

АКТ

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 – «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10», разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. (Шифр 10-2/12.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия.

**г. Санкт-Петербург
2022 г.**

1. Дата начала и дата окончания экспертизы: Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена г. Санкт-Петербурге экспертной комиссией в составе Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А. в период с «18» мая 2022 года по «19» июля 2022 года на основании договоров № 221-22-ГИКЭ-01; 221-22-ГИКЭ-02; 221-22-ГИКЭ-03 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 18.05.2022 г. (Приложение № 8).

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: собственник квартиры № 10 Круглевский В. А.

4. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**

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

Член экспертной комиссии – **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 21). Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия. - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и

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

	архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	<p>Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5); приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596 «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы».</p> <p>Профиль экспертной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	20 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	<p>Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11).</p> <p>Профиль экспертной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

5. Ответственность экспертов:

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

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

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии

(подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии

(подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр 10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.

6. 2. Цель государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр 10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документов, предоставленных заявителем:

- Проектная документация «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 «Проект приспособления для современного использования

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

квартиры № 10», разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г., шифр 10-2/12.22;

- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, представленная Министерством культуры Российской Федерации ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» № МКРФ от 10 июля 2013 г.;
- Доверенность от 07.06.2021 г. 78 АВ 0189582;
- Копия договора купли-продажи квартиры по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10 от 24.07.2019 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.08.2019 г., содержащая сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, сведения о зарегистрированных правах и план расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.05.2022 г., содержащая сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, сведения о зарегистрированных правах и план расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа);
- Копия кадастрового паспорта от 01.11.2011 г. на помещение по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10, кадастровый номер: 78:32:0001074:1063 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.05.2022 г.);
- Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта, находящегося по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10 по данным филиала ГУП «ГУИОН» - ПИБ Центрального района с18-0006807 от 26.11.2020 г.;
- Копия плана подвала;
- Копия плана первого этажа;
- Копия плана второго этажа;
- Копия Распоряжения КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об определении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10;
- Справка об архитектурно-художественной отделке №01-30-919-1 от 11.09.2019 г.;
- Задание КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20- на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (работы по приспособления для современного использования квартиры № 10);
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 10 июня 2002 г.;
- Извлечение из приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г.;
- Договор об осуществлении технологического присоединения № ОД-СПБ-23634-19/37382-Э-19 от 17.09.2019 г.;
- Технические условия для присоединения к электрическим сетям № ОД-СПБ-23634-19/37382-Э-19 от 17.09.2019 г.;
- Акт об осуществлении технологического присоединения №97811111111-ОД-СПБ-23634-

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

19/37382-Э-19-73573 от 21.11.2019 г.;

- Акт разграничения балансовой принадлежности от 13.11.2019 г.;
- Технические условия ООО «Жилкомсервис №1 Адмиралтейского района»;
- Письмо МЧС №1434-26-1-22 от 30.12.2020 г.;
- Акт первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов.

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы реализованы решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования квартиры № 10, принятые представленной на экспертизу проектной документацией. В соответствии с представленной проектной документацией выполнена частичная перепланировка квартиры и замена оконных заполнений.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемой квартиры до производства работ. Вместе с тем экспертами была рассмотрена и проанализирована учетно-техническая документация по квартире № 10 (Кадастровый паспорт от 01.11.2011 г. на помещение по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10, планы квартиры, подвала, 1-го и 2-го этажей) и Распоряжение КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об определении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Сохранена существующая планировки комнат (пом. № 8, 9, 10) с учетом наличия в помещениях элементов архитектурно-художественной отделки, представляющим историко-культурную ценность.

В пом. № 9 и 10 сохранена отделка потолков лепным декором (две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов). Согласно письму КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919-1 декор относится к элементам архитектурно-художественной отделки, представляющим историко-культурную ценность. Отделка находится в удовлетворительном состоянии и не затрагивается при проведении работ.

В пом. № 9 расположена печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтом и карнизом, дверца топки чугунная. Согласно письму КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919-1, печь в пом. № 9 относится к элементам архитектурно-художественной отделки, представляющим историко-культурную ценность. Печь находится в удовлетворительном состоянии и не затрагивается при производстве работ.

Печи в пом. № 10 и № 8 на обмерном плане – отдельно стоящие, круглые, из кирпича в металлической облицовке. Печи не доходят до потолочного перекрытия. Декоративные элементы в отделке печей отсутствуют. Печи находятся в удовлетворительном состоянии и не затрагиваются при производстве работ.

Экспертами сделан вывод, что работы по приспособлению для современного использования квартиры № 10, хотя и начаты, не оказали влияния на предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721.

К настоящему времени работы приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурге» и распоряжением КГИОП от 03.04.2020 № 112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно- библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), изучены фонды Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотофонодокументов (ЦГАКФФД СПб), Российского государственного исторического архива (РГИА).

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

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта.

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

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

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

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

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

Указанные обследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в

рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

10.1. Учетные сведения.

Объект, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10; включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников культуры и истории) народов Российской Федерации в качестве выявленного объекта культурного наследия с наименованием «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10 на основании «Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.».

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10, определен распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» утвержден Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 10 июня 2002 г.

Охранное обязательство отсутствует.

Паспорт памятника не составлялся.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):

Квартира № 10 по адресу набережная реки Фонтанки дом № 183, находится в здании, некогда принадлежавшем А. И. Ниссену, а в дальнейшем - его наследникам. Согласно приказу председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 данный объект включен в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Свое название река Фонтанка получила благодаря тому, что вода из этой реки использовалась для фонтанов Летнего сада.

В начале XVIII века у истоков реки находились деревни Враловщина и Кандуя, а возле устья – деревня Калина. За рекой начинались густые леса. В первой половине XVIII века река Фонтанка по существу ограничивала границы Петербурга с юга.

Архитектурный облик набережной Фонтанки и близлежащих районов складывался в течение долгих лет. В течение XVIII века леса были вырублены, берега Фонтанки укреплены сваями и построен ряд усадеб: Шереметьевых, Разумовского, Юсупова и других.

В 1780-1789 годах по проекту архитектора А. В. Квасова русло реки спрямили и вдоль него соорудили гранитные набережные и спуски. Ограждения реки были выполнены по рисунку архитектора Дж. Кваренги.

Основными источниками информации об этапах существования данной местности являются общегородские планы Санкт-Петербурга второй половины XVIII – середины XIX веков, а именно «Сенатский атлас» 1798 года, план Шуберта 1828 года и план Н. Цылова 1849 года.

Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена были построены в Коломенской части Санкт-Петербурга. На фрагменте плана Шуберта 1828 года мы видим градостроительную ситуацию второго участка Коломенской части Санкт-Петербурга «по набережной реки Фонтанки, Прядыльной улицы и Глухому переулку», где под номером 360 уже существуют постройки. Однако чертежей по ним на данный момент выявить не удалось, поэтому автор проекта не

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

известен. Существует только описание дома из документов по залогу имущества.

«Опись с оценкой дома

Гг. Шталь и Гейнрихсен

Предъявленного к залого

6 февраля 1864 г.

Каменный в 4 этажа с подвалами крытый железом».

Согласно сохранившимся архивным данным, а именно копии купчей «...» полковник Николай Карлович Шталь «...» продали шелковых изделий фабриканту Андреасу Ивановичу Ниссену собственный свой деревянный дом со всеми при нем строениями и землю «...».

Андрей (Андрес) Иванович Ниссен происходил из Гамбурга, где его отец был промышленником, выпускающим хлопчатобумажные ткани. В начале 1830-х гг. А. И. Ниссен был управляющим на фабрике петербургского купца Бинарда. В 1834 г. открыл на Петергофском проспекте предприятие по изготовлению шелковых тканей.

В начале 1840-х гг. А. И. Ниссен заключил соглашение с миланской фирмой братьев Гавацци, специализировавшейся на производстве шелка. В 1849 г. А. И. Ниссен стал купцом 2-й гильдии. За высокое качество товаров фирма Ниссена была удостоена права изображения Государственного герба. С 1885 г. предприятие возглавил сын Андрея Ивановича – Николай.

В 1872-1873 гг. по проекту архитекторов В. А. Шретера и И. С. Китнера был построен целый комплекс зданий, состоящий из доходного дома и фабрики. Чертежи данного комплекса сохранились в собрании Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга. Также подробные материалы, касающиеся проекта доходного дома, были опубликованы в журнале «Зодчий», в издании которого В. А. Шретер принимал активное участие.

Участок, принадлежавший Ниссену и выходящий на три улицы, был застроен таким образом, что четырехэтажный доходный дом располагался по набережной реки Фонтанки и переулку, а фабрика находилась на Прядыльной улице.

Доходный дом с выступающими частями на пять осей был построен из кирпича и является одним из характерных примеров рациональной архитектуры направления «кирпичный стиль». В его решении прослеживается желание авторов проекта заменить недолговечную штукатурку на более прочный материал – высококачественный кирпич или керамическую плитку. Главный фасад здания в данном случае украсили желтоватые английские кирпичи и ряды темно-коричневых глазурованных плиток.

Сохранились документы, связанные с оформлением недвижимости в залог, в которых мы находим описание дома.

«Опись с оценкой каменного дома.

12 марта 1873 г.

Каменный четырехэтажный на подвалах дом, крытый железом

«...» Фасад дома отделан весьма тщательно и чисто в кирпичной кладке, и предполагается оставить без штукатурки».

Также архитекторы предложили рациональную планировку квартир. В каждом этаже жилого дома располагалось по четыре квартиры, в которых имелись передняя, кухня, людская и ватерклозет. Квартиры состояли из трех-семи комнат, в каждую вели два входа (из кухни был выход на черную лестницу). До наших дней сохранился документ «Дело об одобрении проекта постройки каменного дома фабриканта Ниссена на набережной Фонтанки», где указывается, что «Государь Император, «...» Высочайше соизволил проект этот утвердить».

Дом и фабрика были построены с использованием передовых строительных технологий. Здесь впервые применили изоляцию, состоявшую из смеси известкового раствора и битого

стекла. В доме также был построен ледник с особым приемом размещения льда над кладовыми с припасами. Данный проект был удостоен бронзовой медали в Брюсселе и получил название система «Ниссенского ледника».

Здание было подключено к водопроводу, о чем сохранились документы в виде переписки А. И. Ниссена с Правлением Общества С. Петербургских Водопроводов. Также существует договор от 1873 г. о том, что Общество «...» обязывается, «...», содержать отпертым створный кран, через который идет Невская вода «...» во двор дома А. И. Ниссена, состоящий Коломенской части, 2-го участка, по набережной Фонтанки под № 159». Вода была проведена во все кухни, прачечные и ванные комнаты.

Согласно ведомости из залоговых документов, инженер технолог Н. А. Ризцов занимал во флигеле «А» по Фонтанке на первом этаже «пять комнат, передняя, людская, кухня и ванная», что на данный момент соответствует квартире № 10.

Дом А. И. Ниссена сохранил свою первоначальную объемно-планировочную структуру, конструктивная система также осталась неизменной. Элементы декоративно-художественной отделки интерьеров сохранились в пределах ряда помещений. В квартире № 10 сохранились две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов и одноярусная печь, облицованная белым глазурированным изразцом.

Согласно архивным документам владельцами здания всегда являлась семья купцов Ниссенов. Уже с 1894 года справочник «Весь Петербург» указывает владельцем дома Андрея Ивановича Ниссена. Согласно справочнику на 1902 год и до 1917 года домовладельцем значится Николай Андреевич Ниссен. В советское время и до наших дней в здании размещались жилые квартиры.

