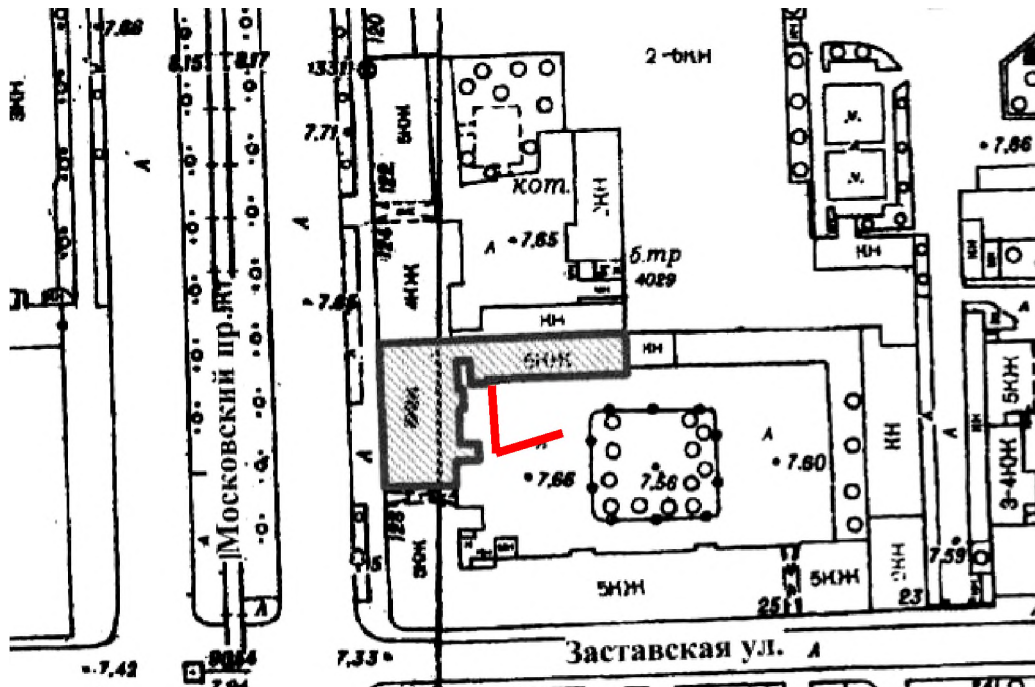


7. Вид на северный дворový фасад.



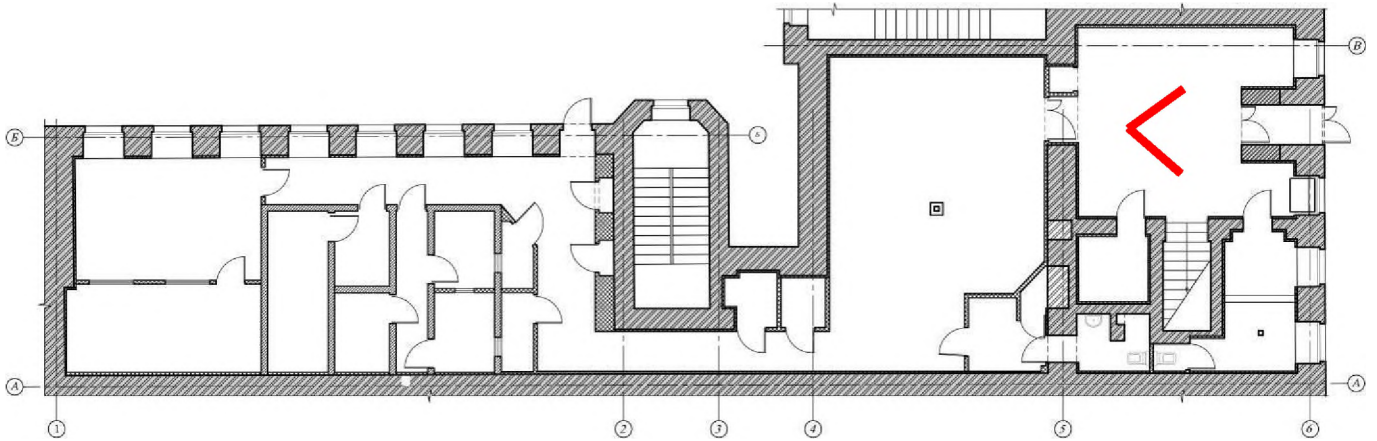


8. Вид на северный дворový фасад.



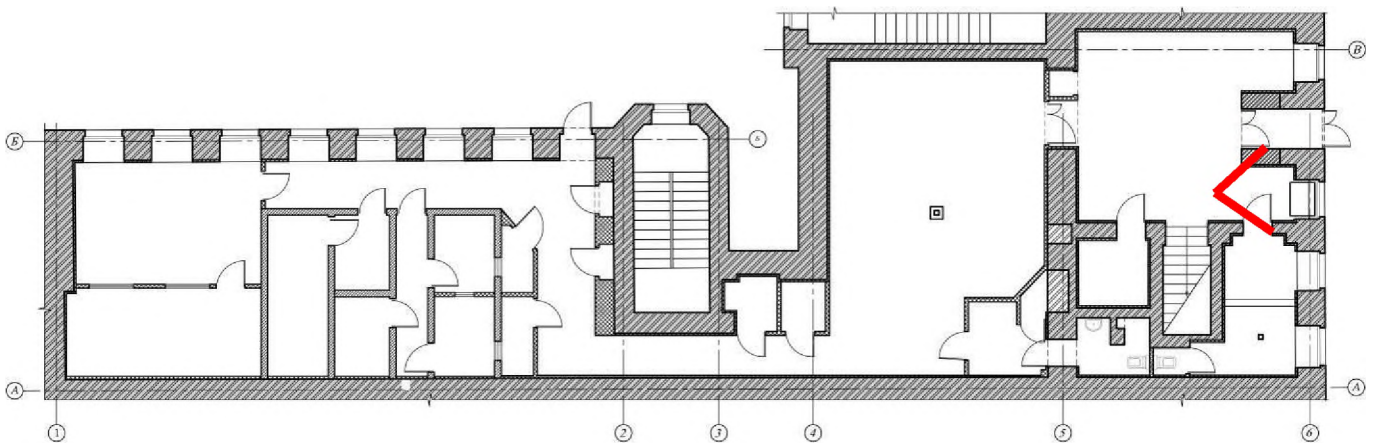


9. Вид на вход в пом. 6-Н со стороны Московского проспекта.



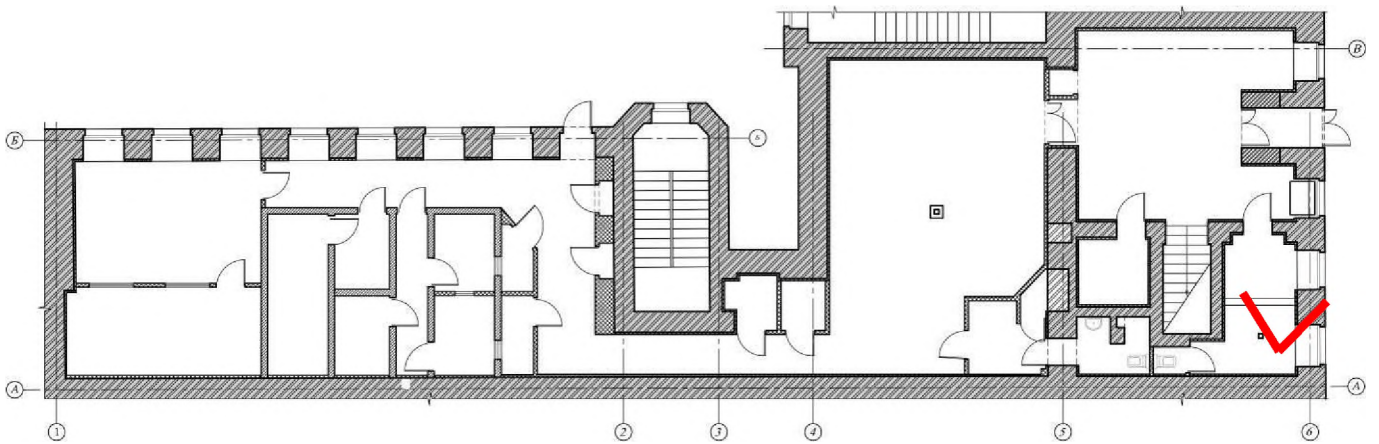


10. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



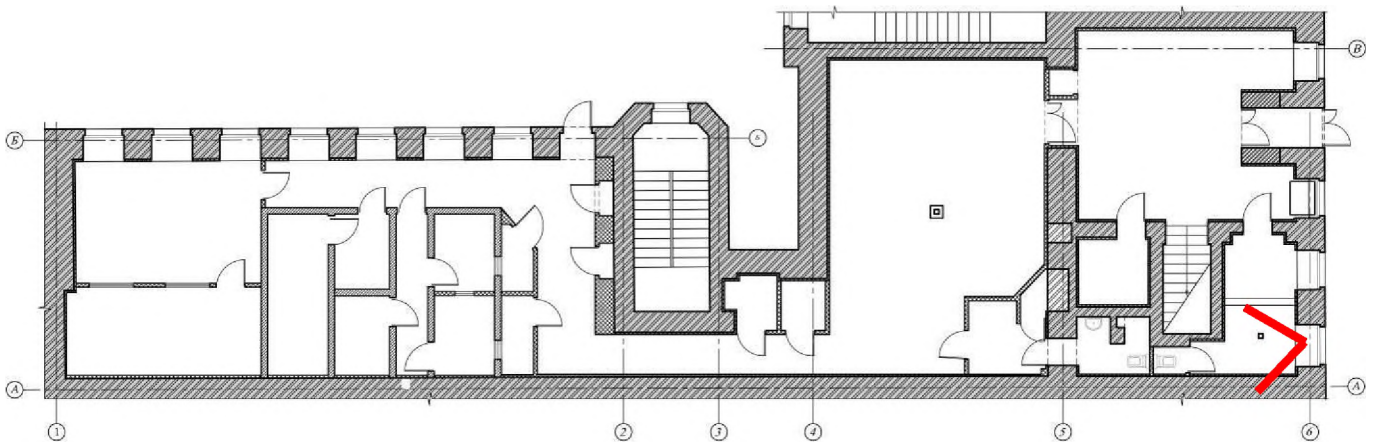


11. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.





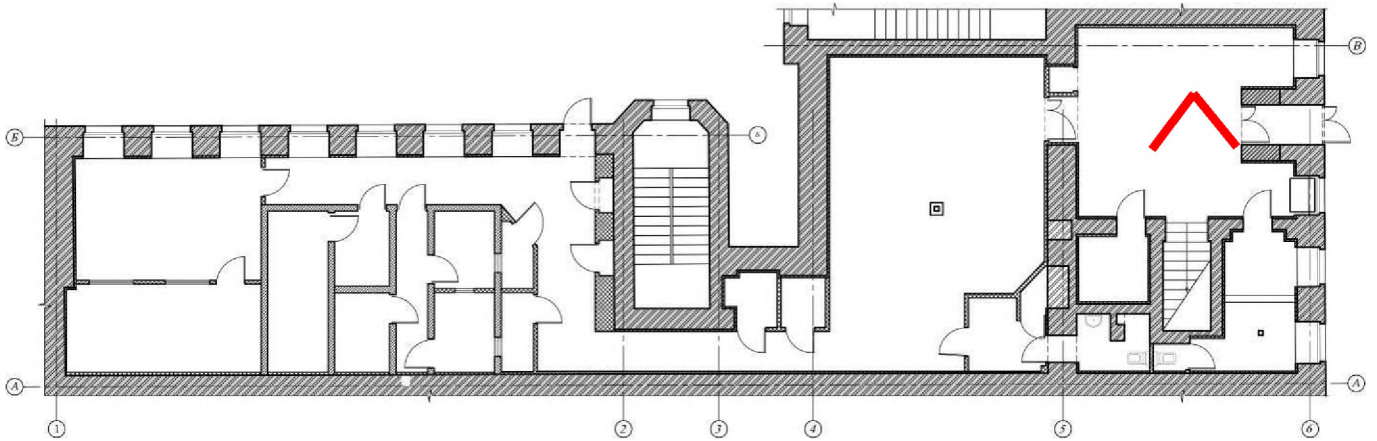
12. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.





