

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», разработанным ООО «РСК АНТИК»**  
**(Шифр: ПД-05-05/2021)**

**Санкт-Петербург  
2021 г.**

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2021 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией по заказу ООО «РСК АНТИК». Государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании:

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569).
3. Договоры о выполнении работ на проведение государственной историко-культурной экспертизы с экспертами от 21 мая 2021 г. (Приложение №11).

#### **1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 21 мая 2021 года по 30 июня 2021 года (Приложение № 11: Копии договоров с экспертами, Копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

#### **2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

#### **3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:**

ООО «РСК АНТИК» (197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 1/32, лит. А, пом. 3Н/5. ИНН 7814294120). Генеральный директор: Кропачева Е.В.

#### **4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):**

##### Председатель экспертной комиссии:

**Михайловская Галина Викторовна**, образование высшее, закончила Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, архитектор. Стаж работы: 43 года. Место работы – ООО «НЕО», эксперт, член Союза Архитекторов РФ, член палаты Архитекторов по СЗФО. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 1772 от 11.10.2018 г.):

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

##### Ответственный секретарь экспертной комиссии:

**Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина. 1999 г.), искусствовед. Стаж работы: 19 лет. Место работы – ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МКРФ №996 от 25.08.2020 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия.
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

**Дубинин Иван Витальевич**, образование высшее (Уральская государственная архитектурно-художественная академия, диплом ВСГ 1559319, рег. № 139 выдан 23 июня 2008 г.), архитектор. Стаж работы: 16 лет. Место работы - ООО «НИВАД», генеральный директор. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 996 от 25.08.2020 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**5. Ответственность экспертов:**

**Отношения экспертов к заказчику:** эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.); не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Председатель экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь

экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* И.В. Дубинин

Ответственный секретарь экспертной комиссии *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

## 6. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, – «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанная ООО «РСК АНТИК», в составе:

№ тома	Наименование комплекта	Марка чертежей	Шифр	Примечания
<b>Раздел 1</b>	<b>Предварительные работы</b>			
<u>Том 1.1</u>	Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования. Фотофиксация объекта до начала работ	ИРД.ПИ.ФФ	ПД-05-05/2021-ИРД.ПИ.ФФ	
<b>Раздел 2</b>	<b>Комплексные научные исследования</b>			
<u>Том 2.1</u>	Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи	ОЧ	ПД-05-05/2021-ОЧ	
<u>Том 2.2</u>	Инженерно-технические исследования. Техническое заключение по результатам дополнительного обследования здания	НИ	ПД-05-05/2021-НИ	
<b>Раздел 3</b>	<b>Проект приспособления</b>			
<u>Том 3.1</u>	Пояснительная записка	ПЗ	ПД-05-05/2021-ПЗ	
<u>Том 3.2</u>	Архитектурные решения. Конструктивные решения	АР.КР	ПД-05-05/2021-АР.КР	
<u>Том 3.3</u>	Проект организации реставрации	ПОР	ПД-05-05/2021-ПОР	
<u>Том 3.4</u>	Дефектные ведомости	ДВ	ПД-05-05/2021-ДВ	

## 7. Цель государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК» требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **8. Перечень документов, предоставленных заказчиком:**

- Проектная документация: «Объект культурного наследия регионального значения «Обособленный и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Обособленный и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанная ООО «РСК АНТИК»;

– Лицензия Министерства культуры Российской Федерации (Приложение №10);

– Копия выписки из ЕГРЮЛ от 05.03.2020 г. (Приложение №10);

– Копия Задания КГИОП №01-52-2989/20 от 26 декабря 2020 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение №9);

– Правоустанавливающие документы: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА от 09 июля 2008 г. на объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Добролюбова пр., д. 1/79, лит. Б, помещения 6-Н, 8-Н, 9-Н; СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА от 20.04.2016 г. на объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Добролюбова пр., д. 1/79, лит. Б, кв. 53; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) (Приложение №7);

– Документы технического учета: поэтажные планы ПИБ; Кадастровый паспорт помещения по адресу: Санкт-Петербург, Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, помещения 6-Н, 8-Н, 9-Н; Кадастровый паспорт помещения по адресу: Санкт-Петербург, Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, кв. 53; Выписка из Технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б (Приложение №6);

– Копия Распоряжения КГИОП №10-57 от 22.02. 2013 г. (Приложение №3);

– Копия Распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособленный и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Добролюбова, д. 1/79, лит. Б № 10-548 от 01.11.2013 г. (Приложение №3);

– План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Обособленный и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, утвержденный КГИОП 27.02.2013 г. (Приложение №5);

– Копия Охранного обязательства № 10276 от 30 августа 2011 г. (Приложение №3);

– Копия Охранного обязательства № 10244 от 18 августа 2011 г. (Приложение №3).

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

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

В целях обеспечения достоверности выводов, в рамках проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были выполнены следующие исследования:

- Выполнены архивно-библиографические исследования на основании материалов из фондов Центрального Государственного Исторического Архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Российской Национальной Библиотеки (РНБ), КГИОП и других информационных источников, имеющихся в открытом доступе, составлена краткая историческая справка с альбомом иконографических материалов (Приложения №№ 1, 2).

Ответственный секретарь экспертной комиссии *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

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

- Произведены визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы (Приложение № 8).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, а также определения текущего технического состояния объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

- Проведен анализ исходно-разрешительной документации для разработки проектной документации;

- Выполнен анализ представленной проектной документацией;

- Проведены консультации с представителями Заказчика экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;

- Проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- Осуществлено коллегиально, всеми членами экспертной комиссии, обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экспертизы; оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

1) Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

2) Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" от 15 июля 2009 г. № 569.

3) Постановление Правительства РФ "О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе" от 4 сентября 2012 г. № 880.

4) Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 г. № 333-64 "Об охране объектов

Ответственный секретарь экспертной комиссии *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

культурного наследия в Санкт-Петербурге".

5) Распоряжение КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (г. Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Добролюбова, д. 1/79, литера Б).

**Нормативная документация:**

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники;
- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
- ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
- ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

**ЦГИА СПб.**

- Ф. 513. Оп. 102. Д. 7207. Чертежи здания «Дома Ритинга», принадлежавшего 2-й гильдии купцу И.А. Серебрякову, затем потомственному почетному гражданину Н.Е.Ритингу Петербургской части 1-го участка под № 1/85. 1869 г., 1898 г.
- Ф. 515. Оп. 4. Д. 6491. Описание «Дома Ритинга» по Александровскому и Кронверкскому пр.,1. 1901 гг.

**Библиография.**

1. Архитекторы и строители Санкт-Петербурга сер. XIX - нач. XX века. Справочник / Под ред. Кирикова Б.М. СПб., 1996.
2. Веснина Н.Н. Александровский парк // В садах Петербурга. СПб., 1995; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район.
3. Военный сборник. Год 46-й. СПб., 1903. № 5.
4. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. I. СПб., 1906.
5. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX- начало XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
6. Зодчий. 1900.
7. Иванов Ю.В. Стекольное производство // Три века Санкт-Петербурга: в 3 т. Т.2: Девятнадцатый век. Кн. 6 СПб., 2008.
8. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2006, 2008, 2012.
9. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Петербург немецких архитекторов. От барокко до авангарда. СПб., 2002
10. Ленинград. Путеводитель. Составители: В.А. Витязева, М.Б. Кириков. Л., 1987.
11. Лисовский В.Г. Архитектура Петербург. Три века истории. СПб., 2004.
12. Лисовский В.Г. Санкт-Петербург: очерки архитектурной истории города: в 2 т. Т.2. От классики к современности. СПб., 2009.
13. Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект, М., 2009.
14. Новые веяния в архитектуре // Неделя строителя. 1899. № 42., 1901. № 36.

15. Оносовский Н.А. Проспект Максима Горького. Л., 1981.
16. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2005.
17. Постройки, произведенные архитектором В.В. Шауб. [Альбом]. СПб., б.г.
18. Русский архив. Вып. 1. М., 1863.
19. Степанов С.Д. Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район. СПб., 2004.
20. Степанов С.Д. Санкт-Петербургская Петропавловская крепость. История проектирования и строительства. СПб., 2000.
21. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.

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

### **12.1. Общие данные.**

На основании распоряжения КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», здание по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Добролюбова, д. 1/79, литера Б, является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Приложение № 2).

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 1, Кронверкский пр., 79, утвержден КГИОП 27 февраля 2013 г. (Приложение № 3).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 1/79, литера Б, утвержден Распоряжением КГИОП № 10-548 от 01.11.2013 г. (Приложение № 4).

Охранные обязательства: Охранные обязательства № 10276 от 30 августа 2011 г.; Охранные обязательства № 10244 от 18 августа 2011 г. (Приложение №3).

В настоящее время помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, просп. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, помещения 6-Н, 8-Н, 9-Н; г. Санкт-Петербург, просп. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, кв. 53, находятся в частной собственности. Владелец: Машинский Константин Анатольевич (дата рождения: 27.01.1971 г., место рождения: гор. Владивосток Приморского края, гражданство: Российская Федерация) (Приложение №7).

### **12.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта и (или) датах, связанных с ним исторических событий).**

Санкт-Петербургская (Петропавловская) крепость была заложена 16 (27) мая 1703 г. С 1706 г. началась кардинальная реконструкция крепости: деревоземляные укрепления заменялись долговременными каменными (кирпичными). С 1734 г. достройкой крепости занимался немецкий инженер Б.Х. Миних, который и завершил устройство укреплений в 1740 г.

С более уязвимой - северной стороны, где крепость отделял от суши неширокий пролив (Кронверкский), на прилегающем к нему участке Березового острова по плану Петра I было решено соорудить дополнительное земляное укрепление - Кронверк. Кронверк был сооружен в 1705-1709 гг.

Прилегающая к Кронверку территория была расчищена от леса и, согласно оборонительным требованиям, оставлена свободной, открытой. Эта широкая эспланада была очерчена с внешней стороны пологой дугой. К востоку от нее образовалась Троицкая площадь. Вокруг эспланады возникли слободы, где селились мастеровые, ремесленники, торговцы. В начале XVIII в. вблизи эспланады образовались еще два градоформирующих узла: Сытный рынок, основанный в 1710 г. напротив Кронверка, и Мытный двор (таможня), который располагался с 1715 г. близ Малой Невы у современного Зоологического переулка. Еще в 1720-х гг. началось перемещение порта, государственных и торговых учреждений с Троицкой площади на восточную часть Васильевского острова. В дальнейшем парадный центр столицы развивался на левом берегу Невы. Городовой (Петроградский) остров постепенно превращался в тихую окраину. Петропавловская крепость и Кронверк утрачивали реальное оборонительное значение. На территории вокруг Кронверка существовала неплотная, в основном, деревянная застройка. Обширное пустовавшее пространство эспланады Кронверка также потеряло стратегическое значение. Оно превратилась в «гульбище для конных и пеших». По идее Александра I на нём было решено устроить парк. С устройством Александровского парка окончательно определилась структура Кронверкского проспекта как городской магистрали, протянувшейся от Троицкой площади до Мытнинской набережной по внешнему абрису бывшей эспланады.

Ранее огибавшая эспланада дугообразная улица сменила несколько названий. На плане города 1753 г. она обозначена как Кронверкская. Затем именовалась Конной, Петровской, вновь положенной возле Кронверка. Название Кронверкский проспект появилось в 1820-х гг.

Территория у современного проспекта Добролюбова постепенно осушалась. В первой половине XIX в. Болотный проток засыпали. Местность называли тогда Мытнинской дамбой. На Кронверкском проспекте и близ него оставалась разреженная деревянная застройка с садами и огородами.

Каменные доходные дома на Кронверкском проспекте начали строить во второй половине XIX в. В 1899 г. по проекту В.В. Шауба возвели дома И.Е. Ритинга на углу Александровского проспекта, 1 и Кронверкского проспекта, 79. Эта постройка оказалась вехой в застройке местности, положив начало интенсивному строительству в прилегающем районе, которое получило широчайший размах с открытием в 1903 г. постоянного Троицкого моста через Неву.

Границы владельческого участка на углу Кронверкского проспекта, 79 и проспекта Добролюбова, 1 окончательно определились не позднее середины XIX в. В плане он получил четырехугольную форму с несколько заостренным углом на стыке проспектов.

Ситуация на этом участке впервые документально зафиксирована на чертеже 1869 г. К тому времени на нем существовали два небольших деревянных строения: одно на самом углу улиц, другое - примерно посередине по красной линии Кронверкского проспекта. Они занимали лишь крошечную часть территории участка. В тот период владение значилось по адресу: Петербургская часть, I участок, № 1/85 и принадлежало купцу 2-й гильдии И.А. Серебрякову. Его соседом по Кронверкскому проспекту был крестьянин Попов. По Шоссерованной аллее к участку Серебрякова прилегало «дровяное складочное место» Парланда.

В июне 1869 г. архитектор Ф.М. Тутьшкин составил для И.А. Серебрякова проект лицевого деревянного дома со стороны Шоссерованной аллеи и отдельно стоящего деревянного флигеля в глубине двора. Осуществлен был лицевой дом - двухэтажный, в 9 световых осей, с вальмовой кровлей. Слева от дома проектировались ворота в глухой ограде.

Серебряков не ограничился постройкой одного дома. Уже в сентябре 1869 г. Ф.М. Тутьшкин спроектировал несколько деревянных строений: отдельно стоящие двухэтажные дома на внешнем углу участка и в его правой части по красной линии Кронверкского проспекта, флигель в глубине двора. Новые лицевые корпуса в общих чертах повторяли формы ранее сооруженного на участке дома со стороны Шоссерованной аллеи. Неизвестно, в какой степени был осуществлен второй проект Тутьшкина, поскольку фиксационных чертежей по данному участку за 1870 - 1890-е гг. не обнаружено.

Не позднее 1898 г. новым владельцем углового участка стал потомственный почетный гражданин Иван Ефимович Ритинг. Домовладелец был крупным промышленником, главой фирмы стекольного производства.

Проект домов И.Е. Ритинга на углу Александровского и Кронверкского проспектов В.В. Шауб составил весной 1898 г. Проект был утвержден городской управой 2 июня 1898 г. На месте снесенных деревянных строений предполагалось возвести группу корпусов по периметру участка с одним двором в форме неправильной трапеции. Угол участка должен был занять двухэтажный дом, вплотную к которому с обеих сторон, по двум проспектам, примыкали четырехэтажные корпуса. Двор замыкали два флигеля, вытянутые вдоль межевых линий. Угловой дом предназначался для особняка владельца. Он отличался от боковых четырехэтажных корпусов по высоте, масштабу, стилистике.

Дома Ритинга были построены в течение строительного сезона 1898 г. При этом проект, утвержденный 2 июля 1898 г., был существенно переработан. Угловая часть выросла до четырех этажей, изменились ее композиционный и стилистический строй. Исчез контраст с боковыми корпусами, хотя угловой дом сохранил свою самостоятельность, по-прежнему отличаясь от них по рисунку фасадов и внутренней структуре.

Отступления от утвержденного проекта потребовали повторного согласования. Согласно представленному В.В. Шаубом комплекту чертежей", техническое отделение Городской управы 2 декабря 1898 г. «дальнейшее существование» четырехэтажных лицевых домов (лит. А и В), четырех - (лит. С) и пятиэтажного (лит. Д) дворовых флигелей, а также конюшен (лит. Е).

Все строительные и отделочные работы на участке Ритинга завершились в 1899 г.

Решение фасадов и внутренняя планировка домов вскоре после окончания постройки зафиксированы на чертежах, представленных в сентябре 1901 г. в городское кредитное общество архитектором В.Р. Курзановым. Точное представление об их внешнем облике дают ранние публикации чертежей и фотографий «Особняка и доходного дома И.Е. Ритинга».

Дома Ритинга создали новый акцент на хорошо обозначенном углу квартала среди еще малоэтажной застройки. Они явились точкой отчета в формировании новой архитектурной среды стиля модерн на Петроградской стороне.

Здание было разрушено во время войны. Особенно сильно пострадала угловая его часть. При восстановлении дома были восстановлены не все детали декора фасадов. Предположительно именно в это время было искажено решение исторических лестниц в здании, не стало трехмаршевой лестницы в ограждающих перегородках, ведущей с 3 этажа и выше (зафиксирована на исторических фиксационных чертежах 1901 г. В настоящее время по факту отсутствует).

Угловой дом-особняк в советское время был неоднократно перепланирован. Отделка помещений бывшего особняка не сохранилась. В 2000-е гг. он был расселен и позднее приспособлен под офисы. В 2010 г. со стороны двора была надстроена мансарда.

В 2013 - 2014 гг. фасады здания были реставрированы.

На основании распоряжения КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», здание по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Добролюбова, д. 1/79, литера Б, является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга».

В настоящий момент бывший доходный дом используется как многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями в нижних этажах.

### **12.3. Описание современного состояния объекта.**

Дома Ритинга охватывают по периметру территорию участка на пересечении двух проспектов - Добролюбова и Кронверкского. По красным линиям расположены два 4-этажных (на подвалах) лицевых корпуса доходных домов, между которыми заключен 4-

этажный корпус особняка, композиционно закрепляющий угол квартала. Внутри участка по периметру находятся два 4-этажных дворовых флигеля.

Все части лицевых фасадов имеют сходные завершение карнизом на кронштейнах и горизонтальные членения тягами. Пластику фасадов организуют раскреповки, завершенные щипцами (угловая часть) и аттиками, штукатурка гладкая и «набрызгом», цоколь - путиловская плита. Поверхности 1-го этажа боковых частей фасадов рустованы. В решении угловой части преобладают мотивы "старонемецкого" стиля, в решении левой части южного и правой части восточного фасадов - мотивы барокко. В композицию фасадов включены порталы, в том числе арочные, арка сквозного проезда. Интерьеры парадных вестибюлей и лестниц - в одном с лицевыми фасадами стиле с лепным и металлическим декором. Важнейшую часть оформления фасадов составил стилизованный растительный орнамент.

В композиции углового дома акцент перенесен на угловое звено, обращенное к открытому пространству. Срезанный угол здания зрительно усилен пластичным объемом - граненым эркером - и живописным силуэтом фигурного щипца. Щипцы, повторенные на каждом фасаде, формируют насыщенный живописный силуэт дома. Все они завершают повышенные вертикальные объемы, вычлененные креповками и лопатками.

Угловой дом, отделенный от боковых корпусов брандмауэрами, почти равен им по высоте и слился в единый массив, сохранив при этом свою самостоятельность. Его горизонтальные членения, уровни окон и крыши не совпадают с боковыми корпусами. Кроме того, он выделен несколькими повышенными объемами со щипцами. Выразителен по пластике граненый объем парадной лестницы углового дома с узкими высокими проемами и круглыми окошками под сводчатым перекрытием.

Лицевой восточный фасад по Кронверкскому проспекту в 14 осей по 1-му этажу и в 16 осей по 2 - 4-м этажам. Поверхности фасада 1-го этажа рустованы. Оконные проёмы декорированы наличниками с фасками, сандриками, полуфронтами.

Лицевой южный фасад по проспекту Добролюбова в 20 осей по 1 -му этажу и в 21 ось - в остальных.

Угол здания акцентирован эркером.

Два дворовых флигеля - 4-х этажный и 5-ти этажный отличаются художественным оформлением фасадов, вторящим лицевым корпусам, но в сдержанной, упрощенной трактовке.

После разборки конюшен пространство двора стало единым. Нижний этаж рустован. Верхние этажи (четвертый и пятый) обработаны висячими лопатками. Филенки между рядами окон заполнены фактурной штукатуркой «внабрызг».

Металлодекор представлен коваными воротами во въездной арке и ограждением парадной лестница углового дома. Створки ворот имеют криволинейный абрис, перевитой позумент прорезан изогнутыми пиками, к которым повернуты змеиные головы с разинутой пастью.

Решетка парадной лестницы выкована из стоек и волютообразных завитков.

Декоративно-художественная отделка интерьеров сохранилась в вестибюле парадной лестницы (оформление потолка, лепной плафон свода, поддерживаемый кронштейнами в виде стилизованных капителей с картушами), в парадном вестибюле по пр. Добролюбова (покрытие пола, лепные кронштейны в виде волют), в квартире № 11

(печи и лепное оформление потолка), в квартире № 16 (печь), в квартире № 21 (оформление потолка).

Помещение 6-Н нежилое, расположено на 1 этаже в здании бывшего особняка И.Е. Ритинга. Помещение имеет 6 выходов: выход на проспект Добролюбова, выход на Кронверкский проспект, выход на пересечение проспекта Добролюбова и Кронверкского проспектов, выход во внутренний двор, выход на лестничную клетку Л4, с последующим выходом на Кронверкский проспект и выход на лестничную клетку Л5, с последующим выходом во внутренний двор и в проездную арку. Десять окон ориентированы на проспект Добролюбова, пять окон - на Кронверкский проспект и пять окон - во внутренний двор.

Подвала под помещением нет, полы выполнены по грунту.

Помещение 8-Н нежилое, расположено на 2 этаже над помещением 7-Н и над частью помещения 6-Н. Помещение имеет два выхода на лестничные клетки Л4 и Л5. Часть окон выходит во внутренний двор, часть на проспект Добролюбова, часть на Кронверкский проспект.

Помещение 9-Н - нежилое, расположено на 3 этаже над частью помещения 8-Н. Помещение имеет один выход на лестничную клетку Л4. Часть окон выходит на Александровский проспект, часть - на Кронверкский проспект и одно окно выходит во внутренний двор.

Квартира № 53 расположена на 4 этаже над квартирой № 52 и помещением 8-Н. Квартира - 19-комнатная. Квартира имеет один выход на лестничную клетку Л4. Окна квартиры ориентированы на проспект Добролюбова, Кронверкский проспект и во внутренний двор.

Материал (характеристика) основных строительных конструкций в границах проектирования:

- стены наружные - из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе, оштукатуренные и окрашенные.

- перегородки - деревянные, оштукатуренные и окрашенные.

- перекрытия - плоские, по металлическим балкам с деревянным заполнением.

- полы – стяжка.

- оконные проемы - из ПВХ профилей.

- дверные проемы - отсутствуют в границах проектирования.

В 2021 г. ООО «РСК АНТИК» (Лицензия № МКРФ 03205 от 4 февраля 2016 г.) на основании Задания КГИОП №01-52-2989/20 от 26 декабря 2020 г. разработало проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021).

#### 12.4. Анализ проектной документации.

Представленная на экспертизу проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, - «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021) в составе:

№ тома	Наименование комплекта	Марка чертежей	Шифр	Примечания
<b>Раздел 1</b>	<b>Предварительные работы</b>			
<u>Том 1.1</u>	Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования. Фотофиксация объекта до начала работ	ИРД.ПИ.ФФ	ПД-05-05/2021-ИРД.ПИ.ФФ	
<b>Раздел 2</b>	<b>Комплексные научные исследования</b>			
<u>Том 2.1</u>	Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи	ОЧ	ПД-05-05/2021-ОЧ	
<u>Том 2.2</u>	Инженерно-технические исследования. Техническое заключение по результатам дополнительного обследования здания	НИ	ПД-05-05/2021-НИ	
<b>Раздел 3</b>	<b>Проект приспособления</b>			
<u>Том 3.1</u>	Пояснительная записка	ПЗ	ПД-05-05/2021-ПЗ	
<u>Том 3.2</u>	Архитектурные решения. Конструктивные решения	АР.КР	ПД-05-05/2021-АР.КР	
<u>Том 3.3</u>	Проект организации реставрации	ПОР	ПД-05-05/2021-ПОР	
<u>Том 3.4</u>	Дефектные ведомости	ДВ	ПД-05-05/2021-ДВ	

разработана ООО «РСК АНТИК» с целью восстановления исторической лестничной клетки для сообщения 3-5 этажей в ее историческом местоположении (в историческом проеме в междуэтажном перекрытии), согласно историческим (фиксационным) планам 1901 г. Проектная документация разработана на основании Задания КГИОП №01-52-2989/20 от 26 декабря 2020 г. (Приложение №9).

Представленный проект разработан в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами, а именно:

- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (действующая редакция, 2016).

- Федеральный закон №123-ФЗ от 22.07.2008 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

- ППРФ № 985 от 04.07.2020 г. «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых

на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"».

- ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

- «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», письмо МК РФ от 16.10.2015 г. №338-01-39-ГП.

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

Представленная документация выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ к составу и содержанию научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (ГОСТ Р №55528-2013) и представлена материалами предварительных работ (Раздел I), комплексных научных исследований (Раздел II), проектом приспособления (Раздел III). В состав выполненных работ вошли:

***Предварительные работы (Раздел I):***

- Ознакомление с исходно-разрешительной документацией;
- Фотофиксация объекта с составлением аннотированного альбома;

***Комплексные научные исследования (Раздел II):***

- Проведение историко-архитектурных натурных исследований. Выполнение архитектурных обмеров;

- Проведение инженерно-технических исследований. Обследование несущих и ограждающих конструкций.

***Проект приспособления (Раздел III):***

- Разработка архитектурных решений;
- Разработка конструктивных решений;
- Разработка проекта организации работ;
- Составление дефектной ведомости и ведомости объемов работ.

В Разделе I - Том 1.1. «Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования. Фотофиксация объекта до начала работ» (Шифр: ПД-05-05/2021-ИРД.ПИ.ФФ) представлена учетная документация по объекту культурного наследия, техническое задание заказчика, копии правоустанавливающей документации, технического паспорта, а также 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. Представленная в данном томе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

Разработке проектной документации предшествовали историко-библиографические изыскания, а также обмерные работы, фотофиксация и обследования текущего технического состояния объекта.

Результаты фотофиксации текущего состояния объекта (до начала ремонтно-реставрационных работ) представлены в Разделе I - Том 1.1. «Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования. Фотофиксация объекта до начала работ» (Шифр: ПД-05-05/2021-ИРД.ПИ.ФФ). Работы по фотофиксации объекта культурного наследия выполнены в необходимом и достаточном объемах. Проведенная

фотофиксация отражает современную ситуацию и дает полное представление о современном состоянии объекта культурного наследия.

По результатам историко-библиографических исследований была проанализирована строительная история объекта культурного наследия, составлена краткая историческая справка по объекту с альбомом иконографических материалов (*Раздел III. Том 3.1. «Пояснительная записка». Шифр: ПД-05-05/2021-ПЗ*). Историческая справка содержит достаточные сведения для разработки проектных решения и для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

Результаты обмерных работ представлены в *Разделе II - Том 2.1. «Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи» (Шифр: ПД-05-05/2021-ОЧ)*. В ходе проведения обмеров были получены сведения о физических размерах объекта, основных габаритных характеристиках отдельных его частей. В результате обмерных работ и натурных визуальных исследований была выполнена графическая фиксация памятника, представленная комплектом чертежей. Архитектурные обмеры выполнены в необходимом и достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику здания в натуре. Обозначены все требуемые размеры.

В рамках комплексных научных исследований, предшествовавших разработке проектных решений были выполнены инженерно-технические исследования текущего состояния объекта культурного наследия (*Раздел II «Комплексные научные исследования»*). Результаты инженерно-технического обследования текущего состояния несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия представлены в *Разделе II - Том 2.2. «Инженерно-технические исследования. Техническое заключение по результатам дополнительного обследования здания». Шифр: ПД-05-05/2021-НИ*.

В результате проведения инженерно-технических исследований здания специалистами ООО «РСК АНТИК» было установлено:

1. В соответствии с Приложением «Д» СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» конструкции здания относятся к III категории технического состояния (ограниченно работоспособное): «Имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)».

2. Техническое состояние перекрытий здания по металлическим балкам:

– стальных балок перекрытий в осях «В-Д/6-7» – ограниченно работоспособное.

3. Кирпичная кладка стен:

- техническое состояние кирпичной кладки верха стен в местах опирания балок перекрытий – ограниченно работоспособное.

**По результатам инженерно-технических исследований здания специалистами ООО «РСК АНТИК» даны следующие рекомендации:**

**В отношении перекрытий:**

- в случае замены перекрытий, не изменять конструктивную схему перекрытий во избежание развития неравномерных осадок фундаментов, деформаций и повреждений конструкций;

- при выполнении реставрационных работ на участке в осях «В-Д/6-7» заменить сварные составные металлические балки перекрытий на балки сплошного сечения по расчету;

- при реставрации здания произвести антикоррозийную и огнезащитную обработку балок перекрытий;

- выполнить заделку всех сводчатых перекрытий Монье на поврежденных технологическими отверстиями участках.

**В отношении стен:**

- выполнить вычинку кирпича с последующей заменой аналогичными материалами в местах смятия кладки стен под балками перекрытий.
- смонтировать распределяющие подкладки под балками перекрытий в местах их отсутствия;

**Общие рекомендации:**

- Все работы производить по согласованной и принятой Заказчиком «в производство работ» рабочей документации на основании разработанной и согласованной в установленном порядке проектной документации.
- Организовать геодезический мониторинг за состоянием здания на период проектирования, ведения работ по реставрации объекта, а также в период 1 года по завершении реставрационных работ.

Визуальное и инструментальное обследование основных несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия (в границах проектирования) выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации. Рекомендации по результатам обследования конструкций направлены на сохранение объекта культурного наследия. Они были учтены при разработке проектной документации.

Технологические рекомендации по производству ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия (в границах проектирования) представлены в *Разделе III - Том 3.1. «Пояснительная записка» (Шифр: ПД-05-05/2021-ПЗ)*. При этом, разработанные технологические рекомендации по отдельным видам работ направлены на максимально возможное сохранение не потерявших свои эксплуатационные характеристики оригинальных материалов объекта (строительных и отделочных материалов).

Архитектурные и конструктивные решения представлены в *Разделе III - Том 3.2. «Архитектурные решения. Конструктивные решения» (Шифр: ПД-05-05/2021-АР.КР)*. Основные методические направления работ при разработке проектных решений были приняты на основании результатов комплексных научных исследований. Архитектурные решения, принятые в представленном проекте, определили:

- Историческое решение объекта культурного наследия.
- Техническое задание на проектирование.
- **Результаты комплексных научных исследований.**
- Действующие нормативно-правовые акты.

Основываясь на задании КГИОП от 26 декабря 2020 г. №01-52-2989/20 (приспособление помещений для современного использования), а также выводах и рекомендациях, проведенных в ходе инженерно-технических исследований, данным проектом предполагается устройство лестничной клетки в границах пом. 9Н (3 этаж), кв. 53 (4 этаж), 58 (мансарда) в осях 5-6/Д-И:

- восстановление лестничной клетки для сообщения 3-5 этажей в ее историческом местоположении (историческом проеме в междуэтажном перекрытии), согласно историческим планам 1901 года.

**По результатам комплексных научных исследований установлено, что в границах проектирования (в историческом проеме в междуэтажном перекрытии) исторически существовала лестничная клетка. Об историческом местоположении лестничной клетки свидетельствуют следующие выявленные материалы:**

1. На фиксационных поэтажных планах 1901 г.: существующая парадная лестница с 1 этажа не ведет на 4 этаж, заканчивается на 3-м.
2. На фиксационных поэтажных планах 1901 г. зафиксирована трехмаршевая лестница в ограждающих перегородках, ведущая с 3 этажа и выше, которая в настоящее время по факту отсутствует (предположительно утрачена в советское время – в годы Великой Отечественной войны).
3. Наличие лестницы между 3 и 4 этажом, а также чердаком закономерно, так как парадная лестница ведет только до 3 этажа и необходимо сообщение между этажами выше.

4. Данные о перестройке (реконструкции лестничных клеток) данного участка здания в архивах города не выявлены.

Исторические свидетельства наличия лестницы на планах 1901 г. неоспоримы. Функционально лестница необходима для сообщения между этажами, в том числе и с имеющимся мансардным этажом. Лестница проектируется в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (в современных конструкциях и материалах).