Капитальный ремонт здания проводился в 1957-1959 годах.

10.3. Современное состояние объекта:

Дом № 183 по наб. реки Фонтанки расположен на пересечении Калинкиного переулка, наб. реки Фонтанки и ул. Лабутина. «Доходный дом» состоит из лицевых корпусов вдоль линий застройки наб. р. Фонтанки и Калинкиного пер. и дворового флигеля. Со стороны ул. Лабутина к «Доходному дому» примыкает здание «Фабрики».

Квартира № 10 расположена на первом этаже «Доходного дома». Лицевой фасад по набережной реки Фонтанки состоит из 24 световых осей. Фасад здания 4 (4-5)-этажный, с подвальным этажом, оформлен в кирпичном стиле. Фасад с 1 по 4 этаж - кирпичный (облицовочный цветной кирпич). Цоколь облицован плитами известняка. Раскреповки фасада в 5-7 и 18-20 осях завершены двумя щипцами. В уровне 2 этажа выполнены прямоугольные в плане эркеры по 6 и 17 осям, завершенные балконами в уровне 3 этажа. Лопатки - на высоту 2-3-го этажей. Фасад разделяют межэтажные карнизы в уровне 1-2-го и 3-4 этажей. Венчающий карниз декорирован городчатым поясом, орнаментом поребрик. Выполнены подоконные ниши и ниши в простенках между окнами 4 этажа. Ограждения балконов – металлодекор (ковка, составляющая перекрещивающиеся завитки).

Оконные и дверные проемы прямоугольные.

Дворовой фасад состоит из 10 оконных осей; 4-5-этажный, с цокольным этажом. Фасад - кирпичный (облицовочный красный кирпич). Цоколь облицован плитами известняка. Венчающий карниз декорирован городчатым поясом.

10.4. Анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 году: «Доходный дом»
Ответственный секретарь экспертной комиссии подписано электронной подписью Н.Б. Глинская

(выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр 10-2/12-22) в составе:

Обозначение	Раздел	Наименование	№ страницы
		Содержание	3-4
		Состав проектной документации	5
	1	Предварительные работы	6-86
10-2/12.2020-ИРД	1.1.	Исходно-разрешительная документация	7-75
		Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия	8-10
		Доверенность 78 АБ 0189582 от 07.06.2021 г.	11-12
		Договор 78 АБ 7070475 от 24.07.2019 г.	13-23
		Выписка ЕГРН от 03.08.2019 г. Выписка из ЕГРН от 03.05.2022 г.	24-32
		Технический паспорт кв. 10	33-34
		Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта	35
		Поэтажный план подвала	36
		Поэтажный план первого этажа	37
		Поэтажный план второго этажа	38
		Распоряжение об утверждении перечня предметов охраны №10-721 от 26.10.2011 г.	39-48
		Справка об архитектурно-художественной отделке №01-30-919-1 от 11.09.2019 г.	49
		Задание на проведении работ по сохранению объекта культурного наследия №01-52-2544/20 от 24.11.2020 г.	50-54
		Договор об осуществлении технологического присоединения № ОД-СПБ-23634-19/37382-Э-19 от 17.09.2019 г.	55-58
		Технические условия для присоединения к электрическим сетям № ОД-СПБ-23634-19/37382-Э-19 от 17.09.2019 г.	59-62
		Акт об осуществлении технологического присоединения №9781111111-ОД-СПБ-23634-19/37382-Э-19-73573 от 21.11.2019 г.	63-65

		Акт разграничения балансовой принадлежности от 13.11.2019 г.	66
		Технические условия ООО «Жилкомсервис №1 Адмиралтейского района»	67
		Письмо МЧС №1434-26-1-22 от 30.12.2020 г.	68
		Акт первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых капитально-ремонтируемых и вновь строящихся зданиях.	69-71
10-2/12.2020-Ф	1.2	Фотофиксация объекта до начала работ	72-80
10-2/12.2020-ИРД-1	1.3	АКТ определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия	81-84
	2	Комплексные научные исследования	85
10-2/12.2020-ИРД-2	2.1	Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка	86-95
10-2/12.2020-ТЗ	2.2	Заключение по результатам обследования строительных конструкций в зоне проведения работ	96-120
10-2/12.2020-ОЧ	2.3	Обмерные чертежи	121-128
	3	Архитектурно-строительные решения	129-151
10-2/12.2020-АР.ПЗ	3.1	Пояснительная записка Порядок производства работ	130-138
10-2/12.2020-АР	3.2	Архитектурные решения	139-151
	4	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения	152-190
01/05-6.2020-ВК	4.1	Водоснабжение и канализация	153-163
01/05-6.2020-ЭО	4.2	Электроснабжение и электроосвещение	164-174
01/05-6.2020-СВН	4.3	Система видеонаблюдения	175-185
01/05-6.2020-ОВ	4.4	Вентиляция	186-190

разработана с целью приспособления выявленного объекта культурного наследия для современного использования. Проектная документация разработана на основании и в полном соответствии с Заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-2544/20- от 24 ноября 2020 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый

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

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта для современного использования кв. 10).

Разработке проектной документации предшествовали фотофиксация объекта, а также архивные и библиографические изыскания, обмерные работы, обследование технического состояния конструкций в необходимом объеме.

Раздел 1. Предварительные работы. В данном разделе представлены задание КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20-, лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ от 10 июля 2013 г., представленная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега», учетная документация по объекту культурного наследия, копии правоустанавливающей документации, технического паспорта.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

В соответствии с заданием КГИОП в рамках комплексных научных исследований была проведена детальная фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия.

Проведение фотофиксации отражает современную ситуацию и дает полное представление о современном состоянии объекта культурного значения.

На основании предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 № 90-01-39-ГП в раздел включен Акт по результатам обследования строительных конструкций здания для определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности вновь выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, в котором делается вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (Шифр: 10-2/12.2020-ИРД-1).

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Историческая справка (Шифр: 10-2/12.2020-ИРД-2), представленная в данном томе, выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого объекта, достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

В соответствии с заданием КГИОП перед разработкой проектной документации в декабре 2020 года компанией ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» на основании договора № 01/12/20 от 02.12.2020 г. было выполнено обследование строительных конструкций помещений квартиры № 10 дома № 183 по наб. реки Фонтанки с целью определения технического состояния конструкций в связи с планируемыми работами по приспособлению объекта для современного использования (перепланировка квартиры, включающая демонтаж части существующих перегородок, монтаж новых перегородок, отделочные, сантехнические, электромонтажные работы, замену оконных и дверных заполнений, размещение дополнительного оборудования (камер системы видеонаблюдения на фасадах и в помещениях).

Объект обследования: несущие конструкции здания в районе расположения обследуемой кв. 10.

Цель обследования: оценка технического состояния несущих конструкций перекрытий и стен в кв. 10.

Задачи обследования:

- Визуальное и инструментальное обследование несущих наружных, внутренних стен и перекрытий;
- Определение характеристик и параметров строительных конструкций перекрытий (определение схемы перекрытий, определение профилей конструкций, геометрических размеров, характеристик материалов);
- Оценка технического состояния конструкций перекрытий. Выявление дефектов конструкций;
- Фотофиксация наиболее характерных повреждений и дефектов конструктивных элементов;
- Составление отчета о состоянии основных конструктивных элементов;
- Определение возможности проведения перепланировки, включающей демонтаж части существующих перегородок, монтаж новых перегородок, отделочные, сантехнические, электромонтажные работы, замену оконных и дверных заполнений, размещение дополнительного оборудования (камер системы видеонаблюдения на фасадах и в помещениях).

В результате данной работы было определено фактическое техническое состояние несущих конструкций перекрытий и стен в кв. 10, расположенной на первом этаже в здании по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 183, лит. А.

Общие сведения

Существующий каменный дом №183 представляет собой 5(4-5)-этажное здание с подвалом. Здание расположено в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга; относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом» в составе ансамбля «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001.

В здании проводился выборочный капитальный ремонт в 1957-1959 гг.
Год постройки: 1872 г., авторы - арх. В. А. Шретер и И. С. Китнер.

Здание обеспечено системами электроснабжения, отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации от городских сетей.

Обследуемое помещение кв. № 10 находится на первом этаже здания.

Квартира № 10 состоит из 5 комнат. Высота потолков 3,15 м.

Площадь кв. № 10 - 1797 м².

Согласно планам ПИБ, на втором этаже расположены жилые квартиры, в подвальном этаже - нежилые помещения.

Помещения обследуемой кв. № 10 имеют два входа с двух лестничных клеток здания. Оконные проемы выходят во внутренний двор и на фасад здания по набережной реки Фонтанки. Планировка помещений соответствует выкопировке поэтажных планов первого этажа (выданной ПИБом).

Техническое состояние конструкций.

Фундаменты.

Фундамент под стенами ленточного типа, бутовый. Присутствуют отдельные трещины, следы увлажнения. Состояние работоспособное.

Стены.

Конструктивная схема обследуемой части здания – бескаркасная с несущими наружными и внутренними продольными стенами, которые совместно с перекрытиями обеспечивают пространственную жесткость здания.

Наружные и внутренние стены выполнены из полнотелого красного глиняного кирпича размером – 120x250x60 мм, на известково-песчаном растворе. Толщина горизонтальных и

вертикальных швов равна 10 мм. Кладка выполнена с перевязкой швов, швы заполнены раствором.

Толщина капитальных стен: по оси «А» - 850 мм, по оси «Б» - 850 мм, по оси «1» - 800 мм, по оси «2» - 830 мм, по оси «3» - 910..1350 мм.

При осмотре стен обследуемой квартиры наличие деформаций в виде сквозных трещин, отклонений стен по вертикали, нарушения линии горизонтальности цоколя и небесной линии, разрушения перемычек над проемами и т.д. не выявлено.

Наружная отделка фасадов здания – цветной облицовочный кирпич. Наружная отделка стен в работоспособном состоянии.

Внутренняя отделка наружных и внутренних стен – окраска водными растворами, обои, штукатурка.

Цоколь – натуральный камень, без видимых повреждений.

По результатам визуального освидетельствования внутренних и наружных стен их состояние признано *работоспособным (по классификации ГОСТ 31937)*.

Проемы.

Существующие оконные проемы:

Существующие оконные проемы в кв. №10 имеют размер 2080(н)x1180 мм.

Существующие дверные проемы:

Существующий проем входной двери во внутренней стене по оси «Б» имеет размер 2655(н)x1450 мм.

Существующий проем входной двери во внутренней стене по оси «А» имеет размер 2655(н)x900 мм.

Существующие проемы во внутренней стене по оси «2» имеет размеры 2470(н)x1000 мм, 2470(н)x1350 мм.

Существующие ниши:

Существующая ниша во внутренней стене по оси «А» имеет размер 2655(н)x1270 мм.

Существующая ниша во внутренней стене по оси «2» имеет размер 2400(н)x945 мм.

Перемычки над оконными, дверными проемами и нишами – кирпичные, находятся в работоспособном состоянии. В усилении не нуждаются.

Перекрытия.

По результатам осмотра и обследования установлен состав перекрытий в зоне расположения кв. № 10.

Перекрытие (под помещениями квартиры № 10) – бетонные своды по металлическим балкам.

В формировании перекрытия принимают участие стальные балки (по своим параметрам балки перекрытия близки к двутаврам № 26 по ОСТ 16 (табл. 11.37 редакция 1926 г.)).