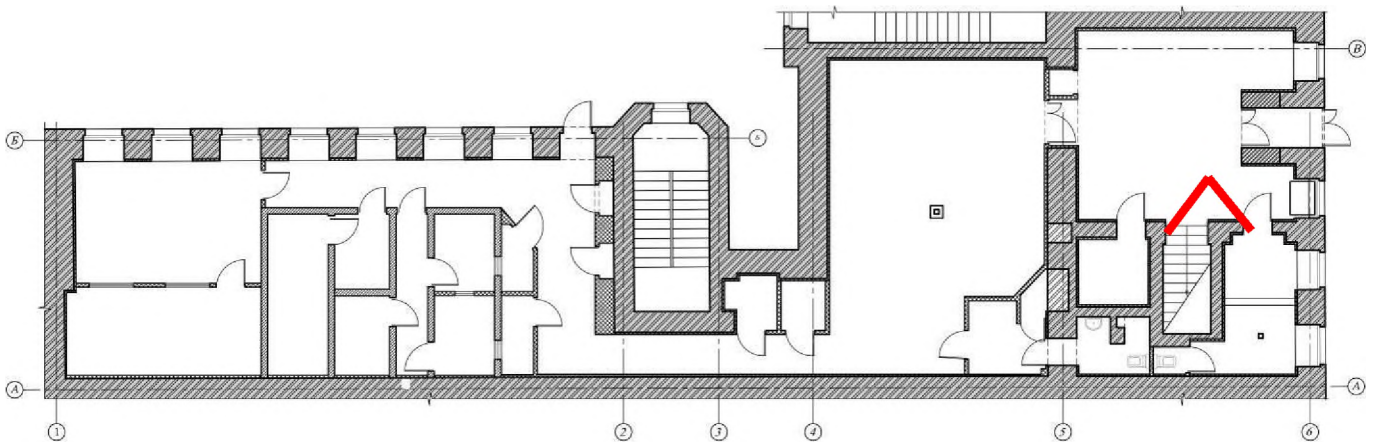


13. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



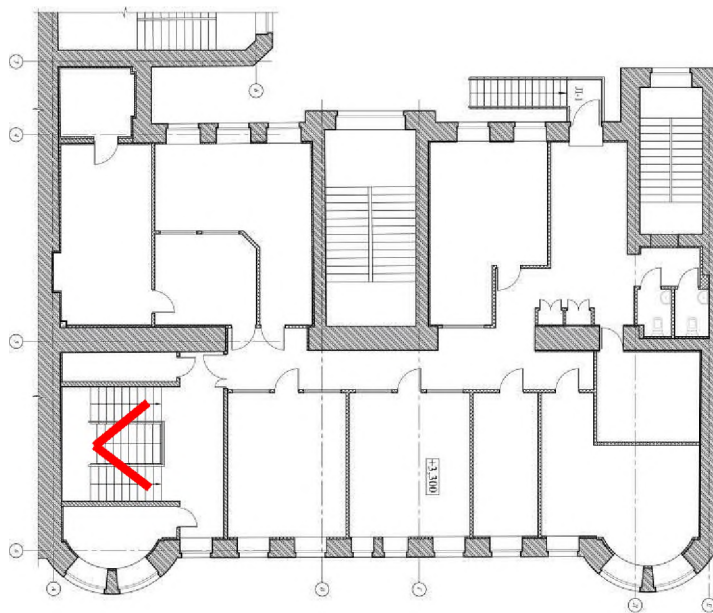


14. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



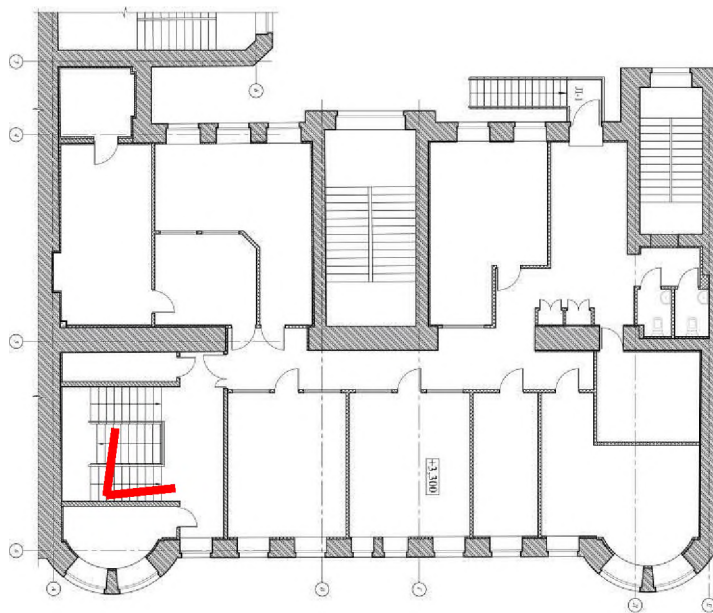


15. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



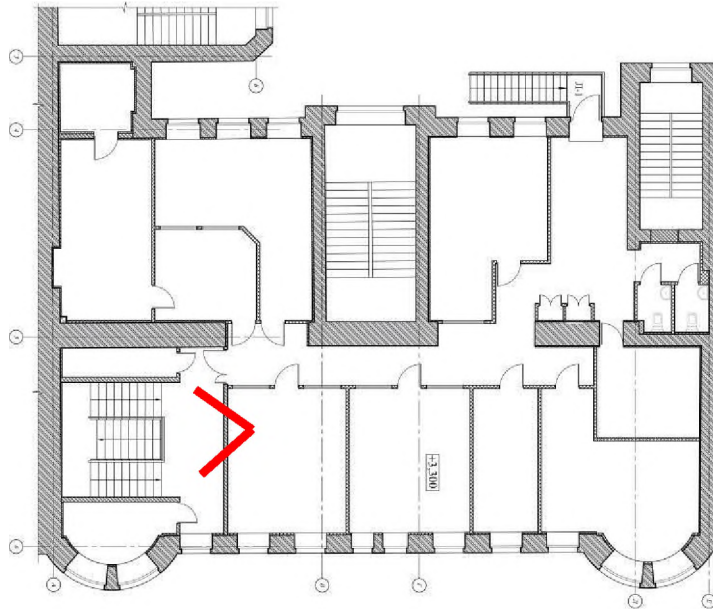


16. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



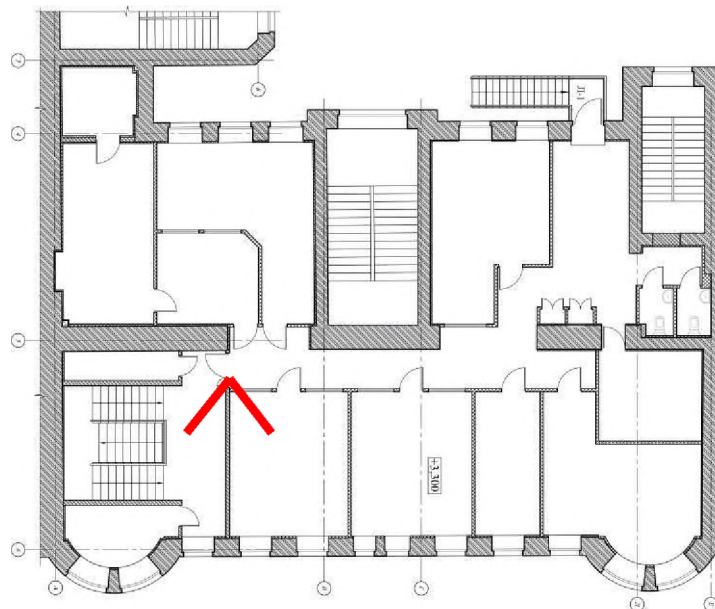


17. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



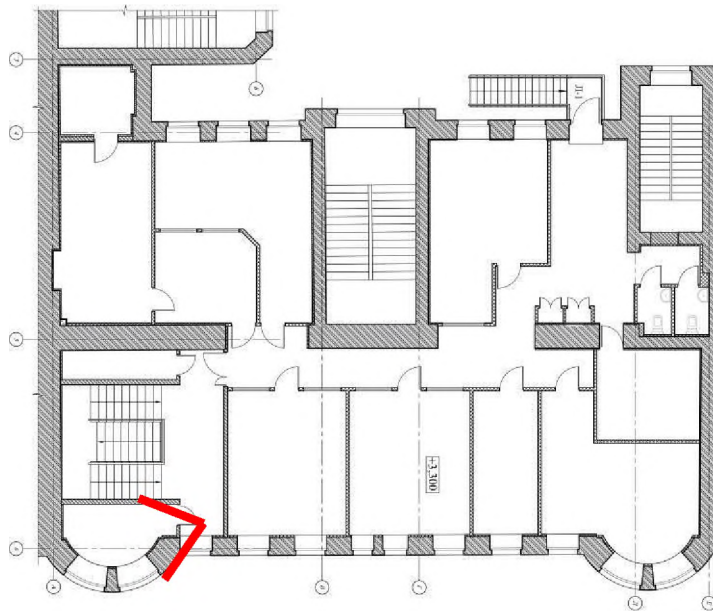


18. Вид на лестницу в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



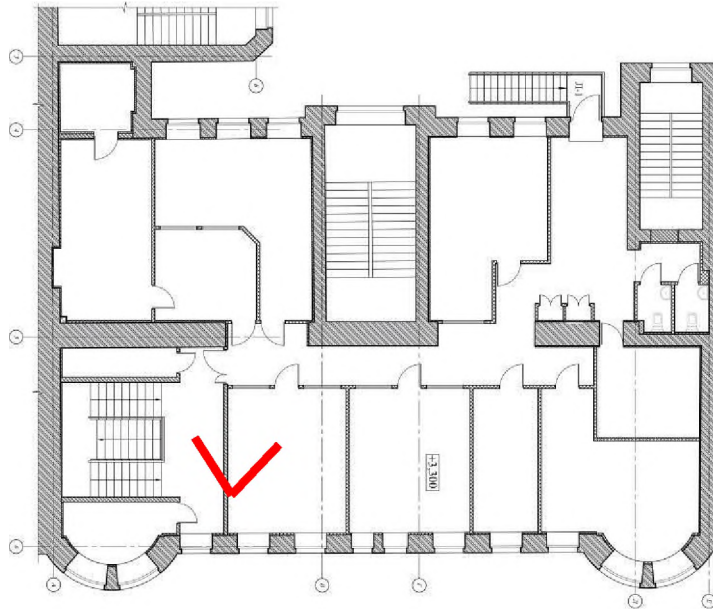


19. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





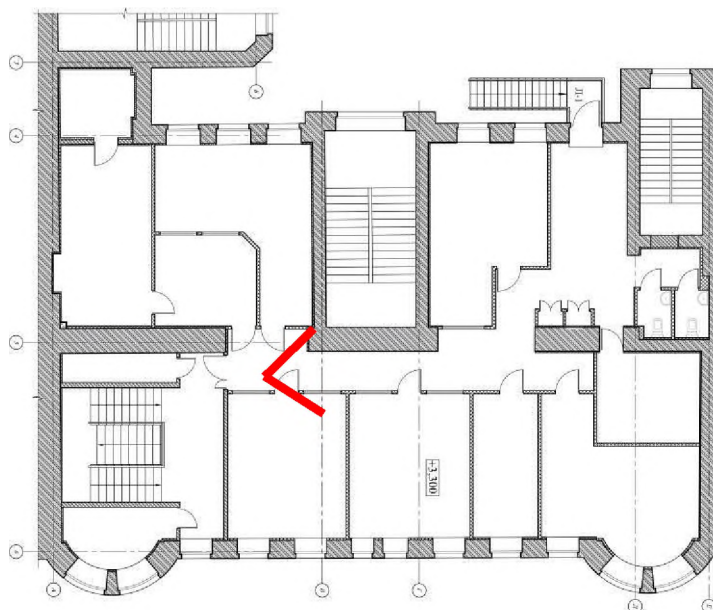
20. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