**Проектными решениями в рамках приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части устройства (восстановления) лестничной клетки предлагается:**

1. Демонтаж существующих поздних перекрытий над 3 и 4 этажами с устройством новых в границах проектирования лестничной клетки в осях 5-6/Д-И;
2. Устройство ограждающих перегородок лестничной клетки толщиной 120-250 мм из керамического кирпича КР-р-по (КР-л-по) 250x120x65/1НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012 на известково-цементном растворе с установкой дверных заполнений в проемах;
3. Устройство лестничных маршей и площадок;
4. Устройство лестничных ограждений;
5. Ремонт кирпичных стен;
6. Отделка стен и возводимых перегородок – штукатурка и окраска;
7. Отделка площадок, ступеней и перекрытий – керамогранит.
8. Ремонт оконных откосов 3-5 этажей.
9. Установка подоконников оконных проемов.

При этом, все ремонтно-реставрационные работы на объекте культурного наследия проектом предполагается выполнять на основании разработанных «Методических и технологических рекомендаций по ведению реставрационных работ» (*Раздел III. Том 3.1. «Пояснительная записка» (Шифр: ПД-05-05/2021-ПЗ)*).

В Разделе 3 («Проект реставрации и приспособления») также представлена дефектная ведомость (*Раздел III. Том 3.4. «Дефектные ведомости». Шифр: ПД-05-05/2021-ДВ*). В дефектных ведомостях в полном объеме отражены все предусмотренные проектом объемы и виды работ. Дефектная ведомость выполнена в полном соответствии с действующими нормативно-правовыми документами.

В представленном Проекте имеется раздел **«Производство организации реставрации»** (*Раздел III. Том 3.3. Проект организации реставрации. Шифр: ПД-05-05/2021-ПОР*). В соответствии с проектом работы должны проводиться в строгом соответствии с согласованным проектом, организацией, имеющей лицензию на все виды работ, с соблюдением действующих строительных норм и правил, а именно: СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве», СП 48.13330.2011 «Организация строительства»; а также правил и норм пожарной безопасности.

Во время производства работ предусматривается ряд мероприятий, обеспечивающих уровень шума и вибраций, не превышающий нормы СП 51.13330.2011 «Защита от шума».

Работы предполагается вести щадящими методами.

Предоставить Акты на скрытые работы.

До начала производства работ проектом предполагается заключить договор на осуществление технического надзора за производством работ. Приемка выполненных работ осуществляется комиссией в соответствии с требованиями ВСН 42-85(р).

Представленные в проекте организации реставрации решения и мероприятия учитывают требования к обеспечению сохранности объекта культурного наследия и соответствуют комплексу работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

Представленная проектная документация содержит обстоятельную графическую часть. Чертежи отражают все необходимые размеры. Представленные в проекте проектные предложения даны в достаточном объеме. Представленная проектная документация снабжена обстоятельной пояснительной запиской (*Раздел III. Том 3.1. «Пояснительная записка». Шифр: ПД-05-05/2021-ПЗ*). В текстовой части пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте культурного наследия, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего облика объекта культурного наследия, текущего технического состояния и использования объекта, сведения о функциональном назначении объекта, технико-экономические показатели объекта проектирования, сведения о наличии разработанных и согласованных технических условий, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристика принципиальных инженерных и технологических решений, перечень производственных работ.

При разработке представленного проекта учтены данные натурных исследований, а также историко-архивные данные и материалы исторической иконографии. На основании изученных материалов были выявлены основные изменения облика объекта со времени его возникновения до настоящего времени.

Все представленные в проектной документации решения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, действующими нормативно-правовыми актами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Представленные в документации решения и рекомендации соответствуют текущему состоянию объекта, описаны в достаточном для производства работ объеме. При этом, выполнены все необходимые исследования и расчеты (на основе данных тех. обследований текущего состояния объекта).

### **13. Обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.**

В результате анализа представленной на экспертизу документации *«Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021)*, разработанной ООО «РСК АНТИК», экспертами установлено следующее:

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

2. 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 – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

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

4. Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

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

6. Научно-исследовательские работы, а именно: натурные и обмерные работы, историко-библиографические исследования, необходимые для разработки проектных решений выполнены в достаточном объеме, изучена имеющаяся исходно-разрешительная документация на объект.

7. Обследования текущего технического состояния объекта, необходимые для разработки проектных решений, а также определения методических и технологических рекомендаций по составу и производству работ на объекте культурного наследия выполнены в достаточном объеме.

8. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

9. Представленные в документации технологические и методические рекомендации для производства работ на объекте культурного наследия соответствуют текущему состоянию объекта и общепринятым реставрационным нормам.

10. Представленные в Проекте чертежи отражают все необходимые размеры для производства работ на объекте культурного наследия.

11. Представленные в Проекте решения, объемы и методы по ведению работ на объекте культурного наследия являются необходимыми и достаточными. Они соответствуют общепринятым строительным и реставрационным нормам, а также настоящему состоянию объекта.

12. Предложенные представленной документацией решения направлены на создание необходимых условий для современного использования (эксплуатации) объекта культурного наследия.

13. Для всех элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия, выполняются реставрационные работы, позволяющие сохранить предмет охраны без изменений, с обеспечением условий для эксплуатации объекта в современных условиях.

14. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

16. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют

требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

Таким образом, проектная документация соответствует Заданию КГИОП №01-52-2989/20 от 26 декабря 2020 г. (Приложение №9), не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия и не нарушает (сохраняет без изменений) предмет охраны объекта, утвержденный Распоряжением КГИОП №10-548 от 01.11.2013 г. (Приложение №4).

#### **14. Вывод экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению **объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, – «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанная ООО «РСК АНТИК», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

**Дата оформления заключения  
экспертизы:**

30.06.2021 года

**Подписи экспертов:**

Председатель экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь

экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* И.В. Дубинин

**15. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

Приложение № 1. Краткая историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Охранные обязательства.

Приложение № 4. Предмет охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 5. План границ территории объекта культурного наследия.

Приложение № 6. Документы технического учета.

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы.

Приложение № 8. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

Приложение № 9. Копия Задания КГИОП.

Приложение № 10. Копия лицензии МКРФ. Материалы проекта.

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 12. Распоряжение КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г.

#### **Приложение №1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

### **Краткая историческая справка.**

### *Краткая история местности*

Участок, на котором расположен «Особняк и доходный дом И. Е. Ритинга» находится в старейшей части Санкт-Петербурга, вблизи Петропавловской крепости и Кронверка. На этой территории, под защитой крепостных сооружений начиналось формирование города - новой столицы России.

Санкт-Петербургская (Петропавловская) крепость была заложена 16(27) мая 1703 г. В ходе Северной войны со Швецией, которая велась Россией за отвоевание приневских земель и выход в Балтийское море. Эта дата является днем основания нашего города.

Петр I выбрал для крепости идеальное место, «гораздо крепкое от природы»<sup>1</sup>. на небольшом Заячьем острове (по-фински Эни-саари). Этот остров расположен в устье Невы, у разветвления ее на два рукава - Большую и Малую Неву. Пролив с северной стороны (ныне - Кронверкский) отделял Заячий остров от Березового (позднее - Городового, Санкт-Петербургского, ныне - Петроградского). С той стороны находилась топкая местность, затруднявшая подступы к крепости.

В выборе места для Невской цитадели участвовал французский военный инженер Ж. Г. Ламбер. Он считается автором первоначального проекта крепости, доработкой которого занимался саксонский военный инженер В. А. Кирштенштейн. План крепости составлялся под руководством самого Петра I<sup>2</sup>.

Строительство шестибастионной деревоземляной цитадели вел В. А. Кирштенштейн<sup>3</sup>. Сооружали ее «с великим поспешением»<sup>4</sup>, учитывая реальную опасность шведского вторжения. Бастионы и куртины были возведены за пять месяцев 1703 г.

С 1706 г. началась кардинальная реконструкция крепости: деревоземляные укрепления заменялись долговременными каменными (кирпичными). Все работы осуществлялись под наблюдением архитектора и инженера Д. Трезини под общим руководством Петра I. С 1734 г. достройкой крепости занимался немецкий инженер Б. Х. Миних, который и завершил устройство укреплений в 1740 г.<sup>5</sup>

С более уязвимой - северной стороны, где крепость отделял от суши неширокий пролив (Кронверкский), на прилегающем к нему участке Березового острова по плану

---

<sup>1</sup> Военный сборник. Год 46-й. СПб., 1903. № 5. С. 36.

<sup>2</sup> Степанов С. Д. Санкт-Петербургская Петропавловская крепость. История проектирования и строительства. СПб., 2000. С. 7, 34–40; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район. СПб., 2004. С. 14–15.

<sup>3</sup> Там же; Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Петербург немецких архитекторов. От барокко до авангарда. СПб., 2002. С. 12–13.

<sup>4</sup> Русский архив. Вып. 1. М., 1863. С. 839.

<sup>5</sup> Подробнее см.: Степанов С. Д. Указ. соч. С. 79–115; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район... С. 22–60.

Петра I было решено соорудить дополнительное земляное укрепление - Кронверк. Автор проекта не установлен. Возможно, им был Ж. Г. Ламбер или Д. Трезини.

Кронверк был сооружен в 1705–1709 гг. Он состоял из одного бастиона и двух полубастионов, дополненных рavelинами и капонирами<sup>6</sup>. Зубчатое очертание плана укреплений напоминало верхнюю часть короны, отсюда их название. Ту же форму получил водяной ров (канал), обводивший вновь образованный искусственный остров.

Единый комплекс Петропавловской крепости и Кронверка был создан с учетом всех новейших достижений европейской фортификации. Он стал тем изначальным ядром, вокруг которого развивался город. Крепостной комплекс предопределил особенности планировочной структуры южной части нынешнего Петроградского острова.

Прилегающая к Кронверку территория была расчищена от леса и, согласно оборонительным требованиям, оставлена свободной, открытой. Эта широкая эспланада, или гласис, была очерчена с внешней стороны пологой дугой. К востоку от нее образовалась Троицкая площадь - самый ранний торгово-административный центр Петербурга.

Вокруг эспланады возникли слободы, где селились мастерские, ремесленники, торговцы. Расселение происходило преимущественно в соответствии с социальной, профессиональной, иногда этнической принадлежностью первых жителей Петербурга. На этих территориях сложилась радиальная планировка, так как улицы расходились веером от эспланады. Эта планировка была далека от правил регулярности и осталась напоминанием об изначальном - дорегулярном этапе строительства города.

В начале XVIII в. вблизи эспланады образовались еще два градоформирующих узла: Сытный рынок, основанный в 1710 г. напротив Кронверка, примерно по его оси, и Мытный двор (таможня), который располагался с 1715 г. близ Малой Невы у современного Зоологического переулка<sup>7</sup>. От него происходит название Мытнинской набережной (дано в 1882 г.). Вблизи Мытного двора начинался Болотный проток (исток реки Ждановки), тут же пролегла Мокрая улица — начальный отрезок современного проспекта Добролюбова<sup>8</sup>. Эта местность была заболоченной и носила обиходное название «Мокруши».

Еще в 1720-х гг. началось перемещение порта, государственных и торговых учреждений с Троицкой площади на восточную часть Васильевского острова. В дальнейшем парадный центр столицы развивался на левом берегу Невы. Городовой

---

<sup>6</sup> Степанов С. Д. Указ. соч. С. 61–63; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район... С. 108.

<sup>7</sup> Оносовский Н. А. Проспект Максима Горького. Л., 1981. С. 8–9.

<sup>8</sup> Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 114, 181.

(Петроградский) остров постепенно превращался в тихую окраину. Петропавловская крепость и Кронверк утрачивали реальное оборонительное значение.

На территории вокруг Кронверка существовала неплотная, в основном, деревянная застройка. Район жил тихой замедленной жизнью. Так продолжалось на протяжении долгого времени.

Обширное пустовавшее пространство эспланады Кронверка также потеряло стратегическое значение. Она превратилась в «*гульбище для конных и пеших*»<sup>9</sup>. По идее Александра I на ней было решено устроить парк. Первоначальный проект парка-гульбища составил в 1810-х гг. архитектор А. А. Менелас. Но тогда он не был осуществлен.

Общественный парк, названный Александровским, был создан в 1842–1852 гг. по проектам архитектора А. М. Куци и военного инженера Соболева. Парк пейзажного типа целиком занял территорию эспланады. В 1865 г. в его юго-западной части открылся Зоологический сад<sup>10</sup>.

С устройством Александровского парка окончательно определилась структура Кронверкского проспекта как городской магистрали, протянувшейся от Троицкой площади до Мытнинской набережной по внешнему абрису бывшей эспланады.

Ранее огибавшая эспланаду дугообразная улица сменила несколько названий. На плане города 1753 г. она обозначена как Кронверкская. Затем именовалась Конной, Петровской, Вновьположенной возле Кронверка. Название Кронверкский проспект появилось в 1820-х гг., но тогда же употреблялись иные обозначения: Эспланадный проспект, Дорога около эспланады<sup>11</sup>.

Кронверкский проспект в своем роде уникален для Петербурга. На всем протяжении он изогнут по дуге. Заострен проезд только с одной стороны, с другой заполнен зеленым массивом парка.

Территория у современного проспекта Добролюбова постепенно осушалась. В первой половине XIX в. Болотный проток засыпали. Местность называли тогда Мытнинской дамбой<sup>12</sup>. Повелением Александра II здесь было устроено шоссе, или Шоссерованная аллея. Этот проезд с 1871 г. стал именоваться Александровским проспектом<sup>13</sup>.

На Кронверкском проспекте и близ него оставалась разреженная деревянная застройка с садами и огородами. Живший в этих местах литератор А. М. Скабичевский

---

<sup>9</sup> Оносовский Н. А. Указ. соч. С. 18.

<sup>10</sup> Веснина Н. Н. Александровский парк // В садах Петербурга. СПб., 1995; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район... С. 193–196.

<sup>11</sup> Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 180–181.

<sup>12</sup> Оносовский Н. А. Указ. соч. С. 9.

<sup>13</sup> Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 114.

оставил их описание в середине XIX в.: *«Немощные, обросшие травой улицы, непролазно грязные осенью и весной, пыльные летом и тонущие в глубоких сугробах зимою, с высокими дырявыми мостками вместо тротуаров; приземистые старые домишки с высочайшими, почти отвесными тесовыми и черепичными кровлями, покрытыми мохом и травой, с покосившимися воротами (...); масса садов, огородов и заросших бурьяном пустырей (...)* — все это напоминало именно захолустный заштатный городишко, а не уголок европейской столицы»<sup>14</sup>. Не случайно и улицу, близкую к Шоссерованной аллее, называли Грязной (ныне улица Блохина).

Каменные доходные дома на Кронверкском проспекте начали строить во второй половине XIX в. В 1860–1880-х гг. выросли дома № 13, 47, 51, 53, 55, 63, 71. В тот же период на Александровском проспекте появились каменные дома № 6 и 23<sup>15</sup>.

Грань XIX–XX столетий была отмечена возведением в 1899 г. по проекту В. В. Шауба домов И. Е. Ритинга на углу Александровского проспекта, 1 и Кронверкского проспекта, 79. Эта постройка оказалась вехой в застройке местности, положив начало интенсивному строительству в прилегающем районе, которое получило широчайший размах с открытием в 1903 г. постоянного Троицкого моста через Неву, прочно связавшего Петербургскую сторону с левобережьем. Петербургский (Петроградский) остров стал средоточием строительного бума.

За первые полтора десятилетия XX в. район совершенно преобразился. Он был почти повсеместно застроен многоэтажными каменными домами. Его урбанизированную среду почти полностью сформировали здания в стилях модерн и неоклассицизм.

подавляющее большинство зданий на Александровском проспекте было сооружено в 1900-х гг. Тогда же в Александровском парке были возведены Народный дом императора Николая II и Ортопедический институт. Ряд домов построили в 1900-х гг. на Кронверкском проспекте, еще несколько - в начале 1910-х гг., когда выросли и новые доминанты - Мечеть, Дом городских учреждений с Сытным рынком в глубине.

Наиболее интересные здания возводились по проектам видных архитекторов: К. В. Бальди, Г. Г. фон Голи, Г. И. Люцедарского, Р. Ф. Мельцера, А. И. фон Гогена, Н. В. Васильева, К. К. Шмидта, Я. Г. Гевирца, М. М. Перетятковича, М. С. Лялевича и других<sup>16</sup>.

Квартал, где находятся дома И. Е. Ритинга, также в основном был застроен в начале XX в. Соседние с участком Ритинга дома в стиле модерн сооружены по проектам

---

<sup>14</sup> Цит. по: Никитенко Г. Ю., Привалов В. Д. Петроградская сторона. Большой проспект. М., 2009. С. 14.

<sup>15</sup> Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX века. Справочник / Под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 1996.

<sup>16</sup> Там же.

И. Л. Балбашевского и Л. А. Ильина (ныне пр. Добролюбова, 3) и К. К. Шмидта (Кронверкский пр., 77/2). Жилые здания по улице Блохина, 4 и 6/3 возведены техником П. М. Мульхановым<sup>17</sup>.

В советский период в близлежащих кварталах по обоим проспектам было выстроено несколько жилых зданий, которые тактично вошли в дореволюционную застройку. Александровский проспект в 1923 г. переименовали в проспект Добролюбова. Кронверкский проспект с 1932 по 1991 г. носил имя Максима Горького<sup>18</sup>.

### *«Особняк и доходный дом И. Е. Ритинга»*

Границы владельческого участка на углу Кронверкского проспекта, 79 и проспекта Добролюбова, 1 (современные адреса) окончательно определились не позднее середины XIX в. В плане он получил четырехугольную форму с несколько заостренным углом на стыке проспектов. Вдоль Александровского (Добролюбова) проспекта длина участка составляла 29 саженей, а по Кронверкскому проспекту - 23 сажени. По планам урегулирования улиц Петербурга, высочайше утвержденным в 1861 и 1880 гг., границы владения не менялись<sup>19</sup>.

Ситуация на этом участке впервые документально зафиксирована на чертеже 1869 г.<sup>20</sup> К тому времени на нем существовали два небольших деревянных строения: одно на самом углу улиц, другое — примерно посередине по красной линии Кронверкского проспекта. Они занимали лишь крошечную часть территории участка.

В тот период владение числилось по адресу: Петербургская часть, 1<sup>й</sup> участок, № 1/85 и принадлежало купцу 2-й гильдии И. А. Серебрякову. Его соседом по Кронверкскому проспекту был крестьянин Попов. По Шоссерованной аллее к участку Серебрякова прилегало «дровяное складочное место» Парланда<sup>21</sup>.

В июне 1869 г. архитектор Ф. М. Тутьшкин составил для И. А. Серебрякова проект лицевого деревянного дома со стороны Шоссерованной аллеи и отдельно стоящего деревянного флигеля в глубине двора. Осуществлен был лицевой дом - двухэтажный, в 9 световых осей, с вальмовой кровлей. Вход располагался по средней оси. Фасад членился на три звена филленчатыми лопатками. Окна были заключены в наличники с ушками. Слева от дома проектировались ворота в глухой ограде<sup>22</sup>.

<sup>17</sup> Там же. С. 28, 222, 223, 335.

<sup>18</sup> Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга... С. 114, 181.

<sup>19</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 1 об., 7, 18 об.

<sup>20</sup> Там же. Л. 1 об.

<sup>21</sup> Там же. Л. 1 об., 7.

<sup>22</sup> Там же. Л. 1–6.

Серебряков не ограничился постройкой одного дома. Уже в сентябре 1869 г. Ф. М. Тутьшкин спроектировал несколько деревянных строений: отдельно стоящие двухэтажные дома на внешнем углу участка и в его правой части по красной линии Кронверкского проспекта, флигель в глубине двора, а также водосточные трубы с колодцами. Новые лицевые корпуса в общих чертах повторяли формы ранее сооруженного на участке дома со стороны Шоссерованной аллеи<sup>23</sup>.

Неизвестно, в какой степени был осуществлен второй проект Тутьшкина, поскольку фиксационных чертежей по данному участку за 1870–1890-е гг. не обнаружено.

Не позднее 1898 г. новым владельцем углового участка стал потомственный почетный гражданин Иван Ефимович Ритинг<sup>24</sup>. Домовладелец был крупным промышленником, главой фирмы стекольного производства. Предприятие было основано его дедом, И. Ф. Ритингом (Риттингом) в селе Спасском Орлинской мызы Петербургской губернии. Сын основателя стекольного завода Е. И. Ритинг произвел модернизацию предприятия, которое затем унаследовал И. Е. Ритинг.

Завод специализировался на выпуске химической и аптечной посуды. В 1881 г. фирма И. Е. Ритинга получила почетный статус поставщика Императорского двора. В 1896 г. было образовано Акционерное общество стекольного производства «И. Ритинг и К<sup>о</sup>». Обществу принадлежал завод в имении Дружная Горка, склады и дом на Вознесенском проспекте, 26, где размещались правление, мастерская, магазин и кладовые. При заводе был построен жилой поселок. В начале XX в. председателем правления состоял тайный советник А. Я. Прозоров, И. Е. Ритинг занимал пост директора-распорядителя<sup>25</sup>.

С деятельностью И. Е. Ритинга были связаны петербургские архитекторы немецкого происхождения, отец и сын В. И. и В. В. Шаубы. Первый из них еще в 1880 г. перестроил принадлежавший стекольному фабриканту дом на Вознесенском проспекте, 26. Второй участвовал в строительстве стекольного завода Ритинга<sup>26</sup>. Когда Ритинг в 1898 г. решил построить новый собственный дом на углу Александровского и Кронверкского проспектов, то заказал проект В. В. Шаубу.

Василий Васильевич (Вильгельм Иоганн Христиан) Шауб к этому моменту был достаточно опытным архитектором, показавшим себя чрезвычайно плодовитым практиком. Сын академика архитектуры В. И. Шауба, уроженца Германии, уже с детских лет жившего в Петербурге, он окончил Академию художеств в 1884 г., а в 1892 г. получил

---

<sup>23</sup> Там же. Л. 7–17.

<sup>24</sup> Там же. Л. 18 об.

<sup>25</sup> Иванов Ю. В. Стекольное производство // Три века Санкт-Петербурга: в 3 т. Т. 2: Деятельность XIX в. Кн. 6. СПб., 2008. С. 589–590.

<sup>26</sup> Архитекторы-строители Санкт-Петербурга... С. 325, 328.

звание академика архитектуры. В.В. Шауб служил архитектором страховых обществ и благотворительных учреждений принца П. Г. Ольденбургского. В молодые годы нередко работал вместе с отцом<sup>27</sup>.

В 1880–1890-х гг. В.В. Шауб построил или перестроил в Петербурге несколько десятков зданий, из которых около 30 сохранилось до наших дней. Среди них — церковь Св. Петра в Лахте, особняки К.М. Шредера (Петроградская наб., 32), М.Э. Бонштедта (5-я линия, 32), А.Л. Франка (21-я линия, 8), доходные дома (5-я линия, 20; Стремянная ул., 13; ул. Марата, 31 и др.)

Около 1900 г. в его творчестве произошел поворот от эклектики к модерну. В.В. Шауб стал одним из «законодателей мод» в петербургской архитектуре. В его постройках нашли выражение неоромантическая версия модерна и вариации немецкого югендстиля со стилизацией мотивов барокко. По проектам В.В. Шауба был создан уникальный ансамбль многоугольной площади на Каменноостровском проспекте (ныне Австрийская пл.). Оригинальными образцами модерна являются торговый дом И. А. Алферова на Садовой улице, 23, доходные дома на Большом проспекте В. О., 46, Спасской улице, 21 и 23, Суворовском проспекте, 38, Саблинской улице, 8/19, Большом проспекте П. С., 74 и другие его сооружения. В начале 1910-х гг. В.В. Шауб обратился к модернизации классицистических форм.

Архитектор внес огромный вклад в формирование городской среды Петербурга. Он - автор более 70 существующих доныне зданий в нашем городе. В.В. Шауб выступал новатором в организации внутренней структуры домов, внедряя приемы компактной экономической планировки. После революции его творчество пошло на спад, и в советский период он уже не создал ничего значительного<sup>28</sup>. Проект домов И.Е. Ритинга на углу Александровского и Кронверкского проспектов В.В. Шауб составил весной 1898 г. Проект был утвержден городской управой 2 июня 1898 г. На месте снесенных деревянных строений предполагалось возвести группу корпусов по периметру участка с одним двором в форме неправильной трапеции. Угол участка должен был занять двухэтажный дом, вплотную к которому с обеих сторон, по двум проспектам, примыкали четырехэтажные корпуса. Двор замыкали два флигеля, вытянутые вдоль межевых линий<sup>29</sup>.

Угловой дом предназначался для особняка владельца. Он отличался от боковых четырехэтажных корпусов по высоте, масштабу, стилистике и выделялся более репрезентативным обликом и живописным силуэтом.

Двухэтажный особняк совпадал по высоте и тремя этажами боковых корпусов.

---

<sup>27</sup> Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Петербург немецких архитекторов... С. 297–298.

<sup>28</sup> Там же. С. 297–305; Архитекторы-строители Санкт-Петербурга... С. 325–328.

<sup>29</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 18, 18 об.

За высоким цоколем особняка находился нижний подвал. Стены над ним предполагалось, очевидно, облицевать кирпичом. Парадный нижний этаж – бельэтаж освещался высокими окнами, которые зрительно увеличивались за счет крупных и пышных обрамлений. Они были составлены из колонок по бокам, балюстрад внизу, раковин и разорванных сандриков с пальметтами наверху. Тяга отделена второй этаж окнами меньшей высоты, заключенными в более простые золоченые наличники с прямыми сандриками. Венчающий карниз над филенчатым фризом поддерживали фигурные сандрики.

Срезанный угол дома и креповки по краям фасадов вычленились вертикальными цепочками рустов. Вход в особняк вел со стороны Кронверкского проспекта. Но главный фасад был обращен к Александровскому проспекту.

Более протяженный основной фасад был рассчитан на фронтальное восприятие. Боковые креповки завершались высокими фигурными щипцами. Эти эффектные силуэтные акценты состояли из парапета-основания, основной трапециевидной и венчающей арочной частей. Они были декорированы миниатюрными обелисками, волютами, вазонами, лепкой и тонкими шпильями. Слуховые чердачные окна между щипцами имели остроконечные навершия.

Фасад по Кронверкскому проспекту, лишенный щипков, воспринимался второстепенным. При этом архитектор оставил нейтральным срезанный угол здания, проигнорировав его активную роль в окружающем пространстве.

Стилистика особняка И.Е. Ритинга в этом проекте типична для поздней эклектики. В первую очередь декоративные щипцы придают ему стилизованный характер Северного ренессанса. Такой вариант стиля был свойственен, главным образом, архитектуре Германии и Скандинавии конца XIX в. В данном случае, немецкий «акцент» мог быть дополнительно мотивирован этническими корнями заказчика и архитектора.

Многоквартирные лицевые корпуса по сторонам от особняка составляли вместе с дворовыми флигелями доходную часть домовладения. Фасады этих корпусов носили совершенно тривиальные черты поздней эклектики. Здесь был использован обычный для неё набор форм: рустовка, более рельефная на уровне нижнего этажа – своего рода цоколя, цепочки рустов, разные типы наличников на каждом из четырех этажей<sup>30</sup>.

Дома Ритинга были построены (очевидно, без отделки) в течение строительного сезона 1898 г. При этом проект, утвержденный 2 июля 1898 г., был существенно переработан. Наверное, это было связано с тем, что владелец решил увеличить объем и этажность углового дома.

---

<sup>30</sup> Там же. Л. 19-40.

Угловая часть выросла до четырех этажей, изменились её композиционный и стилистический строй. Исчез контраст с боковыми корпусами, хотя угловой дом сохранил свою самостоятельность, по-прежнему отличаясь от них по рисунку фасадов и внутренней структуре. Кроме того, немного изменились очертания двора. Он был разделен на две неравные части поперечным одноэтажным корпусом хозяйских конюшен.

Отступления от утвержденного проекта потребовали повторного согласования. Согласно представленному В.В. Шаубом комплекту чертежей<sup>31</sup>, техническое отделение Городской управы 2 декабря 1898 г. «дальнейшее существование» четырехэтажных лицевых домов (лит. А и В), четырех – (лит. С) и пятиэтажного (лит. Д) дворовых флигелей, а также конюшен (лит. Е)<sup>32</sup>.

Все строительные и отделочные работы на участке Ритинга завершились в 1899 г. Именно эта дата указана в дореволюционном издании произведений В.В. Шауба<sup>33</sup>.

В специальной периодической печати дома Ритинга были отмечены (с неверной атрибуцией) осенью 1899 г.<sup>34</sup>

Решение фасадов и внутренняя планировка домов вскоре после окончания постройки зафиксированы на чертежах, представленных в сентябре 1901 г. в городское кредитное общество архитектором В.Р. Курзановым<sup>35</sup>. Точное представление об их внешнем облике дают ранние публикации чертежей и фотографий «Особняка и доходного дома И.Е. Ритинга»<sup>36</sup>.

Осуществленное решение боковых квартирных корпусов заметно отличалось от первоначального проекта, хотя и не столь радикально, как в угловой части. На их фасадах осталось членение тягами на три яруса. Рустовка была оставлена только на уровне первого этажа, по традиции обозначавшего цоколь, причем её расшивка была сделана только горизонтальной – дощатой. Исчезли и цепочки рустов. Сандрики средних этажей как бы поменялись местами: треугольные поднялись со второго на третий этаж, а дугообразные, наоборот, спустились на второй. При этом последние получили лучковые очертания – с явным намеком на формы борокко, которые около 1900 года прочно вошли в репертуар В.В. Шауба.

На левом корпусе по Александровскому проспекту было вычленено лопатками широкое правое звено в четыре оси. Внизу оно было прорезано въездной аркой, а над

---

<sup>31</sup> Там же. Л. 41 об - 64.

<sup>32</sup> Там же. Л. 41, 41 об.

<sup>33</sup> Постройки, произведенные архитектором В.В. Шауб. [Альбом]. СПб., б.г.

<sup>34</sup> Неделя строителя. 1899. №42. с. 303; №43. с. 309

<sup>35</sup> ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 6491? Л. 22-42.

<sup>36</sup> Зодчий. 1900. л. 11; Неделя строителя. 1901. №36. с. 259. Постройки, произведенные архитектором В.В. Шауб. [Альбом]. СПб., б.г.

карнизом завершено парапетом с лучковым фронтоном. Парадный вход на левой оси оформлен порталом с разорванным фронтоном. Простенки второго-третьего этажей обработаны фактурной штукатуркой. Главная особенность этого фасада – явно выраженная асимметрия. Другая специфическая черта – контрасты гладкой и фактурной штукатурки. Эти новые приемы уже намечали отход от стереотипов эклектики к иным формам, отражавшим становление нового стиля – модерна. Еще более характерно для данного модерна введение в лепном декоре стилизованных цветов и листы – мотивов «царства растительного» (такое выражение часто бытовало в те годы). Этими деталями насыщен верхний этаж, они же были включены в обработку портала.

Правый корпус по Кронверкскому проспекту повторяют те же формы. Только лопатки выделяют здесь более узкое боковое членение. Внизу оно раскрыто арочным порталом вторящим очертанию въездной арки со стороны Александровского проспекта.

Угловой дом, отделенный от боковых корпусов брандмауэрами, был решен совершенно по-новому (в сравнении с первоначально утвержденным проектом). Он почти сравнялся по высоте с боковыми корпусами и слился с ними в единый массив. Однако, при этом он сохранил свою самостоятельность. Его горизонтальные членения, уровни окон и крыши не совпадают с боковыми корпусами. Кроме того, он выделен несколькими повышенными объемами со щипцами.

Можно сказать, что угловой дом потерял вид особняка. В его четырехэтажном массиве типологическая специфика фактически не выражена. Особняк не стоит особняком, он интегрирован в сплошную застройку участка. Это новый тип индивидуального жилища – встроенный особняк, получившийся в результате повышения и уплотнения городской застройки.