Балки уложены лицевым пролетом в свету в осях «3»-«2» – 7600 мм; в осях «2»-«1» - 7750 мм. Шаг балок – 3,2 .. 4,2 м. Балки замоноличены бетонным строительным раствором и облицованы кирпичной кладкой. Заполнение между балками выполнено в виде бетонных (кирпичных, бетонных) сводов коробчатого сечения и прусского свода. Своды опираются продольными и поперечными сторонами на балки и стены. Толщина свода в пролете – от 13 см до 26 см. Высота подъема стрелы 65 см.

По сводам выполнена засыпка строительным мусором, шлаком толщиной 200 мм., выравнивающий слой керамзита 380 мм. и уложена ц/п стяжка, по которой уложен паркет толщиной 15 мм. и настелен линолеум.

По результатам обследования конструкций перекрытия повреждений или критических

дефектов, трещин не выявлено. Продольных и поперечных трещин сводчатых перекрытий не выявлено. Балки выполнены цельными, составных балок не наблюдается. Прогибы балок не превышают нормативных значений.

По результатам визуального освидетельствования несущих элементов перекрытия их состояние признано работоспособным (по классификации ГОСТ 31937-2011).

При обследовании перекрытия дефектов, указывающих на снижение несущей способности, не обнаружено.

Перекрытие (над помещениями квартиры № 10) – деревянные заполнения по металлическим балкам.

В формировании перекрытия принимают участие стальные балки (двутавры № 18). В результате анализа геометрических параметров балок можно сделать вывод о том, что по своим параметрам балки перекрытия близки к двутаврам № 18 по ОСТ 16 (табл. 11.37 редакция 1926 г.).

Стальные балки уложены с шагом 1100 мм. Максимальная длина пролета балок – 6,39 м.

На несущие балки уложены деревянные прогоны (толщиной 80..120 мм с шагом от 350 до 500 мм). Поверх деревянных прогонов устроен настил из досок толщиной 55 мм, на который уложен паркет толщиной 15 мм. С нижней стороны перекрытие зашито досками толщиной от 16 до 20 мм с нанесением дранки.

В ходе обследования выполнено вскрытие конструкций междуэтажного перекрытия.

В результате обследования перекрытия обнаружены следующие дефекты и повреждения:

- трещины в отделочном слое перекрытия (потолки)
- физический износ напольного покрытия

При обследовании перекрытия дефектов, указывающих на снижение несущей способности перекрытия, не обнаружено.

По результатам визуального освидетельствования несущих элементов перекрытия их состояние признано *работоспособным (по классификации ГОСТ 31937-2011)*.

Материалы отделки интерьеров. Потолки.

В кв. 10 выполнено декоративно-художественное оформление интерьеров – потолков (см. письмо КГИОП от 11.09.20219 г № 01-30-919-1 в ИРД): две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении интерьеров комнат № 9 и № 10 на обмерном плане.

По результатам визуального обследования интерьеров помещений установлено, что отделка потолков в настоящее время находится в эксплуатируемом состоянии; лепной декор не затрагивается при проведении работ по перепланировке помещений квартиры.

В случае повреждения элементов отделки, произвести работы по локальному ремонту и реставрации в зоне дефекта, работы выполняются на основании технологических рекомендаций по реставрации.

Перегородки.

Перегородки в помещении кв. №10 – деревянные, оштукатуренные с двух сторон, общей толщиной от 150 до 180 мм.

Перегородки имеют основной каркас из стоек сечением 60*90 мм, поставленных между лежнем и насадкой. Стойки установлены в гнезда лежня глубиной в 20—25 мм. Под лежень уложен слой толи или рубероида. Каркас перегородки обит тесом из досок толщиной в 2,5 см, на доски прибита оштукатуренная в два слоя дранка. Сверху перегородки оставлен зазор 8..10 мм до подшивки потолка с заполнением паклей. Для удержания перегородки в вертикальном положении с двух её сторон к потолочной подшивке прибиты треугольные

бруски шириной около 40 мм.

Усредненный вес перегородки 90 кг/м².

Демонтаж деревянных перегородок в кв. № 10 возможен при условии предварительного вывешивания перекрытия на стойках при проведении работ.

Заполнение оконных и дверных проемов.

Оконные заполнения в кв. 10 – деревянные.

Дверные заполнения деревянные филенчатые, металлические, позднего периода.

В процессе обследования установлены следующие дефекты и повреждения: неплотное или тугое закрывание полотен вследствие их перекоса, рассыхание или разбухание, деревянных элементов; дефекты и повреждения элементов уплотнения, поверхностные трещины в местах сопряжения коробки со стенами и перегородками, стертость дверных и оконных полотен и щели в притворах; оседание полотна и перекося коробки; расшатывание полотна и коробки.

Техническое состояние заполнений дверных и оконных проемов оценивается как ограниченно-неработоспособное.

Печи.

Печь в пом. № 9 на обмерном плане – печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтусом и карнизом, дверца топки чугунная. Печь не доходит до потолочного перекрытия.

Согласно письму КГИОП от 11.09.20219 г № 01-30-919-1 (см. ИРД), печь в пом. № 9 относится к элементам архитектурно-художественной отделки, представляющим историко-культурную ценность.

Печь в пом. №10 на обмерном плане – отдельностоящая, круглая, из кирпича на глиняном растворе, в металлической облицовке. Печь не доходит до потолочного перекрытия. Декоративные элементы в отделке печи отсутствуют.

Печь в пом. № 8 на обмерном плане – отдельностоящая, круглая, из кирпича на глиняном растворе, в металлической облицовке. Печь не доходит до потолочного перекрытия. Декоративные элементы в отделке печи отсутствуют. Декоративные элементы в отделке печи отсутствуют.

Печи находятся в удовлетворительном состоянии и не затрагиваются при производстве работ по приспособлению для современного использования (перепланировке) квартиры.

Выводы и рекомендации.

Задачей настоящего обследования являлось определение технического состояния основных несущих конструкций здания в районе расположения кв. № 10 в доме № 183, литера А по набережной реки Фонтанки, для возможности проведения работ по перепланировке, включающей демонтаж части существующих перегородок, монтаж новых перегородок, отделочные, сантехнические, электромонтажные работы, замену оконных и дверных заполнений, размещение дополнительного оборудования (камер системы видеонаблюдения на фасадах и в помещениях).

Существующие перекрытия над помещением:

- металлические балки с деревянным заполнением (двухтавр № 18). Техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное.

Существующие перекрытия под помещением:

- своды по металлическим балкам (двухтавр № 26). Техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное.

Состояние несущих наружных и внутренних кирпичных стен:

Состояние несущих наружных и внутренних кирпичных стен в районе расположения обследуемых помещений квартиры является работоспособным.

При обследовании стен здания дефектов, указывающих на снижение их несущей способности, не обнаружено. Каменные конструкции стен пригодны для дальнейшей эксплуатации.

Все открытые при проведении работ участки кирпичной кладки очистить от грязи, пыли, удалить при необходимости крошащийся раствор из швов, обработать стену гидрофобными составами, заполнить швы заново цементно-песчаным раствором и обработать поверхность шпаклевочным составом.

Техническое состояние кладки фундаментов.

Техническое состояние кладки фундаментов оценивается как работоспособное.

Техническое состояние оконных и дверных заполнений проемов.

Техническое состояние оконных и дверных заполнений оценивается как ограниченно-неработоспособное. Допускается выполнить замену оконных и дверных заполнений в рамках проведения работ по приспособлению объекта (перепланировки квартиры) в соответствии с Предметом охраны объекта.

Демонтаж части перегородок и устройство новых перегородок.

Новые перегородки проектируются из ГКЛ. Проектируемые перегородки, опирающиеся на ненесущие конструкции перекрытия, устанавливать на уплотнительно-выравнивающие материалы (цементно-песчаный раствор). В местах их примыкания к потолку предусмотреть применение герметизирующего материала на всю глубину стыка.

Вес новых проектируемых перегородок 25 кг/м², что меньше веса каркасно-деревянных существующих перегородок при одинаковых объемах, следовательно дополнительной нагрузки на перекрытие перегородками не создается.

Заключение.

Перепланировка кв. № 10 по адресу: набережная реки Фонтанки, д. 183, литера А, включающая демонтаж части существующих перегородок, монтаж новых перегородок, отделочные, сантехнические, электромонтажные работы, замену оконных и дверных заполнений, размещение дополнительного оборудования (камер системы видеонаблюдения на фасадах и в помещениях), возможна по специально разработанному и согласованному проекту.

Результаты существующего обследования рекомендуется учесть на стадии проектирования.

Все работы по перепланировке необходимо выполнять по специально разработанному проекту и в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

При выполнении работ необходимо соблюдать правила техники безопасности в соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001, СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве» и пожарной безопасности в соответствии с требованиями 69-ФЗ.

В дополнение к мероприятиям, направленным на устранение дефектов и повреждений несущих и ограждающих конструкций в случае их наличия, необходимо:

1. Систематически вести технический надзор за состоянием строительных конструкций включающий в себя: поэлементные осмотры конструкций по графикам службы эксплуатации здания, текущие осмотры, общие периодические осмотры, осуществляемые специальными комиссиями (весной и осенью).
2. Соблюдать правила технической эксплуатации здания.

Обследования строительных конструкций выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Рекомендации по результатам обследования строительных конструкций направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектной документации.

В рамках комплексных научных исследований по заданию КГИОП были проведены обмерные чертежи с целью оценки фактического состояния объекта для разработки проекта.

Обмерные чертежи выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Раздел 3. Архитектурно-строительные решения. В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего облика объекта, технического состояния, сведения о функциональном назначении объекта, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений, перечень производственных работ (Шифр: 10-2/12.2020-АР.ПЗ).

Проектом предусмотрена (Шифр: 10-2/12.2020-АР) перепланировка квартиры в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", ФЗ-123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также задания Заказчика.

Проектом предусматривается:

- устройство коридора (пом. № 1) на площади коридоров и части площади комнаты (пом. 1, 3, 6, 11 на обмерном плане);
- устройство комнаты (пом. № 2) на части площади комнаты (пом. 2 на обмерном плане);
- устройство комнаты (пом. № 3) на части площади комнаты (пом. 3 на обмерном плане);
- устройство кухни (пом. № 4) на существующей площади кухни (пом. 4 на обмерном плане);
- устройство совмещенного санузла (пом. № 5) на площади ванной и части площади коридора (пом. 6, 5 на обмерном плане);
- устройство совмещенного санузла (пом. № 6) на площади туалета, коридора (пом. 7, 12 на обмерном плане) и части площади коридора (пом. 6 на обмерном плане);
- устройство гардеробной (пом. № 7) на части площади комнаты (пом. 2 на обмерном плане);
- сохранение существующей планировки комнат (пом. № 8, 9, 10).

В пом. 9 и 10 выполнена отделка потолков лепным декором (две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов), который находится в удовлетворительном состоянии и не затрагивается при проведении работ по перепланировке помещений квартиры.

В пом. № 9 расположена печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтсом и карнизом, дверца топки чугунная; печь находится в удовлетворительном состоянии и не затрагивается при производстве работ по перепланировке квартиры.

- демонтаж части существующих перегородок;
- замена оконных заполнений с сохранением расстекловки и колера рам (согласно Предмету охраны объекта);
- монтаж новых перегородок из ГКЛ(В) по мет. каркасу с заполнением мин. ватой, выравнивание стен, отделочные работы, электротехнические работы, сантехнические работы;
- размещение дополнительного оборудования (камеры системы видеонаблюдения на дворовом фасаде – 1 шт, и лицевом фасаде – 4 шт.; в откосе дверного проема кв. 10 со стороны помещения лестничной клетки ЗЛК – 1 шт.; в помещениях квартиры – 3 шт.).