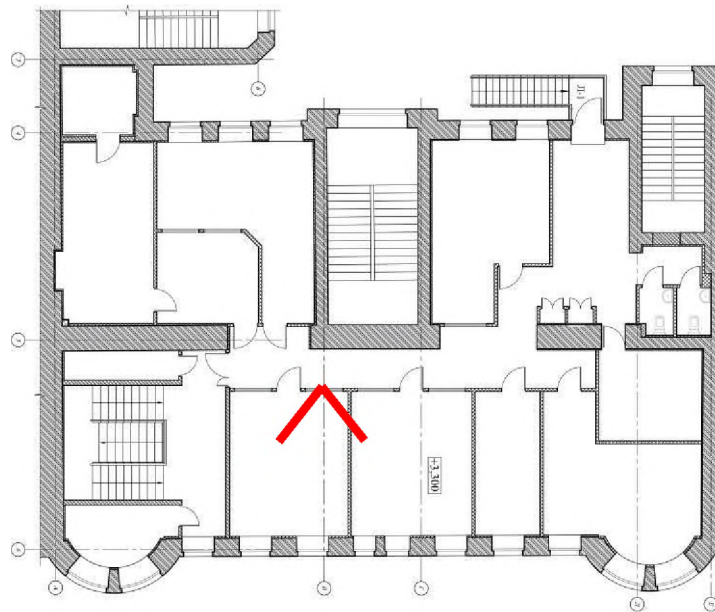


21. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



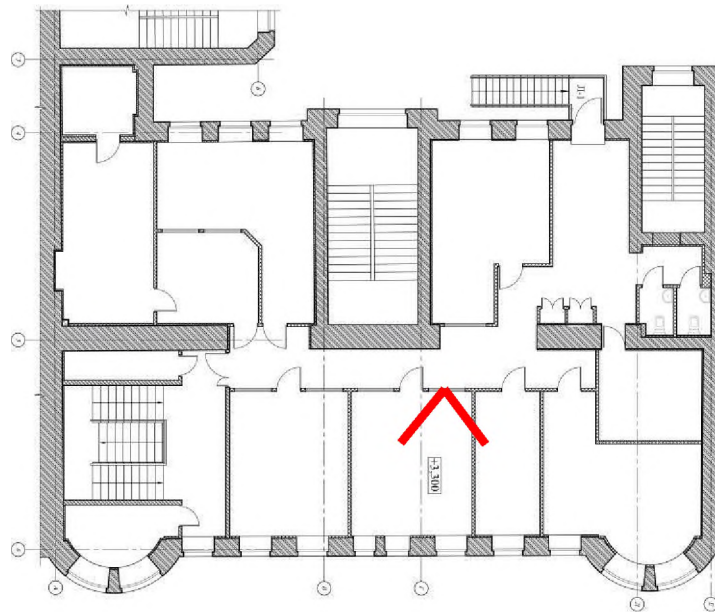


22. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



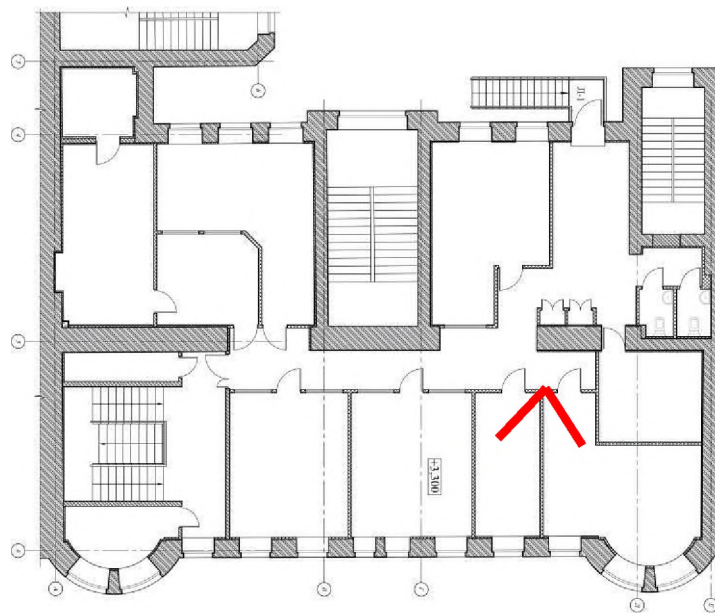


23. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



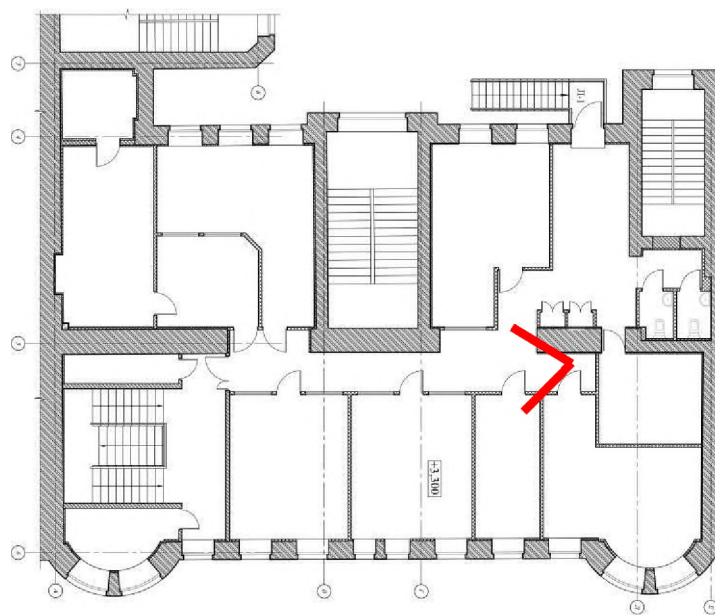


24. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



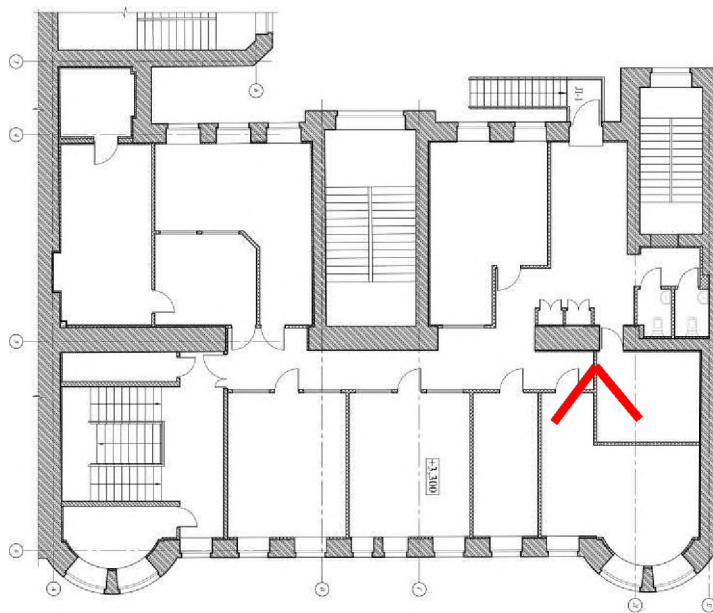


25. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



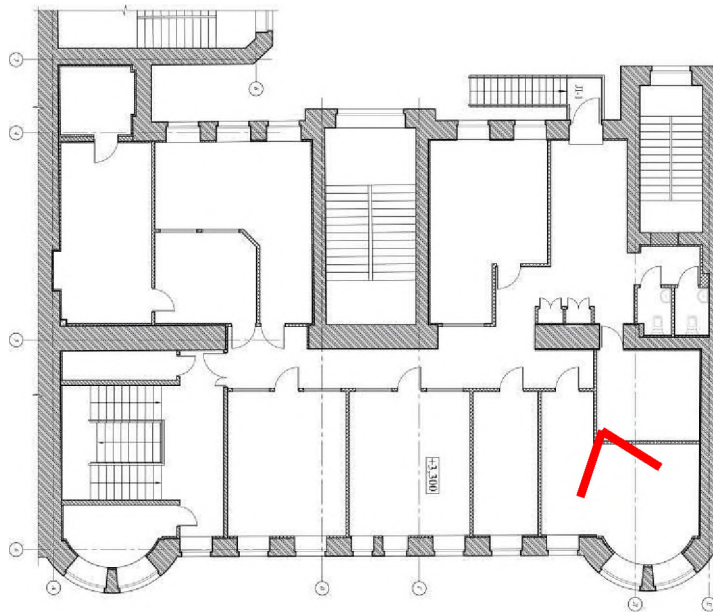


26. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



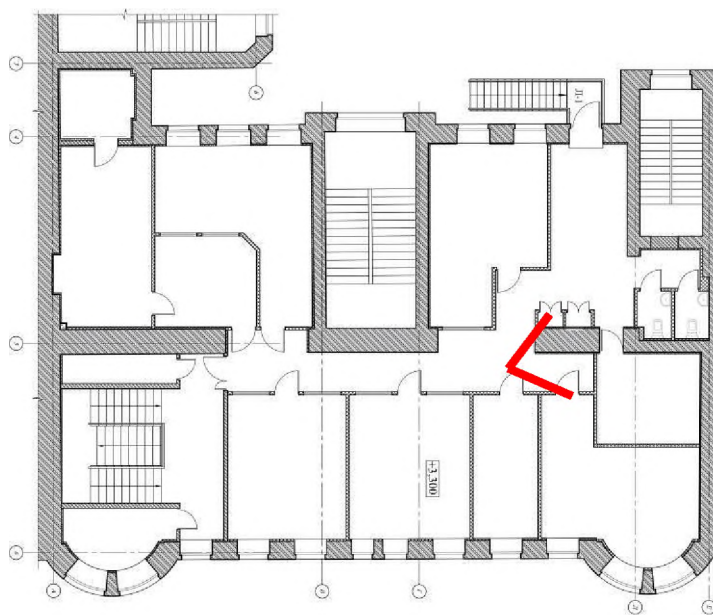


27. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





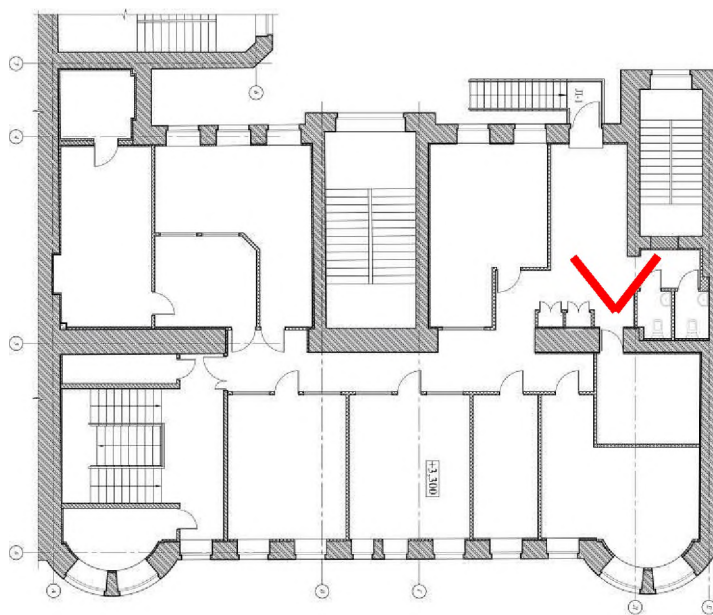
28. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