Помимо увеличения этажности, В.В. Шауб в корне видоизменил композицию углового дома. Он отказался от фронтальной трактовки главного фасада по Александровскому проспекту, уравнивая в правах оба фасада. Основной акцент он перенес на угловое звено, обращенное к открытому пространству, и таким образом исправил явный просчет, допущенный в первоначально утвержденном проекте.

Теперь срезанный угол был зрительно усилен весомым пластичным объемом – граненым эркером – и живописным силуэтом фигурного щипца. Эркер воспринимался как призма, всецелая в «тело» здания. Этот выступ активизирует диагональную ось, внося в композицию динамический момент. Мотив щипцов перешел в осуществленное здание из первоначального проекта, но эти детали получили иную трактовку. Щипец на срезанном углу составлен из двух частей: трапециевидной, рассеченной лопатками, и небольшой

сегментообразной с миниатюрным навершием. Это резко упрощенный вариант «ренессансного» типа щипцов первоначального проекта.

С угловым щипцом связаны в единую группу еще два щипца, венчающие крайние членения обоих фасадов. Эти элементы имеют трапециевидную форму, обрезанную сверху полувальмами. Такой тип завершения, трапециевидный в архитектуре северных стран, станет популярным в петербургском модерне.

Такие же щипцы еще по разу повторены на каждом фасаде. Все они завершают повышенные вертикальные объемы, вычлененные креповками и лопатками. Эти объемы создают крупный ритм фасадов, образуя мощный пластический сгусток в угловой части здания. Щипцы формируют насыщенный живописный силуэт дома. Такой прием затем войдет в практику петербургского модерна.

В.В. Шауб отказался от кирпичной облицовки, отдав предпочтение фактурной штукатурке, чередующейся с гладкими поверхностями. Рисунок деталей, в том числе оконных обрамлений, стал намного строже по сравнению с первоначальным проектом. В дробной обработке верхнего этажа с висячими лопатками угадывается намек на машикули. Черепичное покрытие щипцов служит еще одной ссылкой на строительные традиции северных стран. Портал парадного входа завершался «готической» стрельчатой аркой. Интересно введение тройных узких окон двух типов – такие детали будут широко востребованы модерном.

Важнейшую часть оформления фасадов составлял стилизованный растительный орнамент. Именно лепной декор был наиболее очевидным признаком нового стиля – модерна, но впоследствии на угловом доме он был полностью утрачен.

Стилизованная листва заполняла филенки в основаниях щипцов и в простенках верхнего этажа. Стебли и гибкие ветви с листьями разрастались наверху этажа. На портале листва и цветы были дополнены женскими масками и огненными чашами. На вертикальных объемах, между окнами второго и третьего этажей, свободно разлетались вширь змеящиеся ленты, скрученные спиралями. В этих рельефах наиболее отчетливо проявился свойственный данному модерну культ кривой линии, полный беспокойного движения.

Угловой дом получился более интересным, чем боковые лицевые корпуса. В его композиции активизированы пластика форм и силуэтность. Исторические аллюзии сближали здание с неоромантическим направлением нового стиля. Лепной декор был показателем для флоральных пристрастий модерна.

В.В. Шауб первым стал вводить сочетания разных фактур и тонов штукатурки, которые выявляли архитеконику фасадов. Он как бы вдохнул новую жизнь в этот самый

тривиальный и прозрачный материал. На отделке домов И.Е. Ритинга работал штукатурный мастер А.И. Иванов – «изобретатель обработки фасадов в различные тона без окраски»<sup>37</sup>.

Дома Ритинга создали новый акцент на хорошо обозначенном углу квартала среди еще малоэтажной застройки. Они явились точкой отчета в формировании новой архитектурной среды стиля модерн на Петроградской стороне<sup>38</sup>.

Эти дома были отмечены архитектурной критикой как одни из первых проявлений модерна в Санкт-Петербурге (тогда новый стиль часто называли «декадентством»). «Неделя строителя» писала в 1899 г.: *«В тех фасадах, < > по преимуществу, орнаментальная часть носит характер того, что принято называть декадентством. < > Здесь еще много невыработанного, много такого, что, помимо всяких требований стиля, нельзя признать красивым. Несмотря на все это, уже самую возможность появления подобных решений архитектурных задач у нас можно признать явлением все-таки отрадным, доказывающим, что и русское зодчество не остановилось на формах раз навсегда установленных, а вырабатывает новые, естественно подчиняясь новым требованиям времени»*<sup>39</sup>.

Здание было разрушено во время войны. Особенно сильно пострадала угловая его часть. При восстановлении дома были восстановлены не все детали декора фасадов. Предположительно именно в это время было искажено решение исторических лестниц в здании, не стало трехмаршевой лестницы в ограждающих перегородках, ведущей с 3 этажа и выше (зафиксирована на исторических фиксационных чертежах 1901 г. В настоящее время по факту отсутствует).

Угловой дом-особняк в советское время был неоднократно перепланирован. Отделка помещений бывшего особняка не сохранилась. В 2000-е гг. он был расселен и позднее приспособлен под офисы. В 2010 г. со стороны двора была надстроена мансарда.

В 2013 - 2014 гг. фасады здания были реставрированы.

На основании распоряжения КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», здание по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Добролюбова, д. 1/79, литера Б, является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга».

---

<sup>37</sup> Ежегодник Общества архитекторов=художников. Вып. I. СПб., 1906. с. XLIX.

<sup>38</sup> Характеристика этого здания в контексте становления петербургского модерна приведена в кн.: Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2006, 2008, 2012. с. 207-209

<sup>39</sup> Новые веяния в архитектуре// Неделя строителя. 1899. № 42. с. 303.

В настоящий момент бывший доходный дом используется как многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями в нижних этажах.

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

***ЦГИА СПб.***

Ф. 513. Оп. 102. Д. 7207. Чертежи здания «Дома Ритинга», принадлежавшего 2-й гильдии купцу И.А. Серебрякову, затем потомственному почетному гражданину Н.Е.Ритингу Петербургской части 1-го участка под № 1/85. 1869 г., 1898 г.

Ф. 515. Оп. 4. Д. 6491. Описание «Дома Ритинга» по Александровскому и Кронверкскому пр.,1. 1901 гг.

**Библиография**

1. Архитекторы и строители Санкт-Петербурга сер. XIX - нач. XX века. Справочник / Под ред. Кирикова Б.М. СПб., 1996.
2. Веснина Н.Н. Александровский парк // В садах Петербурга. СПб., 1995; Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район.
3. Военный сборник. Год 46-й. СПб., 1903. № 5.
4. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. I. СПб., 1906.
5. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX- начало XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
6. Зодчий. 1900.
7. Иванов Ю.В. Стекольное производство // Три века Санкт-Петербурга: в 3 т. Т.2: Деятнадцатый век. Кн. 6 СПб., 2008.
8. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2006, 2008, 2012.
9. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Петербург немецких архитекторов. От барокко до авангарда. СПб., 2002
10. Ленинград. Путеводитель. Составители: В.А. Витязева, М.Б. Кириков. Л., 1987.
11. Лисовский В.Г. Архитектура Петербург. Три века истории. СПб., 2004.
12. Лисовский В.Г. Санкт-Петербург: очерки архитектурной истории города: в 2 т. Т.2. От классики к современности. СПб., 2009.
13. Никитенко Г.Ю., Привалов В.Д. Петроградская сторона. Большой проспект, М., 2009.
14. Новые веяния в архитектуре // Неделя строителя. 1899. № 42., 1901. № 36.
15. Оносовский Н.А. Проспект Максима Горького. Л., 1981.
16. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2005.
17. Постройки, произведенные архитектором В.В. Шауб. [Альбом]. СПб., б.г.
18. Русский архив. Вып. 1. М., 1863.
19. Степанов С.Д. Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район. СПб., 2004.
20. Степанов С.Д. Санкт-Петербургская Петропавловская крепость. История проектирования и строительства. СПб., 2000.
21. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В.,

Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.

**Интернет-ресурсы:**

1. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга - <http://www.citywalls.ru>.
2. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Официальный сайт. <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

## **Приложение №2**

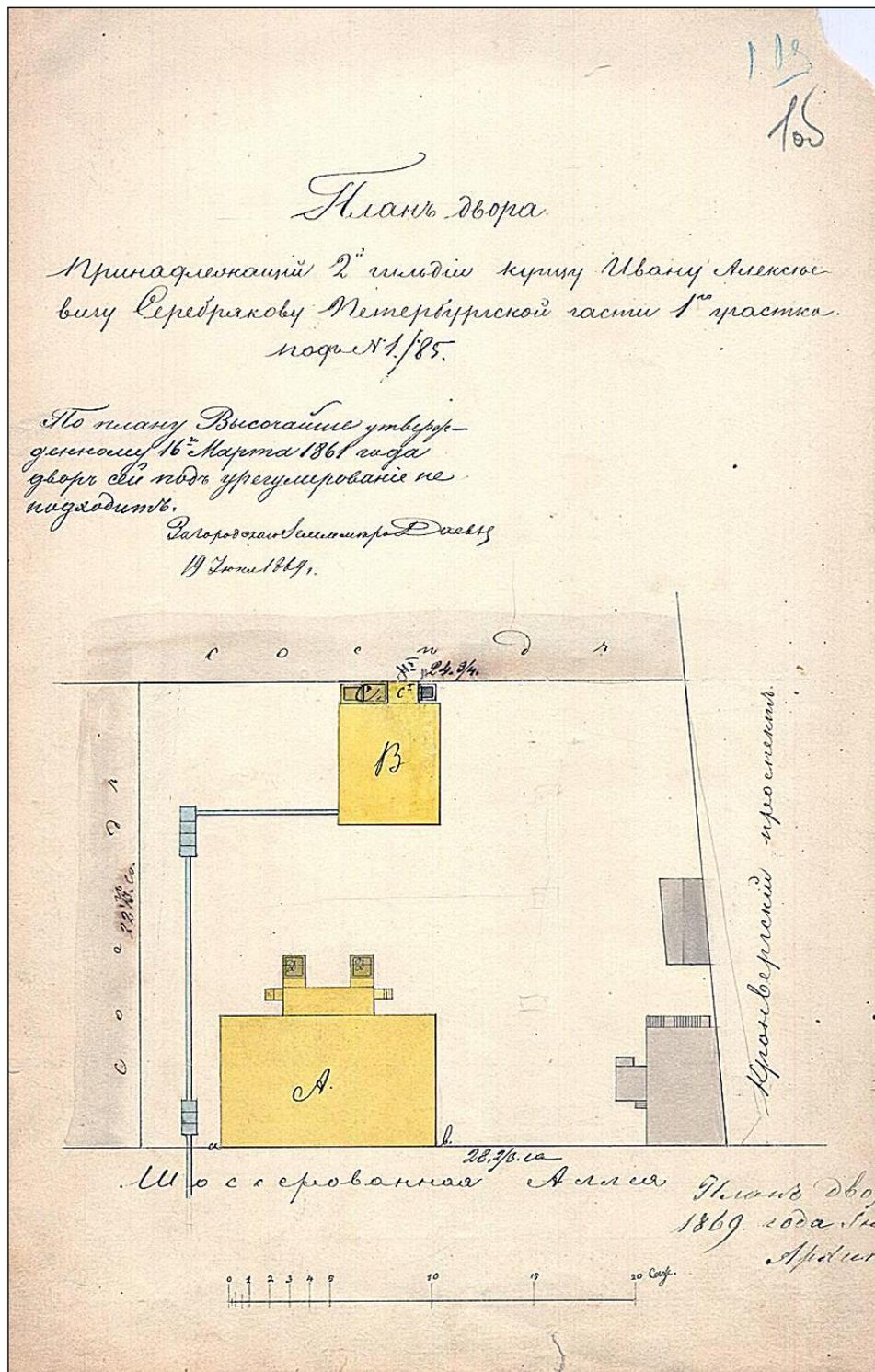
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

## **Историческая иконография**

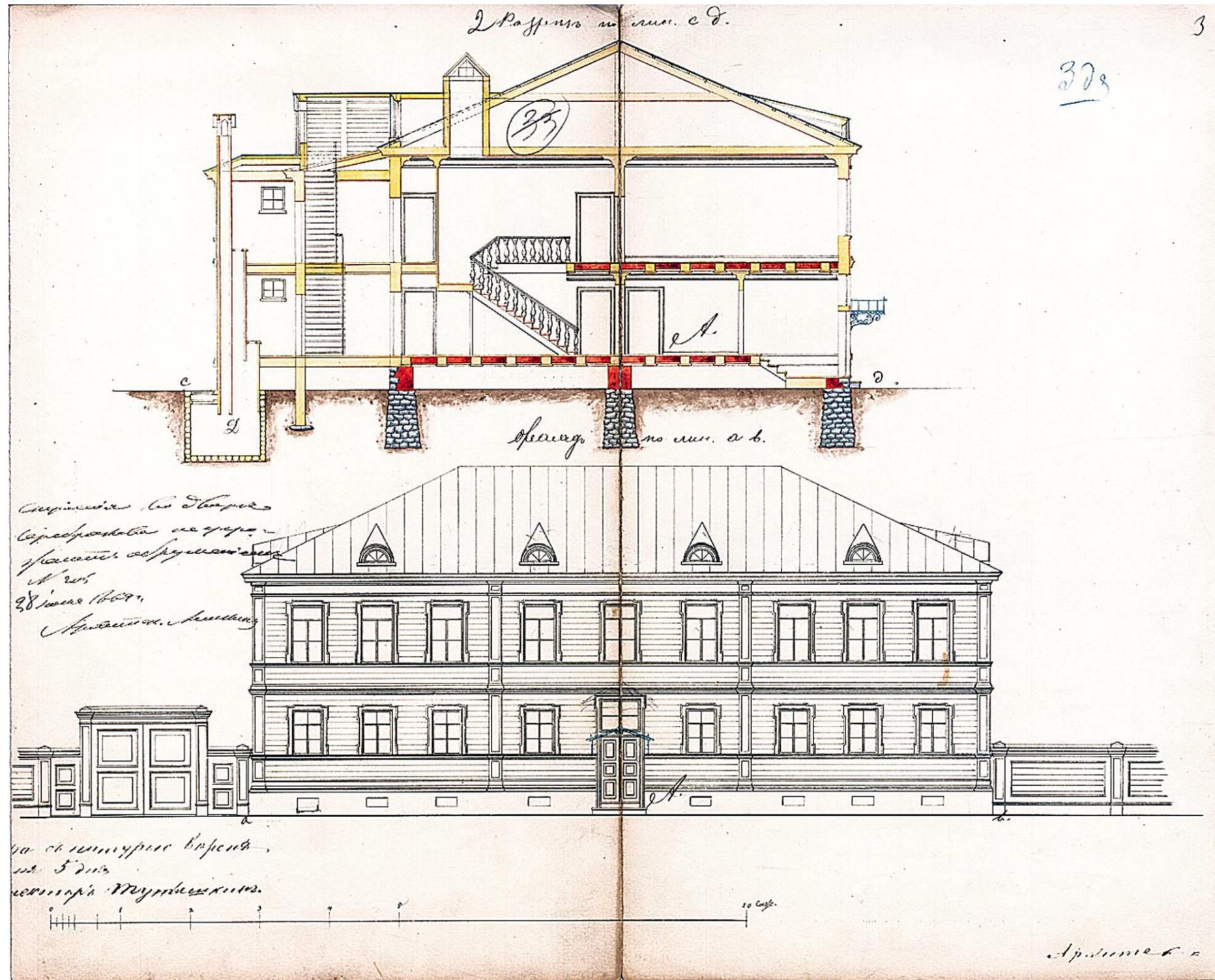
## Перечень иконографических материалов

1. План двора, принадлежащий 2-й гильдии купцу Ивану Алексеевичу Серебрякову Петербургской части 1-го участка под № 1/85. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 1об.
2. Дом, принадлежащий 2-й гильдии купцу Ивану Алексеевичу Серебрякову. Лит. А. Лицевой фасад, разрез. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 2-3.
3. План двора купца Ивана Алексеевича Серебрякова, состоящего Петербургской части 1 участка под № 1 и 95. Фасады по Кронверкскому проспекту и по Шоссерованной Аллее 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102 д. 7207. Лл. 7-10.
4. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 18. 1898 г.
5. План двора потомственного почетного гражданина И.Е. Ритинга Петербургской части, 1-го участка по Александровскому и Кронверкскому проспекту № 1/79. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 18об.
6. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 34-37.
7. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 38-50.
8. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 41. 1898 г.
9. Генеральный план двора И.Е. Ритинг. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 41об.
10. Дом И.Е. Ритинга. План 1-го этажа. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 41-43.
11. Дом И.Е. Ритинга. План 5-го этажа. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 51.
12. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 52-54.
13. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 55-58.
14. Дом И.Е. Ритинга. Разрез по с-д. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 59-61.
15. . Генеральный план двора И.Е. Ритинга. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Л.22об.
16. Дом И.Е. Ритинга. План 1-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 23-24.
17. Дом И.Е. Ритинга. План 2-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 25-26.
18. Дом И.Е. Ритинга. План 3-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 27-28.
19. Дом И.Е. Ритинга. План 4-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 29-30.
20. Дом И.Е. Ритинга. Разрез. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Л. 31.
21. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 32-33.
22. Дом И.Е. Ритинга. Разрез. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 34-35.
23. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 36-37.
24. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 38-40.
25. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 41-43.
26. Доходный дом и особняк И.Е. Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкского пр. №1-79). Зодчий, 1900, Вып.2 Л.11.

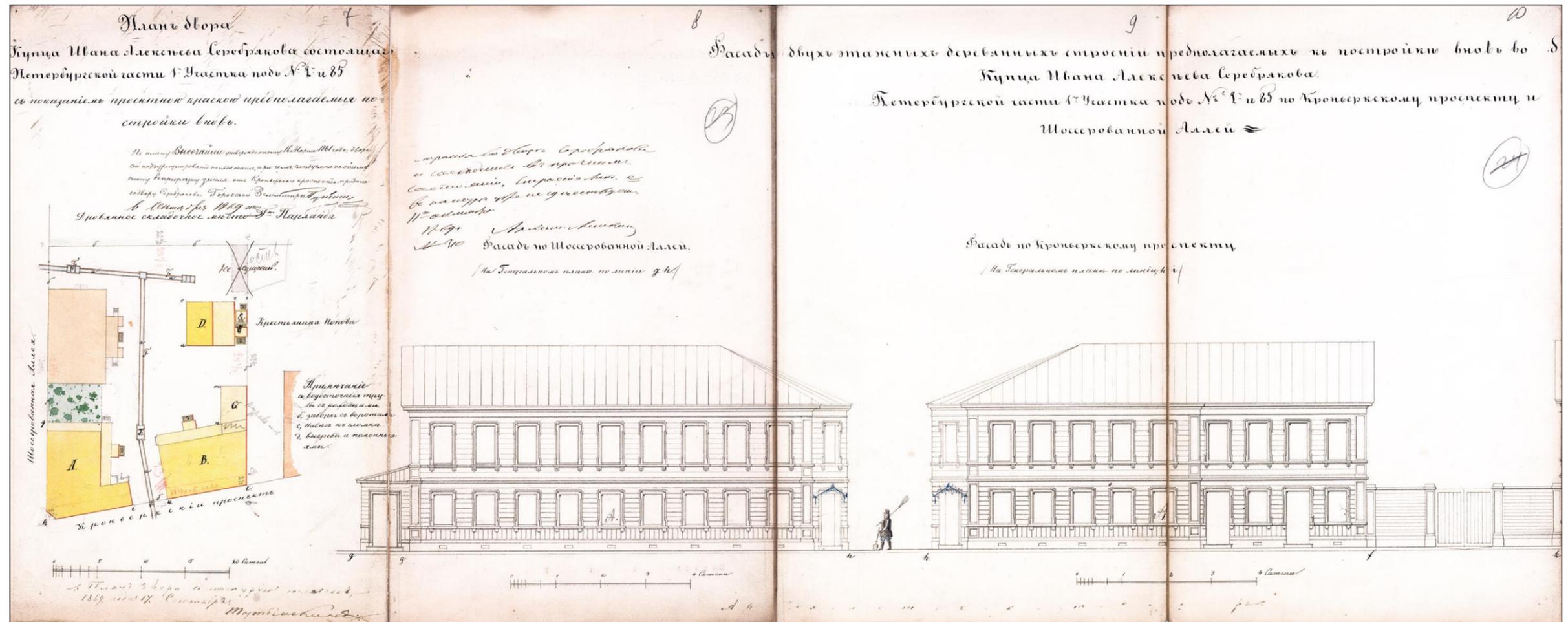
27. Дом потомственного почетного гражданина Ивана Ефимовича Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкского пр. №1-79). Фото 1903 г.
28. Дом И.Е. Ритинга. Фотография 1946 г. ЦГАКФФД СПб. Вр-75147.
29. Дом И.Е. Ритинга. Фотография. 1 мая 1965 г.  
<https://www.citywalls.ru/house5772.html?s=5gpn11uekaok4bp6q512pogu31>.
30. Доходный дом и особняк И.Е. Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкского пр. №1-79). Фотография. 2010 г.  
<https://www.citywalls.ru/house5772.html?s=5gpn11uekaok4bp6q512pogu31>



1. План двора, принадлежащий 2-й гильдии купцу Ивану Алексеевичу Серебрякову Петербургской части 1-го участка под № 1/85. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 1об.



2. Дом, принадлежащий 2-й гильдии купцу Ивану Алексеевичу Серебрякову. Лит. А. Лицевой фасад, разрез. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл.2-3.



3. План двора купца Ивана Алексеевича Серебрякова, состоящего Петербургской части 1 участка под № 1 и 95. Фасады по Кронверкскому проспекту и по Шоссерованной Аллее 1869 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 7-10.



Вс

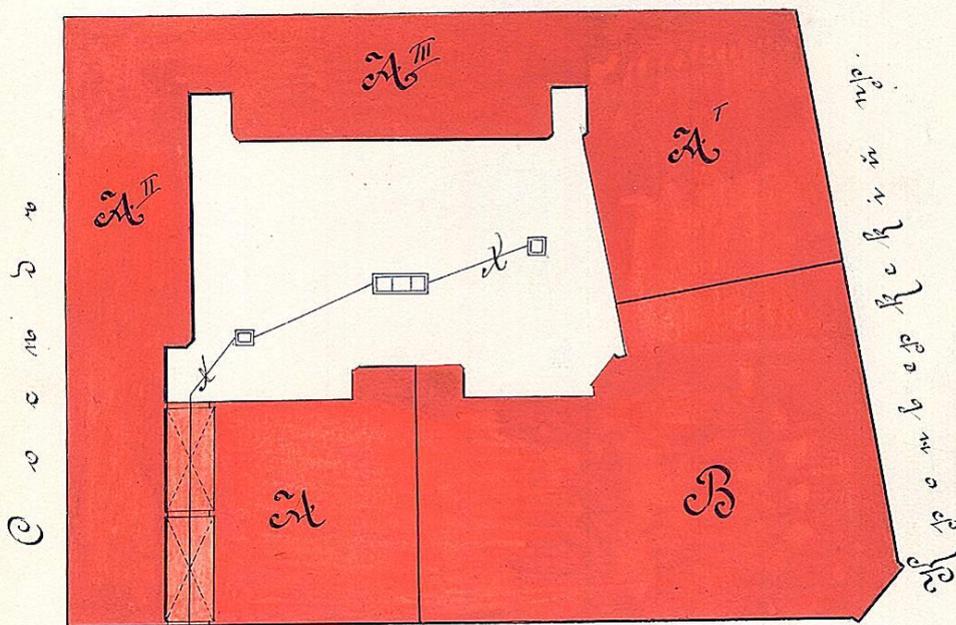
# Планъ двора

Потомственного Почетнаго Гражданина

## И.Е. Ритинга

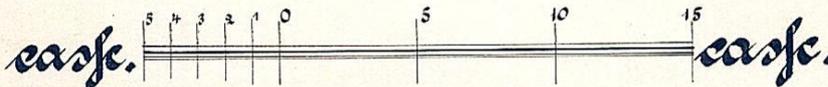
Петербургской части, 1<sup>го</sup> участка, по Александровскому и Кронверкскому проспекту № 1/79.

С о с н д о



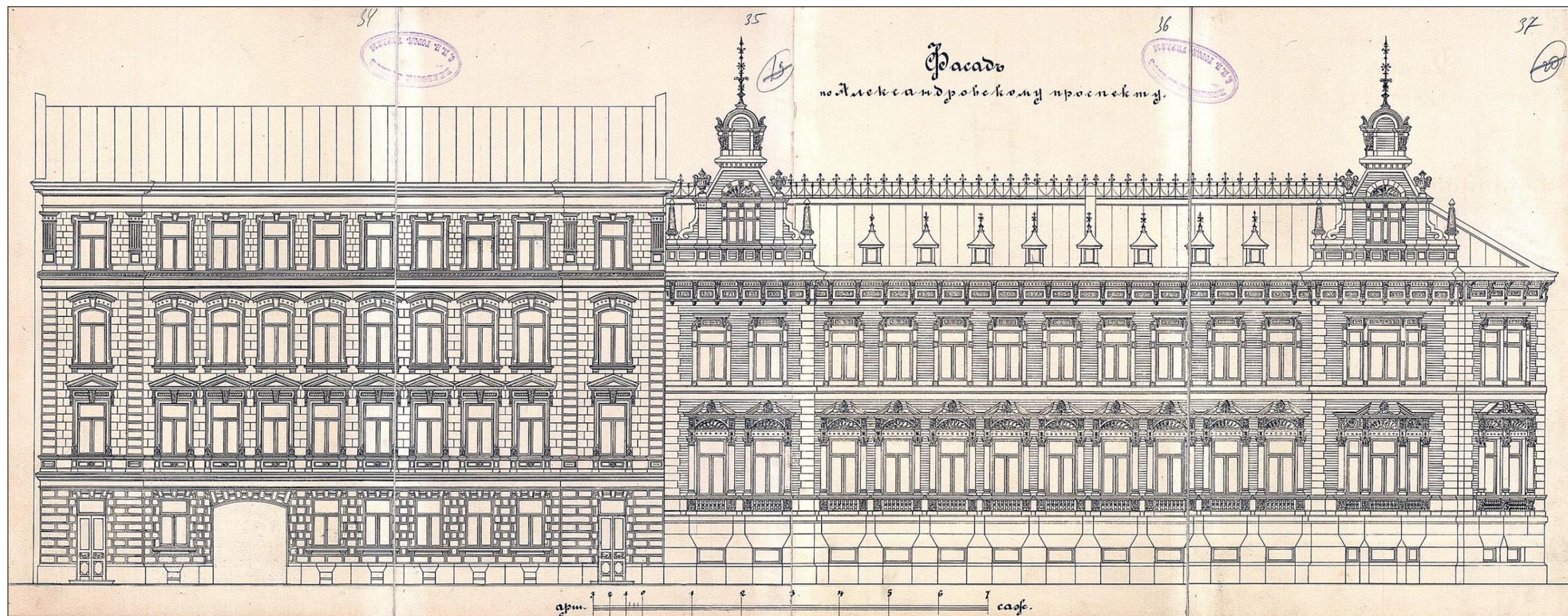
Александровский просп.

Въ дворе селение под управлением  
на поддольск. Губернскаго Землемера *Михайлова*.

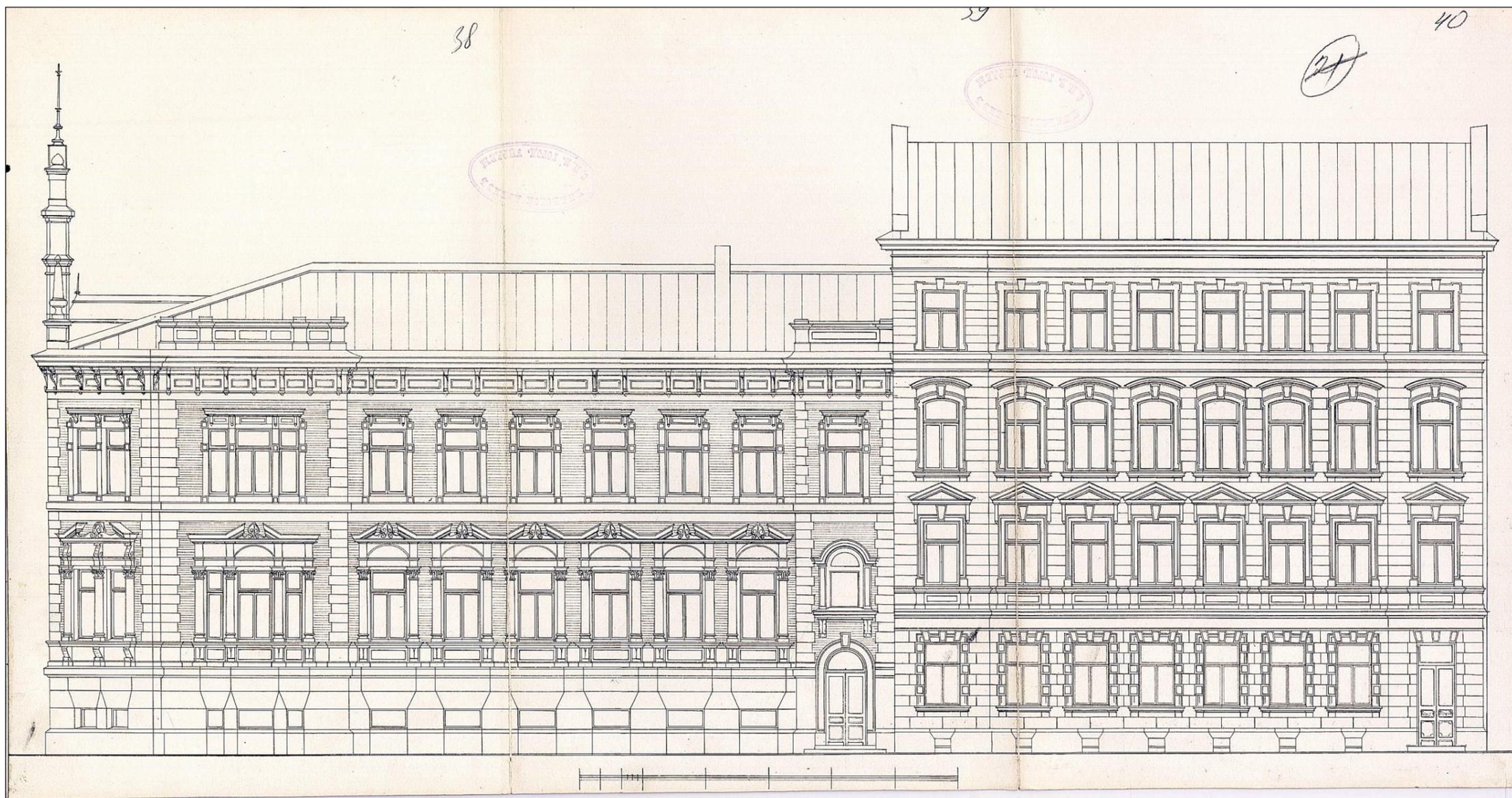


Планъ съ натурою вѣренъ: *И.Е. Ритингъ*

5. План двора потомственного почетного гражданина И.Е. Ритинга Петербургской части, 1-го участка по Александровскому и Кронверкскому проспекту № 1/79. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л. 18об.



6. Дом И.Е. Риттинга. Фасад по Александровскому проспекту. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 34-37.



7. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 38-50.

Презент. сей рассмотреть и утверждать Техни-  
ческое Отделение СПб. Городской Управы

2 декабря 1898 г. № 49

Член Управы

Щемигуз

Д. Блопроизводитель

Веломанов

И. Ф.

Техническое Отд. СПб. Гор. Управы постановило:  
заявленное существование камен-  
ной 4<sup>ой</sup> отрядной именной Дошлы показанной  
на плане двора под лит. А и В, и в связи  
с ними таковой же надворного флигеля  
лит. С, пятиэтажного флигеля лит. Д, и  
одноэтажного конюшенного лит. Е, возведенных  
в изъятельном виде против плана утвер-  
жденного Управою 2 июня с.г. за № 49 со-  
гласно детальному чертежу, дозволив, с  
соблюдением общих правил приложенных  
к плану и с тем, чтобы надъ домом  
лит. В были устроены еще одна брадмауэр-  
линия крыши.