При разборке перегородок обратить внимание на возможное прохождение в них скрытой электропроводки.

Фасадные работы.

Проектом предусматривается размещение дополнительного оборудования на фасадах (камеры системы видеонаблюдения на дворовом фасаде – 1 шт., и лицевом фасаде – 4 шт.; в откосе дверного проема кв. 10 со стороны помещения лестничной клетки ЗЛК – 1 шт.; в помещениях квартиры – 3 шт.).

Строительные конструкции.

Несущие стены здания выполнены из кирпича. Состояние работоспособное.

Междуэтажные перекрытия - по металлическим балкам деревянные заполнения; подвальные - бетонные своды по металлическим балкам. Состояние перекрытий работоспособное.

Предусматривается демонтаж существующих перегородок и устройство новых перегородок.

В помещениях с нормальным температурно-влажностным режимом для устройства перегородок применяются гипсокартонные листы ГКЛ, в помещениях с влажными и мокрыми режимами (в зоне совмещенных санузлов) применяются влагостойкие гипсокартонные листы ГКЛВ.

Проектируемые перегородки толщиной 100..160 предусмотрены из ГКЛ(В) по мет. каркасу с заполнением мин. ватой (конструкция перегородки предоставлена в разделе АР).

При производстве работ по перепланировке квартиры необходимо осуществлять мониторинг состояния конструкций; при выявлении неудовлетворительного состояния произвести дополнительное техническое обследование конструкций.

Все применяемые материалы и оборудование должны иметь сертификаты соответствия пожарной и экологической безопасности.

Внутренняя отделка.

Проектом предусмотрена высококачественная отделка всех помещений импортными и отечественными материалами, имеющими гигиенические сертификаты, сертификаты соответствия и сертификаты в области пожарной безопасности, действующие на территории РФ.

Выполнено оформление потолка в пом. №9 и №10 - две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов. В пом. №9 – печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтосом и карнизом, дверца топки чугунная.

Помещения №9,10 с ценной архитектурно-художественной отделкой не затрагиваются при проведении работ по перепланировке помещений квартиры.

Рекомендации по реставрации штукатурной отделки потолков помещений см. в разделе 10- 2/12.2020-ТЗ, Приложение Г.

Полы.

В зоне устройства совмещенных санузлов выполняется гидроизоляция пола рулонным материалом в два слоя с заведением на стену не менее 300 мм.

В зоне установки ванного корыта предусмотрена вертикальная гидроизоляция рулонным материалом в два слоя на высоту не менее 1200 мм.

В зоне устройства душевой предусмотрена вертикальная гидроизоляция рулонным материалом в два слоя на высоту не менее 1800 мм.

Окна и двери.

Внутренние двери – распашные, деревянные, по индивидуальному заказу. Входные двери деревянные существующие.

Установлены двухкамерные деревянные стеклопакеты с поворотно-откидными створками, соответствующие Предмету охраны объекта по данному элементу, с сохранением габаритов и конфигурации проёмов, исторического рисунка расстекловки и наружного колера окраски (коричневый) по согласованному с КГИОП образцу.

Противопожарные мероприятия.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Проектом предусмотрена перепланировка квартиры (Класс Ф1.3).

1. Здание III степени огнестойкости.

В соответствии с требованиями СП54.13330.2016, табл. 7.2 межквартирные перегородки имеют предел огнестойкости не менее EI45, межсекционные стены имеют предел огнестойкости не менее REI45, допустимый класс пожарной опасности конструкций не менее K0.

В соответствии с требованиями №123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" строительные конструкции лестничных клеток имеют предел огнестойкости не менее REI60, несущие стены имеют предел огнестойкости не менее R45, перекрытия - не менее REI45.

Согласно п. 6.5.4 СП 2.13130.2020 класс пожарной опасности и предел огнестойкости межкомнатных, с дверными проемами и раздвижных перегородок не нормируется.

Все ограждающие конструкции квартиры выполнены из материалов, обладающих пределом огнестойкости, соответствующим Ф3-123 РФ "Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности".

Наружные и внутренние стены в квартире - кирпичные; имеют предел огнестойкости не менее REI45, допустимый класс пожарной опасности конструкций не менее K0.

2. Предусмотрено применение оборудования и материалов, подлежащих обязательной сертификации в области пожарной безопасности, только при наличии на них сертификатов безопасности здания, электротехническую продукцию и т.д.

Не предусмотрено применение материалов с более высокой пожарной опасностью, чем:

- Г2, В2, Д3, Т3 (или Г2, В3, Д2, Т2) - для отделки стен и потолков;
- В2, РП2, Д3, Т2 - для покрытий полов.

3. Предусмотрено выполнение замеров сопротивления изоляции электрической сети.

4. Предусмотрена установка устройств защитного отключения (УЗО) на внутриквартирных электросетях в соответствии с ПУЭ (см. раздел ЭО, Однолинейная принципиальная схема).

5. В квартире во всех помещениях, кроме помещений с мокрыми процессами, устанавливаются автономные, оптикоэлектронные пожарные датчики-извещатели, рекомендуемая модель ИП 212-50М.

6. В соответствии с требованиями п.7.4.5 СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" на сети хозяйственно-питьевого водопровода в квартире предусмотрены отдельные краны диаметром не менее 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования их в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга должна обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры.

Отдельный кран, к которому присоединяется пожарный рукав, установлен на водопроводной трубе в помещении совмещенного санузла (пом. № 5).

7. Ширина горизонтальных участков путей эвакуации в квартире принята для коридоров не менее 1,0 м. Высота дверных проемов не менее 1,9 м, ширина не менее 0,8 м.

8. Не предусматривается размещение мебели и других горючих предметов и материалов на расстоянии не менее 0,2 м от бытовых газовых приборов по горизонтали и не менее 0,7 м по вертикали.

Порядок организации работ.

До начала производства работ заказчик должен заключить договор на осуществление технического надзора за производством строительных работ.

Ремонт осуществляется силами и средствами заказчика. Производство всех строительно-монтажных работ выполнять под постоянным наблюдением опытного руководителя работ с соблюдением действующих правил производства работ и правил по технике безопасности при ремонте и эксплуатации здания.

После выполнения строительных и отделочных работ Заказчику необходимо осуществить приемку квартиры комиссией.

Все строительные и отделочные материалы, используемые подрядной организацией, должны иметь гигиенические и пожарные сертификаты. Эти сертификаты Заказчик представляет приемной комиссии.

Перечень видов работ, требующих составления актов освидетельствования скрытых работ:

- по монтажу перегородок;
- по устройству гидроизоляции;
- электротехнические работы;
- сантехнические работы;

Основные положения организации строительства.

Работы должны производиться в строгом соответствии с согласованным проектом организацией, имеющей лицензию на все виды работ с соблюдением СНиП, правил и норм пожарной безопасности.

При проведении работ категорически запрещается применение отбойных механических молотков.

Запрещается обрушивать фрагменты строительных конструкций. До начала производства работ по демонтажу перегородок необходимо вывесить вышележащее перекрытие. Для этого установить временные стойки и прогоны (распределительные брусья). Временные стойки установить в два ряда. Между стойками и перекрытием размещается распределительный брус. Под стойками также укладывается опорный брус. Между опорным брусом и стойкой забиваются парные клинья. Стойки расшить наклонными досками. Произвести контроль выполненных работ.

Работы, связанные с отключением водоснабжения, канализации, электроснабжения производить только при согласовании с эксплуатирующей дом организацией.

Время производства работ с 9-00 до 18-00 часов.

Удаление мусора производить в мешках с последующим вывозом ежедневно.

Материал доставлять по мере необходимости.

Материалы складировать на перекрытии с распределением нагрузки на перекрытие не более 150 кг/м². Складирование материала на дворовой территории не допускается.

Максимальный вес поднимаемой конструкции не более 70 кг.

Во время производства предусмотреть мероприятия, обеспечивающие уровень шума и вибрации, не превышающие СНиП 23-03-2003 Актуализированная редакция и СП 51.13330.2011 "Защита от шума".

Общие указания к производству работ. Мероприятия по сохранению объекта

культурного наследия. Для минимизации воздействия на объект культурного наследия (ОКН), проектом не предусматривается использование тяжелой строительной техники. Никакие земляные работы не будут осуществляться.

На прилегающей территории не устраиваются площадки для хранения строительных машин, механизмов и материалов, чтобы исключить любые нагрузки и загрязнение объекта культурного наследия.

Все оборудование и материалы, предполагаемые использовать, имеют сертификаты соответствия.

В процессе производства работ производить мониторинг ОКН (визуальный осмотр территории и сооружений с выявлением возможных изменений, составление актов по возможным выявленным изменениям и их фотофиксация).

При проведении работ обеспечить целостность и сохранность фасадов ОКН.

При проведении работ обеспечить предотвращение ухудшения физического состояния ОКН и элементов, составляющих предметы охраны.

Монтажные работы производятся без применения тяжелой строительной техники с использованием ручного оборудования и инструментов.

Производство работ может выполняться только специализированной организацией, имеющей лицензию Министерства культуры на право осуществления деятельности по сохранению объектов культурного наследия под наблюдением специалиста высокой квалификации. Работы следует выполнять в соответствии с требованиями действующих существующих правил, норм и инструкций.

Данные реставрационные решения не нарушат предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721.

Раздел 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения (Шифр: 01/05-6.2020-ВК, 01/05-6.2020-ЭО, 01/05-6.2020-СВН, 01/05-6.2020-ОВ). Холодное и горячее водоснабжение помещений предусматривается от существующих водопроводных стояков. Отвод хозяйственно-бытовых стоков от санитарно-технических приборов предусматривается в существующие стояки канализации. Разводка труб над полом, вдоль стен, по стенам и перегородкам.

Проектные мероприятия по устройству водопровода и канализации не нарушат утвержденный предмет охраны.

Проектной документацией предусматривается электроснабжение квартиры в пределах отпущенной мощности. Сети электроснабжения и освещения в квартире выполняются с учетом фазности сети и существующей выделенной мощности.

Для приема и распределения электроэнергии в квартире установлен щит ЩР с аппаратами защиты электросетей и с устройствами защитного отключения (УЗО).

Вся электропроводка внутри помещений прокладывается скрыто в штробах, в гофрированных трубах.

Проектные мероприятия по устройству системы электроснабжения не нарушат утвержденный предмет охраны.

Проектной документацией предусматривается устройство системы видеонаблюдения в квартире №10. Система видеонаблюдения обеспечивает визуальный контроль ситуации на охраняемом объекте – предоставление информации в режиме реального времени, запись видеoinформации на цифровой видеорегистратор.

Система видеонаблюдения состоит из:

- камера видеонаблюдения купольная (на дворовом фасаде здания на стене лестничной клетки - 2 шт.);

- камера видеонаблюдения поворотная (на дворежном фасаде – 1 шт., и лицевом фасаде – 4 шт.; в помещении лестничной клетки ЗЛК – 1 шт.; в помещениях квартиры – 3 шт.);
- монитор видеонаблюдения.

В помещениях с архитектурно-художественной отделкой, представляющей историко-культурную ценность, размещение дополнительного оборудования не предусматривается.

Проектной документацией предусматривается вентиляция помещений с естественным побуждением (через домовые вентканалы, регулируемые оконные стеклопакеты) и механическим побуждением через канальные вентиляторы.

Вентиляционное оборудование располагается под потолком обслуживаемых помещений. Подвеска воздуховодов выполняется на гибких перфорированных лентах.

Проектные мероприятия по устройству системы вентиляции не нарушат утвержденный предмет охраны.