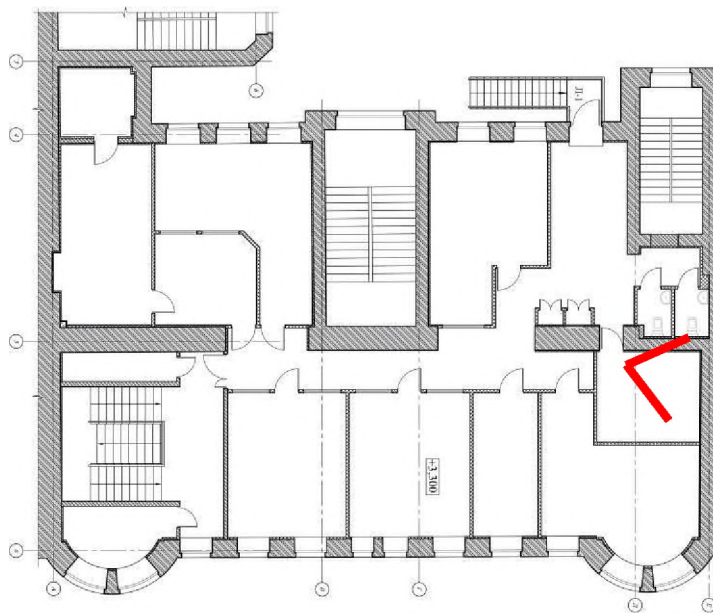


29. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



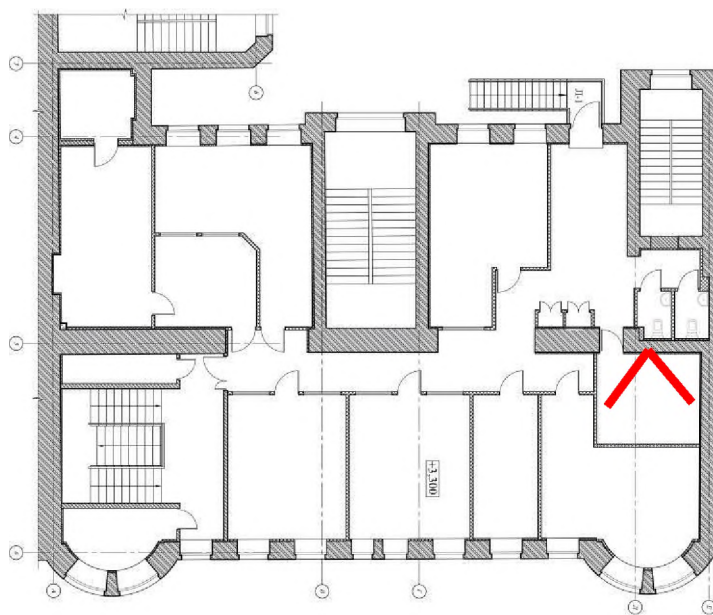


30. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



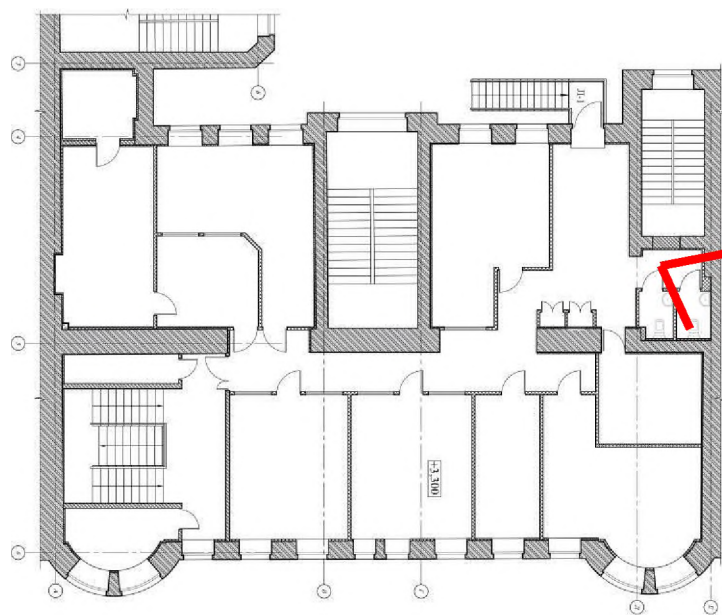


31. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



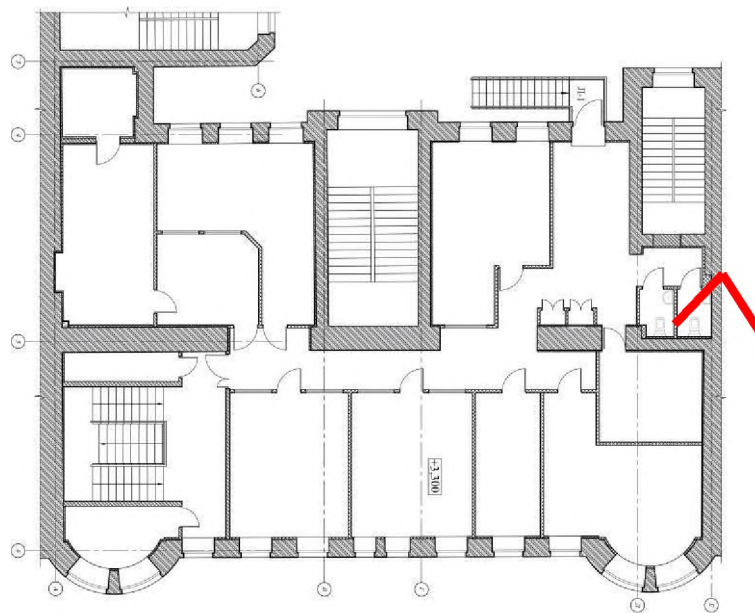


32. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



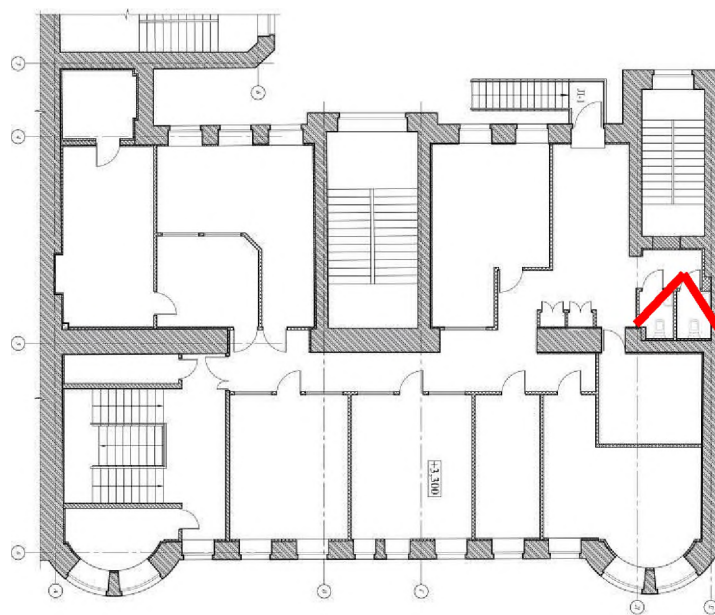


33. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



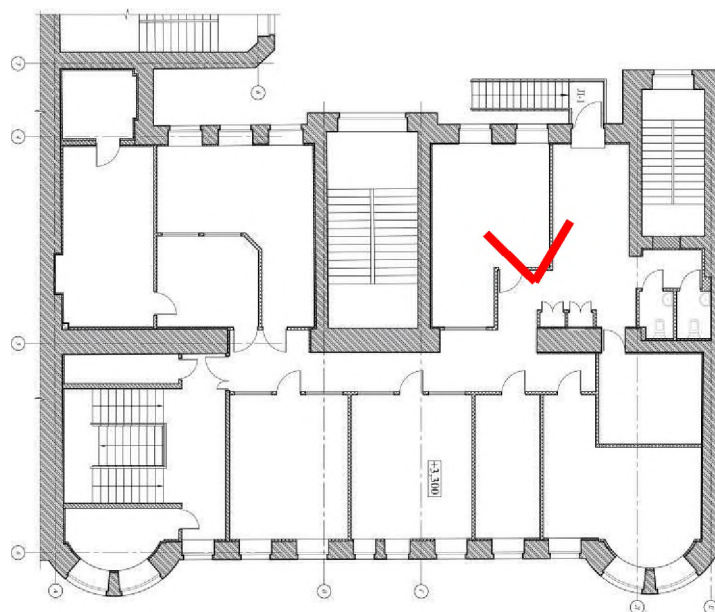


34. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



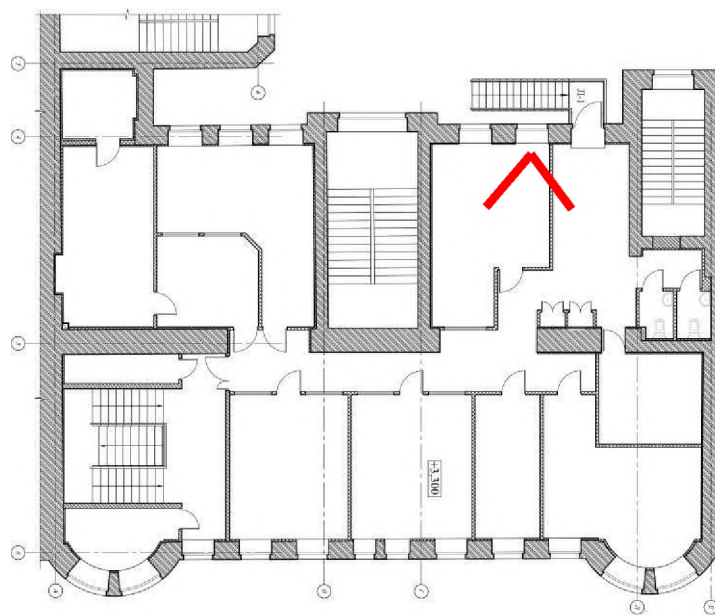


35. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





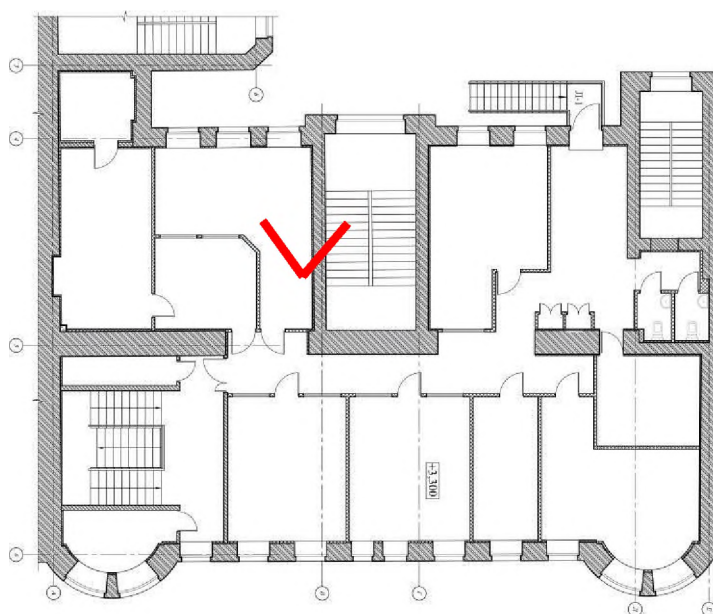
36. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.