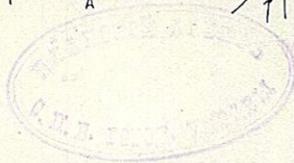
По составлению просимых свидетель-  
ств двукр. руб. за двадцать пять  
руб. формата и пр.

С. подлинным вкратце

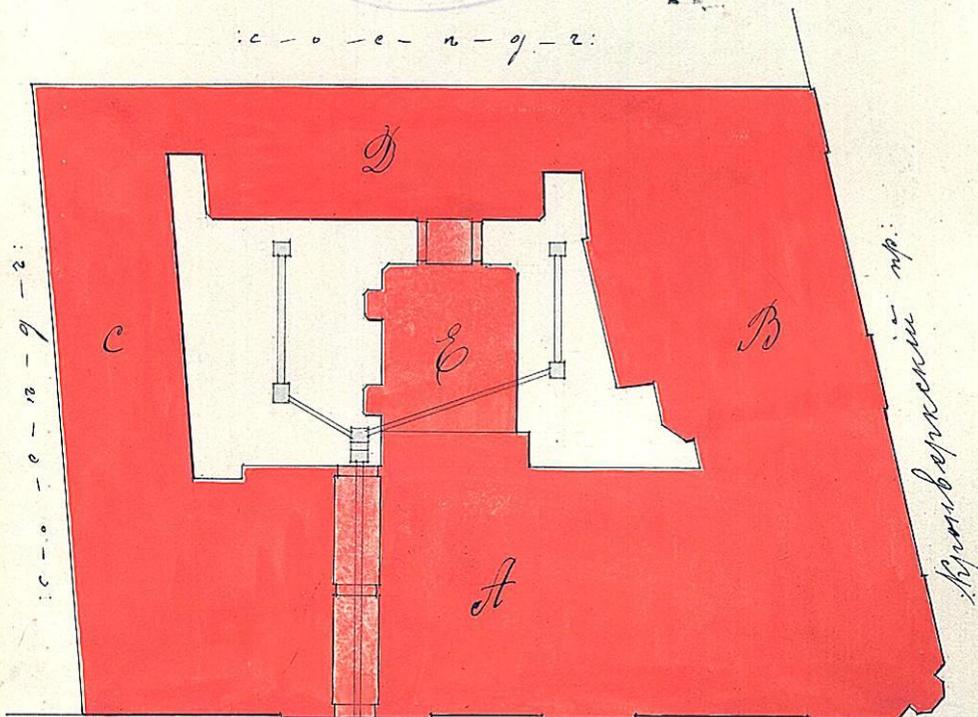
Начальник Сертежной Экспертной

41/2

Генеральный план двора.  
 Почетного гражданина:  
 И. Е. Ритинго,  
 Итерв. части № 1 пр. ул. Александровского пр.:  
 и Кронвержского № 1/79.



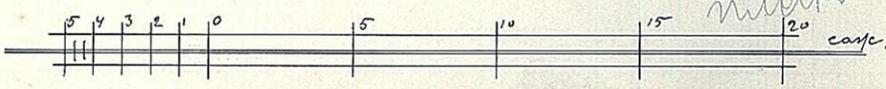
с - о - е - н - 9 - 2 :



с - о - е - н - 9 - 2 :

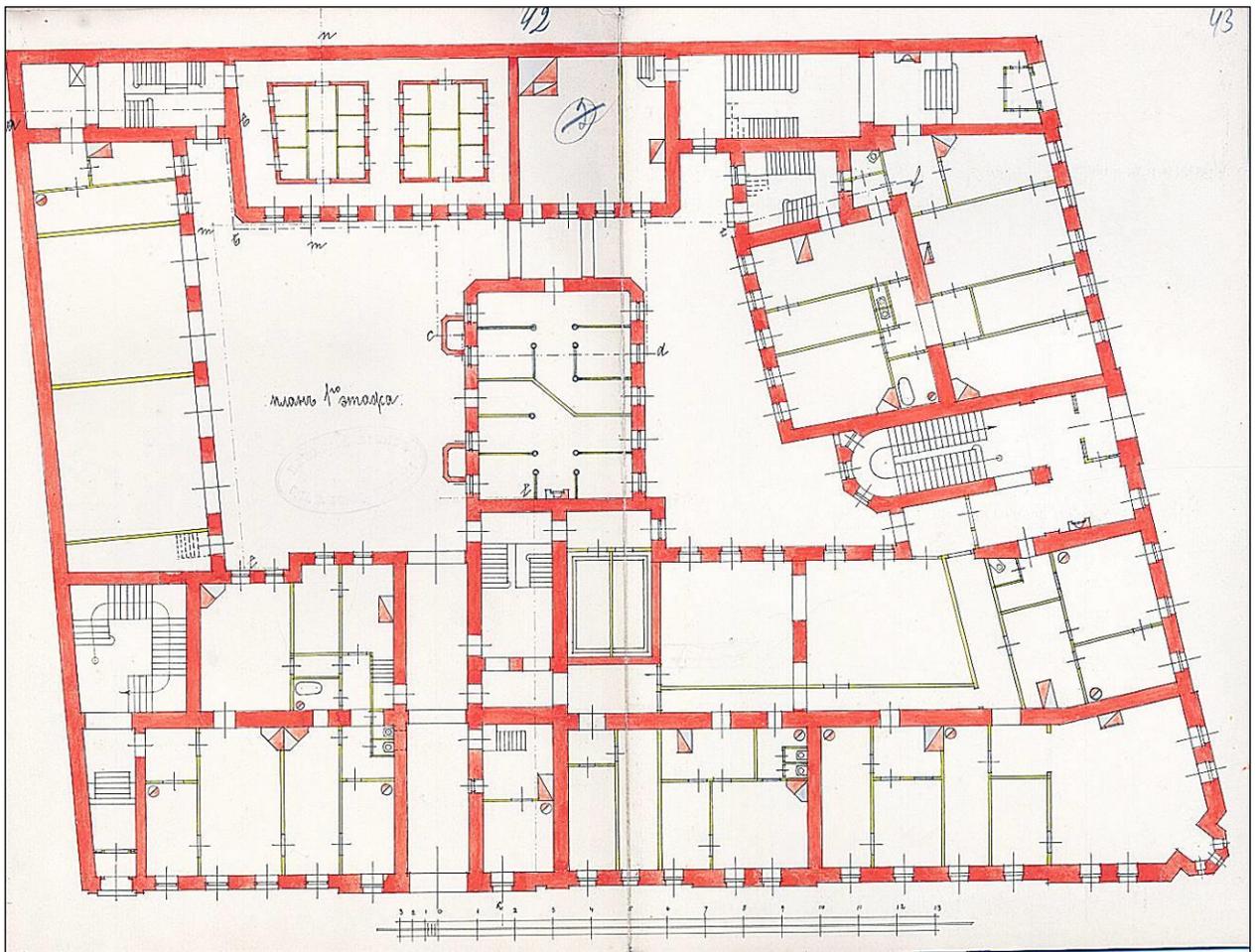
Кронвержский пр.:

Александровский пр.:

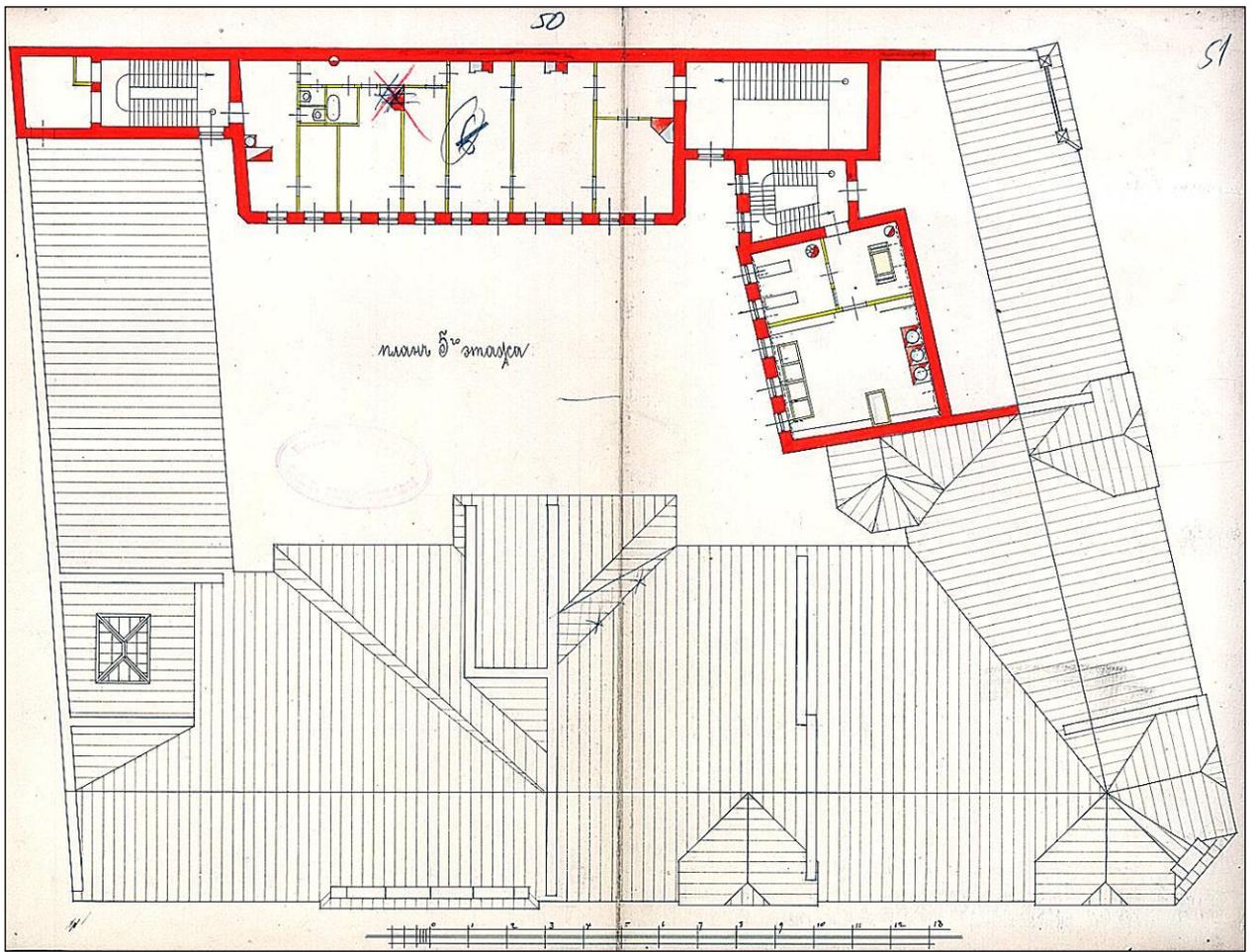


Архитектор В. В. Шаурт  
 [Signature]

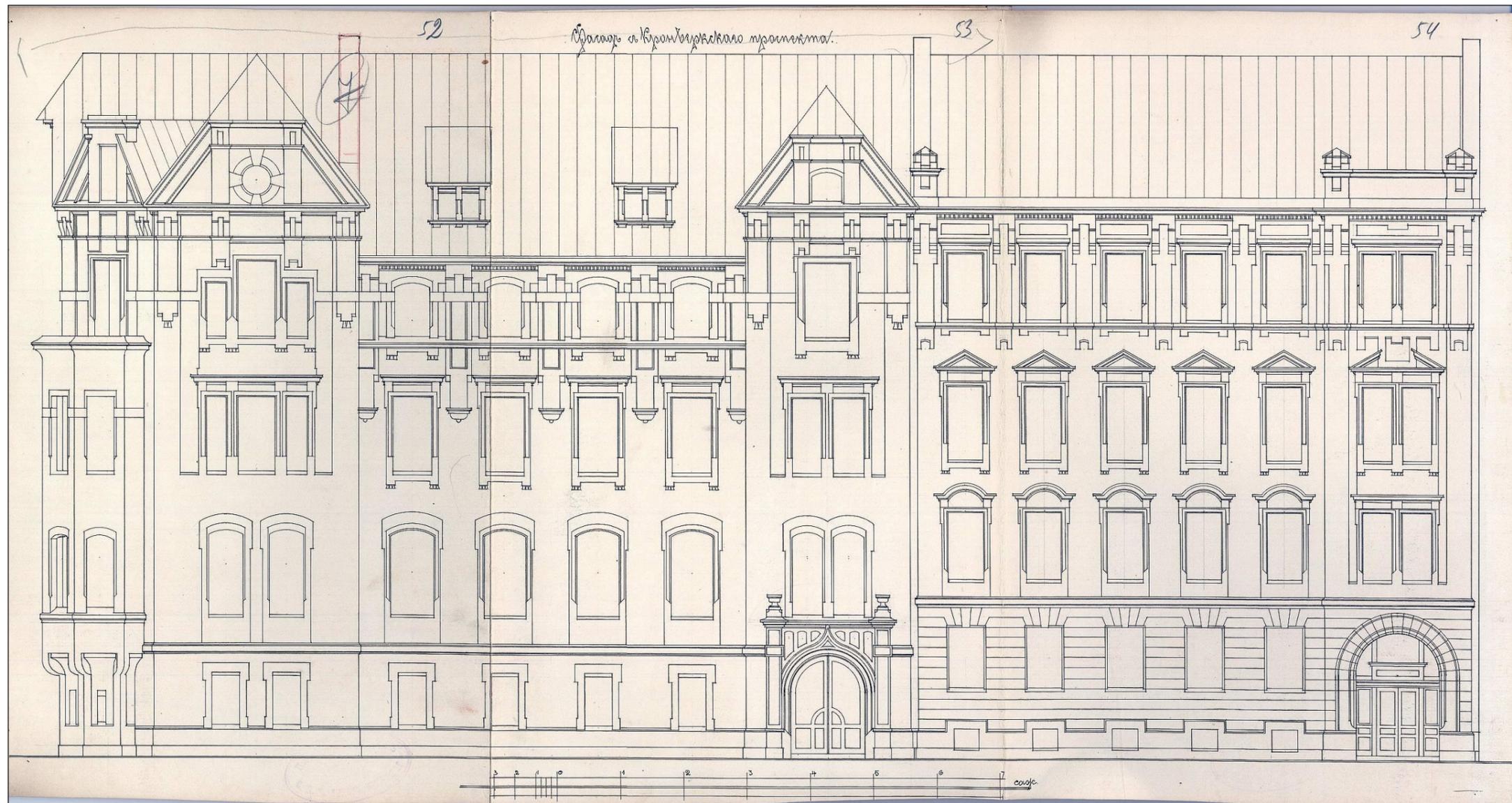
9. Генеральный план двора Дом И.Е. Ритинг. 1898 г. ЦГИА СПб ф.513 оп. 102 д. 7207 лист. 41 об.



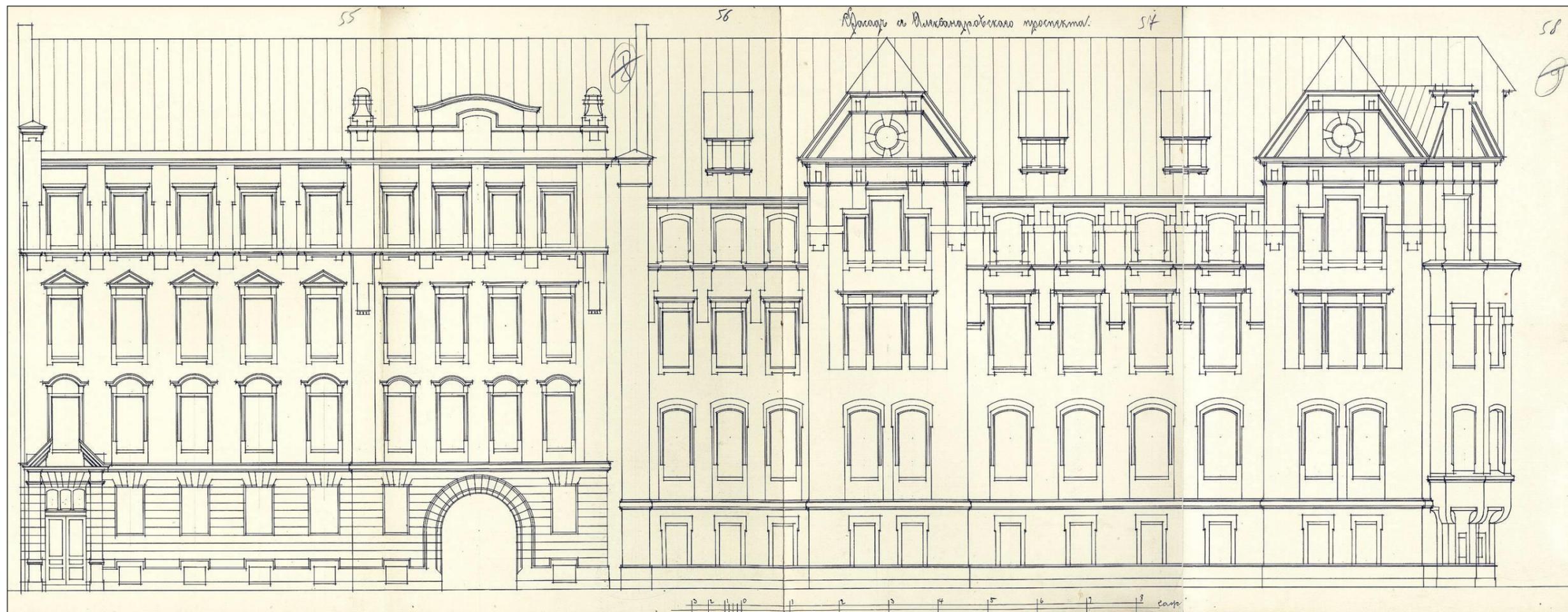
10. Дом И.Е. Ритинга. План 1-го этажа. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 41-43.



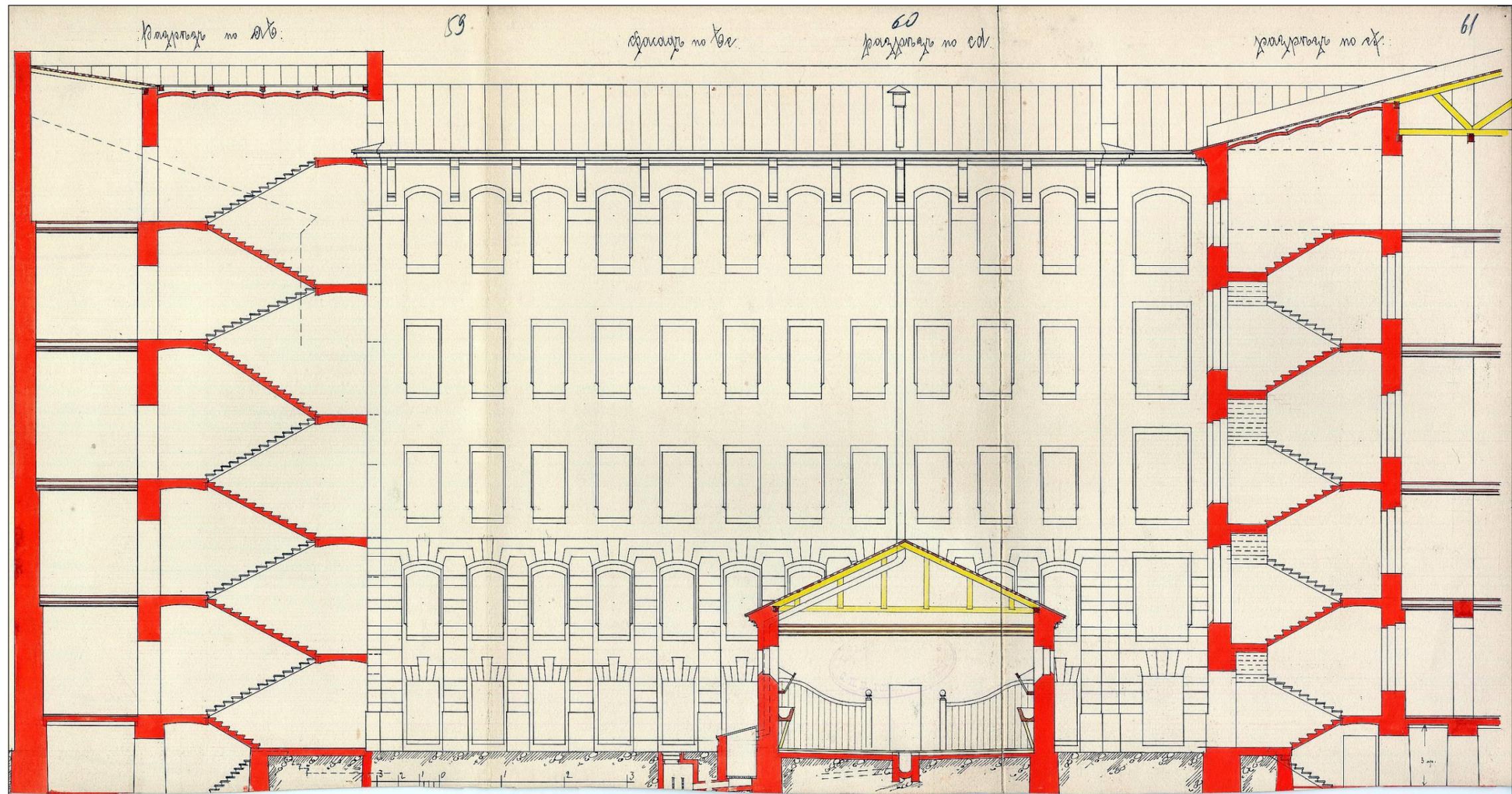
11. Дом И.Е. Ритинга. План 5-го этажа. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Л 51.



12. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. д. 7207. Лл. 52-54.



13. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1898 г.  
ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 55-58.



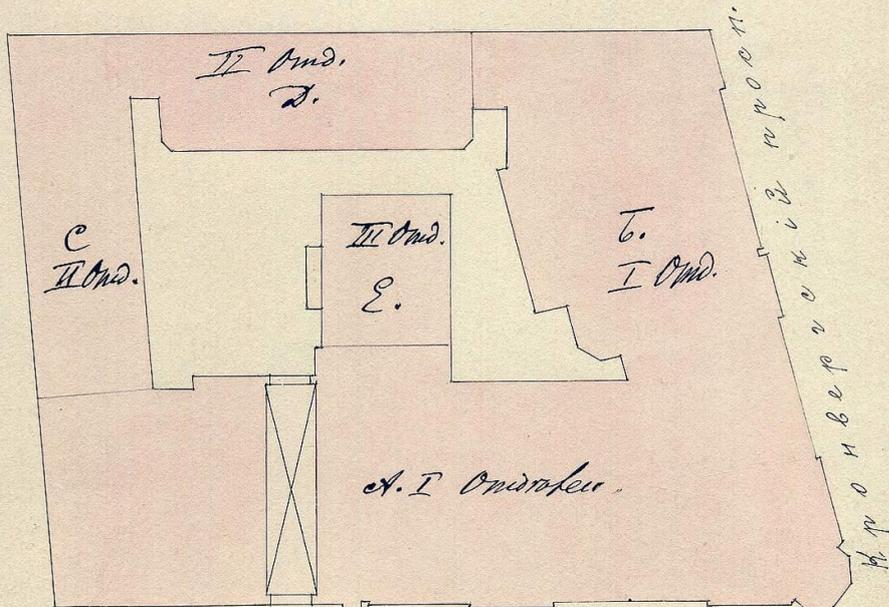
14. Дом И.Е. Ритинга. Разрез по с-д. 1898 г.  
ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7207. Лл. 59-61.

АРХИВ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ШТАБА

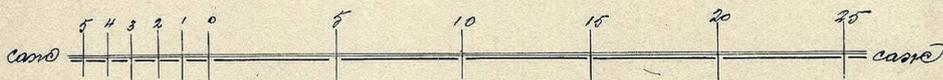
# Генеральный план

двора

Потомственного Починка Трансваанска Уланд  
Ерншоуид Ритинга состояща Петербургской  
губернии, 1<sup>я</sup> участка на углу Александровского и  
Кронверскаго проспектов № 179. —

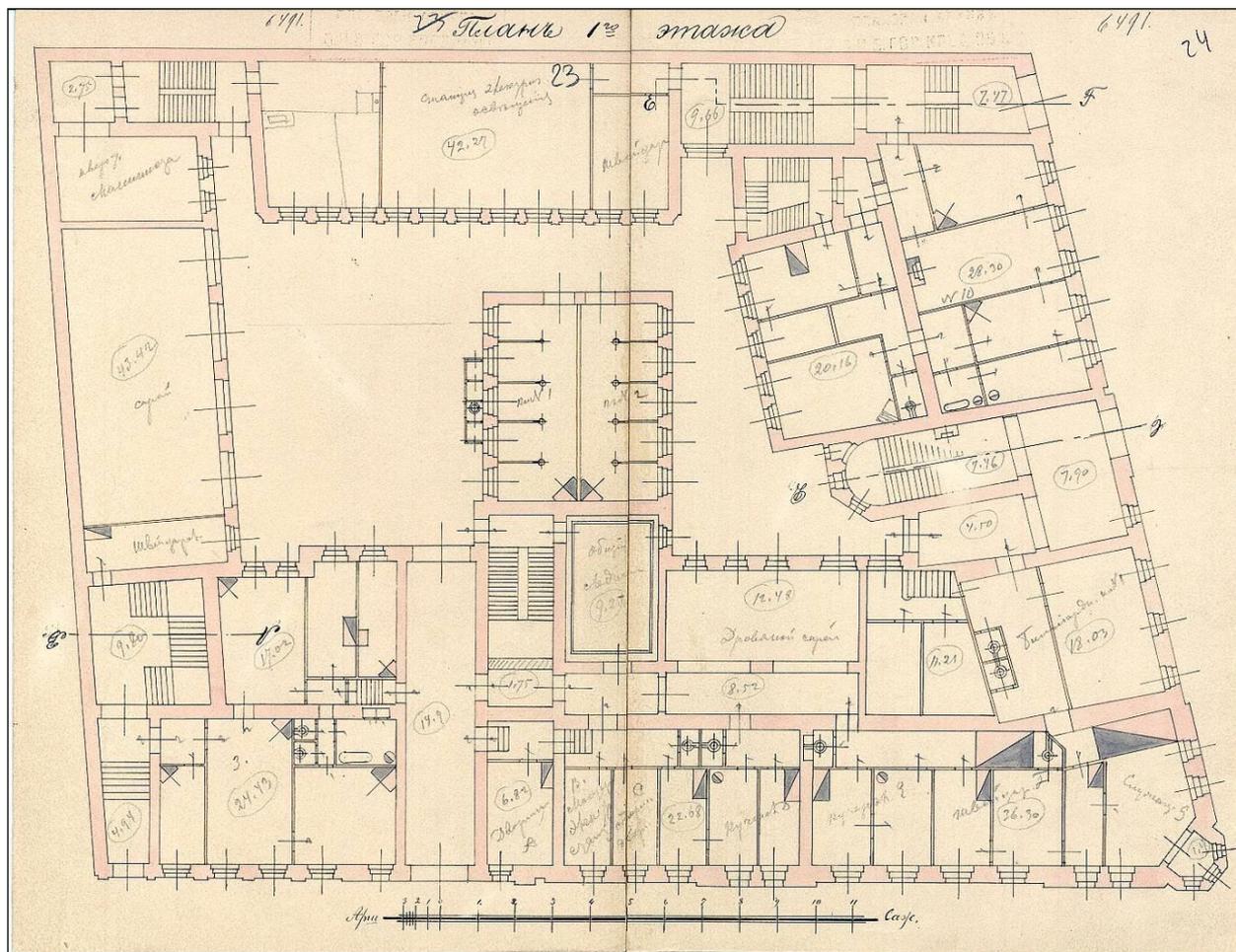


Александровский проспект

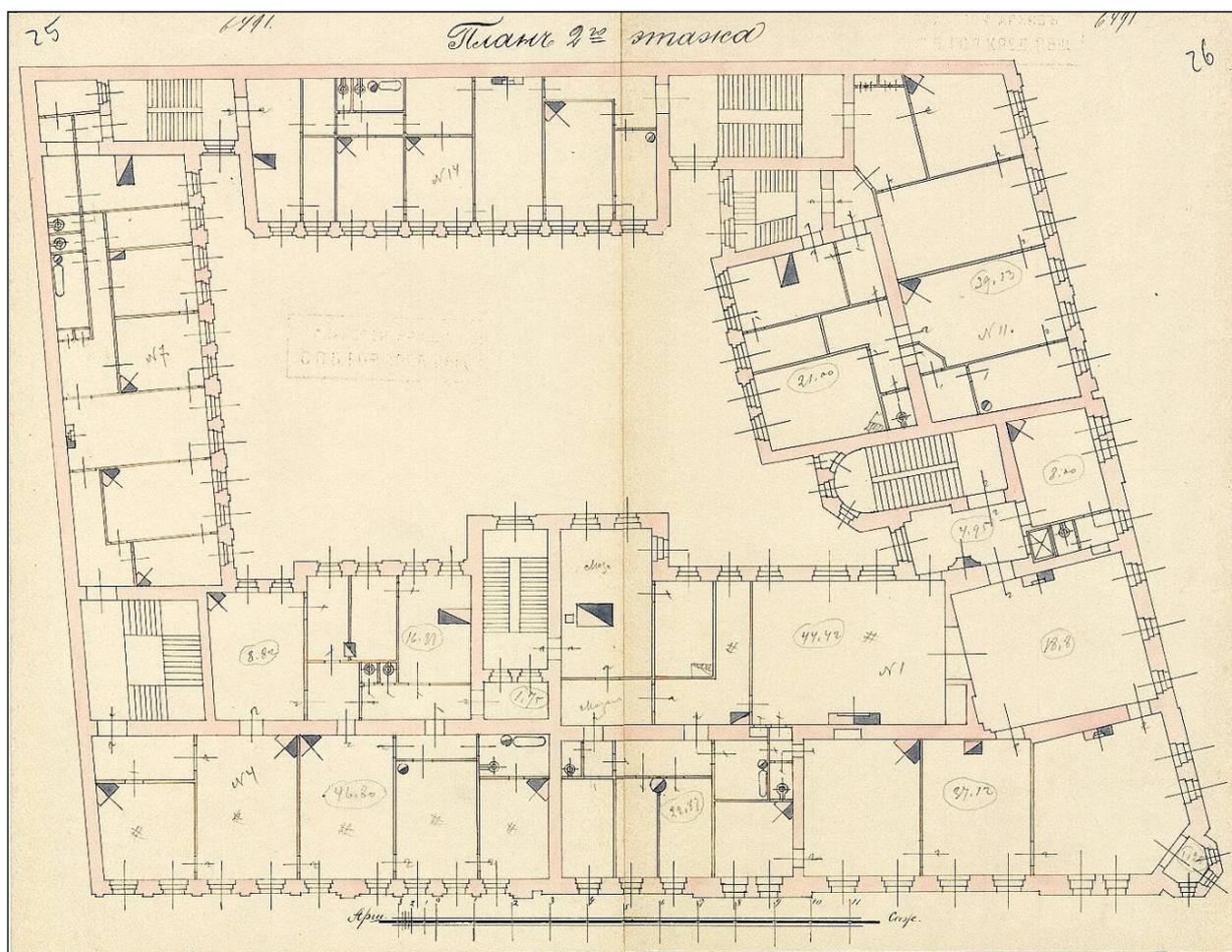


Рисованъ архитекторомъ:  
Генералъ-поручикъ: К. В. Ритинга  
Инженеръ В. В. Ритинга  
1901 г.