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

Библиография:

1. Первушина Е. В. Санкт-Петербург. Реки, мосты, острова. СПб.: Паритет, 2011.
2. Николаева Т. И. Виктор Шретер. Иероним Китнер. СПб.: Издательский Дом «Коло», 2007.
3. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб.: Пилигрим, 1996.
4. Зодчие Санкт-Петербурга XIX- начало XX века / сост. В. Г. Исаченко. – СПб.: Лениздат, 1998.
5. Старая Коломна. Путеводитель. СПб.: Администрация Адмиралтейского района, 2004.
6. Весь Петербург на 1894 год: адресная и справочная книга / сост. под ред. Н. И. Игнатова. - СПб.: издание А. С. Суворина, 1894.
7. Весь Петербург на 1902 год: адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб.: издание А.С. Суворина, 1913.
8. Весь Петроград на 1917 год: адресная и справочная книга г. Петрограда. – СПб.: издание т-ва А.С. Суворина – «Новое время», 1917.

Архивные источники:

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

1. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 83, д. 183 «По прошению домовладельцев наследников Ниссен о выдаче плана на двор их в Коломенской части по Фонтанке, Калининскому и Прядильному пер., NN 183, 1 и 34».
2. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911 «Чертежи дома на участке, принадлежавшем К. П. Шталь, А. И. Ниссену, наследникам А. И. Ниссена по наб. р. Фонтанки, 183, Прядильной ул., 34 и Калининскому пер., 1».
3. ЦГИА СПб., ф. 515, оп. 1, д. 664 «О залоге имущества Н. А. Ниссен, совл. Н. А., Э. А. и И. А. Ниссен, М. А. Шретер, Е. А. Кнаут, А. А. Гувале, А. И. Ниссен, совл. С. К. Шталь, А. А. Хребтовой, Л. К. Пельциг, А. К. Шталь, Л. К. Гейнрихсен по наб. р. Фонтанки, Прядильной ул. и Глухому пер., 570 и 571/467 (наб. р. Фонтанки, 183, Калинин пер., 1, Прядильная ул., 34)».
4. ЦГИА СПб., ф. 515, оп. 1, д. 1752 А «О залоге имущества К. Х. Бетц, А. И. Готвих,

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

Е. А. Леонтьевым, Е. М. Николаевой, П. У. Палимасестовым, А. А. Дорошенко по наб. р. Фонтанки, 55 (наб. р. Фонтанки, 183 и Люблинский пер., 8)».

5. ЦГИА СПб., ф. 515, оп. 2, д. 2160 «Залоговое свидетельство, страховые полисы А. И., Н. А., Э. А., И. А. Ниссенон, М. А. Шретер, Е. А. Кнаутс, А. А. Гувалс по наб. р. Фонтанки, N 159, Калининскому пер., N 34 и Прядильной ул., N 1 (наб. р. Фонтанки, N 183, Калининский пер., N 34, Прядильная ул., N 1)».

6. ЦГИА СПб., ф. 573, оп. 1, д. 2102 «Городской исполнительной Комиссии по водоснабжению 9-ти незаречных частей г. С.-Петербурга».

Российский государственный исторический архив (РГИА):

7. РГИА, ф. 1293, оп. 113, д. 75 «Дело об одобрении проекта постройки каменного дома фабриканта Ниссена на набережной Фонтанки».

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

8. ЦГАКФФД СПб, Гр 65583 Фасады домов № 181 - № 183 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.

9. ЦГАКФФД СПб, Гр 65577 Фасады домов № 183 - № 185 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.

10. ЦГАКФФД СПб, Ар 225959 Вид правого берега Фонтанки возле Калинкина переулка у домов № 181-183 (справа налево). 1977 г.

11. ЦГАКФФД СПб, Ар 212797 Вид правого берега реки Фонтанки в районе домов № 179, 181, 183. В центре дом № 181 на углу Калинкина переулка, архитектор И. С. Иорс, 1889 г. 1984 г.

12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы:

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению вновь выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, литера А, кв. № 10 – «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия (Проект приспособления для современного использования квартиры № 10)», разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2020 г., шифр 10-2/12.2020, было выявлено 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 г. № 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. Комплексные научно-исследовательские работы, а именно: натурные и обмерные работы, историко-библиографические исследования, необходимые для разработки проектных решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования выполнены в достаточном объеме, изучена имеющаяся исходно-разрешительная документация на объект.

7. Обследования текущего 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. 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».

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

9. Представленные в проекте чертежи отражают все необходимые размеры для производства работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

10. Решения, предусмотренные проектной документацией, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2020 г., соответствуют Заданию Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-2544/20- от 24 ноября 2020 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта для современного использования кв. 10).

11. Представленные проектные решения по приспособлению объекта для современного использования соответствуют проведенным исследованиям и направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», утвержденный распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 10-721 от 26.10.2011 г.

12. 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, требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, а также настоящему состоянию объекта.

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

14. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 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.

13. Выводы экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр 10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.) **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

Дата оформления заключения экспертизы: 19.07.2022 г.

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Прокофьев М.Ф.) (расшифровка подписи)
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Глинская Н.Б.) (расшифровка подписи)
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u> (Калинин В.А.) (расшифровка подписи)

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-52-2544/20- от 24 ноября 2020 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта для современного использования кв. 10).

Приложение № 2. Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» № 10-721 от 26.10.2011 г.

Приложение № 3. Извлечение из приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г.

Приложение № 4. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 10 июня 2002 г.

Приложение № 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.08.2019 г. и 03.05.2022 г.

Приложение № 6. Копия Кадастрового паспорта помещения в здании выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А. Копии планов ПИБ подвала, 1-го и 2-го этажей. Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта.

Приложение № 7. Материалы фотофиксации.

Приложение № 8. Копии договоров с заказчиком экспертизы.

Приложение № 9. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 10. Лицензия и титул проектной документации.

Приложение № 11. Историческая иконография.

Приложение № 12. Ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-30-919-1 от 11.09.2019 г.

Приложение № 2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» № 10-721 от 26.10.2011 г.



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

окуд

26.10.2011№ 10-721

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена»**

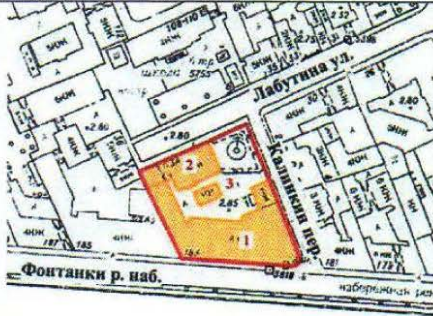

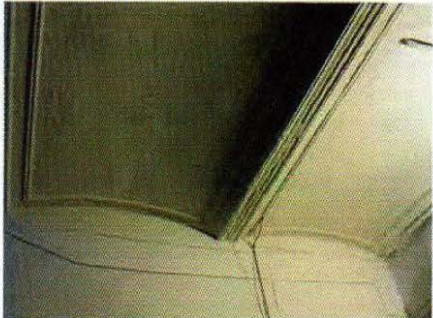
1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 26.10.2011 № 10-721

Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район,
набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А.

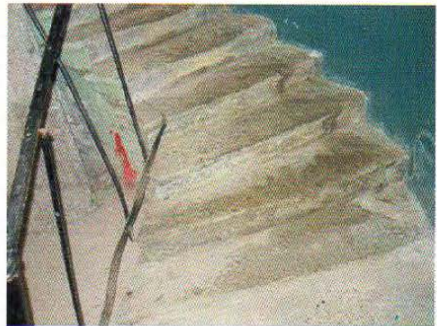
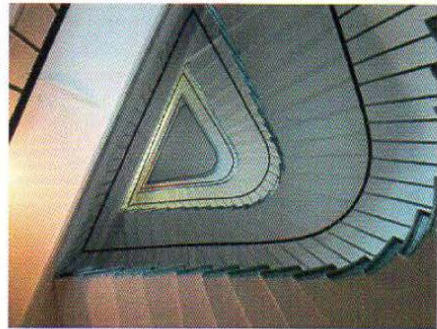
№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
«Доходный дом»			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация двух лицевых корпусов со скошенным в плане углом, включая четыре щипца, два прямоугольных в плане эркера в уровне 2-го этажа, прямоугольный в плане эркер в уровне 2-го этажа угловой части здания; раскреповки фасада, увенчанные щипцами;</p> <p>крыша – исторические габариты и конфигурация (двухскатная).</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>своды:</p> <p>пруссские кирпичные по металлическим балкам (лестницы №№ 2, 4);</p>	

2

коробовые (помещения 4-Н; 5-Н);



лестница № 2 – местоположение, габариты, тип (поворотная, с забежными ступенями), конфигурация, материал ступеней (лещадная плита);



3

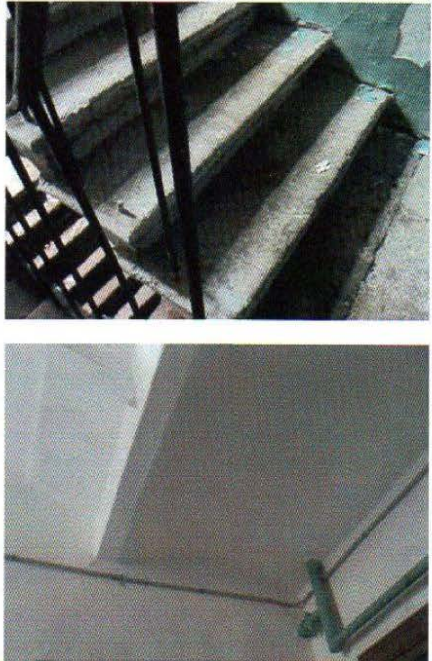
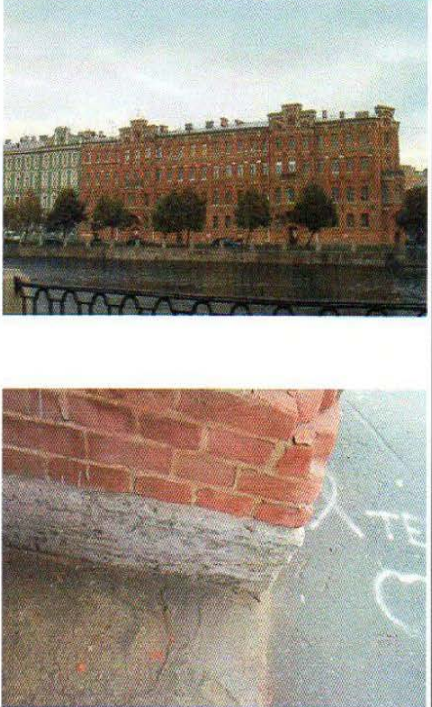
лестница № 3 – местоположение, габариты, тип и конфигурация (двухмаршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита), ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок;

покрытие пола межэтажных площадок – в технике «терраццо», материал (гранит);

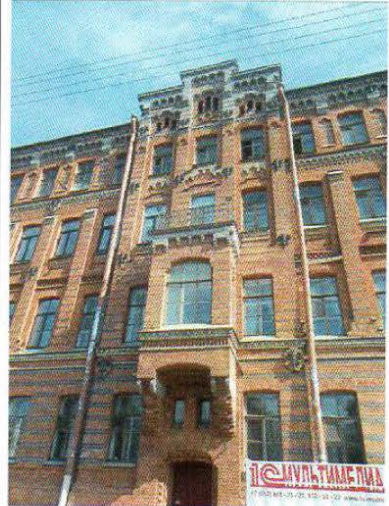


лестница № 4 – местоположение, габариты, тип и конфигурация (двухмаршевая с поворотом); материал ступеней (лещадная плита);