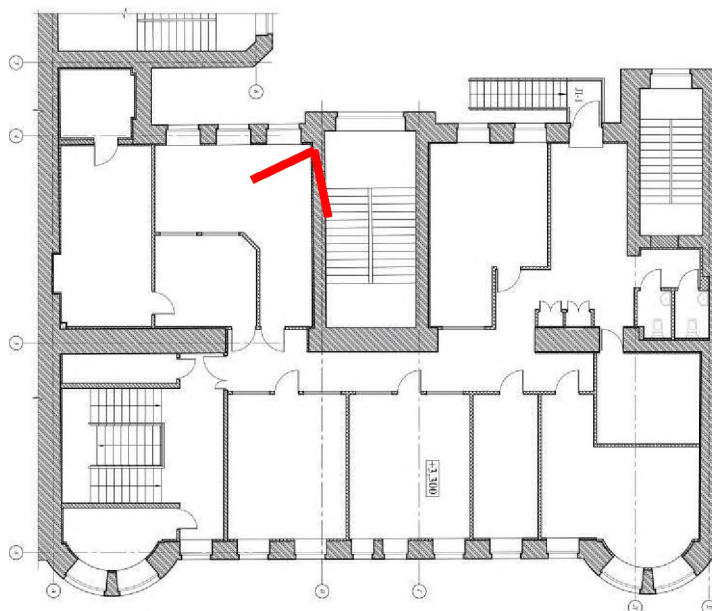


37. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



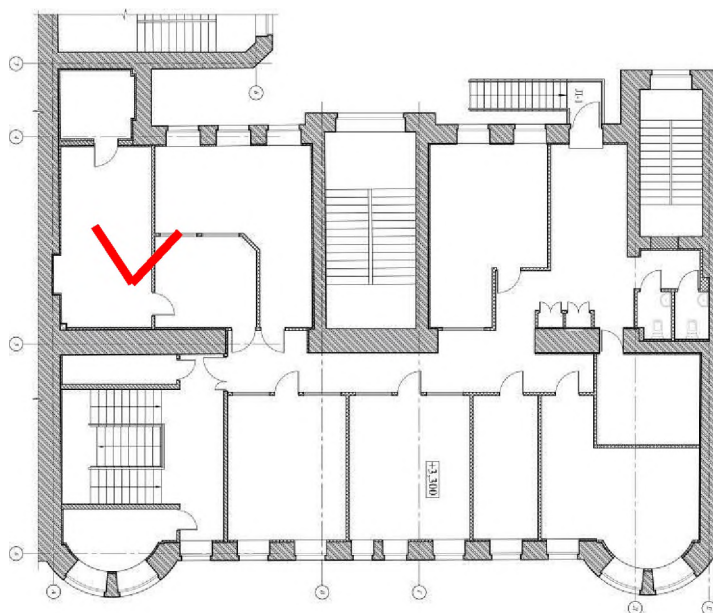


38. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



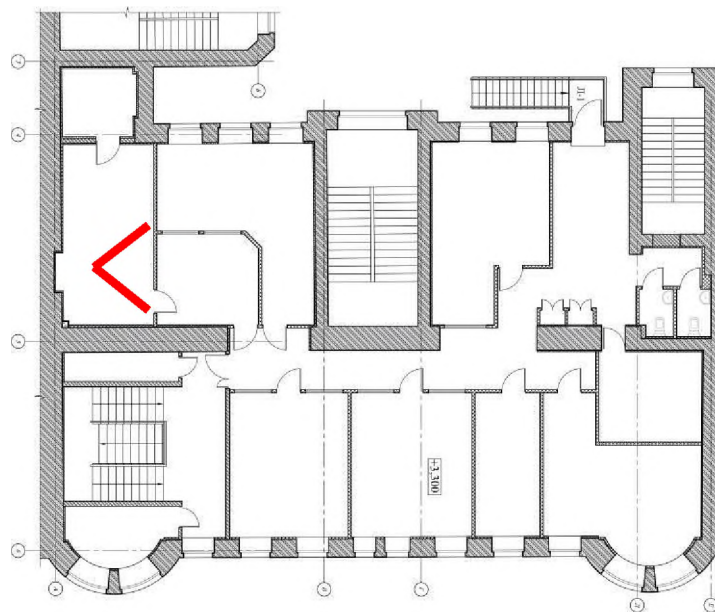


39. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



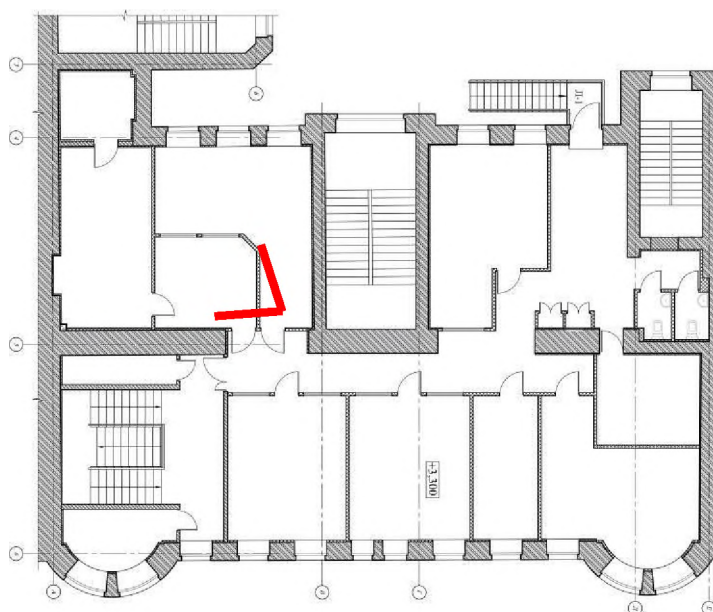


40. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



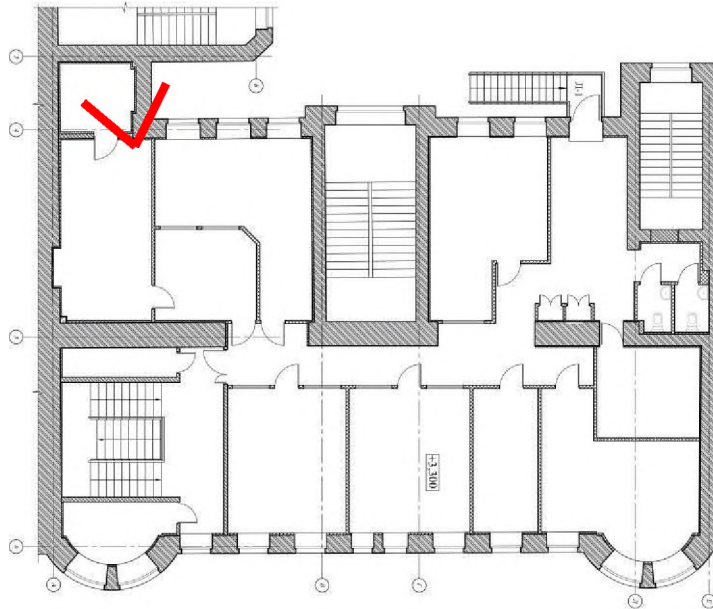


41. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



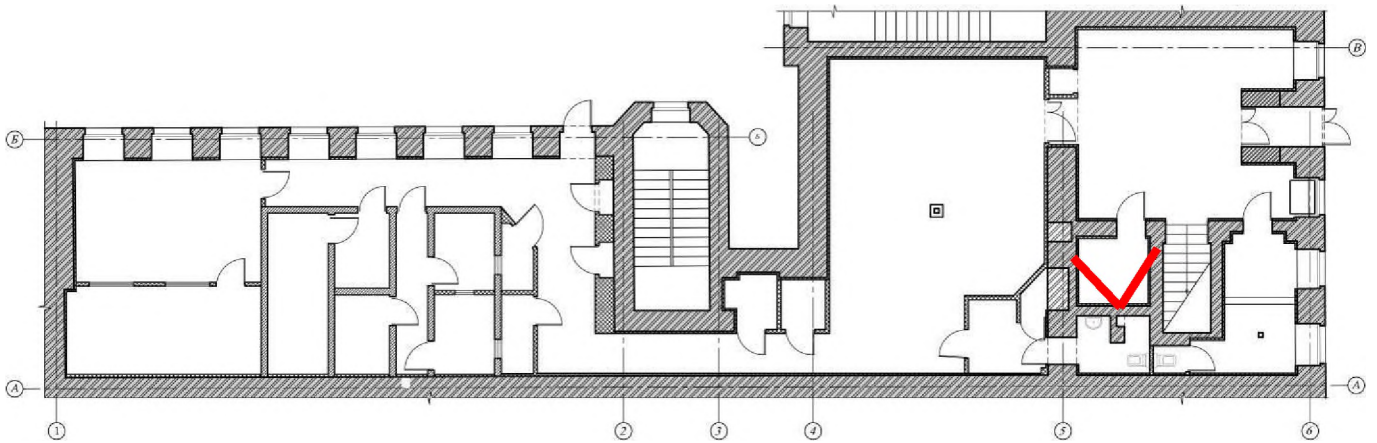


42. Вид в интерьере 2-го этажа пом. 6-Н.



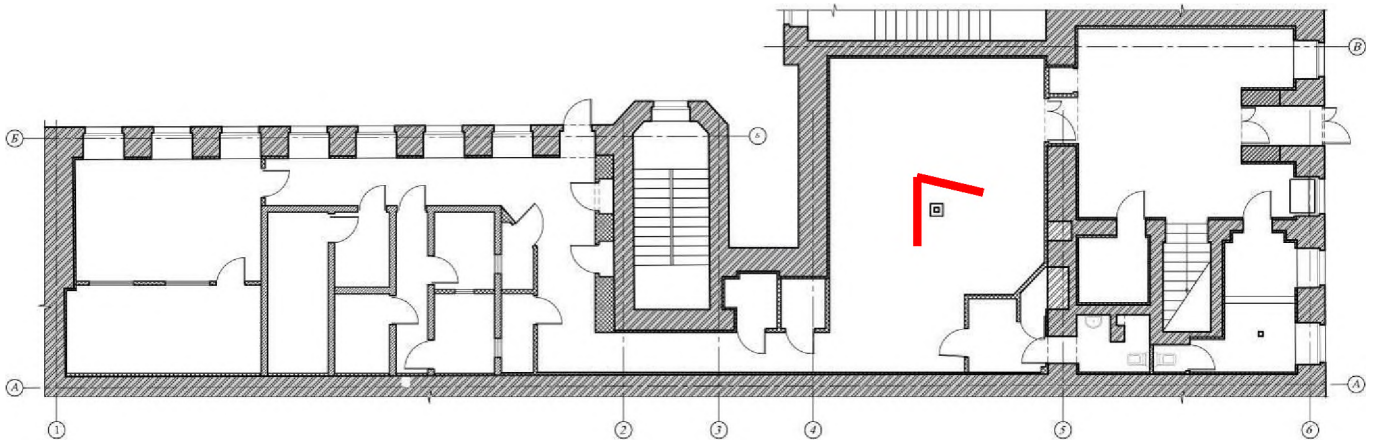


43. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.





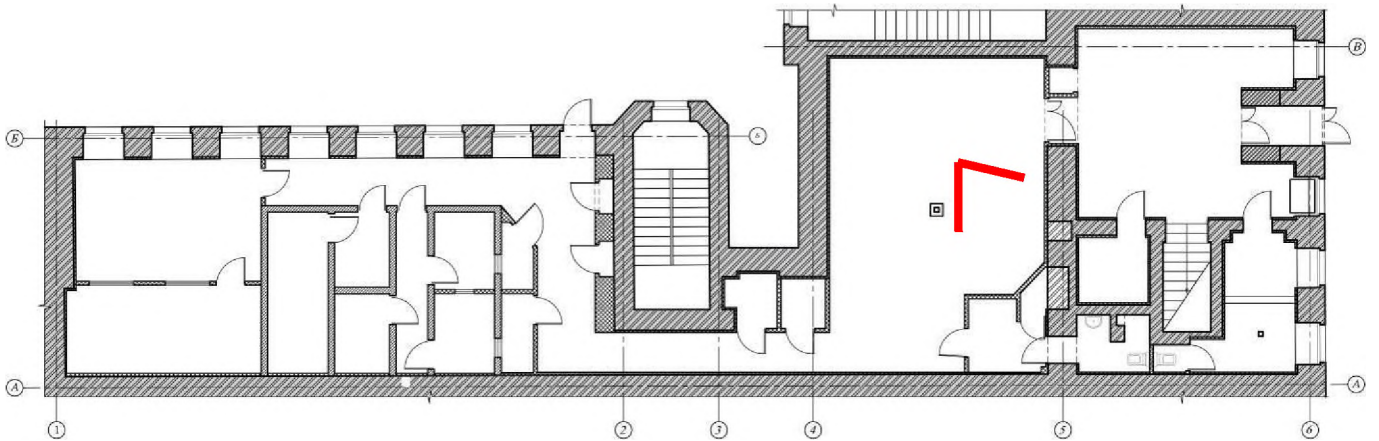
44. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.