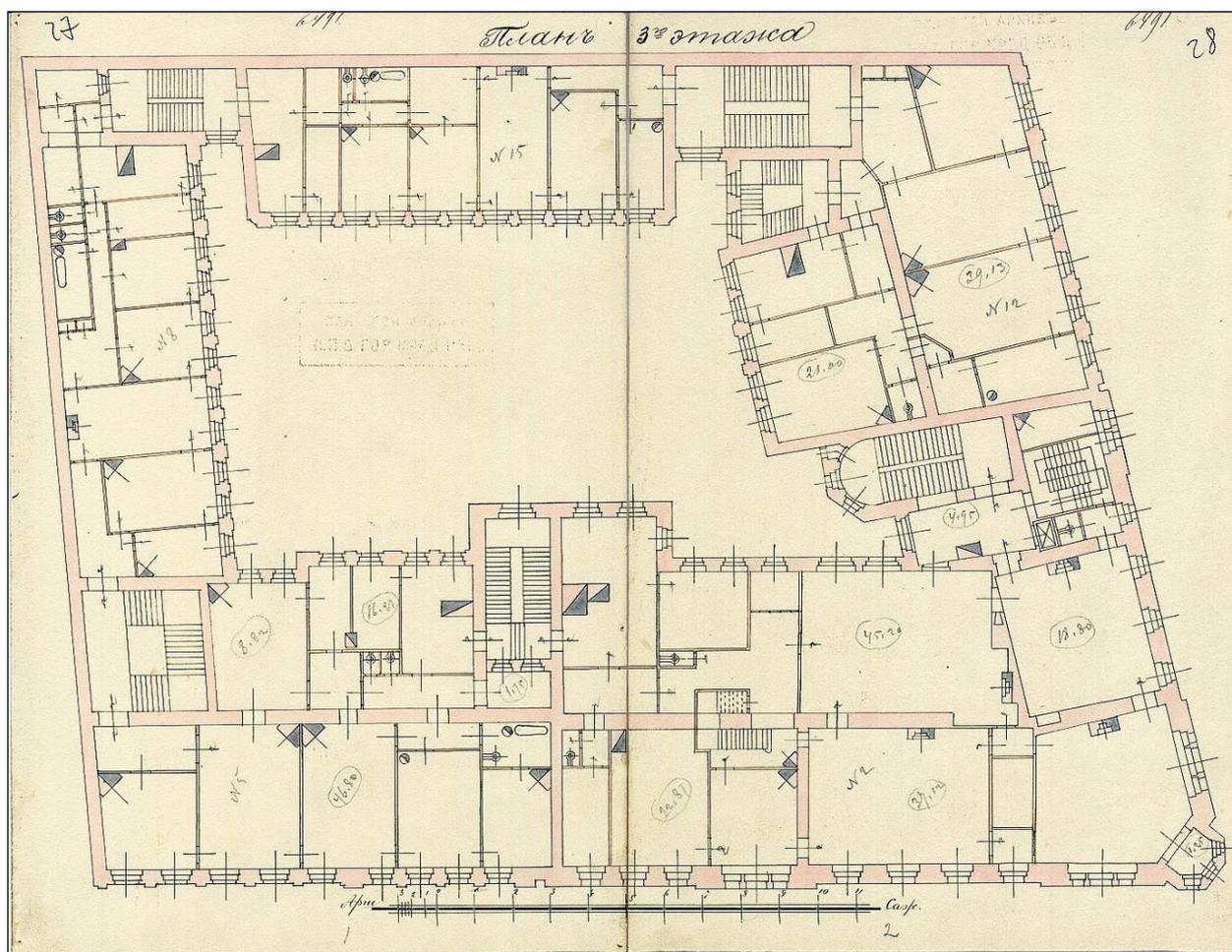
15. Генеральный план двора И.Е. Ритинга. 1901 г. ЦГИА СПб ф.515, оп. 4, д. 1150, листы 22 об.



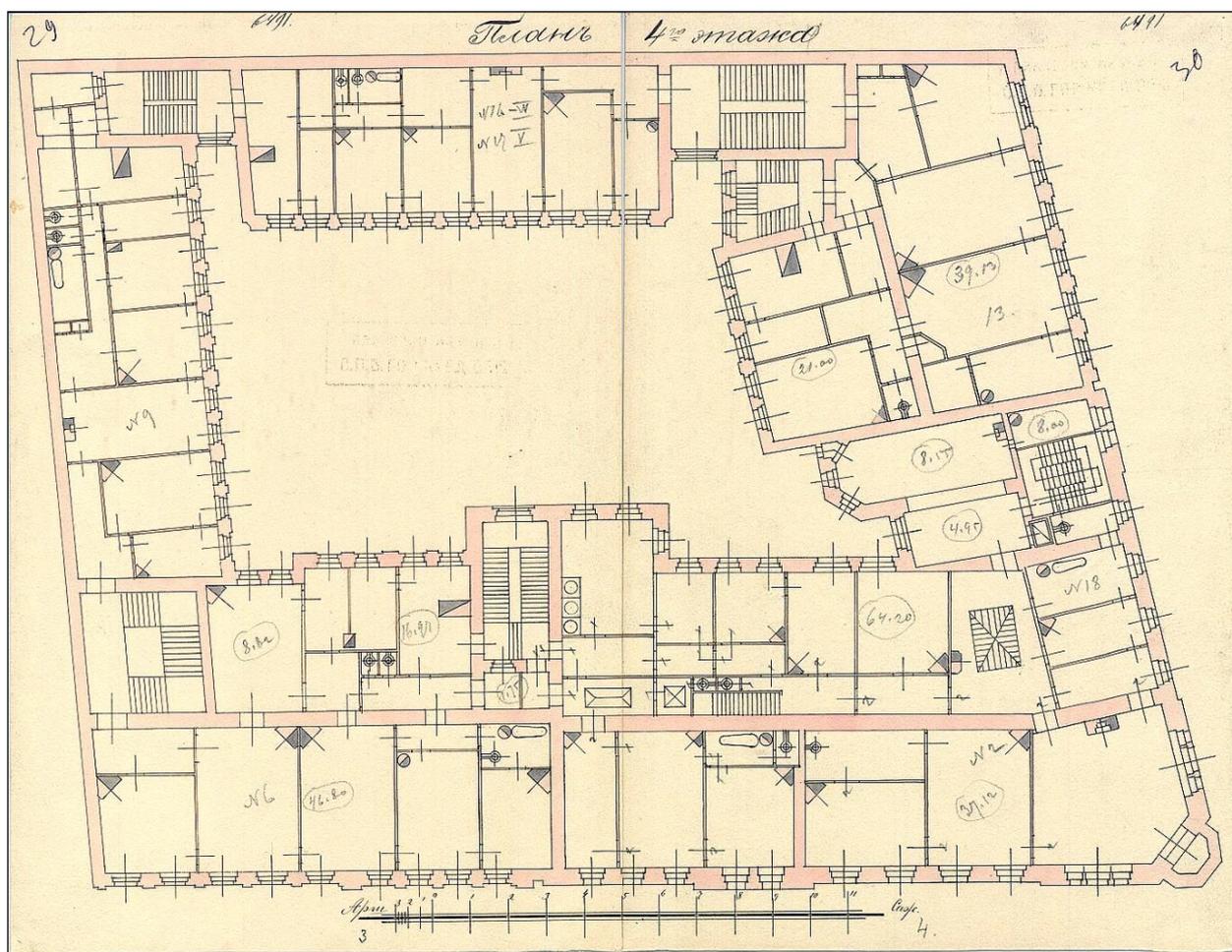
16. Дом И.Е. Ритинга.  
План 1-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 23-24.



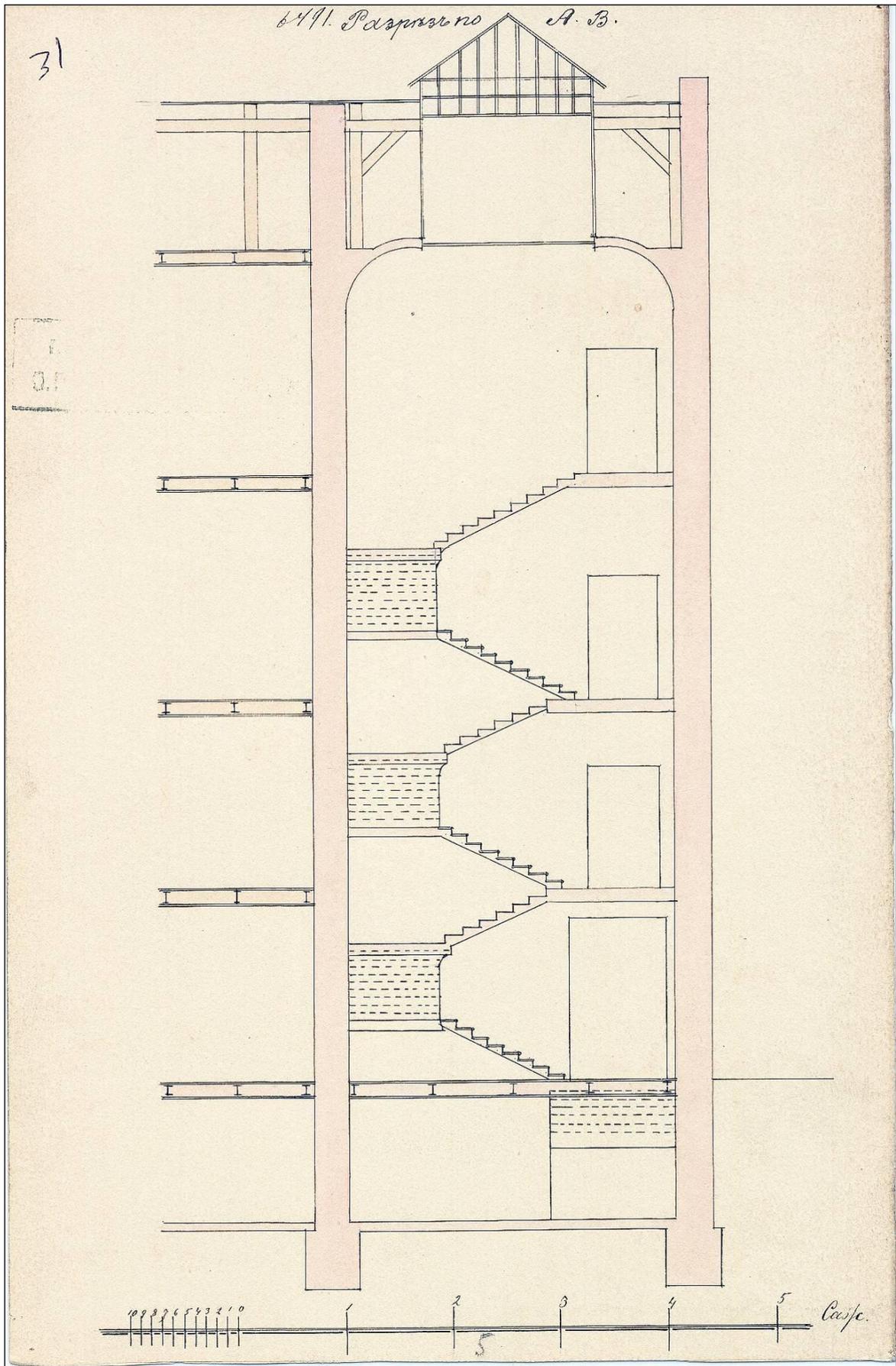
17. Дом И.Е. Ритинга.  
План 2-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 25-26.



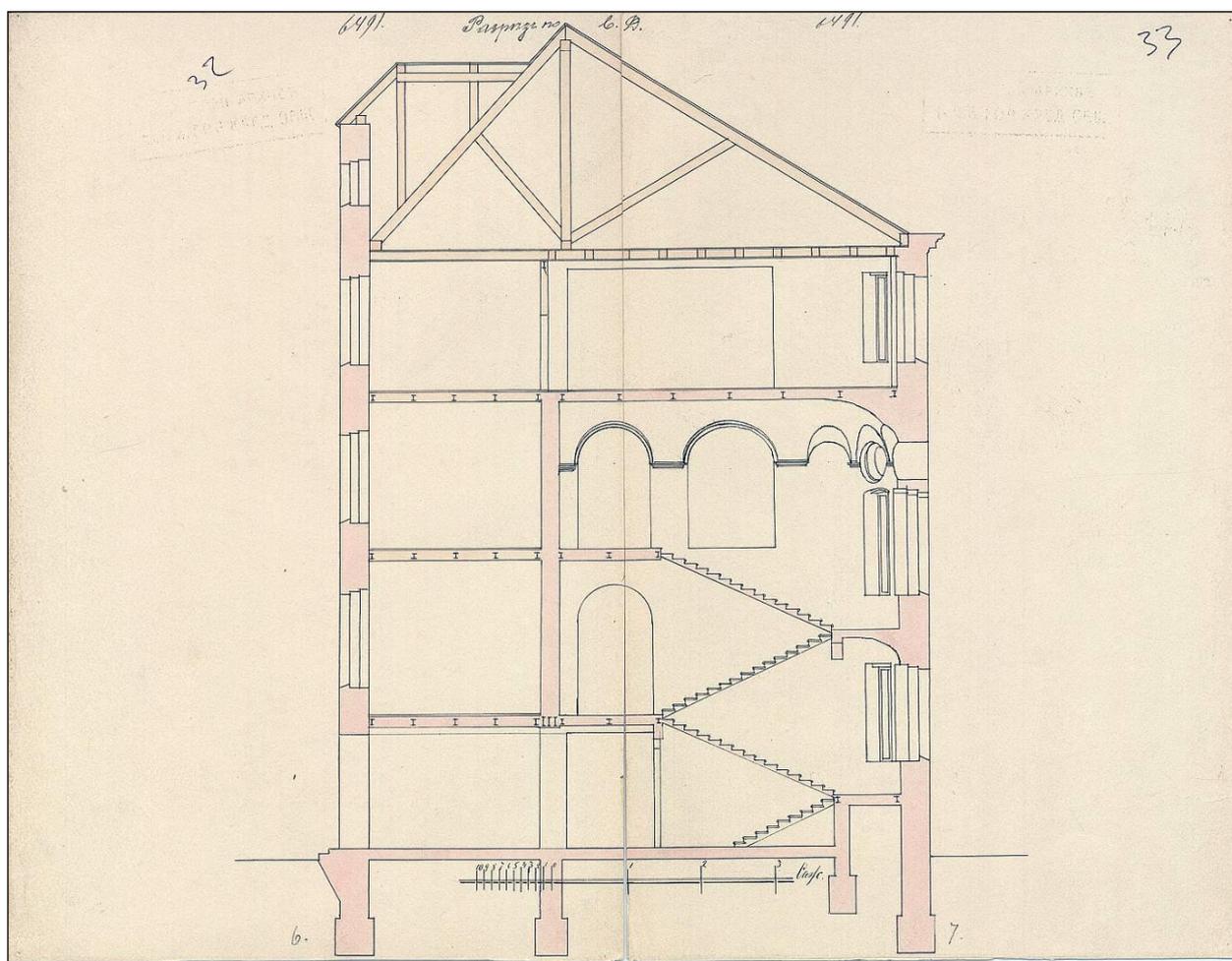
18. Дом И.Е. Ритинга. План 3-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 27-28.



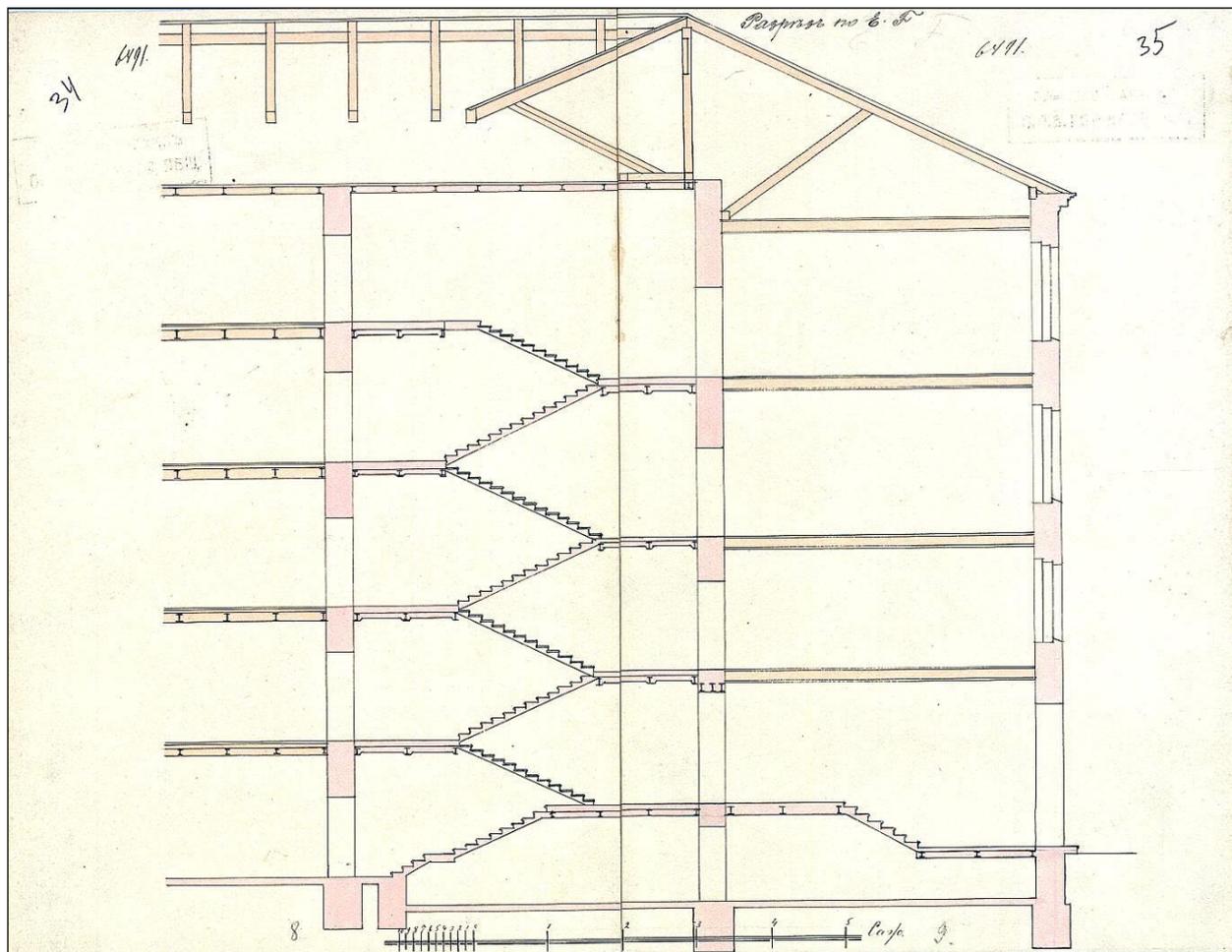
19. Дом И.Е. Ритинга. План 4-го этажа. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 29-30.



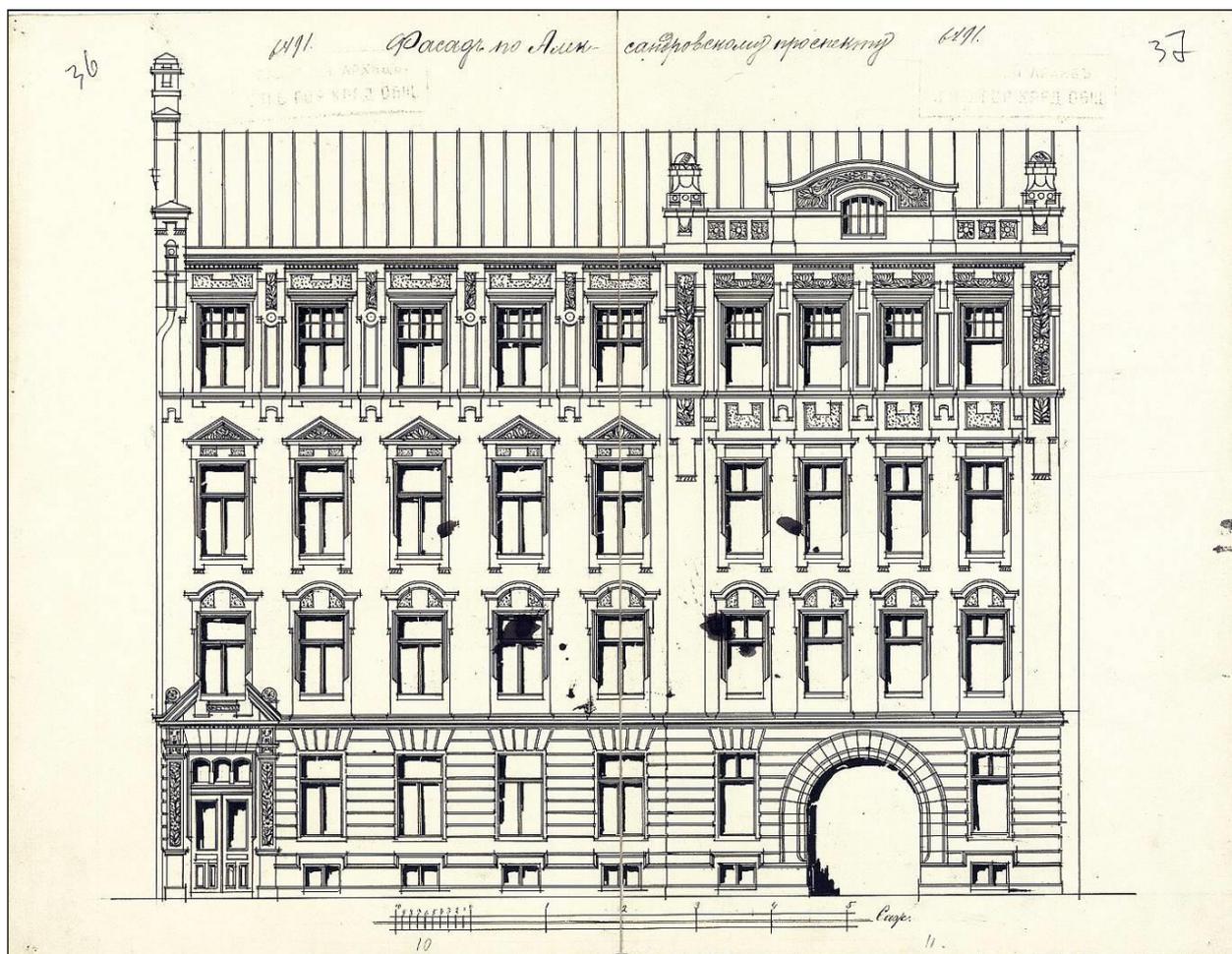
20. Дом И.Е. Ритинга. Разрез. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Л. 31.



21. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515.  
Оп. 4. Д. 1150. Лл. 32-33.



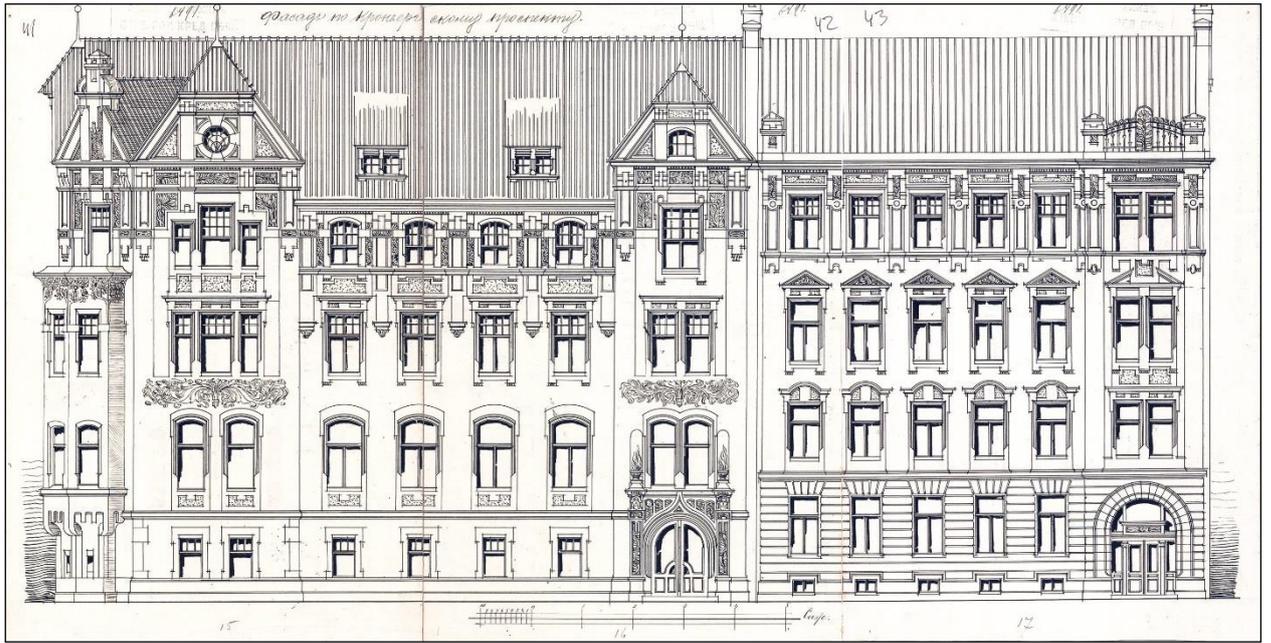
22. Дом И.Е. Ритинга.  
Разрез. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 34-35.



23. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г.  
ЦГИА СПб. Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 36-37.



24. Дом И.Е. Ритинга. Фасад по Александровскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб.  
Ф.515. Оп. 4. Д. 1150. Лл. 38-40.



25. Дом И.Е. Риттинга. Фасад по Кронверкскому проспекту. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф.515.  
Оп. 4. Д. 1150. Лл. 41-43.

Доходный домъ и особнякъ И. Е. Ритинга.  
Спб., уг. Александровскаго и Кронверкскаго пр.

Maison J. Rüting  
à St. Petersburg.



Проектировалъ и строилъ арх. В. В. Шаубъ.

Proj. et constr. par. W. Schaub, arch-ite.

26. Доходный дом и особняк И.Е. Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкскаго пр. №1-79). Зодчий, 1900, Вып.2 Л.11.



27. Дом потомственного почетного гражданина Ивана Ефимовича Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкскаго пр. №1-79). Фото 1903 г.



28. Дом И.Е. Ритинга. Фотография 1946 г. ЦГАКФФД СПб. Вр-75147.



29. Дом И.Е. Ритинга. Фотография. 1 мая 1965 г.  
<https://www.citywalls.ru/house5772.html?s=5gpnl1uekaok4bp6q512pogu31>.



30. Доходный дом и особняк И.Е. Ритинга (Санкт-Петербург, угол Александровского и Кронверкского пр. №1-79). Фотография. 2010 г.  
<https://www.citywalls.ru/house5772.html?s=5gpn11uekaok4bp6q512pogu31>

### **Приложение №3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

## **Охранные обязательства**



**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия

№ 10276

Санкт-Петербург

30 АВГ 2011

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/01, и Машинский Константин Анатольевич (далее - **Собственник**), согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещений №№ 6-Н, 8-Н, 9-Н площадью 1318,1 кв. м., 1-2-3 этаж, кадастровый номер 78:7:3019:2:24:1 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Особняк и доходный дом И.Е.Ритинга" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д. 1/79, лит. Б обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание на Помещение:

договор купли-продажи объекта недвижимости от 06.06.2008, свидетельство о государственной регистрации права собственности на бланке серии 78-АГ №417143 от 09.07.2008.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

У С  
С

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Собственнику предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

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

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

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

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

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

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Собственником.

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

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

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

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

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

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

### 3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Собственника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Собственник не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Собственника документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Собственника допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

ести для  
искать с  
ный)

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай такого отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственником условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Собственник возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.11. Уплата штрафа (пени) не освобождает Собственника от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственника на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Собственника третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

При прекращении права Собственника на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Собственник утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Собственником права владения и (или) пользования Помещением(ями) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. Особые условия:

8.1. Собственник обязуется:

8.1.1. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, перечисленных в Описи, являющейся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

8.1.2. Без разрешения Госоргана не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, перечисленные в прилагаемой к настоящему охранному обязательству Описи, с места, указанного в Описи.

8.1.3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, подлежащие воссозданию, а равно воссозданные Собственником, составляют единое целое с Памятником.

8.1.4. В случае утраты (повреждения) предметов декоративно-прикладного искусства, и (или) живописи, и (или) скульптуры, перечисленных в прилагаемой Описи, Собственник обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный предмет (устранить повреждение предмета).

В случае невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) предмета, Госорган вправе взыскать с Собственника:

- при утрате предмета – рыночную стоимость предмета согласно отчету об его оценке;
- при повреждении предмета – стоимость работ, которые необходимо выполнить для устранения повреждения предмета, определяемую на основании сметы

Отчет об оценке предмета либо смета стоимости работ составляются по инициативе Госоргана либо Собственника.

Независимо от взыскания рыночной стоимости утраченного предмета либо стоимости работ, которые необходимо произвести для устранения повреждения предмета, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 10000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) предмет.

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Собственник:**

Санкт-Петербург, ул. Стремянная, д.11, кв. 38, паспорт 40 04 427424, выдан Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 28.07.2003

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещений.
2. Перечень предметов охраны.
5. Опись предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры.

Госорган



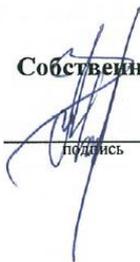
подпись



Е.Е. Ломакина

ФИО

Собственник



подпись

К.А. Машинский

ФИО

прикладного  
хранному  
туры,  
ое с

Приложение 1  
к охранным обязательствам  
от 30 АВГ 2011 № 20246

**АКТ**  
**осмотра технического состояния**  
**нежилых помещений,**  
**расположенных в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"11" ноября 2008 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/25 от 11.01.2008 В.В. Романова и  
(должность, ФИО)

Собственник, в лице представителя по доверенности на бланке серии 78-ВИ №271095 от  
06.06.2008 Я.Б. Липатниковой  
(должность, ФИО)

произвели осмотр технического состояния помещений 6-Н, 8-Н, 9-Н, общей площадью 1318,1 квм., кадастровый № 78:7:3019:2:24:1, 1-2-3 этажи (далее - Помещения), расположенных в выявленном объекте культурного наследия «Особняк и доходный дом И.Е.Ритинга», по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.1/79, лит. Б (далее – Памятник).