			
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по наб. реки Фонтанки: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – цветной облицовочный кирпич (красный, белый, синий); оконные и дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты; заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки; лопатки на высоту 2-3-го этажей; межэтажные карнизы в уровне 1-2-го и 3-4-го этажей; венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик»; декоративное оформление оконных проемов 1-4-го этажей; декор - подоконные ниши, ниши в межоконных простенках в уровне 4-го этажа; металлодекор - кованые композиции из металлических валютообразных завитков, расположенных в уровне 1-4-го этажей;</p>	

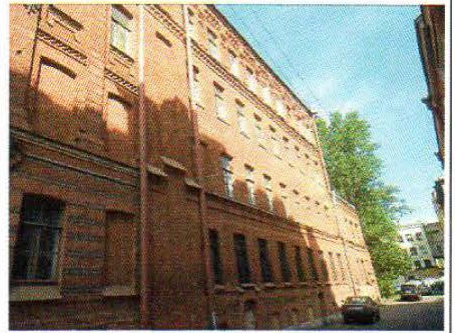
5



балконы с ограждением – материал (металл),
техника исполнения (ковка), рисунок
перекрещивающиеся завитки);

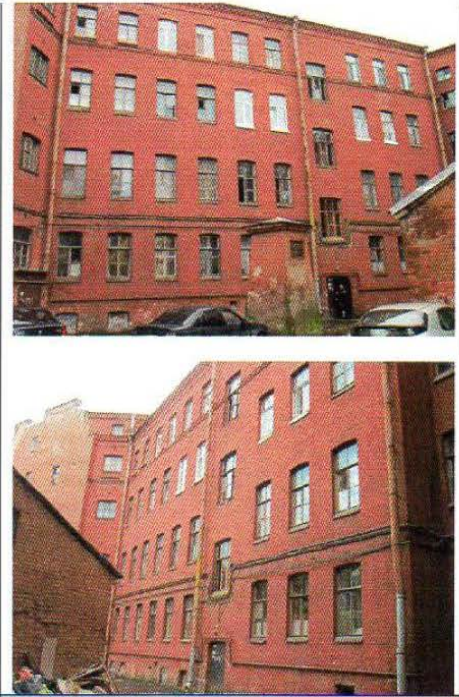




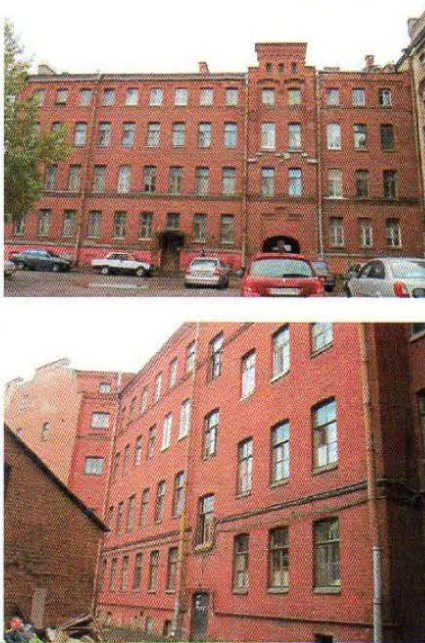

6




лицевой фасад по пер. Калинкина:
 материал и характер отделки цоколя – известняк;
 материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный);
 оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;
 заполнение оконных проемов - исторический рисунок;
 межэтажный карниз в уровне 1-го и 2-го этажей;
 венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поробрик»;

7

			
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	квартира № 14, комната № 9, площадью 34,1 кв.м. – лепная потолочная розетка с декором в виде рокайльных мотивов, лепная рама потолочного плафона и профилированный карниз;	
«Фабрика»			
6	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по ул. Лабутина), включая воротный проезд лицевого корпуса, шпиль венчающий раскреповку фасада;</p> <p>крыша – исторические габариты и конфигурация (двускатная).</p>	
7	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>тип сводов:</p> <p>пруссские по металлическим балкам (воротный проезд).</p>	

8	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
9	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по ул. Лабутина материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный); оконные и дверные проемы – местоположение, конфигурация; заполнение оконных проемов – исторический рисунок; межэтажный карниз, венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик», уплощенные ниши раскрепованной части фасада;</p> <p>венчающий карниз;</p> <p>дворовый фасад материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный); оконные и дверные проемы – местоположение, габариты; венчающий карниз.</p>	
«Ледник»			
10	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация корпуса; крыша – исторические габариты и конфигурация (двускатная).	
11	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий.	
12	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

9

13	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный); оконные проемы – местоположение, конфигурация;	
----	--	--	--

Приложение № 3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

**Извлечение из приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП)
№ 15 от 20.02.2001 г.**

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

ПРИКАЗ

ОТ 20 ФЕВРАЛЯ 2001 ГОДА N 15

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

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

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

приказываю:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП
Н.И. Явейн

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

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

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

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

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

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

376	Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена	1837, надстройка 1850-1890-е годы	арх. А.А.Михайлов архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34	среднее	-"
376.1	Доходный дом	1853, строительство флигеля; 1872-1873	автор не установлен архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 34	среднее	-"
376.2	Фабрика	1872-1873; 1898, расширение	архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер арх. В.А.Шретер	Лабутина пер., 34	среднее	-"
376.3	Ледник	1872-1873, 1898	арх. В.А.Шретер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 (двор)	среднее	-"
377	Дом Богдановича	1833	полковник Богданович (?)	Фонтанки р.наб., 189	среднее	-"
378	Комплекс построек Адмиралтейского судостроительного завода	XIX век	архитекторы Э.Х.Анерт, И.Г.Гомзин, А.И.Дмитриев, инженеры Л.Л.Карбоньер, П.П.Базен, В.П.Лебедев, А.А.Полов, Н.П.Дуткин, С.Н.Будзынский и другие	Фонтанки р.наб., 203; Ново-Адмиралтейского кан.наб.; Невы р.наб.	среднее	-"
378.1	Караульный дом	1830-е годы	арх. Э.Х.Анерт	Северная проходная; Новое Адмиралтейство	среднее	-"
378.2	Малый каменный эллинг	1833-1838; 1894, пристройки	арх. Э.Х.Анерт, инженеры Л.Л.Карбоньер, П.П.Базен, В.П.Лебедев, А.А.Полов инж. С.Н.Будзынский	Эллинг N 1; Новое Адмиралтейство	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000) Рекомендован к отнесению к категории памятников истории и культуры местного значения (протокол Научного совета Санкт- Петербурга по вопросам охраны культурного наследия от 31.07.1997)

Приложение № 4

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 10 июня 2002 г.

АД-В-0376

УТВЕРЖДАЮ:

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

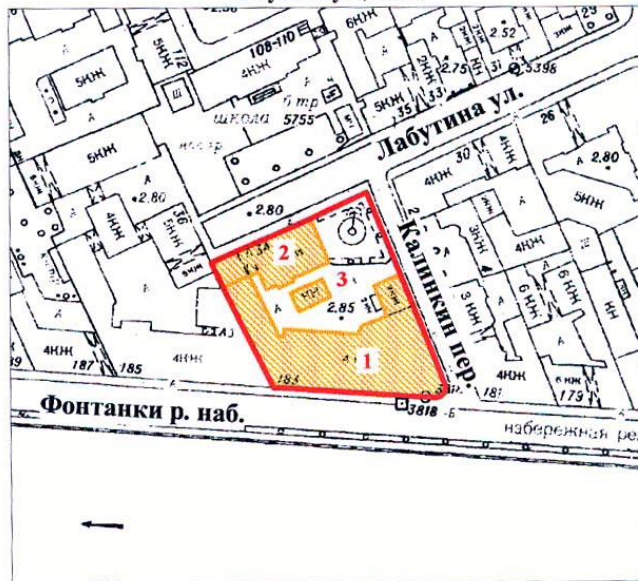
Б. М. Кириков

М.П.

" 10 " июня 2002


**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена"**

г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1;
Лабутина ул., 32-34



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

1. Доходный дом
2. Фабрика
3. Ледник

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /

Приложение № 6

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

**Копия Кадастрового паспорта помещения
в здании выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика
шелковых изделий А. И. Ниссена»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 183,
лит. А.**

**Копии планов ПИБ подвала, 1-го и 2-го этажей.
Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта**



Серия Б

307273

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

ФИЛИАЛ ГУП «ГУИОН» – ПИБ АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА

Инв. № документа 4931/11

Кадастровый номер:

Паспорт на квартиру

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки

дом № 183 корпус кв. № 10

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183; г. Санкт-Петербург,

Калинкин переулок, дом 1; г. Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 32-34

Год постройки: 1872

Год последнего капитального ремонта:

Этажность: 5 (4-5)

подвал

надземная

подземная

кроме того

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: деревянное заполнение по металлическим балкам, деревянное заполнение по металлическим балкам, бетонные своды по металлическим балкам

чердачных

междуэтажных

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 1 этаже, состоит из 5 комнат,
жилой площадью 133,2 кв. м., общей площадью 179,7 кв. м., высота 3.15 м.

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное автономное горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок от дровяных колонок водопровод канализация газоснабжение электроплита мусоропровод прочееналичие в парадной: мусоропровод лифт

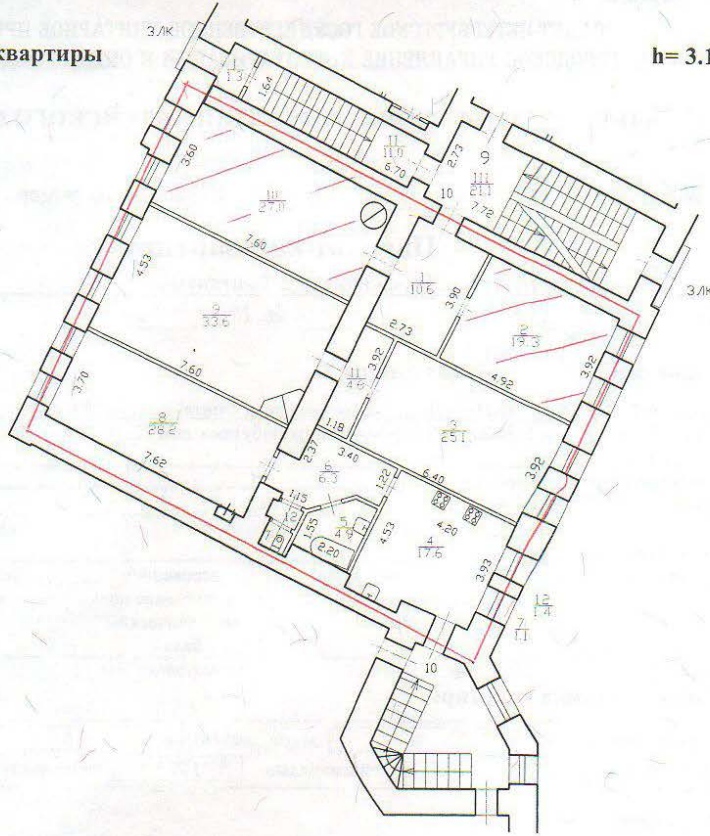
Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2011 года
составляет 948741 (Девятьсот сорок восемь тысяч семьсот сорок один) рубль

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (до 01.03.05 – площадь квартиры)	В том числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	коридор	10.6		10.6		
2	2	комната	19.3	19.3			
3	3	комната	25.1	25.1			
4	4	кухня	17.6		17.6		
5	5	ванная	4.9		4.9		
6	6	коридор	6.3		6.3		
7	7	туалет	1.1		1.1		
8	8	комната	28.2	28.2			
9	9	комната	33.6	33.6			
10	10	комната	27.0	27.0			
11	11	коридор	4.6		4.6		
12	12	коридор	1.4		1.4		
Итого			179.7	133.2	46.5		