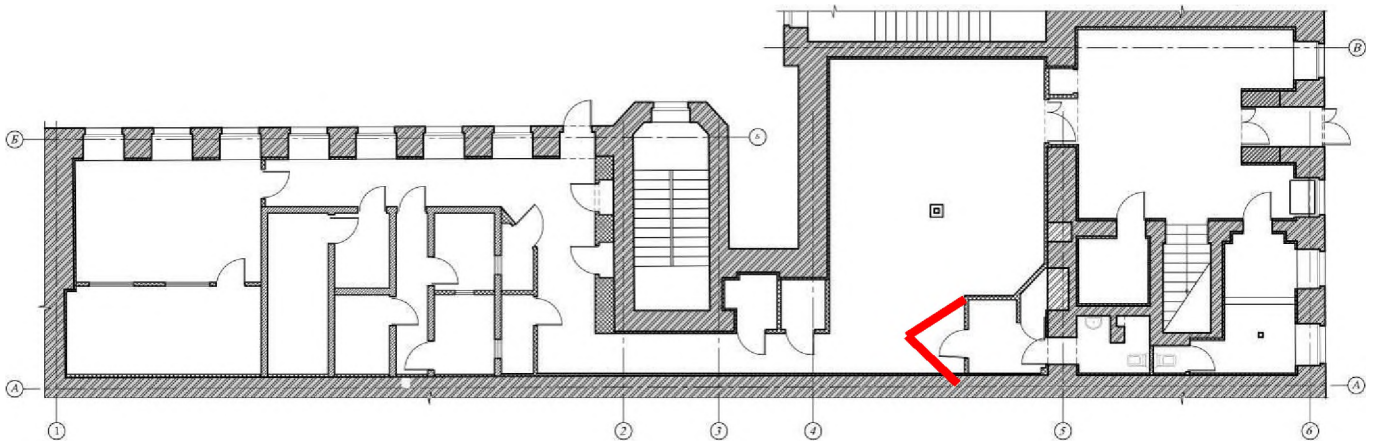


45. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



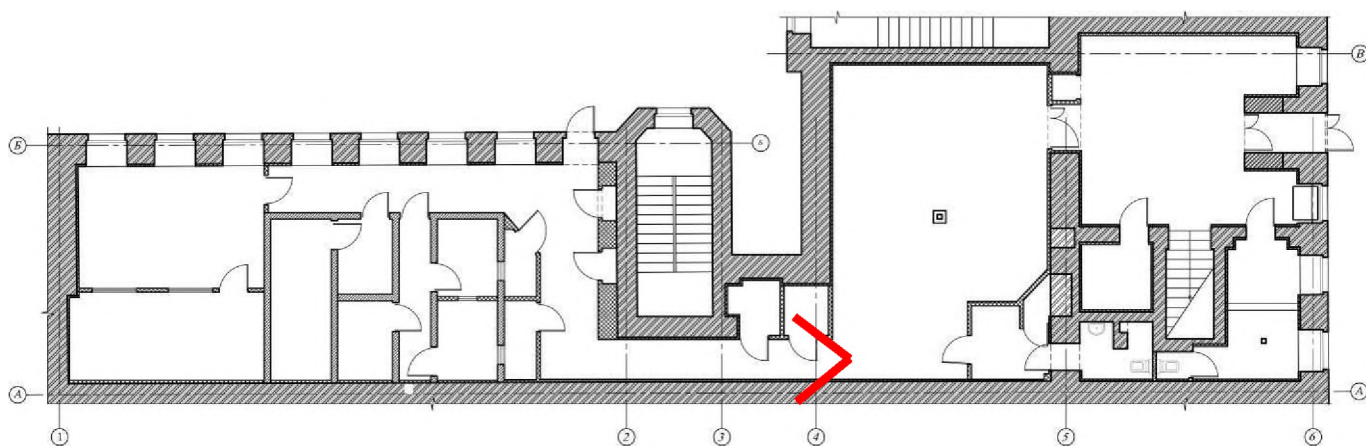


46. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



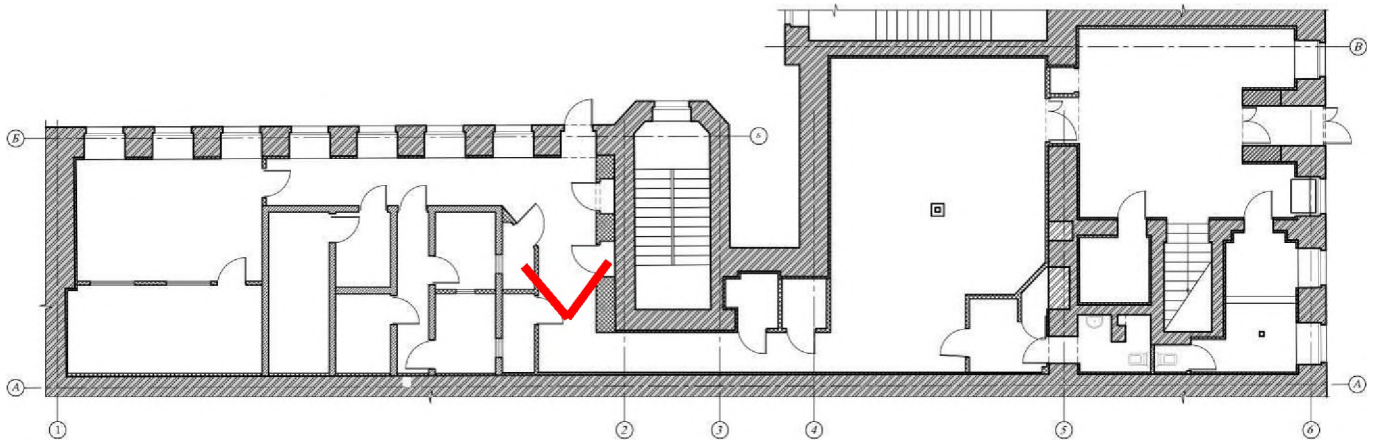


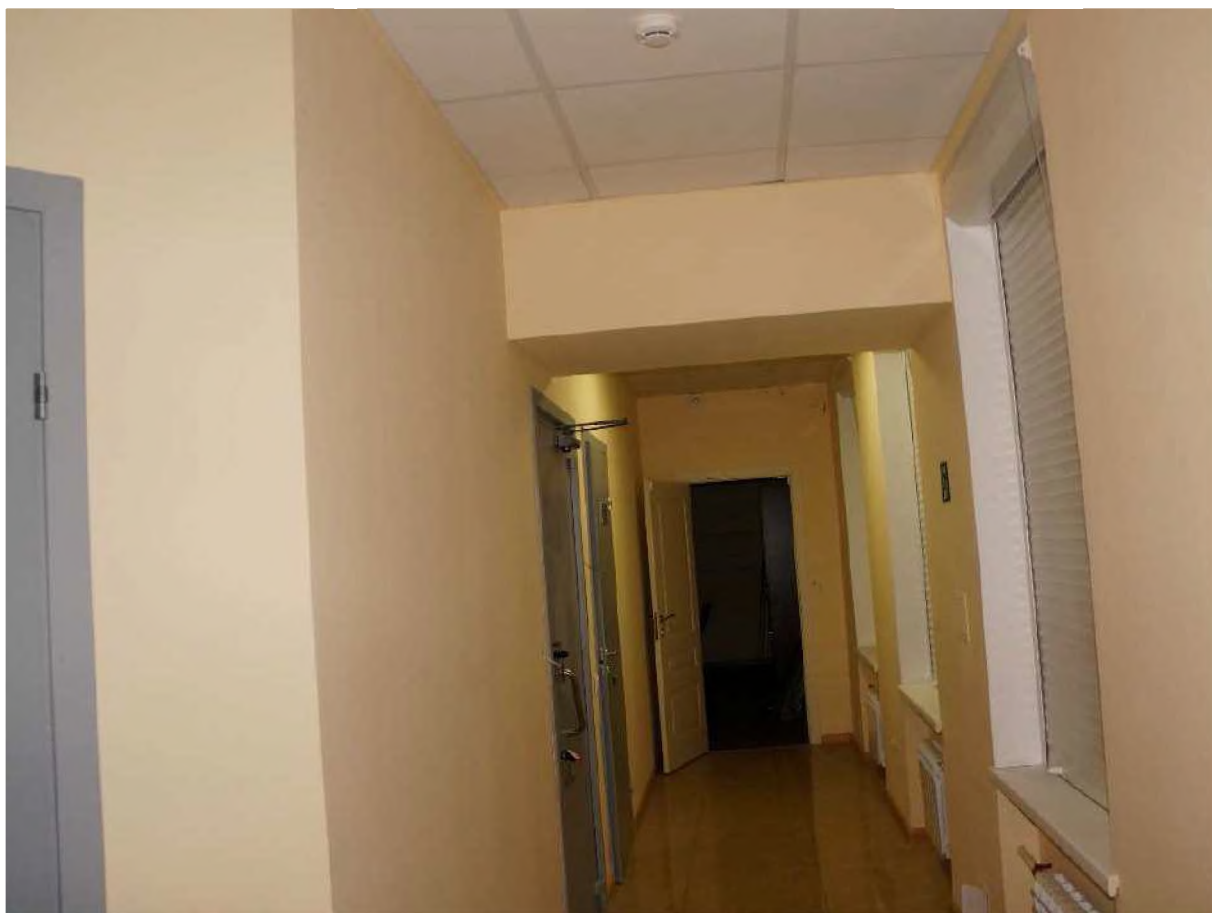
47. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



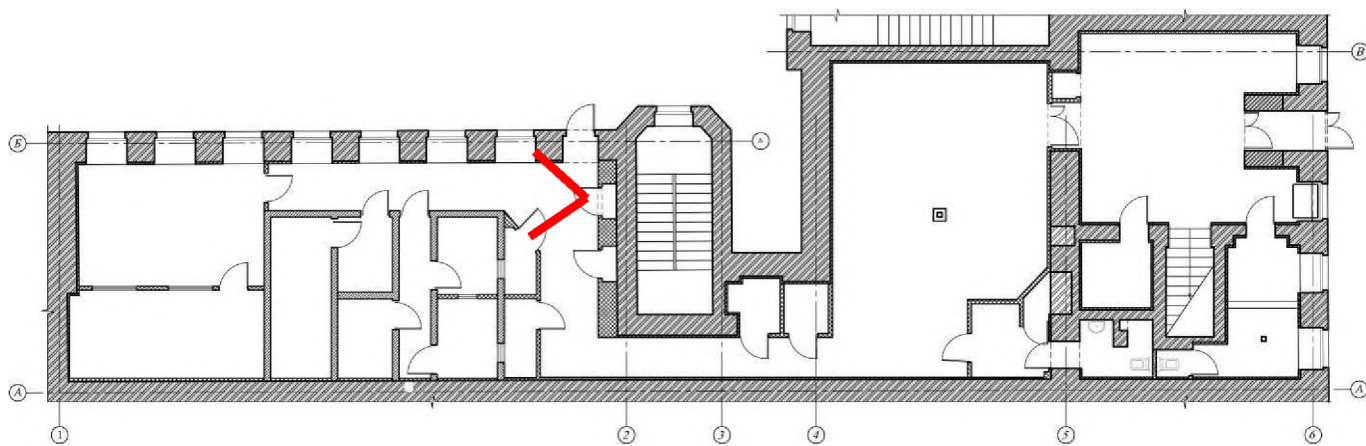


48. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



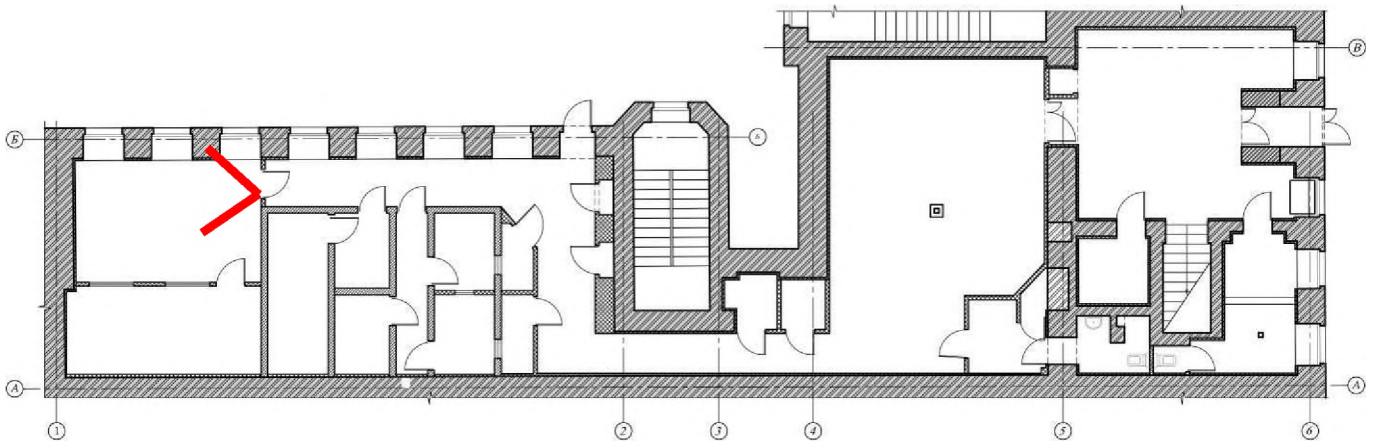


49. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



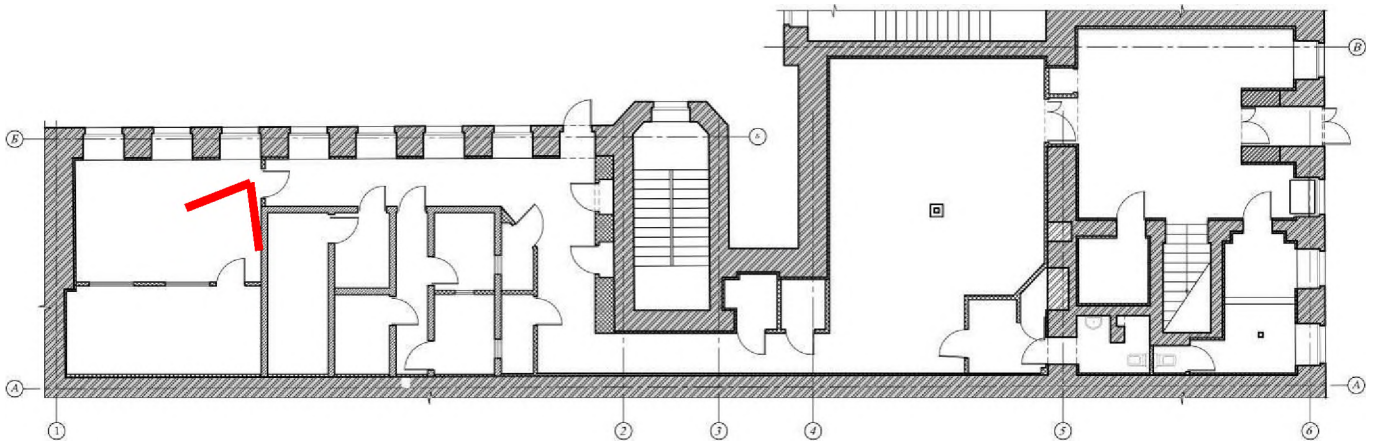


50. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.





51. Вид в интерьере 1-го этажа пом. 6-Н.



**Приложение № 7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии документов технического и  
кадастрового учета**



**филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

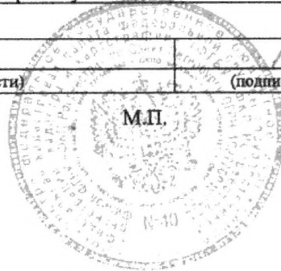
Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"15" мая 2015 г. № 78/201/15-135265	
Кадастровый номер:	78:14:0007531:2460
Номер кадастрового квартала:	78:14:0007531
Предыдущие номера:	78:7531:5:4:6
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.09.2012

## Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:14:0007531:2028
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	567.6
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д 126, литера А, пом 6-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	22618303.75
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005, Общество с ограниченной ответственностью "У Московских ворот"	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер		Е. В. Валькова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

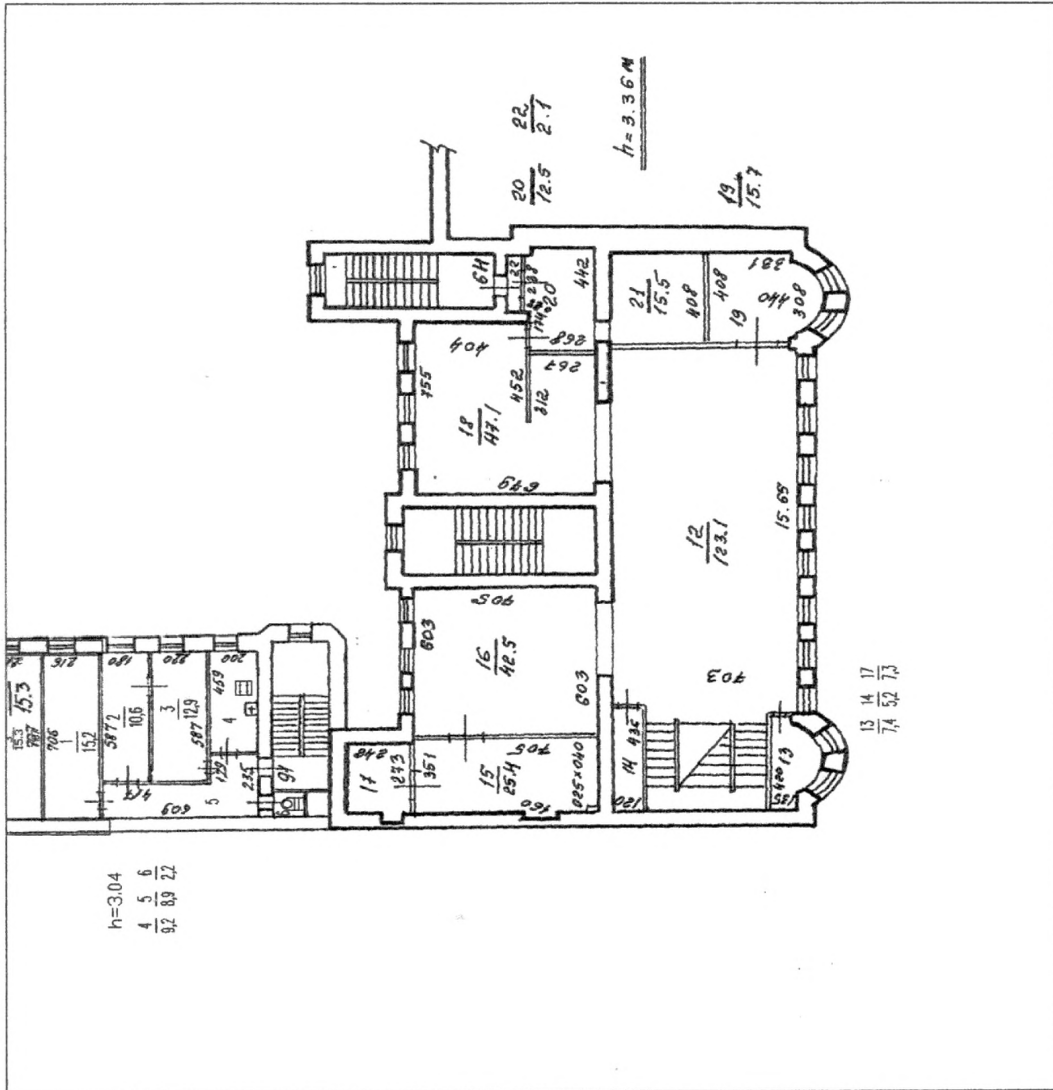


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

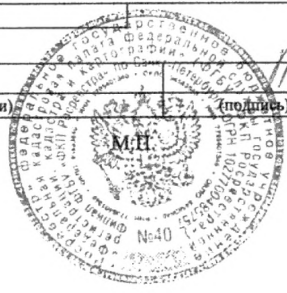
"15" мая 2015 г. № 78/201/15-135265	
Кадастровый номер:	78:14:0007531:2460