1. Исторические сведения: здание построено в 1899-1900 гг. по проекту академика архитектуры В.В. Шауба на месте деревянной застройки последней трети XIX в. 4-х этажное с мансардами здание занимает угловой участок, ограниченный пр. Добролюбова и Кронверкским пр. На участке расположены лицевые и дворовые корпуса. Фасады решены в стиле, переходном от поздней романтической эклектики к модерну (в угловой части - с преобладанием мотивов «старонемецкого» стиля). Помещения расположены в угловой части лицевого корпуса. Помещения имеют 6 входов: 1- с улицы (Помещение 6-Н) и 5 – с лестничных площадок.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный; состояние удовлетворительное;
- цоколи: цоколи лицевых фасадов облицованы Путиловской плитой; цоколи дворовых фасадов облицованы известняковыми плитами; камень загрязнен, имеет утраты;
- отмостки: асфальтовые, на отдельных участках со стороны двора требуют ремонта;

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из кирпича; состояние удовлетворительное;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- межэтажные: плоские; состояние удовлетворительное;

г) крыша:

- стропила: деревянные; состояние удовлетворительное;
- обрешетка: деревянная; состояние удовлетворительное;
- кровля: металлическая; состояние удовлетворительное;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба; металлические; состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические; наблюдается коррозия металла, механические повреждения;



ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: штукатурка под «шубу» в сочетании с гладко оштукатуренными поверхностями; наблюдается деструкция штукатурного слоя со стороны дворового фасада и в воротном проезде;
- окраска стен: лицевые и дворовые фасады окрашены; со стороны дворовых фасадов имеются участки шелушения красочного слоя;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: отсутствует;
- декоративные элементы:
  - лицевой фасад: четыре ризалита венчаются фронтоном с полувальмовой кровлей, в тимпане круглое окно, на третьем и четвертом этажах с тройными окнами, в верхней части декорированы стилизованными машикулями и филенками с лепным цветочным орнаментом; угловая часть в «старонемецком стиле», на уровне 3-4-х этажей расположен граненый эркер, венчается щипцом с декором в виде стилизованных машикулей; портал в центральном ризалите (7-я световая ось от угла) по Кронверкскому пр., с лепным цветочным орнаментом, прямым профилированным сандриком с дентикулами, килевидным архивольтом; форма двери в виде ступенчатого портала, обрамление двери наличниками с профилированным сандриком и дентикулами, на кронштейнах, декорированных маскаронами; портал по последней (13-ой от угла) световой оси фасада вдоль Кронверкского пр., оформлен в виде полуциркульной арки с рустованным архивольтом; портал по пр. Добролюбова: раскрепованный профилированный фронтон на кронштейнах с маскаронами, рустованный фриз, профилированные пилоны с нишами и карнизами; окна в уровне 1-го этажа обрамлены широкими гладкими наличниками с фасками; окна в уровне 2-го этажа – лучковые, обрамлены наличниками; окна в уровне 3-го этажа обрамлены профилированными наличниками с консолями, оформлены прямоугольными сандриками с орнаментом из ионика; окна в уровне 4-го этажа – лучковые; состояние удовлетворительное;
  - дворовые фасады: окна 1-го этажа декорированы замковыми камнями; подоконные плоскости стены декорированы филенками с штукатуркой набрызгом; стилизованные машикули в простенках 2-4 этажей; окна 4-го этажа декорированы широкими стилизованными архивольтами, опирающимися на профилированные тяги, расположенные в простенках; лопатки в простенках 2-4 этажей и по углам здания; наблюдается деструкция штукатурного слоя со стороны дворового фасада и в воротном проезде;
  - карнизы: на лицевом фасаде венчающий карниз большого выноса, с маскаронами, декорированный дентикулами, на массивных кронштейнах; подоконный филенчатый пояс на уровне 4-го этажа с прямоугольными консолями; со стороны дворового фасада венчающий карниз простого профиля; имеются участки утрат штукатурного слоя;
  - пилястры: отсутствуют;
  - балконы, лоджии, крыльца: на угловой части - граненый эркер в уровне 3-4 этажей; состояние удовлетворительное;
  - окна: окна в уровне 1-го этажа - прямоугольные; в уровне 2-го и 4-го этажей – лучковые; в уровне 2-го этажа по осям боковых входов – овальные; оконные заполнения - деревянные, окрашены в серый и белый цвета; оконные заполнения дворовых фасадов - деревянные, окрашены в серый и белый цвета;



уренными  
сторона  
ых

4

в Помещения 6-Н и 8-Н – деревянные, филенчатые; состояние удовлетворительное; в ряде помещений сохранились исторические двери:

- входная дверь в Помещение 6-Н с лестничной площадки (со стороны входа из-под арки) – 2-створчатая деревянная, филенчатая, окрашенная темно-коричневой краской, состояние удовлетворительное;

- входная дверь в Помещение 8-Н (1) – 4-створчатая, деревянная филенчатая, с резными элементами, окрашенная коричневой краской, состояние удовлетворительное;

- входная дверь Помещение 9-Н с лестничной площадки – деревянная филенчатая, оформленная деревянным порталом с резными элементами, окрашенная белой краской, состояние удовлетворительное;

- дверь Помещения 9-Н (15) – дверь деревянная из массива, филенчатая, окрашена белой краской, состояние удовлетворительное;

к) инженерные коммуникации: <sup>4</sup>

- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;
- охранная сигнализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: <sup>5</sup> перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть настоящего охранного обязательства;

#### 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>6</sup>

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В Помещениях, пострадавших от протечек, выполнить ремонт штукатурного слоя потолков с восстановлением утраченных деталей лепного декора в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП	В течение 24 месяцев со дня заключения охранного обязательства Госорганом.	
2	Снести временную дверь и перегородку в Помещении 6-Н со стороны площадки парадной лестницы (1-й этаж).	В течение 12 месяцев со дня заключения охранного обязательства Госорганом.	

Представитель Госоргана

(подпись)

В.В. Романов  
(ФИО)

Представитель Собственника

(подпись)

Я.Б. Липатникова  
(ФИО)

Госорган

подпись



Е.Е. Ломакина

Собственник

подпись

К.А. Машинский

Т.Н. МЕДВЕДИКОВА  
19.06.2011

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается – не имеется.

<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется перечнем предметов охраны, составляющем неотъемлемую часть охранного обязательства.

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

Приложение № 2  
к охранному обязательству  
№ 10276 от 09 АВГ 2011

Перечень предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Особняк и доходный дом И.Е.Ритинга», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 1/79., лит. Б, пом. 6-Н, 8-Н, 9-Н.

Предметы охраны по памятнику в целом:

объемно-пространственное решение; исторические габариты и высотные отметки; исторические конфигурация и габариты кровли, включая дымовые трубы; высотные отметки; капитальные наружные и внутренние стены; исторические конструкции: фундаменты, междуэтажные перекрытия, исторические лестницы и лестничные клетки, историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; архитектура; архитектурно-художественное решение лицевых и дворовых фасадов в стиле, переходном от романтической эклектики к модерну; арочный проезд; габариты и конфигурация оконных проемов.

**Лицевые фасады по пр. Добролюбова и Кронверкскому пр.:**

- цоколь путиловской плиты;
- арочный полуциркульный проезд с пр. Добролюбова;
- четыре ризалита: венчаются фронтоном с полувальмовой кровлей, в тимпане круглое окно; на третьем и четвертом этажах с тройными окнами; в верхней части декорированы стилизованными машикулями и филёнками с лепным цветочным орнаментом;
- угловая часть в «старонемецком стиле», на уровне 3-4-х этажей расположен граненый эркер; венчается щипцом с декором в виде стилизованных машикулей;
- обработка стен «под шубу» в сочетании с гладко оштукатуренными поверхностями;
- горизонтальное членение тягами;
- рустовка поверхностей первого этажа;
- подоконный филёнчатый пояс на уровне четвертого этажа с прямоугольными консолями, профилированный карниз;
- габариты, конфигурация и оформление оконных проемов: первый этаж – прямоугольные, в обрамлении широких гладких наличников с фасками; второй этаж – лучковые окна в наличниках; третий этаж – профилированные наличники с консолями, прямоугольный сандрик с орнаментом из ионика; четвертый этаж – лучковые окна, венчающий карниз на кронштейнах с маскаронами; окна с выпукло-вогнутыми и треугольными сандриками;
- рисунок и цвет оконных заполнений;
- портал в центральном ризалите (7-я световая ось от угла) по Кронверкскому пр., с лепным цветочным орнаментом, прямым профилированным сандриком с дентикулами, килевидным архивольтом;
- форма двери в виде ступенчатого портала, обрамление двери наличниками с профилированным сандриком и дентикулами, на кронштейнах, декорированных маскаронами;
- портал по последней (13-ой от угла) световой оси фасада вдоль Кронверкского пр., оформлен в виде полуциркульной арки с рустованным архивольтом;
- портал по пр. Добролюбова: раскрепованный профилированный фронтон на кронштейнах с маскаронами, рустованный фриз, профилированные пилоны с нишами и карнизами.

а технического  
чане, но на  
«утрачен».

кого из  
ся –  
тра

#### **Дворовые фасады:**

объемно-пространственное и архитектурно-художественное решение; цоколь известняковой плиты; декоративные элементы фасада со штукатурным декором в сти. модерн; габариты, конфигурация и оформление оконных проемов; карниз над первым этажом, обработка фасада рустом на уровне первого этажа; обработка подоконных плоскостей штукатуркой набрызгом; венчающий профилированный карниз; лестничные клетки; широкие лучковые проемы.

#### **Вестибюль подъезда по Кронверкскому пр. (первый от угла):**

- пол вестибюля из полихромной мраморной крошки, оформлен прямоугольными и многоугольными фигурными полями;
- дверь входная (со стороны вестибюля) в арочном лучковом проеме, деревянная, трехстворчатая, филенчатая, в верхней части остеклена; дверной проем - с профилированным прямым сандриком и филенчатыми наличниками;
- поллок разбит широкими профилированными филенками на прямоугольные поля;
- стены парадного вестибюля оформлены профилированными филенками на всю высоту, фриз широкий лепной (лиственный орнамент чередуется с каннелированными вставками); по стенам вдоль лестничных маршей в нишах - лепной орнамент из килевидных арок и фигурных филенок;
- полуциркулярный свод лестничного вестибюля с параболическими распалубками, в пяте - широкие кронштейны, в виде профилированного карниза с крупными картушами из пары иоников с венком и воллотой; поле свода декорировано фигурными профилированными филенками с растительным орнаментом;
- круглые окна в люнетах;
- каменная одномаршевая лестница с кованым металлическим ограждением растительного рисунка;
- лестничные площадки облицованы полихромной мозаикой из метлахской плитки растительно-геометрического рисунка.

#### **Вестибюль подъезда по Кронверкскому пр. (второй от угла):**

- лестница на косоурах, поддерживаемая металлическими кронштейнами, в виде меандра;
- кованое металлическое ограждение лестничных маршей в виде скрученных в спираль растительных побегов;
- входные филенчатые двухстворчатые двери в квартиры с профилированными сандриками и наличниками;
- лестничные площадки, облицованные полихромной мозаикой из метлахской плитки растительно-геометрического рисунка.

#### **Вестибюль подъезда по пр. Добролюбова:**

- кованый ограждающий металлический декор лестничных маршей;
- лестничные площадки на кронштейнах в виде воллот;
- входные филенчатые двухстворчатые двери в квартиры с профилированными сандриками и наличниками.

#### **Помещение на первом этаже - 6Н:**

- дверная перемычка декорирована филенками с крупным насыщенным орнаментом из листьев, цветов и свитков; откосы дверного проема декорированы двумя разведенными широкими и длинными каннелированными кронштейнами, в верхней части соединенные между собой дентикулами; профилированные филенки (вестибюль № 1 – 7, 7 кв.м.);
- проем (между вестибюлем № 1 и тамбуром № 45) широкий, лучковый;

- деревянное заполнение лучкового проема (между вестибюлем № 1 и тамбуром № 45) - дверь филенчатая, трехстворчатая, с верхним светом; декорирована с двух сторон - профилированным импостом, филенчатыми наличниками с резной цветочной розеткой, стойки верхнего света декорированы узкими кронштейнами с маскаронами.

#### Помещения на втором этаже - 8Н

- двери входные деревянные филенчатые с орнаментом, заполняющие весь арочный лучковый проем;
- двери в квартиру на лестничной площадке: деревянные двухстворчатые филенчатые с орнаментированными филенками.

**Зал ( пом. № 14 – 50, 6 кв. м.)** с двумя световыми проемами на пр. Добролюбова:

- печь: средистенная, двухъярусная, рельефного полихромного глазурированного изразца растительного рисунка с позолотой; профилированная полочка и венчающий карниз с орнаментом из ов, медальонов; в верхнем ярусе фронтальная поверхность с круглой крупноразмерной розеткой (контррельеф) с орнаментом из пальметты «солнце», чаши и горельефной головкой путти; по углам верхнего яруса орнамент «гротеск»; венчающий карниз; дверца топки латунная;
- потолок: кессонированный со звездообразными кессонами, в поле кессона круглые лепные акантовые розетки;
- стены: по периметру широкий двойной профилированный лепной фриз из акантовых побегов с цветами, скрученных в спираль, пальметты; полоса акантового листа.

**Пом. № 31 – 18,9 кв.м. + № 32 – 16, 8 кв.м.** - разделены поздней перегородкой, имеют единую отделку потолка:

- стены: по периметру фриз из профилированных филенок с лепным орнаментом «бегущая волна» из акантовых побегов.

**Пом. № 5 – 21,1 кв.м., № 6 - 14,3 кв.м., № 7 – 17,5 кв.м., № 35 – 12, 8 кв.м.**

- стены: по периметру профилированный лепной фриз лиственного орнамента;
- полуциркульные ниши ( в ком. № 35 ).

**Пом. № 9 – 16,3 кв.м., № 10 – 28,9 кв.м., № 11 – 27,0 кв.м.** - разделены поздними перегородками, имеют единую отделку потолка; угловая часть с эркером:

- стены: по периметру профилированный лепной фриз с зигзагообразным орнаментом;
- потолок: круглая лепная розетка с орнаментом из акантового листа;
- проем эркера в виде притушенной арки (пом. № 10)

#### Помещения на третьем этаже - 9Н

Входная дверь с лестницы и дверь между пом. 9Н(14) и пом. 9Н(15) имеют резной декор. В остальных помещениях архитектурно-декоративной отделки и предметов декоративно-прикладного искусства не имеется (в помещениях – подвесные потолки, доступа для осмотра нет).

Госорган

подпись



Е.Е. Ломакина

Собственник

подпись

К.А. Машинский

В настоящем документе пропущено  
и суреплено печатью  
30 АВГ 2014 / *сест* листа (02)

Спец. I категории юриста-исследователя  
управления КТ ИОП  
М. В. Звонков



**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте  
культурного наследия

№ 20244

Санкт-Петербург

18 АВГ 2011

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е, действующего(ей) на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/01, и Мечтаев В.В. (далее - **Покупатель**), согласились о нижеследующем:

1. Покупатель помещения №№ 7-Н площадью 39,3 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер 78:7:3019:2:24:16 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1, лит. Б (описательный адрес: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1; Кронверкский пр., д. 79) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

Распоряжение КУГИ от 27.12.2010 № 3218-рз, протокол подведения итогов открытого аукциона от 06.04.2011, Договор купли-продажи нежилого помещения, заключаемый по результатам торгов от 11.04.2011 № 10034-ПА, акт приема-передачи нежилого помещения от 20.04.2011.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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



5Б-0с040471-06760с770d0673

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Покупателю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Покупателю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Покупатель обязан предварительно согласовать с Госорганом.

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

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

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника);

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

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

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со

их обнаружены  
2.14. Запрещено  
2.15. Не  
территорию  
-  
материал  
а также  
выб  
т

Госоргана  
лицензирования  
технического  
работ не  
отра  
аве

- их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.
- 2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, меняющие предметы охраны Памятника.
- 2.15. Не использовать Помещение(ия), Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:
- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
  - под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
  - под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
  - под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Покупателем.

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

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

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

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

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

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Покупателя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Покупателя:

3.1. В случае, если Покупатель не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Покупателя, Госорган вправе взыскать с



4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Покупателя на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Покупателя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

При прекращении права Покупателя на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых покупатель утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Покупателем права владения и (или) пользования помещением(ями) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Покупатель:**

Санкт-Петербург, гор. Петергоф, ул. Суворовская, д. 5, корп. 1, кв. 15  
ИНН 781906991754  
Паспорт 40 10 147622, выдан ТП № 139 отдела  
УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.  
в Центральном районе Санкт-Петербурга 20.10.2010

**Приложение:**

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

Госорган

  
подпись



Покупатель

  
подпись

В.В.Мечтаев

ФИО

*123 / Инициалы Д.В. / 29.06.2011*

**Акт  
осмотра технического состояния  
нежилых помещений,  
расположенных в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"13" августа 2010 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/49 от 19.01.2010 В.В.Романова и  
(должность, ФИО)

Покупатель, в лице В.В.Мечтаева

произвели осмотр технического состояния помещения 7-Н, общей площадью 39,3 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 78:7:3019:2:24:16 (далее - **Помещения**), расположенных в выявленном объекте культурного наследия «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1, лит. Б (описательный адрес: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1; Кронверкский пр., д. 79) (далее – **Памятник**).

1. Исторические сведения: здание построено в 1899-1900 гг. по проекту академика архитектуры В.В. Шауба на месте деревянной застройки последней трети XIX в. Помещение 7-Н имеет 2 входа: 1 - со двора и 1 – из соседнего помещения.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный; состояние удовлетворительное;
- цоколи: цоколи лицевых фасадов облицованы Путиловской плитой; цоколи дворовых фасадов облицованы известняковыми плитами; камень загрязнен, имеет утраты;
- отмостки: асфальтовое покрытие, на отдельных участках со стороны двора требуют ремонта;

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из кирпича; состояние удовлетворительное;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- межэтажные: своды по металлическим балкам, оштукатурены, окрашены; в некоторых местах потолки подвесные; наблюдаются деструкции штукатурного слоя, подвесных потолков;

г) крыша:

- стропила: осмотру не доступны;
- обрешетка: осмотру не доступна;
- кровля: металлическая; наблюдается коррозия металла;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба; металлические; состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические; наблюдается коррозия металла, механические повреждения;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: штукатурка под «шубу» в сочетании с гладко оштукатуренными поверхностями; наблюдается деструкция штукатурного слоя со стороны дворового фасада и в воротном проезде;

- окраска стен: лицевые и дворовые фасады окрашены; со стороны дворовых фасадов имеются участки шелушения красочного слоя;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: отсутствует;
- декоративные элементы: 4-х этажное с мансардами здание занимает угловой участок, ограниченный пр. Добролюбова и Кронверкским пр. На участке расположены лицевые и дворовые корпуса. Фасады решены в стиле, переходном от поздней романтической эклектики к модерну (в угловой части - с преобладанием мотивов «старонемецкого» стиля).
  - лицевой фасад: четыре ризалита венчаются фронтоном с полуальмовой кровлей, в тимпане круглое окно, на третьем и четвертом этажах с тройными окнами, в верхней части декорированы стилизованными машикулями и филенками с лепным цветочным орнаментом; угловая часть в «старонемецком стиле», на уровне 3-4-х этажей расположен граненый эркер, венчается щипцом с декором в виде стилизованных машикулей; портал в центральном ризалите (7-я световая ось от угла) по Кронверкскому пр., с лепным цветочным орнаментом, прямым профилированным сандриком с дентикулами, килевидным архивольтом; форма двери в виде ступенчатого портала, обрамление двери наличниками с профилированным сандриком и дентикулами, на кронштейнах, декорированных маскаронами; портал по последней (13-ой от угла) световой оси фасада вдоль Кронверкского пр., оформлен в виде полуциркулярной арки с рустованным архивольтом; портал по пр. Добролюбова: раскрепованный профилированный фронтон на кронштейнах с маскаронами, рустованный фриз, профилированные пилоны с нипсами и карнизами; окна в уровне 1-го этажа обрамлены широкими гладкими наличниками с фасками; окна в уровне 2-го этажа – лучковые, обрамлены наличниками; окна в уровне 3-го этажа обрамлены профилированными наличниками с консолями, оформлены прямоугольными сандриками с орнаментом из ионика; окна в уровне 4-го этажа – лучковые; состояние удовлетворительное;
  - дворовые фасады: окна 1-го этажа декорированы замковыми камнями; подоконные плоскости стены декорированы филенками с штукатуркой набрызгом; стилизованные машикули в простенках 2-4 этажей; окна 4-го этажа декорированы широкими стилизованными архивольтами, опирающимися на профилированные тяги, расположенные в простенках; лопатки в простенках 2-4 этажей и по углам здания; наблюдается деструкция штукатурного слоя со стороны дворового фасада и в воротном проезде;
  - карнизы: на лицевом фасаде венчающий карниз большого выноса, с маскаронами, декорированный дентикулами, на массивных кронштейнах; подоконный филенчатый пояс на уровне 4-го этажа с прямоугольными консолями; со стороны дворового фасада венчающий карниз простого профиля; имеются участки утрат штукатурного слоя;
  - пилястры: отсутствуют;
  - балконы, лоджии, крыльца: на угловой части - граненый эркер в уровне 3-4 этажей; состояние удовлетворительное;
  - окна: окна в уровне 1-го этажа - прямоугольные; в уровне 2-го и 4-го этажей – с лучковыми завершениями; в уровне 2-го этажа по осям боковых входов – овальные; оконные заполнения - деревянные, окрашены в серый и белый цвета; оконные заполнения дворовых фасадов - деревянные, окрашены в серый и белый



дворов  
 угловой  
 участке  
 одном  
 - с  
 овой  
 ыми  
 и  
 том  
 с  
 -я  
 ;

цвета; металлопластиковые стеклопакеты белого цвета; окна Помещения 7-Н выходят во двор; оконные заполнения Помещения 7-Н деревянные, окрашены в коричневый цвет, закрыты поздними решётками с наружной стороны; состояние удовлетворительное;

- двери: двери по пр. Добролюбова – металлическая, окрашена в коричневый цвет; состояние удовлетворительное;
- двери по Кронверкскому пр. - металлическая, окрашена в коричневый цвет; металлическая, филёнчатая, окрашена в коричневый цвет; металлопластиковая, филёнчатая, светлая, с облицовкой, имитирующей дерево; состояние удовлетворительное;
- двери дворового проезда - металлические, филёнчатые, окрашены в коричневый цвет; металлическая, окрашена в синий цвет; состояние удовлетворительное;
- двери дворовых фасадов - металлическая, окрашена в коричневый цвет; деревянная; деревянная, филёнчатая, окрашена в серый цвет; металлические, окрашены в серый цвет; деревянная, облицована металлическим листом; металлическая, филёнчатая, окрашена в чёрный цвет, под прямым козырьком; металлическая, облицована деревянным полотном; деревянная, облицована металлическим листом, окрашена в серый цвет; металлическая, филёнчатая, окрашена в коричневый цвет, под полукруглым козырьком на металлических кронштейнах; металлическая, окрашена в коричневый цвет, под полукруглым пластиковым козырьком на металлических кронштейнах; деревянные ворота (4), окрашены в серый цвет; состояние удовлетворительное;
- дверь в Помещение 7-Н со двора – металлическая, облицована деревянным полотном; состояние удовлетворительное;

з) монументы:<sup>2</sup> отсутствуют;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: покрытие – листы фанеры; состояние удовлетворительное;
- перекрытия: своды по металлическим балкам, оштукатурены, окрашены; в некоторых местах потолки подвесные; наблюдаются деструкции штукатурного слоя, подвесных потолков;
- стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены, в некоторых местах облицованы листами фанеры; наблюдаются деструкции облицовки;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: отсутствуют;
- двери: в перегородке, напротив окон создан новый входной проём, закрыт строительными материалами; межкомнатные двери отсутствуют;

к) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>

- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: не имеется;
- канализация: не имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>5</sup> отсутствуют;

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

№№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
	Не требуется выполнение работ в помещении, расположенном в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния Помещения.		

Представитель Госоргана

(подпись)

В.В.Романов  
(ФИО)

Представитель Покупателя

(подпись)

В.В.Мечтаев  
(ФИО)

Госорган

подпись



Покупатель

подпись

В.В.Мечтаев

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.

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

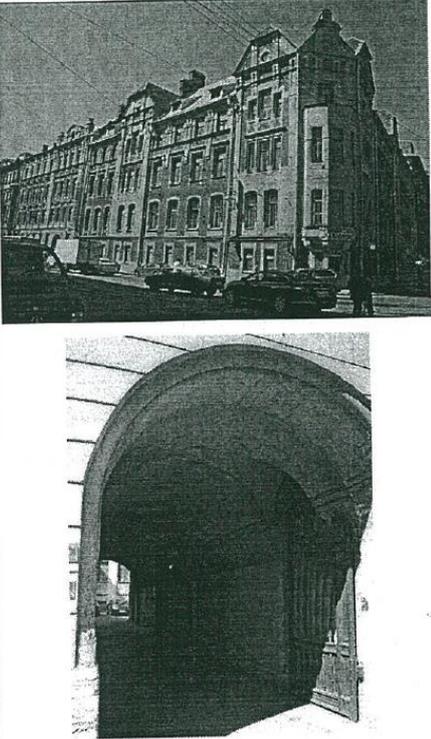
<sup>6</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещении(ях),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

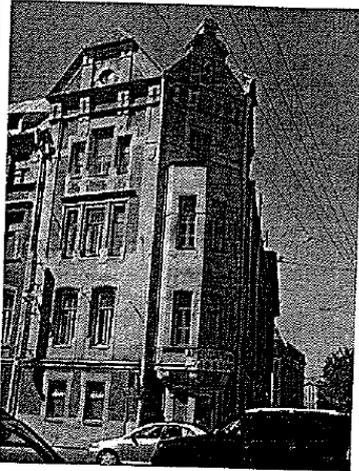
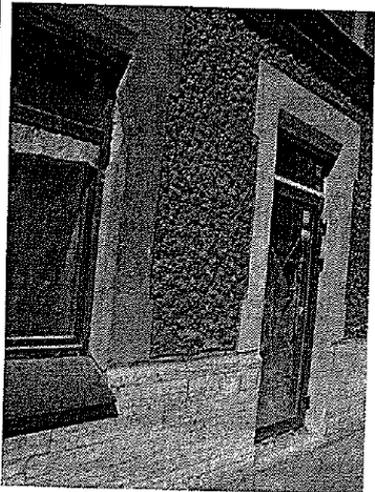
*В.В.Мечтаев*  
02.06.11

замечание

Приложение 2  
к охранному обязательству  
от 18 АВГ 2010 № 70244

Перечень предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга»  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1, лит. Б, пом. 7-Н  
(описательный адрес: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1; Кронверкский пр., д. 79).

Виды предметов охраны 2	Элементы предметов охраны 3	Фотофиксация 4
Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение; исторические габариты основного объема, включая воротный проезд с полуциркульным сводом с распалубками; исторические форма и габариты крыши (скатная, сложной конфигурации, полувальмовая), включая дымовые трубы, исторический материал окрытия крыш мансард (металлическая черепица).	
2 Конструктивная система здания:	исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные стены, исторические лестницы и лестничные клетки; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для помещений без архитектурно-художественной отделки); исторические плоские перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой);	

3	Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
4	<p>Архитектурно-художественное решение (композиция) лицевого фасада:</p> <p>архитектурно-художественное решение в стиле, переходном от романтической эклектики к модерну; конфигурация оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки и цвет заполнений оконных и дверных проемов;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности (известняковый цоколь, ленточный руст гладкой штукатурки на уровне 1-го этажа, штукатурка «под шубу» на уровне 1-го этажа угловой части и примыкающих к ней частей здания, штукатурка «внабрязг» и гладкая);</p> <p>четыре ризалита: увенчанные мансардами с окнами-люкарнами; на третьем и четвертом этажах с тройными окнами; в верхней части декорированы стилизованными машикулями и филенками с лепным цветочным орнаментом в характере модерна (два из них фланкируют угловой объем);</p> <p>угловой объем в «старонемецком стиле», на уровне 3-4-х этажей расположен трехгранный в плане эркер на стилизованных кронштейнах;</p> <p>фигурный щипец, венчающий угловой объем, с декором в виде стилизованных машикулей и с поясом дентикулов;</p> <p>межэтажный карниз на уровне 1-2-го этажей;</p>	  

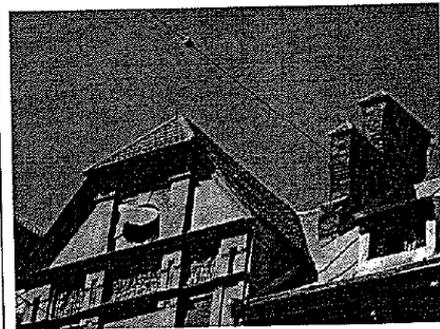
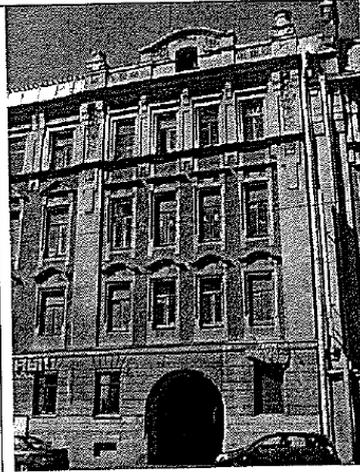
подоконный профилированный карниз на уровне четвертого этажа с филленчатым поясом и прямоугольными консолями;

габариты, конфигурация и оформление оконных проемов:  
 местоположение прямоугольных оконных проемов цокольного этажа, первый этаж – прямоугольные, в обрамлении широких гладких наличников с фасками в зонах, примыкающих к угловому объему; второй этаж – с лучковым завершением в наличниках; третий этаж – профилированные наличники с консолями, линейные сандрики с орнаментом из иоников, треугольные сандрики с лепным растительным орнаментом крайних частей фасада; четвертый этаж – прямоугольные оконные проемы, с лепными вставками в межоконных простенках угловых частей фасада;

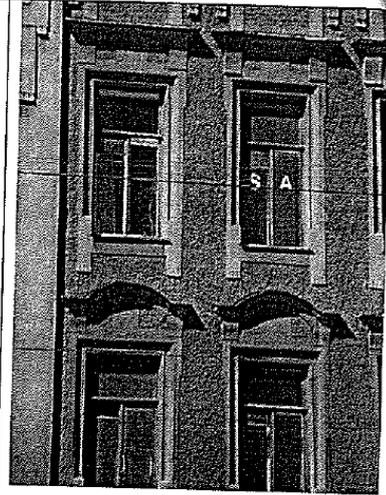
лукообразные сандрики на уровне 2-го этажа крайних частей фасада;

венчающий выносной профилированный карниз на кронштейнах со стилизованными маскаронами;

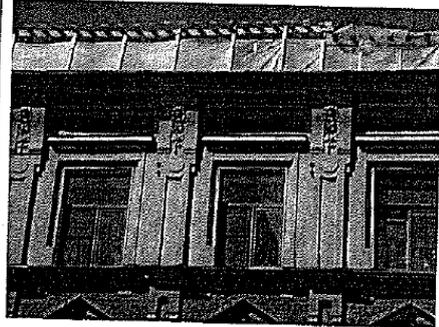
невысокий аттик крайней части фасада по пр. Добролюбова с центральной частью лучкового очертания, фланкированной стилизованными вазонами;



портал в центральном ризалите (7-я световая ось от угла) по Кронверкскому пр., с лепным цветочным орнаментом в характере модерна (розы), линейным профилированным сандриком с дентикулами, килевидным вимпергом над полуциркульным профилированным проемом;

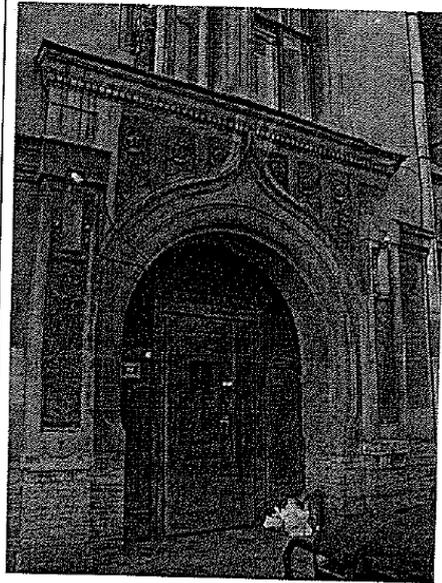


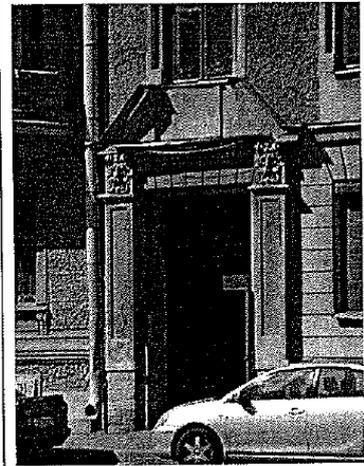
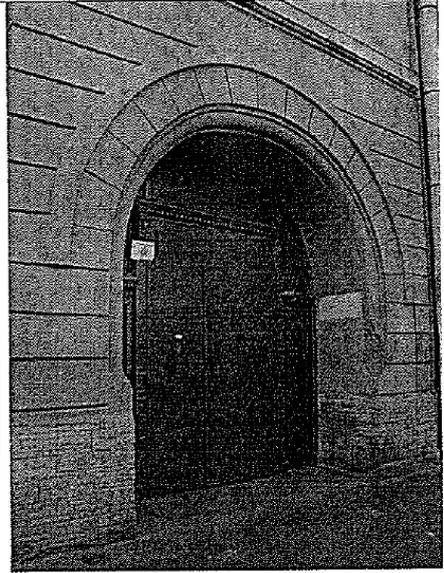
портал по последней (13-ой от угла) световой оси фасада вдоль Кронверкского пр., оформлен в виде полуциркульной арки с валиком и рустованным архивольтом;