IV. План квартиры


h= 3.15



— граница квартиры  - используемые комнаты

Дополнительные сведения: *Используемые комнаты ч.п.2, ч.п.10, площадью 46,3 кв.м.*
 Изменение общей площади вызвано исключением площади печи в комнате (ч.п.10).
 Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на 01 ноября 2011 года
 (дата обследования)

Исполнитель  (Ю.Н. Шпилева) 09 ноября 2011 года
 (Ф.И.О.) (дата изготовления)

Начальник филиала ГУП «УИОИОН»  Костюкова Е. А.
 ПИБ Адмиралтейского района

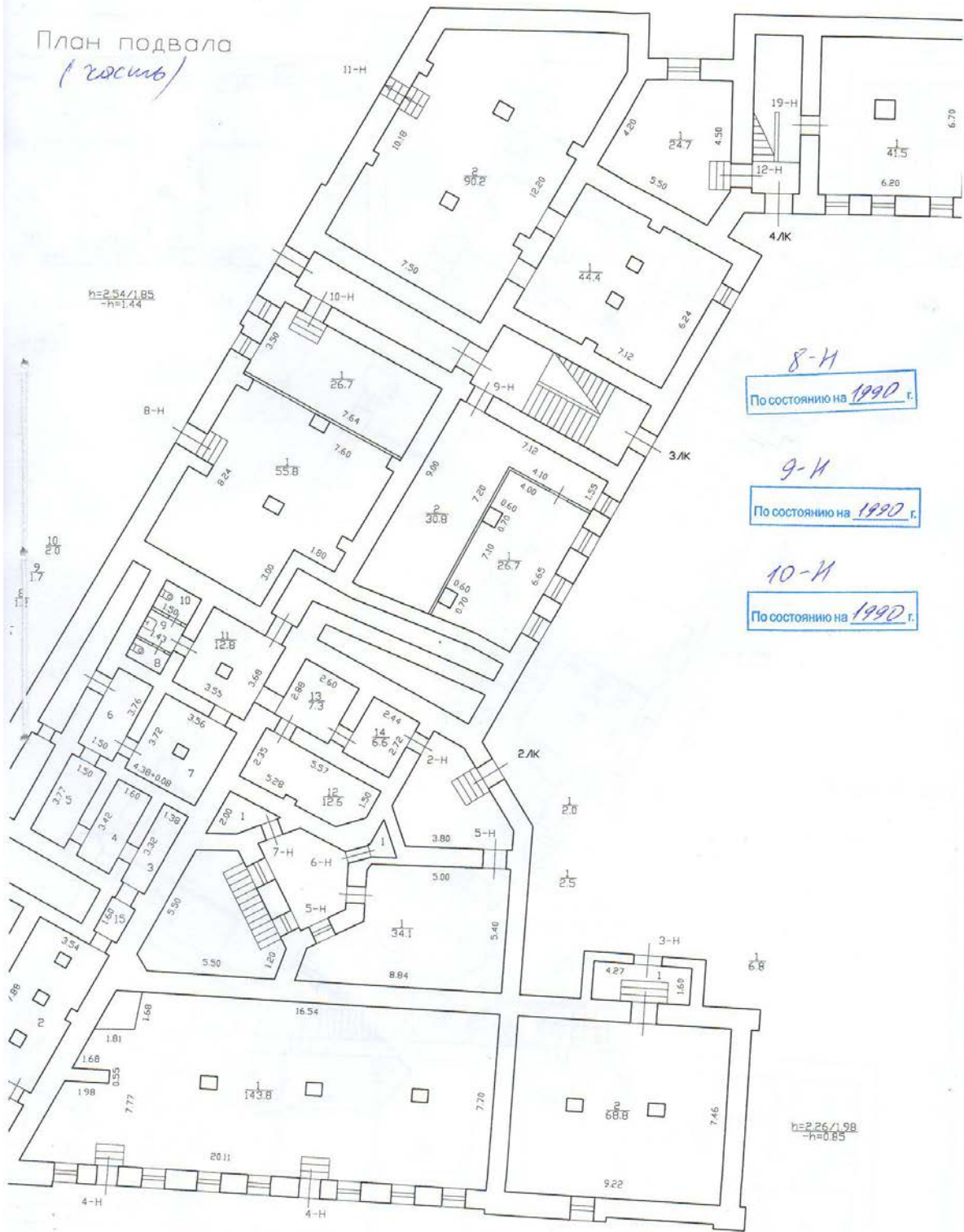


Памятка владельцу:
 1. Паспорт на квартиру является документом, изготавливаемым по результатам технической инвентаризации, и содержит информацию о местоположении, количественном и качественном составе, уровне благоустройства, стоимости объекта жилищного фонда (квартиры).
 2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

СПб, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А

КОПИЯ

План подвала
(часть)



$h=2.54/1.85$
 $-h=1.44$

8-Н
По состоянию на 1990 г.

9-Н
По состоянию на 1990 г.

10-Н
По состоянию на 1990 г.

$h=2.26/1.98$
 $-h=0.85$

г. Санкт-Петербург
наб. реки Фонтанки, д. 183, лит. А

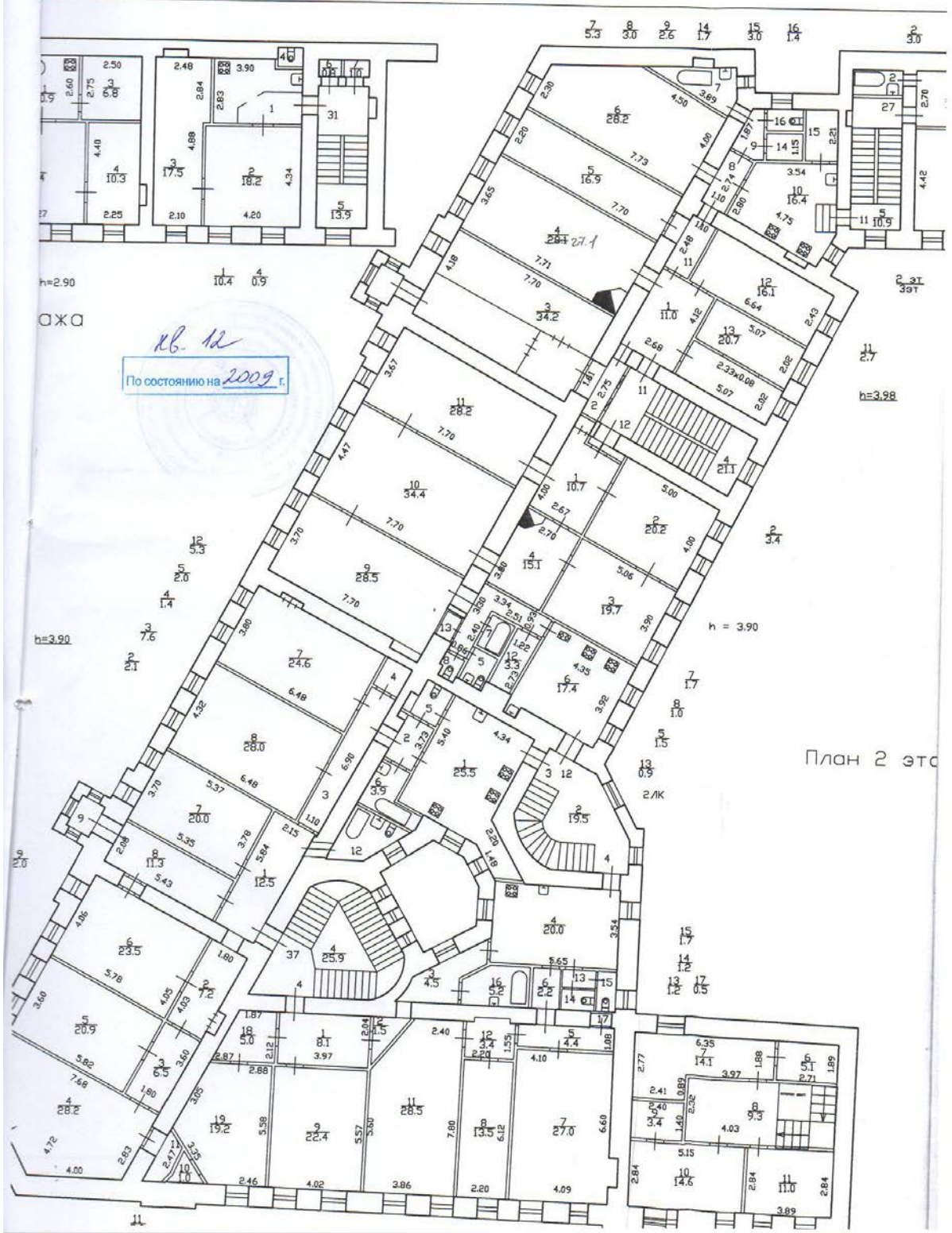
КОПИЯ

План 1 этажа



кв. 10
По состоянию на 15.01.2013 г.

План 2 этажа
(всели)





Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное
унитарное предприятие
“ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ”**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белинского, д. 13, Санкт-Петербург, 191104
тел./факс (812) 777-91-38 / 644-51-38
E-mail: cenpib@guion.spb.ru

26.11.2020 № С/В00006807

На № _____ от _____

Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А**, по состоянию на **1990** год, имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1872**;
2. Год последнего капитального ремонта – **ВКР 1957-1959**;
3. Фундаменты – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные оштукатуренные**;
5. Перегородки – **деревянные оштукатуренные**;
6. Перекрытия чердачные – **деревянное заполнение по металлическим балкам**;
7. Перекрытия междуэтажные – **деревянное заполнение по металлическим балкам**;
8. Перекрытия подвальные – **бетонные своды по металлическим балкам**;
9. Крыша – **металлическая оцинк. кровля по деревянным стропилам и обрешетке**;
10. Проемы оконные – **деревянные створные, стеклопакеты**;
11. Проемы дверные – **филенчатые, металлические**;
12. Отопление – **централизованное**;
13. Горячее водоснабжение – **централизованное**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **центральное**;
16. Мусоропровод – **нет**;
17. Лифты – **нет**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа – **36%**.

Начальник ПИБ Центральное
департаментa кадастровой деятельности



В.Б. Митичева

Исполнитель: Иванова А.Ю.

Приложение № 7

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

**Материалы фотофиксации
18.05.2022 г.****Список фотоиллюстраций:**

Схема точек фотофиксации.

Фото 1 (точка 1, 2). Комната 2.

Фото 2 (точка 4, 5, 6). Коридоры.

Фото 3 (точка 7, 8). Помещение кухни.

Фото 4 (точка 10, 3). Комната 3.

Фото 5 (точка 12, 11). Комната 8.

Фото 6 (точка 13, 14, 15, 16). Комната 10.

Фото 7 (точка 17, 18, 19, 20). Комната 9.

Фото 8. Вид лицевого фасада по наб. р. Фонтанки.

Фото 9. Вид лицевого фасада по наб. р. Фонтанки.

Фото 10. Вид дворового фасада.

Фото 11. Вид дворового фасада.