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



**Масштаб 1: 260**

инженер (полное наименование должности)	<i>(подпись)</i>	Е. В. Валькова (инициалы, фамилия)
--	------------------	---------------------------------------

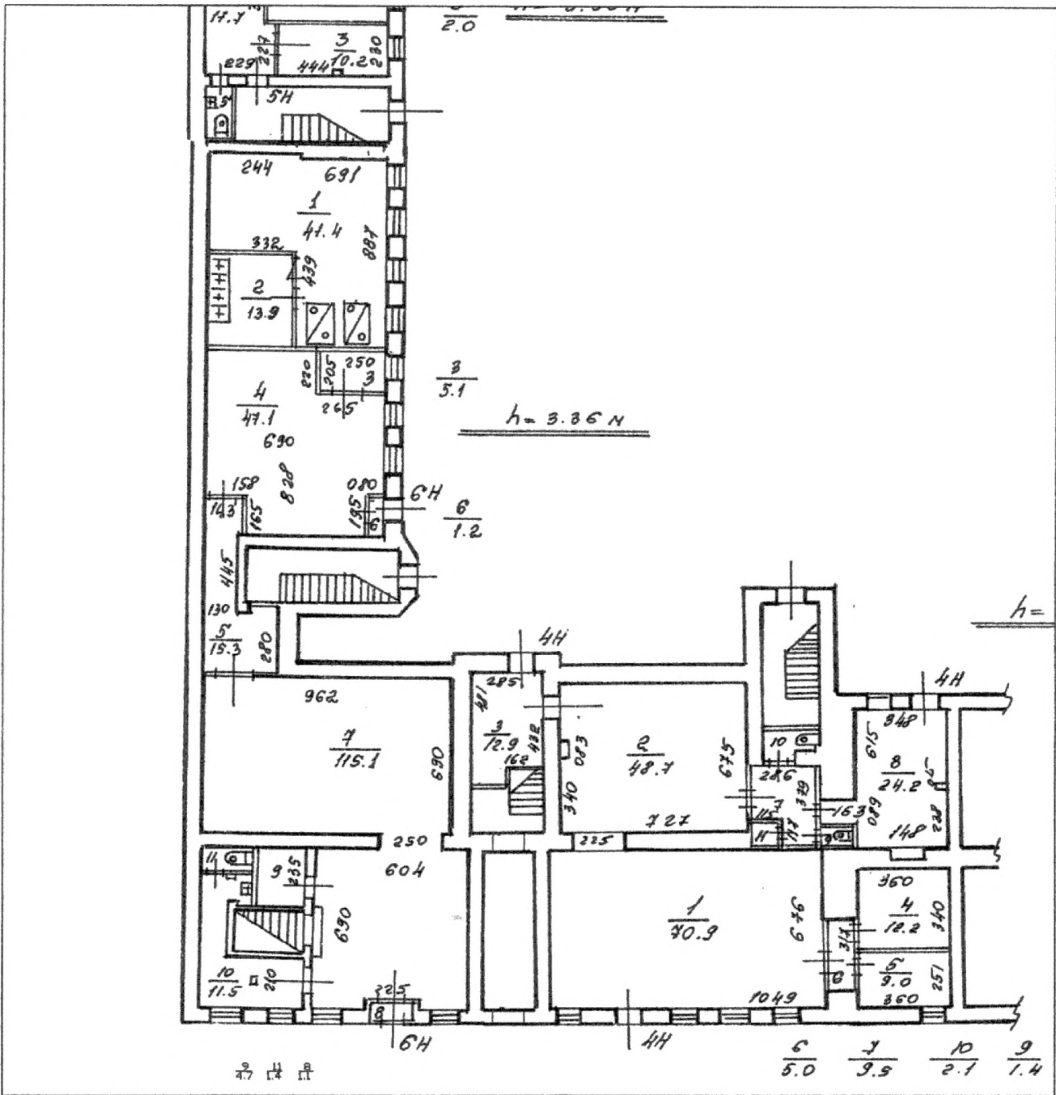


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

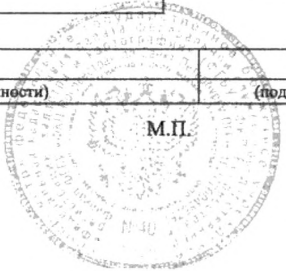
"15" мая 2015 г. № 78/201/15-135265
Кадастровый номер: 78:14:0007531:2460

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 250

инженер	<i>(Handwritten Signature)</i>	Е. В. Валькова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КП.3


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

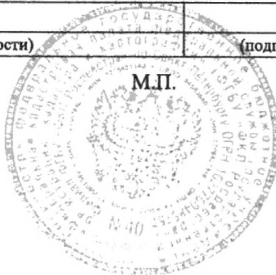
Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"15" мая 2015 г. № 78/201/15-135265	
Кадастровый номер:	78:14:0007531:2460

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Иные ограничения (обременения) прав
2	—	весь	—	Ипотека
3	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
4	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер		Е. В. Валькова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на встроенное помещение. 5Н, 6Н  
(название нежилого строения)

район Московский П/О "У Московских ворот"

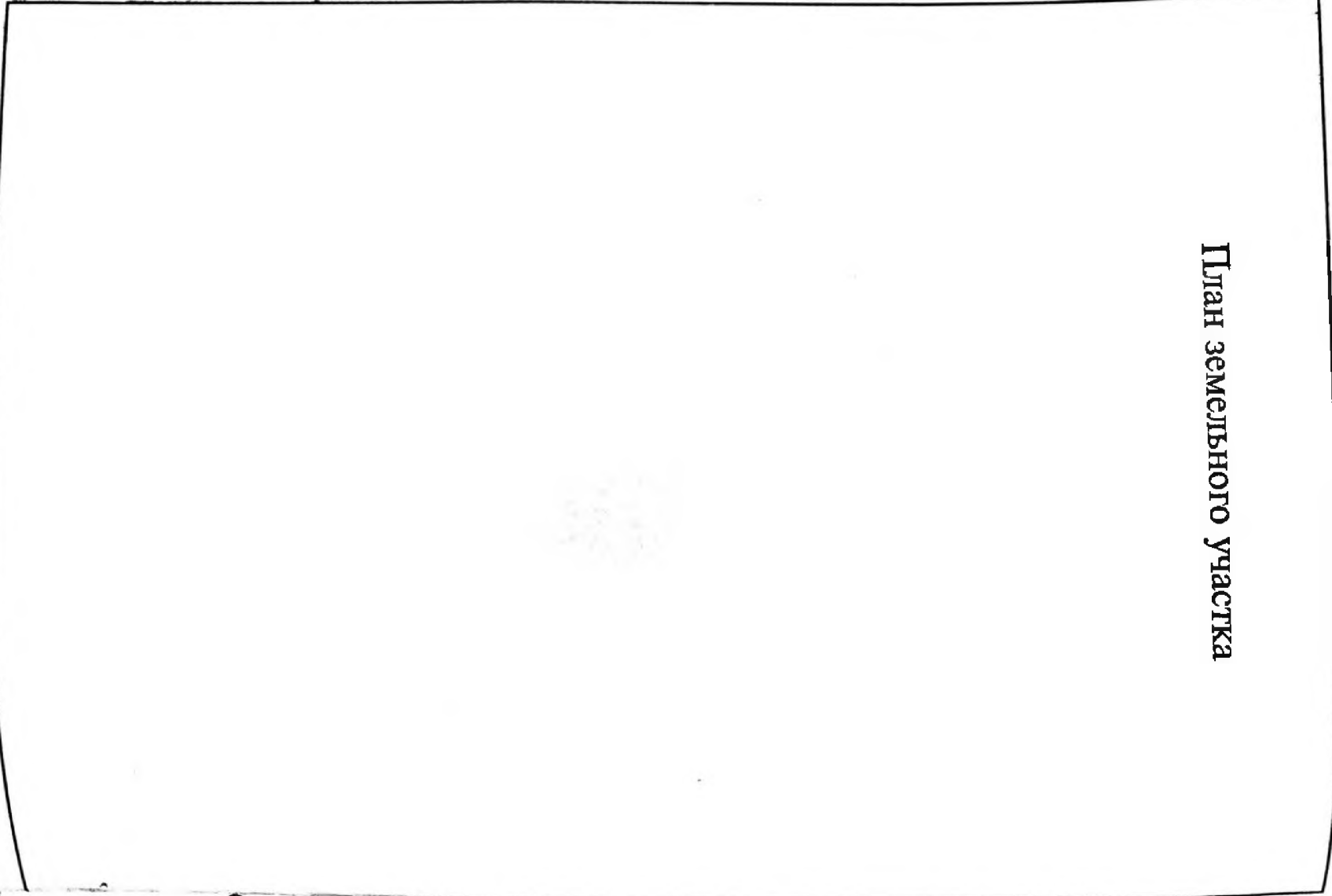
город (пос.) С - Петербург

улица (пер.) пр. Московский д. 126  
литер "А"

Квартал № 231

Инвентарный № 1

План земельного участка



Дата  
записи

03.9.


По  
документу


Водопровод

Канализация


6281  
598

## I. Регистрация права собственности

(реестровый № 13 )

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 о правильности записи
03.97	ООО "У Московских ворот"	1) Договор купли-продажи № В/16-Н от 10.04.95г.	25/100	Дж
		2) Сдв-во о собств. № 5665 от 13 июля 1995г. решистр. 001224 24.04.95		

## II. Экспликация земельного участка--кв-м

Площадь участка			Не застроенная площадь			
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая	
		746,9	мост "А"			
		Собщ. двор = 2462,0 кв.м				
		С.гос. у.ш.в. = 628,7 кв.м				

всего земли: 5Н, 6Н

## III. Благоустройство здания--кв-м

Водопрвод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты-шт.		Общественная	Семейная	Вещная
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом	Электроснабжение	пассажирские			
628,7	628,7	628,7				628,7					628,7				628,7	584,4	44,3





**VI. Списание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера А Год постройки до 1917 Число этажей 5  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки проемой

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента в процентах	Износ в проц.	Проц. износа к среднему (гр. 9) / гр. 3	Текущ. измен.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутобетонные	трещины	11		11	40	4,4			
		в цоколе	трещины								
2	а) стены в их наружная отделка	кирпичные	свесы	26		26	45	11,7			
		с штукатур.									кирпича
2	б) перегородки	гипсовые	по металлу	14	1	14	40	5,6			
		по металлу									трещины
3	перегородки	чердачное	трещины	14		14	40	5,6			
		междуетажное	в перегород.								
		над подвальное	в стенах								
4	Крыша 934	сучковат.	коррозия	3		3	10	9,3			
		железо									
5	Полы	доски, паркет	перекосы	6		6	40	2,4			
		с паркетной	трещины								
6	оконные	дубовые створки	и рамы	11		11	40	4,4			
		дверные	отсутствия								
7	Внутренняя отделка	окраска побелка	слоя	9		9	30	2,7			
		штукатурка	трещины								
8	Санитарно и электротехн. устройства	отопление	проблемы	16		-4,6	11,4	35	4,0		
		водопровод	проблемы								
		канализация	проблемы								
		парочег. водоснабж.	проблемы								
		ванны	проблемы								
		электрообещ.	проблемы								
		радио	проблемы								
		телефон	проблемы								
вентиляция	проблемы										
9	прочие работы	отсутствия	трещины	4		4	35	1,4			
		свесы	в цоколе								
Итого				100	X		X		X		