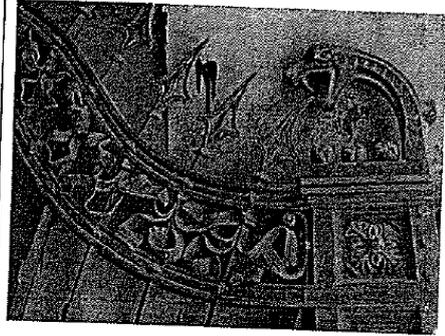
фрагмент исторического заполнения портала в виде линейного сандрика с дентикулами на кронштейнах, декорированных маскаронами;

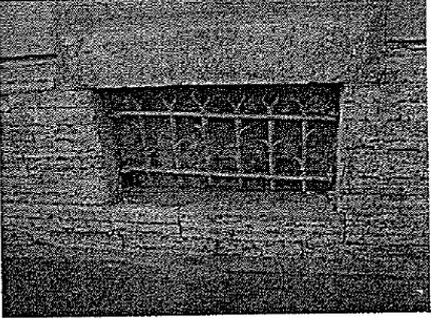
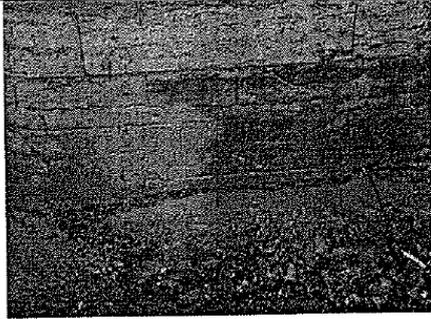
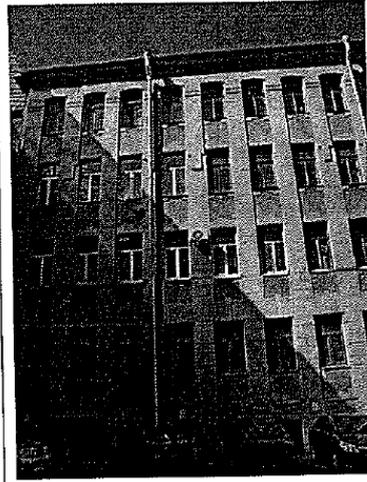
портал по пр. Добролюбова: прямоугольный проем с разорванным профилированным фронтоном на кронштейнах с мужскими маскаронами и волютами, рустованный фриз, пилястры с прямоугольными нишами, фланкирующие проем;



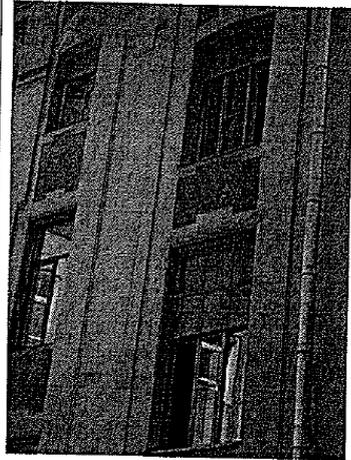


Исторический металлодекор:  
фигурные створы ворот воротного  
проезда, кованого железа со скандинаво-  
германскими мотивами: в виде  
стилизованных криволинейных копий, с  
фризом в виде перевитого позумента, с  
змеиными головами по краям, нацельник,  
декорированный в верхней части  
рыцарским шлемом с цветами и лентами;  
решетка оконного проема цокольного  
этажа кованого железа в виде  
стилизованных ветвей;



		
<p>5 Архитектурное (архитектурно-художественное) решение (композиция) дворового фасада:</p>	<p>габариты, конфигурация и оформление оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки и цвет заполнения оконных проемов;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности (известняковый цоколь, гладкая штукатурка, рустованные вставки в межоконных вертикальных простенках на уровне 1-2-го этажей, филенки с вставками штукатурки «внабрязг» в подоконных простенках);</p> <p>декоративные элементы фасада со штукатурным декором в стиле модерн;</p> <p>карниз над первым этажом;</p> <p>венчающий профилированный карниз; лестничные клетки;</p> <p>широкие входные проемы каретников с коробовым завершением и историческим деревянным дверным заполнением;</p>	 

Парал  
Доб  
ративно-  
бжествен-  
ея и (или)  
црстова  
отделка  
интерьеров



декоративно-художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:

Парадный вестибюль подъезда по пр. Добролюбова:

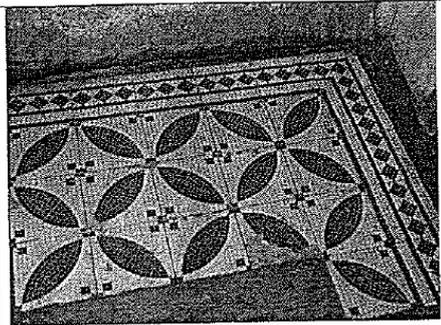
покрытие пола тамбура, вестибюля, межэтажных площадок метлахской плиткой в два цвета (черный, белый) с имитацией мозаики с рисунком «кофейное зерно» и бордюром из ромбов; ступени вестибюля и пардной лестницы лещадной плиты;

ограждения лестничных маршей кованого черного металла в виде волнообразных завитков;

плоские перекрытия вестибюля и межэтажных площадок с лепными кронштейнами в виде волнот;

входные филенчатые двухстворчатые двери в квартиры с профилированными сандриками и наличниками.

В помещениях 7-Н элементов декоративно-художественной отделки не имеется.



			
7	Наличие предметов ДПИ:	В помещениях 7-Н предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры не имеется.	

Госорган

*[Handwritten signature]*  
подпись



Е.В. Лемакина

Покупатель

*[Handwritten signature]*  
подпись

В.В. Мечтаев



#### **Приложение №4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

### **Предмет охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

01 НОЯ 2013

№ 10-548

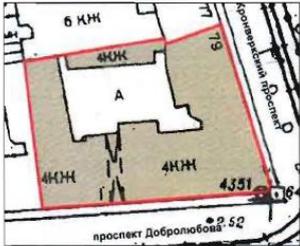
**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, 1/79, литера Б, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
Начальник управления государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга»,  
 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район,  
 пр. Добролюбова, дом 1/79, литера Б.

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из четырехэтажных лицевых с историческими мансардами и дворовых корпусов;	



		<p>исторический воротный проезд – местоположение (по 7-й световой оси лицевого фасада со стороны пр. Добролюбова), конфигурация (полуциркульный), габариты;</p> <p>крыши – исторические габариты и конфигурация (многоскатная, сложной конфигурации, полувальмовая) лицевых скатов лицевых корпусов, включая дымовые трубы с орнаментами выпущенного кирпича, исторический материал окрытия крыш исторических мансард лицевых скатов лицевых корпусов и верхней части труб (металлическая черепица).</p>	 
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>полуциркульный с распалубками (воротный проезд по 7-й световой оси со стороны пр. Добролюбова);</p>	 

	<p>лестница – местоположение (по 13-й световой оси лицевого фасада со стороны Кронверкского пр.), конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (двухмаршевый с забежными ступеньками), материал ступеней (лещадная плита);</p> <p>ограждение лестницы – материал (металл), техника (ковка), рисунок (вертикальные стойки с волнитообразными завитками);</p> <p>поручень – деревянный профиль;</p>	
	<p>лестница – местоположение (по центральной световой оси со стороны Кронверкского пр.), конструкция (консольно заведенные в стену), тип и конфигурация (двухмаршевый), материал ступеней (лещадная плита);</p>	
	<p>лестница – местоположение (из воротного проезда, со стороны пр. Добролюбова), конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (лещадная плита);</p> <p>ограждение лестницы – материал (металл), техника (ковка), рисунок (вертикальные стойки);</p> <p>поручень – деревянный профиль;</p>	

		<p>лестница – местоположение (по 1-й световой оси лицевого фасада со стороны пр. Добролюбова), конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (трехмаршевая), материал ступеней (лещадная плита);</p> <p>ограждение лестницы – материал (металл), техника (ковка), рисунок (вертикальные стойки с волотообразными завитками);</p> <p>поручень – деревянный профиль;</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах кирпичных капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя - облицовка известняковыми плитами;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности - ленточный руст гладкой штукатурки на уровне 1-го этажа, штукатурка «под шубу» на уровне 1-го этажа угловой части и примыкающих к ней частей здания, штукатурка «внабрызг» и гладкая штукатурка);</p> <p>четыре ризалита: увенчанные мансардами с окнами-люкарнами; на третьем и четвертом этажах с тройными окнами; в верхней части декорированы стилизованными машикулями и филенками с лепным цветочным орнаментом в характере модерна (два из них фланкируют угловой объем);</p> <p>трехгранный в плане эркер на стилизованных кронштейнах – в уровне 3-4-го этажей;</p> <p>фигурный шпиль, венчающий угловой объем, с декором в виде стилизованных машикулей и с поясом дентикулов;</p> <p>межэтажный карниз на уровне 1-2-го этажей;</p>	 

	<p>подоконный профилированный карниз на уровне четвертого этажа с филенчатым поясом и прямоугольными консолями;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки (с фрамугами на три стекла угловых корпусов, с фрамугами на одно стекло корпуса по пр. Добролюбова) и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов;</p> <p>прямоугольные оконные проемы подвального этажа корпуса по пр. Добролюбова – ширина и отметка высоты;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>первый этаж – прямоугольные, в обрамлении широких гладких наличников с фасками в зонах, примыкающих к угловому объему, прямоугольные с веерным рустом в верхней части корпуса по пр. Добролюбова;</p> <p>второй этаж – с лучковым завершением в профилированных наличниках наличниках угловых корпусов, прямоугольные в профилированных наличниках с лукообразными сандриками корпуса по пр. Добролюбова и по крайним осям корпуса по Кронверкскому пр.;</p> <p>третий этаж – профилированные наличники с консолями, линейные сандрики с орнаментом из иоников, треугольные сандрики с лепным растительным орнаментом крайних частей фасадов;</p> <p>четвертый этаж – прямоугольные оконные проемы, с лепными вставками в межоконных простенках (гротескные маскароны, растительный орнамент);</p> <p>окна-люкарны исторических мансард;</p>	  
--	---	---

венчающий выносной профилированный карниз на кронштейнах со стилизованными маскаронами;

невысокий аттик крайней части фасада по пр. Добролюбова с центральной частью лучкового очертания, фланкированной стилизованными вазонами;





портал в центральном ризалите (7-я ось от угла) по Кронверкскому пр., с лепным цветочным орнаментом (розы), линейным профилированным сандриком с дентикулами, килевидным вимпергом над полуциркульным профилированным проемом;



фрагмент исторического заполнения портала в виде линейного сандрика с дентикулами на кронштейнах, декорированных маскаронами;



портал по последней (13-ой от угла) оси фасада вдоль Кронверкского пр., оформленный полуциркульной аркой с валиком и рустованным архивольтом;



портал по пр. Добролюбова:  
прямоугольный проем с разорванным  
профилированным фронтоном на  
кронштейнах с мужскими маскаронами и  
воллутами, рустованный фриз, пилястры  
с прямоугольными нишами,  
фланкирующие проем;



исторический металлодекор:  
фигурные створы ворот воротного  
проезда - материал (черный металл),  
техника исполнения (ковка), рисунок (в  
виде стилизованных криволинейных  
копий, с фризом в виде перевитого  
позумента, со змеиными головами по  
краям, нашельник, декорированный в  
верхней части рыцарским шлемом с  
цветами и лентами);



		   <p data-bbox="475 1182 911 1290">решетка оконного проема подвального этажа, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде стилизованных ветвей);</p>
--	--	--

		<p>дворовые фасады:</p> <p>габариты, конфигурация и оформление оконных и дверных проемов:</p> <p>исторический рисунок расстекловки и цвет заполнения (коричневый) оконных проемов:</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности - известняковый цоколь, гладкая штукатурка, рустованные вставки в межоконных вертикальных простенках на уровне 1-2-го этажей, филенки с вставками штукатурки «внабрызг» в подоконных простенках:</p> <p>декоративные элементы фасада со штукатурным декором в стиле модерн:</p> <p>карниз над первым этажом:</p> <p>венчающий профилированный карниз:</p>	  
--	--	--	---

		<p>Габариты и конфигурация входных проемов каретников с коробовым завершением и историческим деревянным дверным заполнением.</p>	
5	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>вестибюль парадной лестницы, помещение 9-Н – оформление потолка полуциркульный свод с распалубками и конхой, в конхе – пять малых распалубок с тремя люкарнами второго света и двумя лепными медальонами;</p> <p>лепной плафон свода поддерживается кронштейнами в виде стилизованных капителей с картушами. В плафоне – композиция из фигурных филенок с розетками и цветочным орнаментом</p>	

	<p>парадный вестибюль подъезда по пр. Добролюбова:</p> <p>покрытие пола тамбура, вестибюля, межэтажных площадок - метлахская плитка в два цвета (черный, белый) с имитацией мозаики с рисунком «кофейное зерно» и бордюр из ромбов;</p> <p>лепные кронштейны в виде волют потолка вестибюля;</p> <p>арочный проем с коробовым завершением, ведущий к парадной лестнице;</p>	   
--	---	--

		<p>квартира №11:</p> <p>комната №17, площадью 22,40 кв.м.: печь (угловая, одноярусная, облицованная изразцами белого цвета; профилированный карниз; гладкий фриз);</p> <p>лепное оформление потолка – профилированные тяги, падуга, профилированная рама; круглая розетка в центре потолка, оформленная растительным рельефом;</p>	  
--	--	--	---

комната №6, площадью 34,30 кв.м.: печь (угловая, облицованная изразцами белого цвета, рельеф; одноярусная; навершие печи – профилированный карниз; каннелированный фриз; фигурное навершие с волотообразными завитками и растительным декором, выполненное в высоком рельефе);



Лепное оформление потолка – широкие профилированные тяги, падуга, профилированная рама; круглая розетка в центре потолка, оформленная растительным рельефом и бусами.



	<p>комната № 39, площадью 30 кв.м.:</p> <p>печь угловая (изразцы белого цвета, терракота, рельеф, в плане с центральным ризалитом, двухъярусная, вдоль цоколя – полоса орнамента с листьями, боковины с листьями, алмазными гранями, под полочкой – полосы геометрического и растительного орнамента, 2 ярус с цоколем из растительных и геометрических элементов, боковины с орнаментом из розетт в круге, между которыми листья, во фризе – композиция из розетт, листьев, над боковинами – крупные розетты, аттик с композицией из вазона на пьедестале, фланкированного двумя крупными волютами, по углам и над боковыми фасадами – декоративные композиции, дверца топки – латунная);</p> <p>квартира № 16:</p> <p>комната № 10, площадью 23, 9 кв. м.:</p> <p>печь (угловая, с центральным ризалитом, белого глазурованного изразца; фриз и профилированный карниз декорированы растительным орнаментом (антефиксы);</p> <p>квартира № 21:</p> <p>комната № 13, площадью 26, 5 кв. м.; коридор (МОП № 16), площадью 4, 9 кв. м. (исторически являлись единым объемом, разделенным поздней перегородкой.):</p> <p>потолок - по периметру стен профилированный карниз, в поле плафона - овальная тяга, по продольным сторонам которой за тягой фигурные филенки с рисунком в виде крыльев.</p>	
--	--	--

#### **Приложение №5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

## **План границ территории объекта культурного наследия**

УТВЕРЖДАЮ:

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

Г.Р. Аганова



**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга"**

г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, литера Б



масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КГИОП ОГРН 1037843025527
<b>Копия верна</b>
Исполнитель: _____

#### **Приложение №6**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

## **Документы технического учета**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

07/1342

Лист 1, всего листов 4

Дата: 04 Апреля 2009 г.  
 Кадастровый номер: 78.7.3019.2.24.1  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): \_\_\_\_\_

**1. Описание объекта недвижимости**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
78.7.3019.2.24

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 1-2-3

1.3. Общая площадь помещения: 1366.1 м<sup>2</sup>

**1.4. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	-
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>проспект</u>
	наименование	<u>Добролюбова</u>
Номер дома	<u>1/79</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>Б</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>6-Н 8-Н 9-Н</u>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения: нежилое  
 (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_  
 (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: \_\_\_\_\_

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: В помещениях 6-Н и 9-Н выполнена самовольная перепланировка, в помещении 8-Н сохранена самовольная перепланировка 2006 года. Наружные границы объекта не изменены. Наружные границы здания не изменены.

1.11. ГУП «ГУИОН»  
 (наименование органа или организации)

Свидетельство серия РН-1 №000133, запись в реестре аккредитованных организаций за № 254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга  
  
 М.П. \_\_\_\_\_ 04 АПР 2009 200 г.

Начальник территориального ГУП «ГУИОН»  
 ПИП Петродворцового района  
  
 ( Козодаев А.И. )  
 Ф.И.О.  
 М.П. \_\_\_\_\_ 04 апреля 2009г.

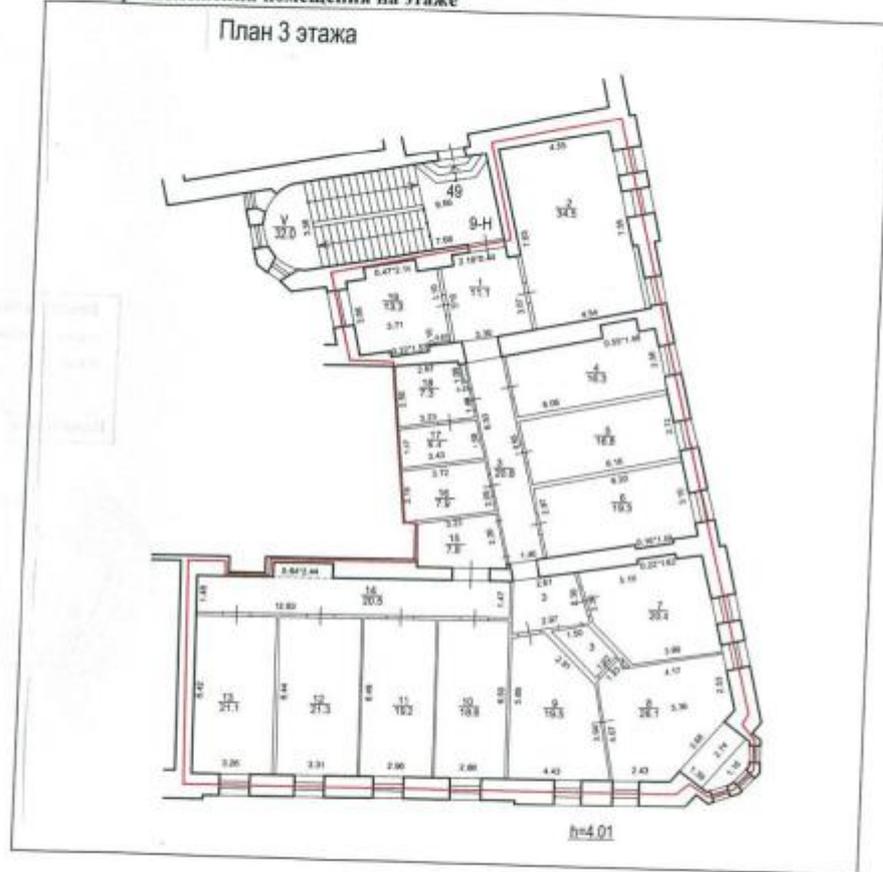


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист 4, всего листов 4

Кадастровый номер: 78.7.3019.2.24.1  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) - \_\_\_\_\_

2. План расположения помещения на этаже



— - границы объекта

Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга  
М.П. 14 АПР 2009 200 г.

Генеральный директор ГУП «ГУИОН»  
И.И.И. Петроградского района  
Козодаев А.Н.  
Ф.И.О.  
М.П. 04 Апреля 2009 г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 24.12.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11/19/4/Б/53

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения 558.2 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	<u>округ №58</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>проспект</u>
	наименование	<u>Добролюбова</u>
Номер дома	<u>1/79</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>Б</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>53</u>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения жилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира  
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане \_\_\_\_\_

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: Используемая комната ч.п.13, площадью 22,5 кв.м. По архивным данным на 25.02.2009г.

1.11. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре  
(наименование органа или организации)  
аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.


 Филиал ГУП "ГУИОН"  
 Петродворцовского района  
 (А.Н. Козодаев)  
 Ф.И.О.  
 \_\_\_\_\_  
 декабря 2009 г.

2  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер 11/19/4/Б/53  
(ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

2. План расположения помещения на этаже h = 3,45 м

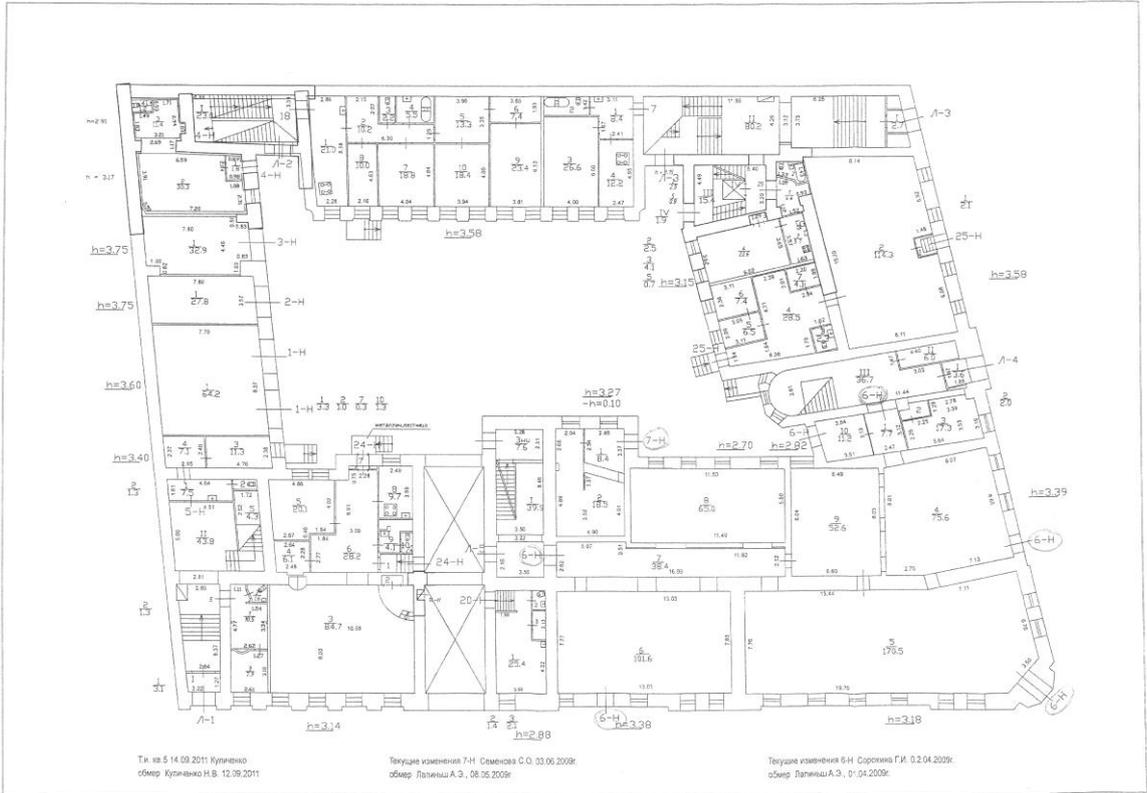


Масштаб: схема



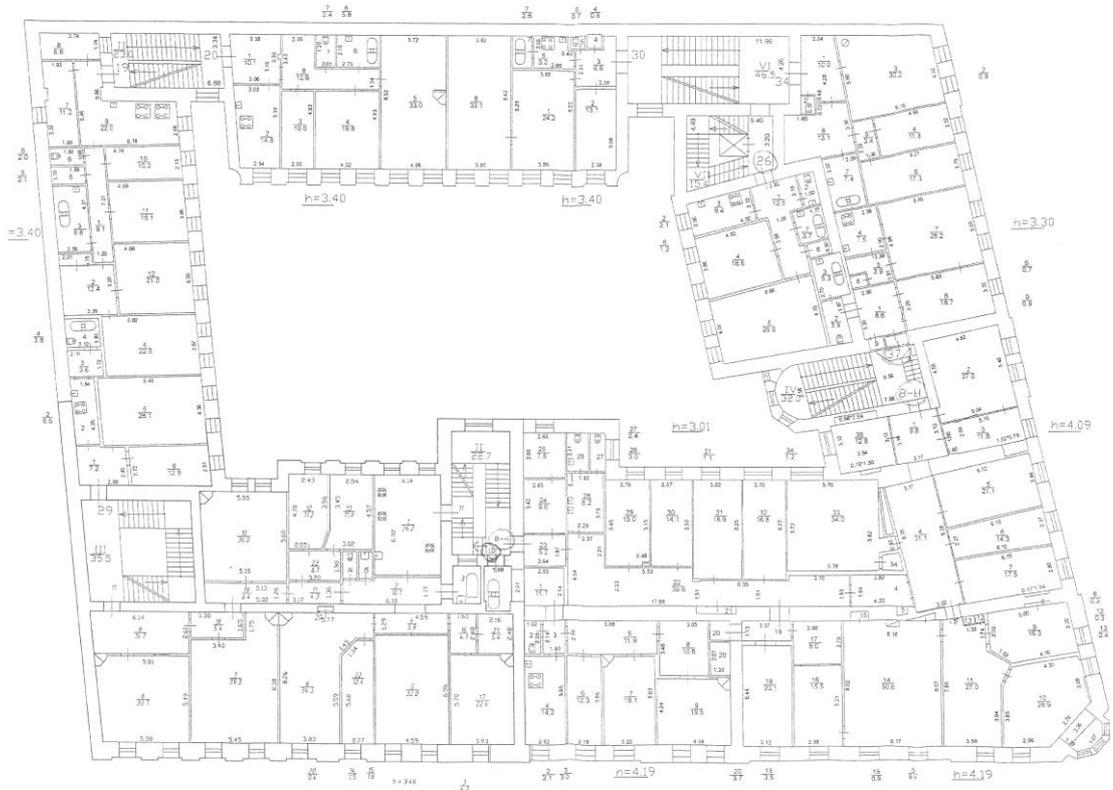
Инженер А.Н. Козодаев  
Ф.И.О  
14 октября 2009 г.

1771001

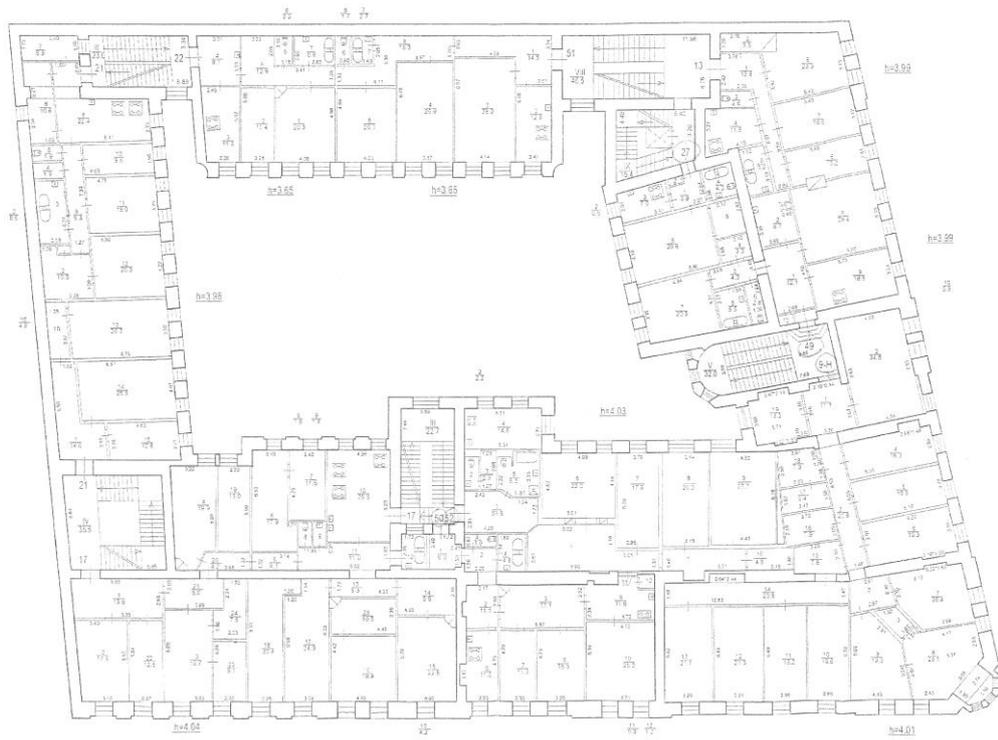


План 2 этажа

Тит. кн. кн. 30 05.05.2011; Работкин В.В.  
из альбома обмера Исаева А.С. 20.05.2004;

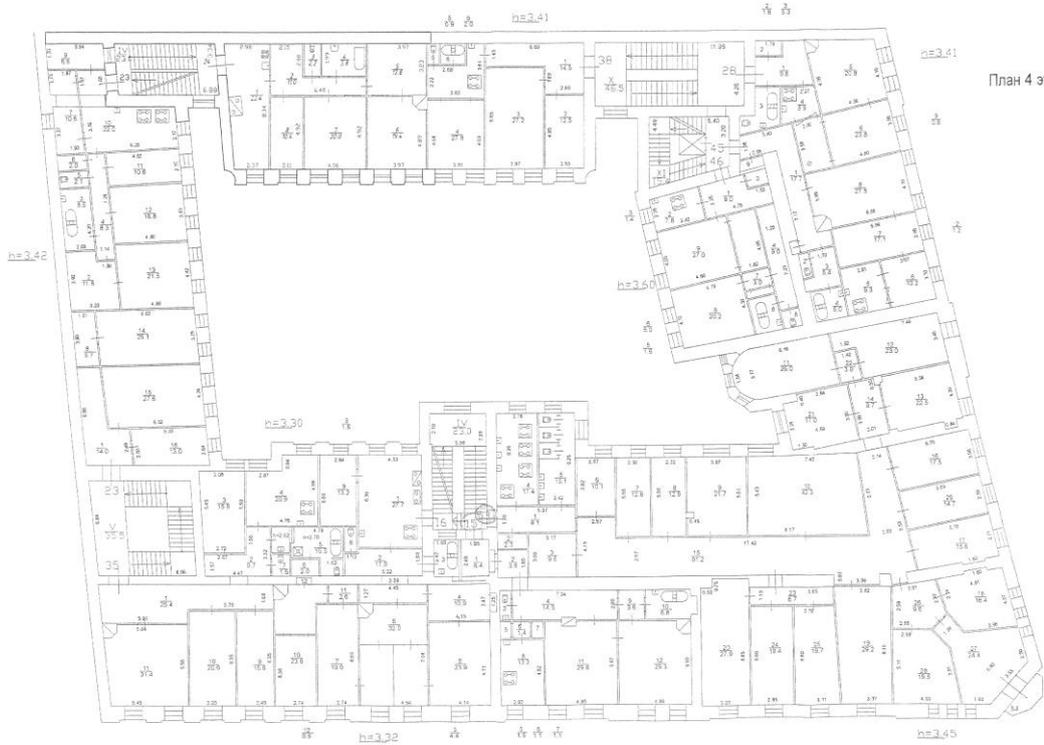


План 3 этажа



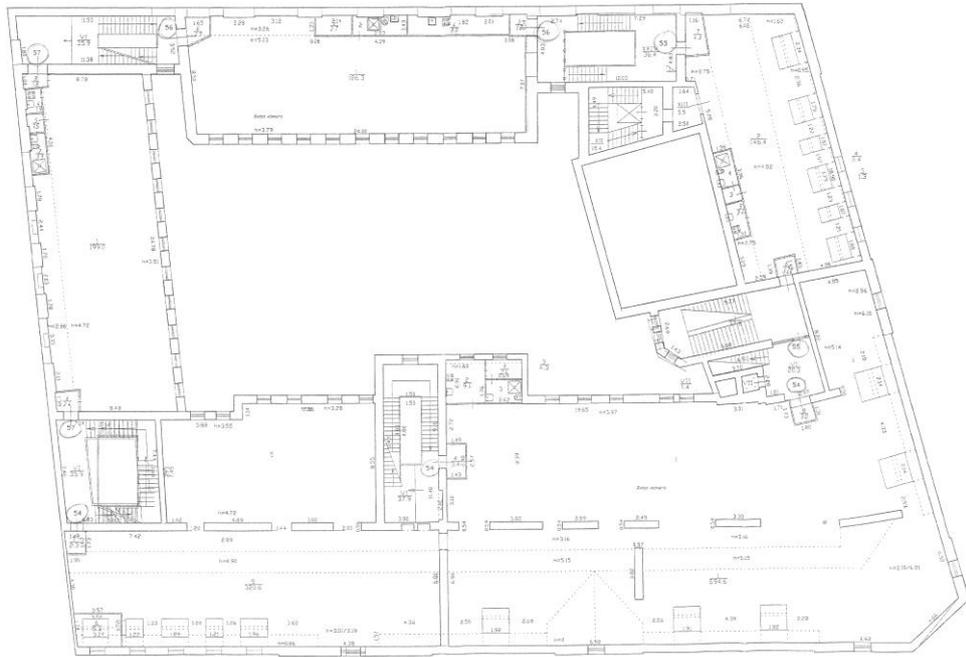
Техническое задание ФН Сорочина ГИ. 01.04.2009г.  
объем: Галчых А.Э. 01.04.2009г.

План 4 этажа



План мансарды и технического этажа  
расположенных по адресу: проспект Давралоўсва, дом 1/79  
литера Б

План мансарды



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМ  
ФИЛИАЛ ГУ ГУИОН  
ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
ПЕТРОГРАДСКОГО РАЙОНА

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ  
ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА**

на жилой дом № 1/49 литер Б  
по д. Рабочеполюе ул. (пер.)  
город С. Петербург район Петроградский  
**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**  
Владелец Гос. фонд  
Серия, тип, проекта \_\_\_\_\_  
Год постройки 1898 пересоборудовано \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ год  
Год последнего капитального ремонта 1944 - БКР надстроено \_\_\_\_\_  
Число этажей 4,25  
Кроме того имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Число лестниц 6 шт.;  
Средняя внутр. высота помещений 3,70 м. Объем 44295 куб. м.  
Общая полезная площадь дома 6551,9 кв. м.  
из них:  
а) Жилые помещения полезная площадь 4625,0 кв. м.  
в том числе жилой площади 6551,9 кв. м.

**ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА**  
Группа капитальности \_\_\_\_\_ сборник № \_\_\_\_\_  
Вид внутренней отделки подвесн. таблица № 252

№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов					Итого в %	Процент износа на уд. вес конструктивных элементов
				5	6	7	8	9		
1	Фундамент	<u>бутоб.</u> <u>каменный</u>	<u>разруш.</u> <u>на 1/3</u> <u>не обнаруж.</u>	3	-	3	25	0,75		
2	а. Наружные капитальные стены б. перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>разруш.</u> <u>на 1/3</u> <u>не обнаруж.</u>	24	-	24	25	6,0		
3	перекрытия:									
	чердачные	<u>дер. балк. с дер. зап.</u>	<u>деформ. иск.</u> <u>мет. балк.</u> <u>без прощоб.</u>	11	-	7	4	35	1,4	
	междуэтажные подвальные	<u>по мет. бал.</u> <u>с дер. зап.</u> <u>бетон. перекрыт.</u>	<u>иск.</u>							

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктивная отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов		Поправка к удельн. весу в процентах		Износ в %	Прокладочный вес конструктивных элементов
				5	6	7	8		
4	Крыша	дерев. стропила кровля вашиной	штучная кровля	2	-	2	40	98	
5	Полы	паркетные и досчатые	мест. доск. и паркет изломан.	12	-	12	40	4,8	
6	Проемы	оконные	двойная деревян. местами гниль и мех. поврежд.	10	-	10	35	3,5	
	дверные	Финские							
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка армист. оформлен.	паркетн. доска ср. арт. европ.	20	278	278	25	5,57	
		Внутрен. отделка	штукатур. обои, масля. краска						штукатур. мест. треск. шпатель
8	Санитарно- и электротехнич. работы	Центр. отопление	газ. тр.	12	761	820	25	2,05	
		Печное отопление							
		Водопровод	метал. тр.						
		Электроосвещ.	220В						
		Радио	да						
		Телефон	да						
		Телевидение	паркетн. ант.						
		Ванн	с газ. колонк. обтеки.						
			с дров. колонк. обтеки.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосп.	нет						
		Вентиляция	естеств.						
Газоснабжение	обтеки. центр.								
Мусоропровод	нет								
Лифты	нет								
Канализация	туалет.								
9	Разные работы	штукатур. ступени трот. по мет. косякам.	штукатур. ступ. в мет. тротуарных	0	-	0	25	4,5	
Итого				100		91,48		26,37	

Процент износа: 29%

Начальник бюро

Исполнитель

197198, Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 16. Тел.: 233-86-92; тел./факс: 230-86-49  
 р/с 40503810918000000055 ОАО «Промышленно-строительный банк»; Петроградский филиал  
 к/с 30101810200000000791; БИК 044030791; ИНН 7813099461

#### **Приложение №7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

## **Правоустанавливающие документы**

48.04:0003019.0275

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

"09" июля 2008 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** Договор купли-продажи объекта недвижимости от 06.06.2008г

**Субъект (субъекты) права:** Машинский Константин Анатольевич, дата рождения 27.01.1971г., место рождения: город Владивосток Приморского края, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 04 № 427424, выдан 28.07.2003г. ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области; адрес места жительства: Россия, город Санкт-Петербург, Центральный район, ул.Стремяная, д.11, кв.38

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** контора, назначение: нежилое, общая площадь 1318,10 кв. м, этаж 1-2-3

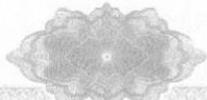
**Адрес объекта:** г.Санкт-Петербург, проспект Добролюбова д.1/79 пом.6Н 8Н 9Н лит.Б

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:7:3019:2:24:1

**Существующие ограничения (обременения) права:** Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2008 года сделана запись регистрации № 78-78-31/021/2008-267

**Регистратор** Скуратова О.С. м.п. 

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

78-АГ 417143 



КОПИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

**Дата выдачи:**

20.04.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи квартир от 29.03.2016

**Субъект (субъекты) права:** Машинский Константин Анатольевич, дата рождения: 27.01.1971, место рождения: гор. Владивосток Приморского края, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 025-738-158 60

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 78:07:0003019:2041

**Объект права:** Квартира, назначение: жилое, площадь 558,2 кв.м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, просп.Добролюбова, д.1/79, лит.Б, кв.53.

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

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/031-78/051/014/2016-352/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

78-78/031-78/051/014/2016-352/2

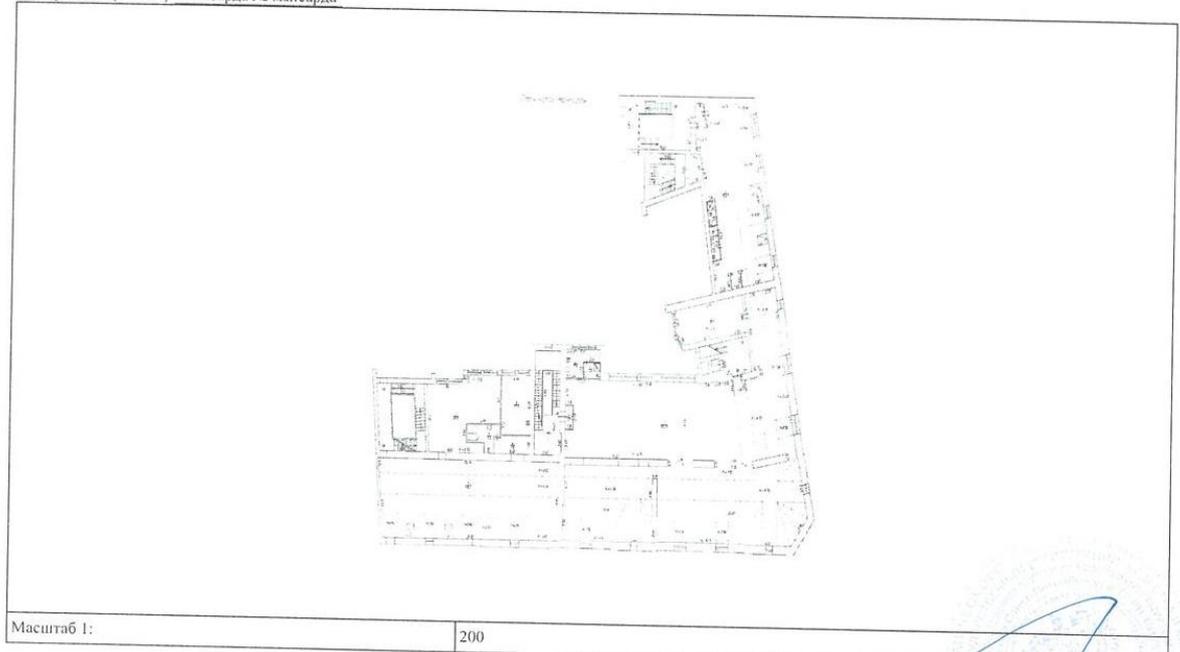


Филиппов О.Н.

САНКТ-

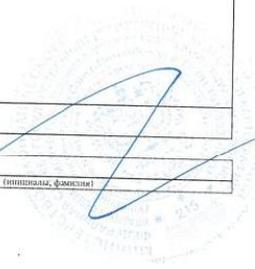
<b>Помещение</b>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
13.06.2019			
Кадастровый номер:	78:07:0003019:2519		

Номер этажа (этажей): Мансарда № мансарда



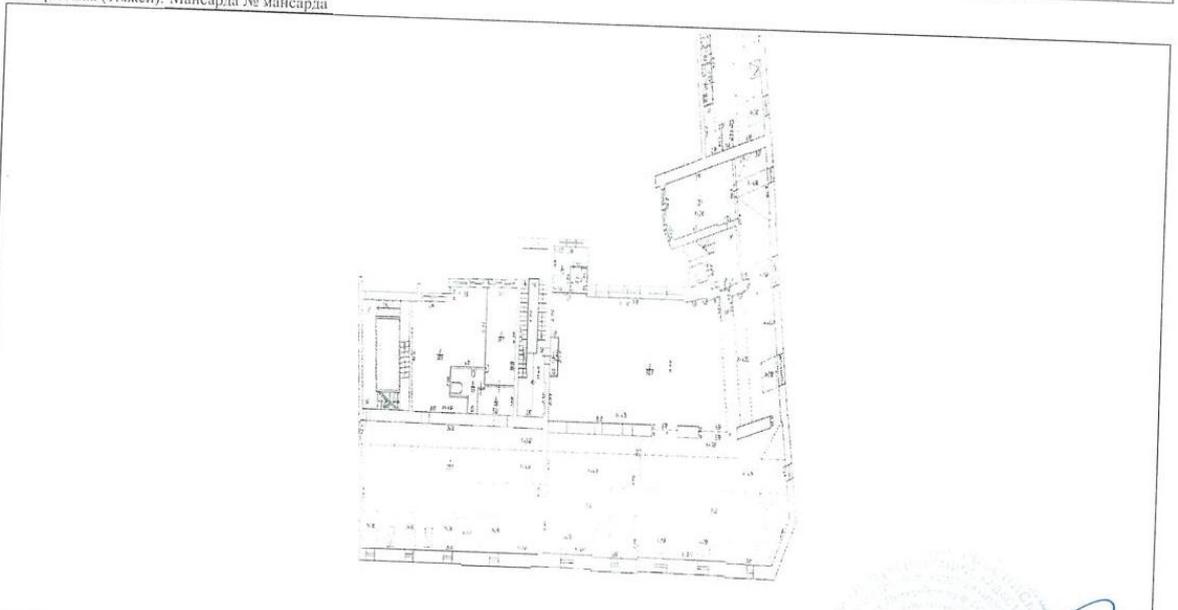
Масштаб 1: 200

<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>Специальное кадастрово-оценочное учреждение</small>	<u>М.П.</u> <small>(подпись)</small>	Леонова М.А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---	--



Помещение			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>5</u>	<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
13.06.2019	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:		78:07:0003019:2519	

Номер этажа (этажей): Мансарда № мансарда



Масштаб 1:      данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Государственный кадастровый инженер

М.П.

Леонова М.А.

Индивидуальный предприниматель



#### **Приложение №8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

### **Материалы фотофиксации**

*(съемка проведена Д.А. Зайцевой 21 мая 2021 г.)*

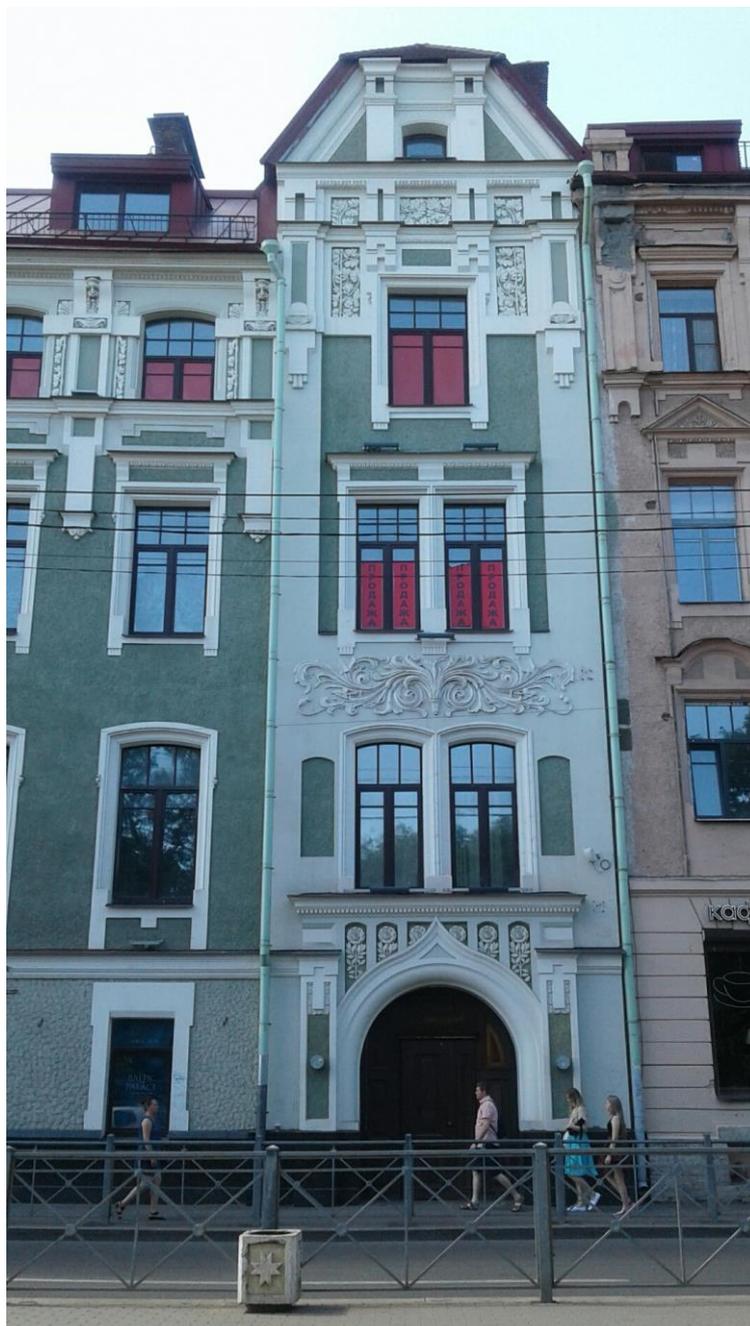
## Список фотографий

1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Вид со стороны Кронверкского проспекта.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Фасад со стороны Кронверкского проспекта. Фрагмент.
3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Вид на угловую часть здания.
4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Вид вдоль проспекта Добролюбова.
5. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Корпус по проспекту Добролюбова.
6. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовый фасад.
7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовые фасады. Вид на угловую часть здания.
8. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовый фасад. Арка воротного проезда во двор.
9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Общий вид со стороны утраченной исторической лестничной клетки.
10. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Общий вид в зоне восстановления исторической лестничной клетки (в исторических границах).
11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Вид на оконные проемы.
12. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной исторической лестничной клетки).

13. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).
14. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера. Вид на оконные проемы.
15. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера. Оконные проемы.
16. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Пятый этаж (мансарда). Квартира №58. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).
17. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Пятый этаж (мансарда). Квартира №58. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).



- 1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Вид со стороны Кронверкского проспекта.*



**2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Фасад со стороны Кронверкского проспекта. Фрагмент.**



**3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б.  
Вид на угловую часть здания.**



4. *Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Вид вдоль проспекта Добролюбова.*



5. *Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Корпус по проспекту Добролюбова.*



**6. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовый фасад.**



**7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовые фасады. Вид на угловую часть здания.**



**8. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Дворовый фасад. Арка воротного проезда во двор.**



**9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Общий вид со стороны утраченной исторической лестничной клетки.**



**10. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Общий вид в зоне восстановления исторической лестничной клетки (в исторических границах).**



**11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Вид на оконные проемы.**



**12. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Третий этаж. Помещение 9-Н. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной исторической лестничной клетки).**



*13. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).*



*14. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера. Вид на оконные проемы.*



*15. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Четвертый этаж. Квартира №53. Фрагмент интерьера. Оконные проемы.*



***16. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Пятый этаж (мансарда). Квартира №58. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).***



*17. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. Пятый этаж (мансарда). Квартира №58. Фрагмент интерьера (в зоне восстановления утраченной лестничной клетки в исторических границах).*

**Приложение №10**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

**Копия лицензии МКРФ.  
Материалы проекта**



Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 03205 от 4 февраля 2016 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «РСК АНТИК»**

**ООО «РСК АНТИК»**

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

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1157847375168**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7814294120**

007098

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**197198, г. Санкт-Петербург, Маркина д. 16 Б, лит. А,  
помещение 16-Н-17.9 (к.302.9)**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№340 от 4 февраля 2016 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№2236 от 3 октября 2016 г.

№1746 от 8 октября 2018 г.

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

Заместитель Министра  
(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

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

Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 03205** от **4 февраля 2016 г.**

виды выполняемых работ:

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

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

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней;

реставрация, консервация и воссоздание произведений скульптуры и декоративно-прикладного искусства;

реставрация, консервация и воссоздание живописи (монументальной, станковой);

реставрация, консервация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

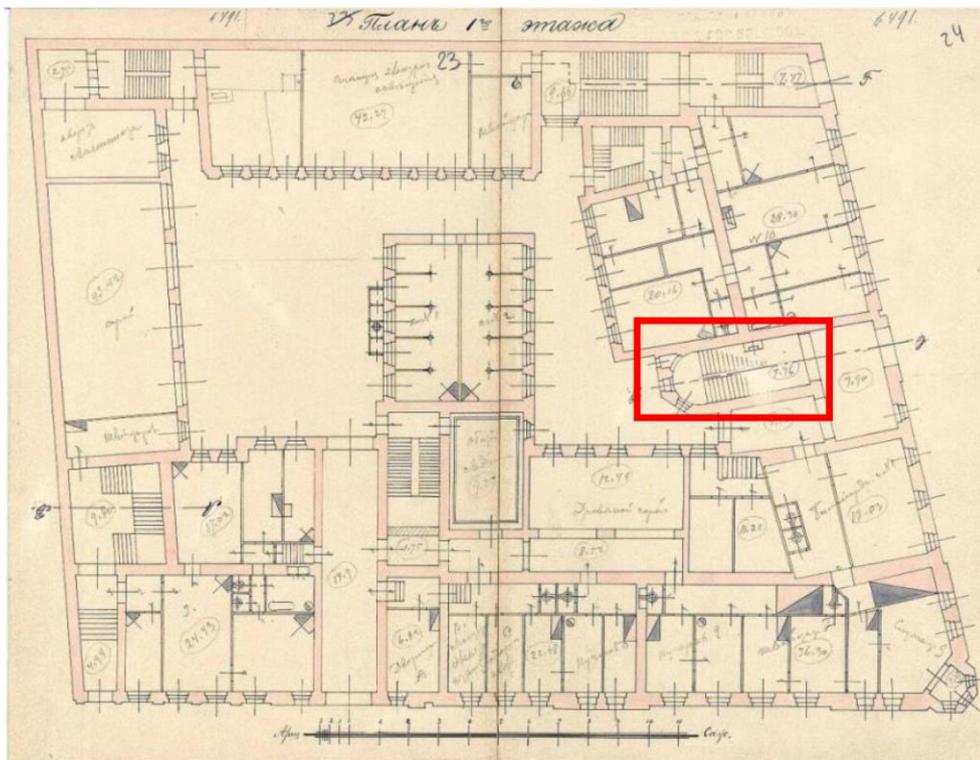
007087

## 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

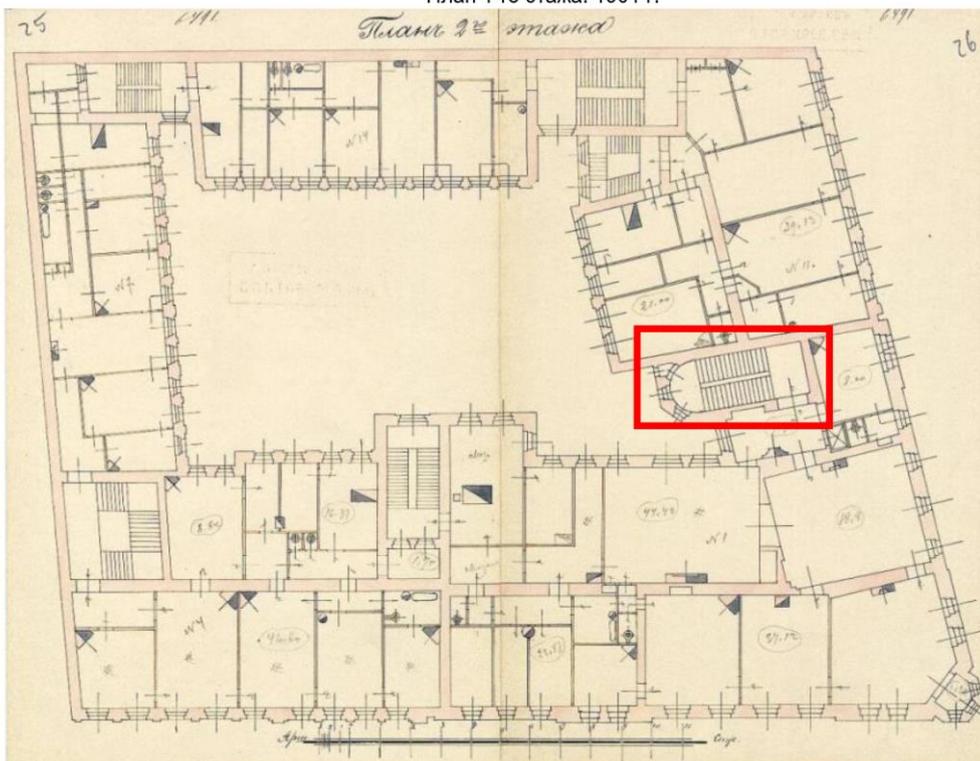
### 2.1. Краткая характеристика объекта

Требуемые сведения	Отчётная информация
1	2
<b>Общие сведения</b>	
Наименование объекта	«Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга»
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. А
Место расположения на карте	
Категория историко-культурного значения	Объект культурного наследия регионального значения
Архитектор	арх. В.В. Шауб
Год постройки	1899-1900
Капитальные ремонты, реставрации	-
Назначение объекта	Жилое с встроенными нежилыми (административными) помещениями
Группа капитальности	I группа
Уровень ответственности здания	II – нормальный (на основании Федерального закона от 23.12.2009 №384)
Площадь суц. помещений (в границах проектирования)	9-Н – 327,2 м <sup>2</sup> , кв. 53 – 558,2 м <sup>2</sup> кв. 58 – 649,7 м <sup>2</sup>
Количество этажей	5
<b>Материал (характеристика) основных строительных конструкций в границах обследования:</b>	
- стены наружные	- из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе, оштукатуренные и окрашенные
- перегородки	- деревянные, оштукатуренные и окрашенные
- перекрытия	- плоские, по металлическим балкам с деревянным заполнением
- полы	- стяжка

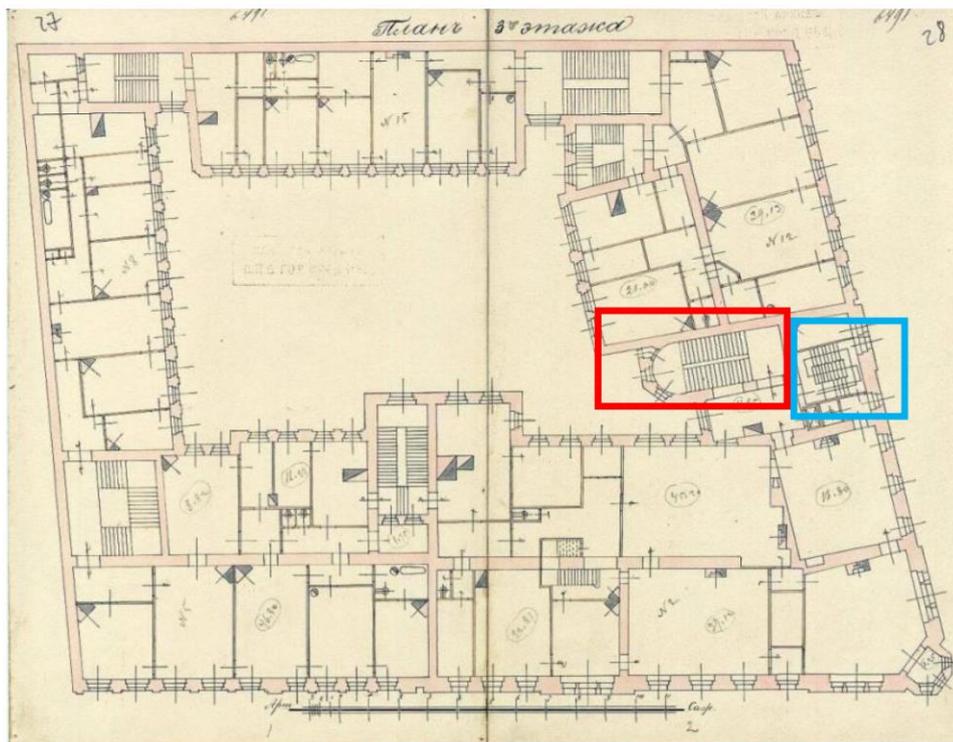
Требуемые сведения	Отчётная информация
1	2
- оконные проемы	- из ПВХ профилей
- дверные проемы	- отсутствуют в границах проектирования



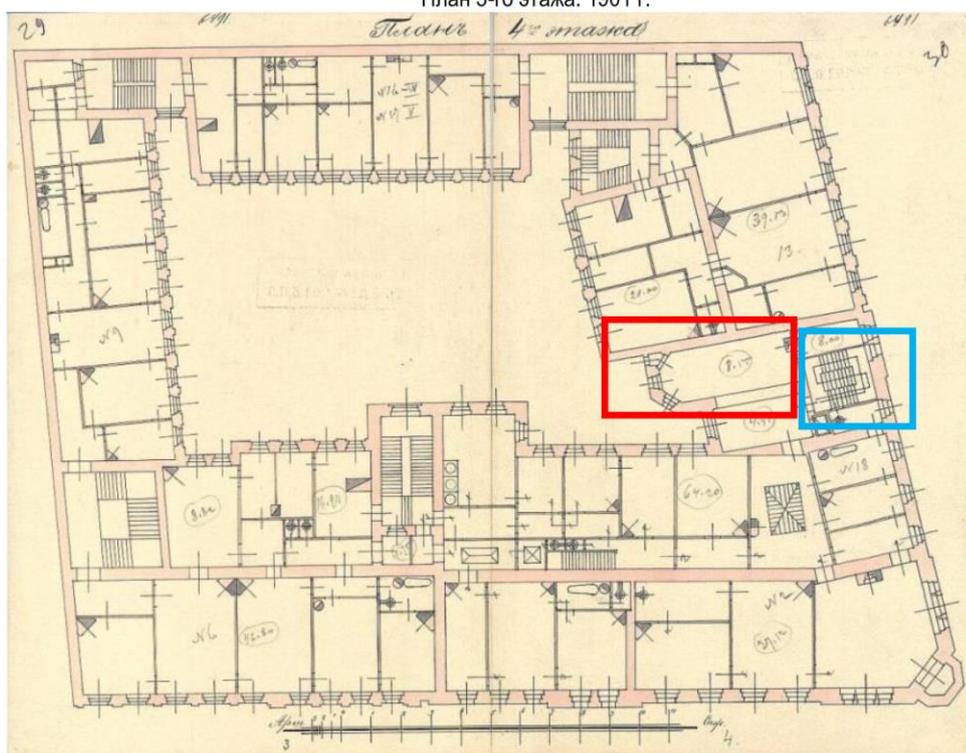
Илл. 1. ЦГИА СПб ф.515, оп. 4, д. 1150, листы 23 – 24.  
План 1-го этажа. 1901 г.



Илл. 2. ЦГИА СПб ф.515, оп. 4, д. 1150, листы 25 – 26.  
План 2-го этажа. 1901 г.



Илл. 3. ЦГИА СПб ф.515, оп. 4, д. 1150, листы 27 – 28.  
План 3-го этажа. 1901 г.



Илл. 4. ЦГИА СПб ф.515, оп. 4, д. 1150, листы 29 – 30.  
План 4-го этажа. 1901 г.

#### **Приложение №12**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б, предусмотренных проектом: «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 1/79, лит. Б. НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ на проведение работ по приспособлению для современного использования в части перепланировки пом. 9-Н, кв. 53, 58 (восстановление лестничной клетки в исторических границах) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» (Шифр: ПД-05-05/2021), разработанным ООО «РСК АНТИК»

**Распоряжение КГИОП № 10-57 от 22.02.2013 г.**



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

22.02.2013

окуд

№ 10-57

**О включении выявленного  
объекта культурного наследия  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10637 от 6.12.12), выполненным аттестованными государственными экспертами Б.М. Кириковым, Е.А. Степановой, М.С. Штиглиц, согласованным КГИОП 31.01.2013:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения следующий объект: «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Добролюбова, дом 1/79, литера Б.

2. Исключить указанный в пункте 1 настоящего распоряжения объект из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15.

3. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия Агановой Г.Р. обеспечить:

3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Особняк и доходный дом И.Е. Ритинга» в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

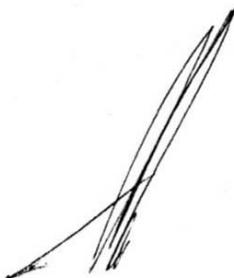
3.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

3.4. Составление учетной документации на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения. 3.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Начальнику Управления зон охраны объектов культурного наследия Михайлову А.В. обеспечить внесение соответствующих изменений в базу данных геоинформационной системы MapInfo.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия Аганову Г.Р. и первого заместителя председателя КГИОП Комлева А. В. по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП



А.И. Макаров