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

$$\frac{36,9 \times 100}{95,4} = 38,7 = 39\%$$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Литера \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущ. износ			
									10	11		
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)		Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)		Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструктивного элемента	Износ в %	Процент износа к строению гр. 7 x гр. 8	эле-мента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты											
2	а) стены и их наружная отделка											
	б) перегородки											
3	Перекрытия	чердачное										
		междуэтажное										
		надподвальное										
4	Крыша											
5	Полы											
6	Проемы	оконные										
		дверные										
7	Внутренняя отделка											
8	Санитарно- и электротехн. устройства	отопление										
		водопровод										
		канализация										
		горячее водоснабжение										
		ванны										
		электроосвещ.										
		радио										
		телефон										
		вентиляция										
		лифт										
9	Прочие работы											
Итого				100	x	x	x					

Процент износа (гр. 9) x 100

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

к  
ро-  
ию  
1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущ. изм.	
									10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены в их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	чердачное									
	междустажное									
	надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	отопление									
	водоснабжение									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									

Итого 100 x x x

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





**XIII. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина (м)	ширина, высота (м)									

**XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная
1969г.	62219	37953					62219	37953

21. май 1997 г. Исполнитель *Александр*

21. май 1997 г. Проверил *Ворождей*

21 мая 1997 г. Начальник бюро *ИТЕРАУ*

**XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	_____ 19__ г.	_____ 19__ г.	_____ 19__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

### **К сведению владельца здания**

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

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

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

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

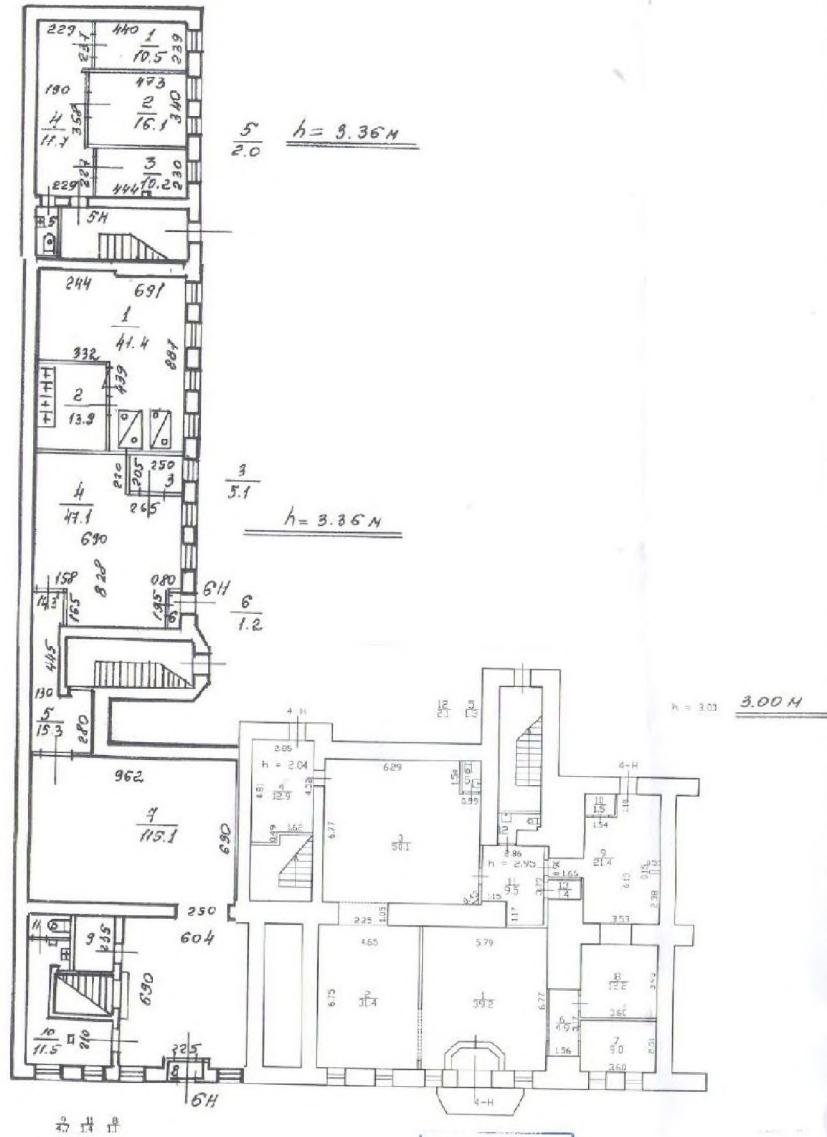
В настоящем  
документе  
\_\_\_\_\_ листов



Начальник ПИБ  
Московского р-на \_\_\_\_\_ Т.Е.Федеева  
" 21 МА 1997 г. \_\_\_\_\_ г.



План 1 этажа

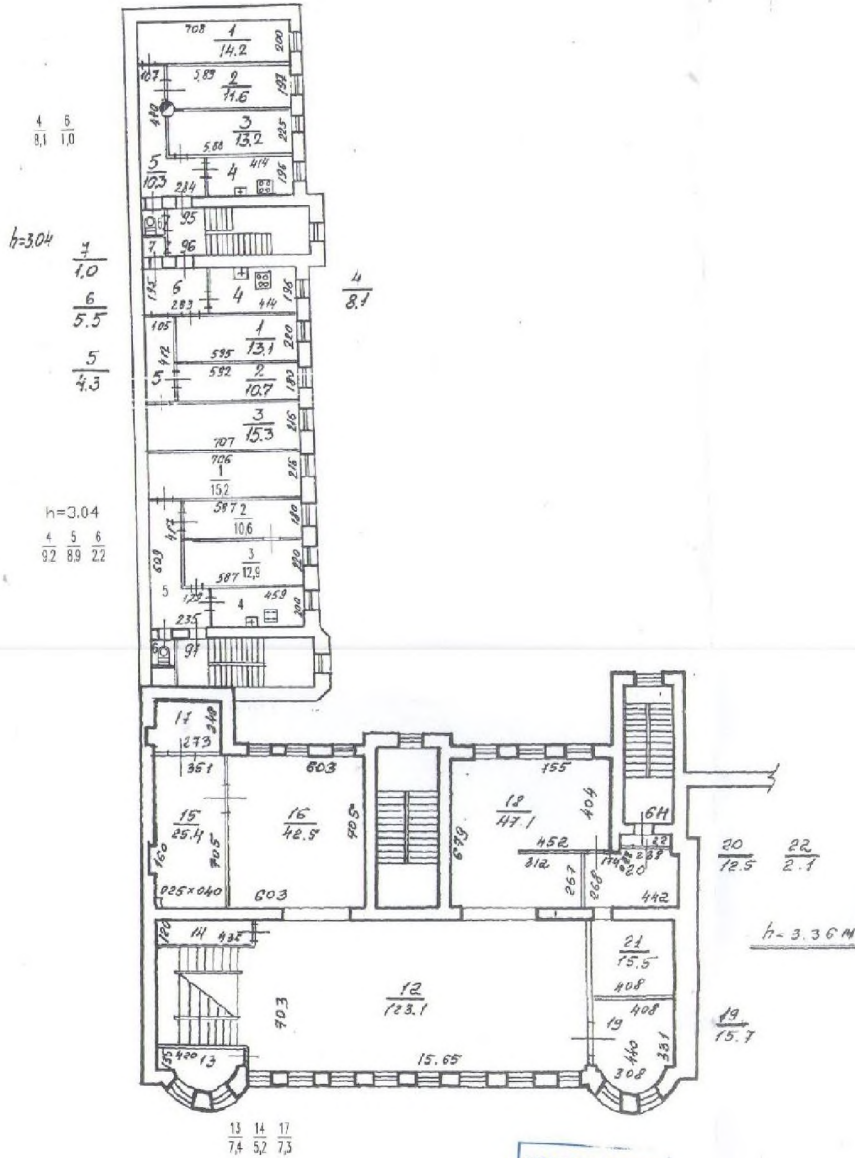


Текущие изменения  
 № пом. (части): А-Н  
 Основание: утвержденная переинвентаризация  
Акт МВК № 436/2014 от 24.12.2014  
 (Акт МВК и пр.)  
 «Н» «04» 2015 г.  
 Исполнитель: [Signature]

Лист № 1	по Московскому проспекту дом 126, литера А		Инв. № 09/01-1557
План 1 этажа			
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
23.04.2012	Исполнил	Исполнитель	Иудина Д.А.
	Проверил	Руководитель группы	Травденкова С.О.
		Начальник филиала	Татарина О.С.

ОПЕРАТИВНЫЙ  
КОПИЯ

План 2 этажа

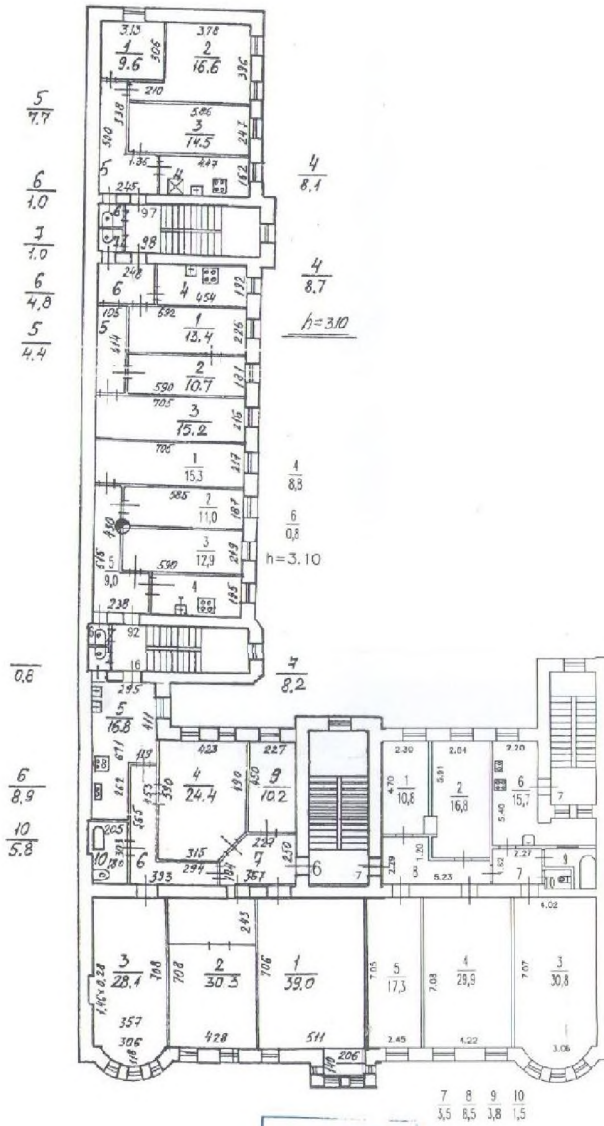


Филиал ГУП «ГНИИ» - проектно-инвентаризационное бюро Московского района		Изм. N 09/01-1537
Лист N 2	по Носковскому проспекту дом 126, литера А План 2 этажа	Масштаб 1:200
Дата 25.04.2012	Исполнил Польевич	Должность Исполнитель
		Ф.И.О. Июдина Д.А.
		Подпись Травденкова О.О.
		Начальник филиала Тыгарина О.С.

ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

План 3 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Московского района		ИНВ. N 09/01-1557
Лист N 3	по Московской проспекту дом 126, литера А План 3 этажа	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
25.04.2012	Исполнитель	Иудина Д.А.
	Проверил	Руководитель группы
		Трабренкова О.Ю.
		Начальник филиала
		Лузарина С.С.

**Приложение № 8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Мальцева (?)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, лит. А (согласно Приказу КГИОП №15 от 20.02.2001 г.), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект ремонта и перепланировки помещения 6-Н в целях приспособления для современного использования» (шифр: 233-19), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии документов, содержащих сведения о  
зарегистрированных правах на помещение по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 126, литера А,  
пом. 6-Н (свидетельство о государственной регистрации  
права рег. № 78-78-01/0410/2005-595 от 10.08.2005 г.);  
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от  
09.08.2022г. № КУВИ-999/2022-864899**

КОПИЯ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Главное управление Федеральной регистрационной службы  
 по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Объект недвижимости	Нежилое помещение	Кадастровый номер 78:7531:5:4:6	Условный номер
Местонахождение (адрес)	г.Санкт-Петербург, Московский проспект д.126 лит.А пом.6Н		
Характеристика объекта	Этаж	1-2	Площадь, м <sup>2</sup> 567,6
Назначение	Нежилое		
Зарегистрированное право	частной собственности		
Правообладатели	Общество с ограниченной ответственностью "У Московских ворот" ИНН 7810648755 Зарегистрировано Территориальным управлением Московского административного района Санкт-Петербурга 22.12.1998 Свидетельство ИМНС РФ 78 № 002307831 рег. номер 1037821058769 Юридический адрес: 196084, г.Санкт-Петербург, Московский пр., д.124, дом 126		
Основание возникновения права	Договор купли-продажи объекта нежилого фонда №1316-Н от 10.04.1995, План вторичного объекта недвижимости, утвержденный КЗРиЗ от 12.05.2005		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано 78-78-01/0493/2005-520 10.08.2005		
Дата регистрации	10.08.2005	Регистрационный №	78-78-01/0410/2005-595
		Дата выдачи свидетельства	10.08.2005
Государственный регистратор	 <b>Жульева Е.В.</b>		



Серия 78—АА № 346787 \*

Санкт-