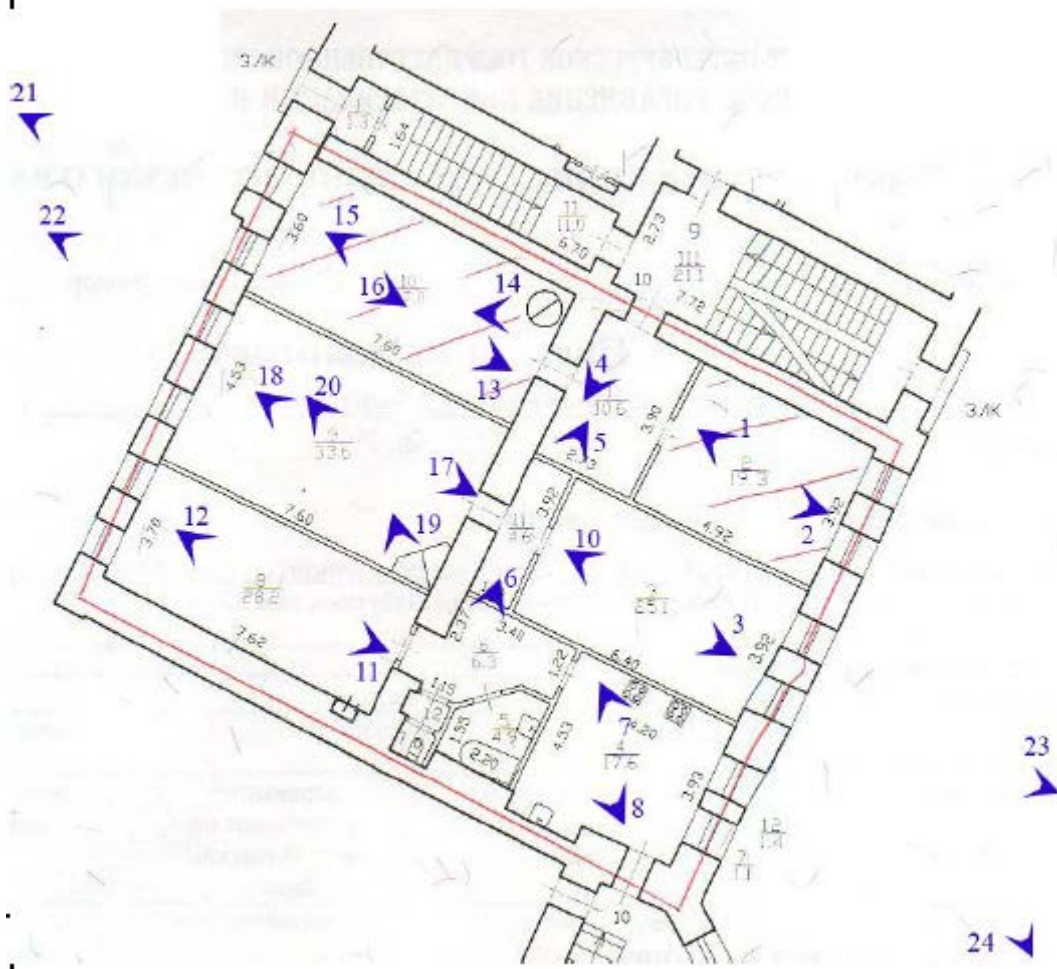


Схема точек фотофиксации.



1

2

Фото 1. Комната 2



4

5

6

Фото 2. Коридоры



7

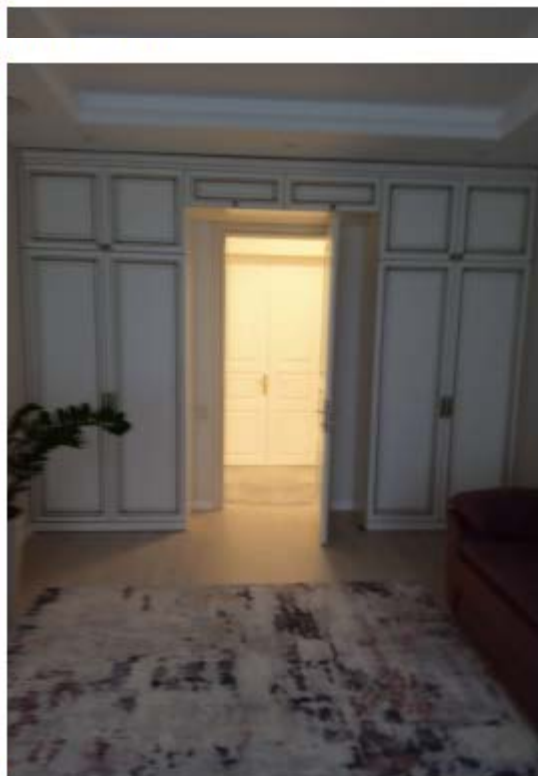


8

Фото 3. Помещение кухни



10



3

Фото 4. Комната 3



12

11

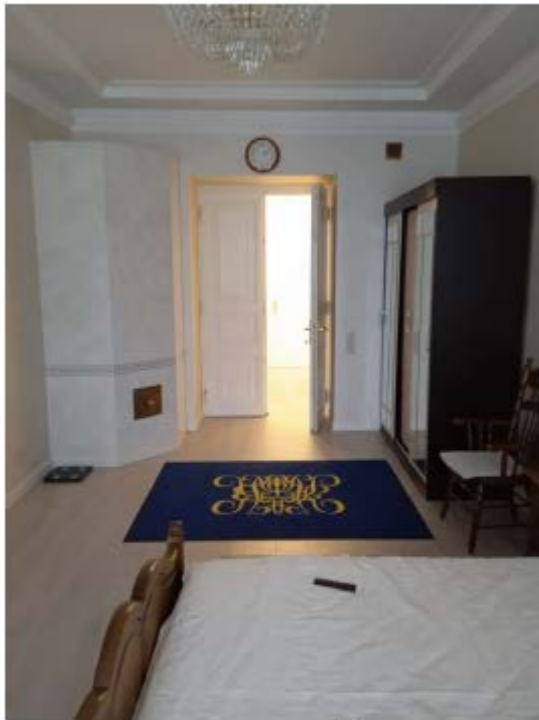
Фото 5. Комната 8



13



14



15

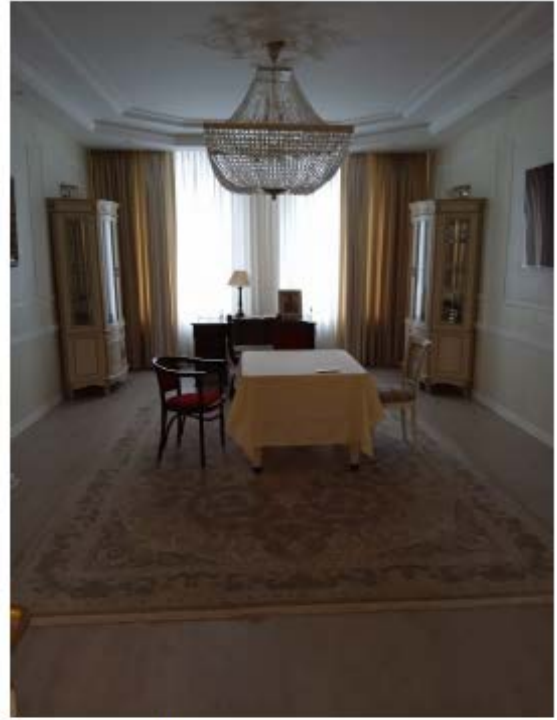


16

Фототе 6- Комната 10



17



18



19



20

Фото 7 - Комната 9



Фото 8. Вид лицевого фасада по наб. р. Фонтанки



Фото 9. Вид лицевого фасада по наб. р. Фонтанки



Фото 10. Вид дворового фасада
Вид дворового фасада

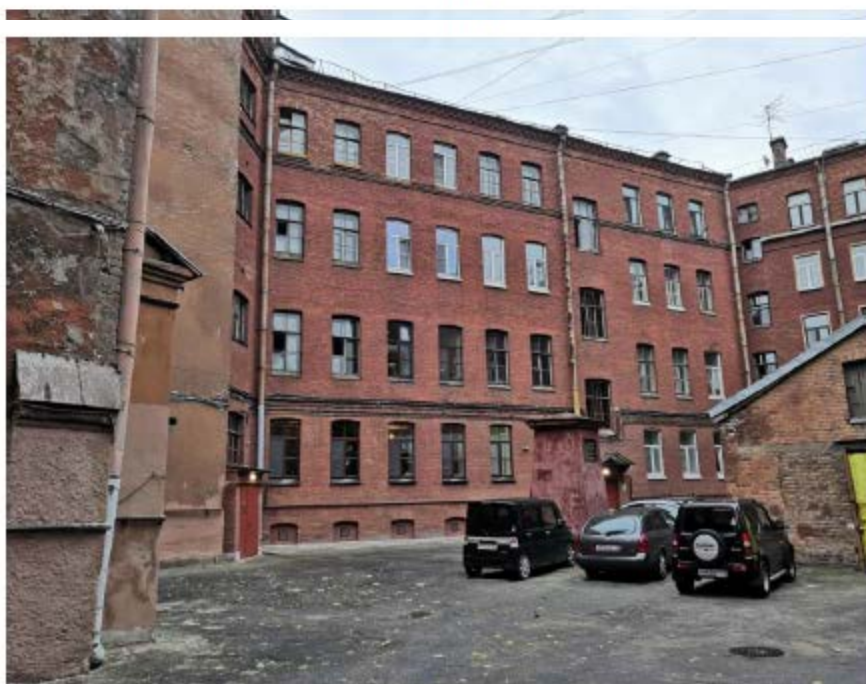


Фото 9. Вид дворового фасада

Приложение № 10

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

Лицензия и титулы проектной документации

Общество с ограниченной ответственностью
Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, комн. 72

Тел./факс 303-92-31, e-mail: vega-sharova@yandex.ru

Лицензия МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г

«Доходный дом»

(выявленный объект культурного наследия)

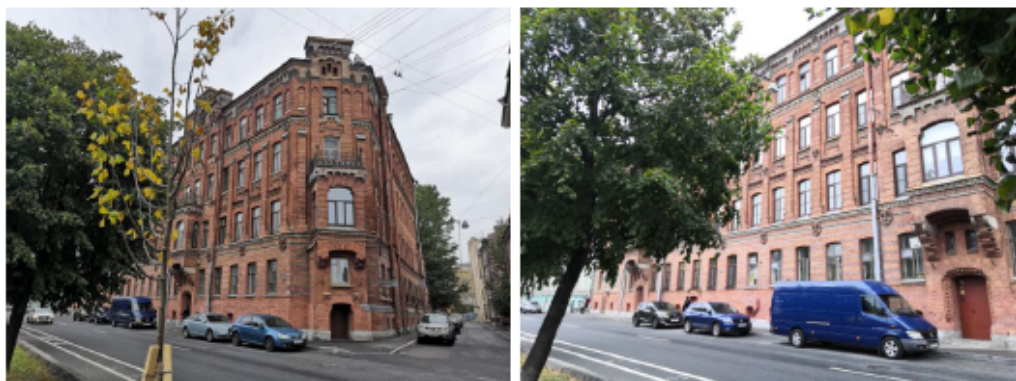
**по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район,
наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А,**

входящий в состав выявленного объекта культурного наследия

«Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

**по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район,
наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34**

**Проект
приспособления для современного использования
квартиры № 10**



10-2/12-22

Санкт-Петербург, 2022 г.

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00938 от 10 июля 2013 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 «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

(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) **1089847215260**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841388433**

007980

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 24, литер А, офис 72

(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 переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№ 981 от 10 июля 2013 г.

№592 от 15 мая 2019 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 00938** от **10 июля 2013 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.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



007945

Приложение № 11

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

Историческая иконография Список иллюстраций

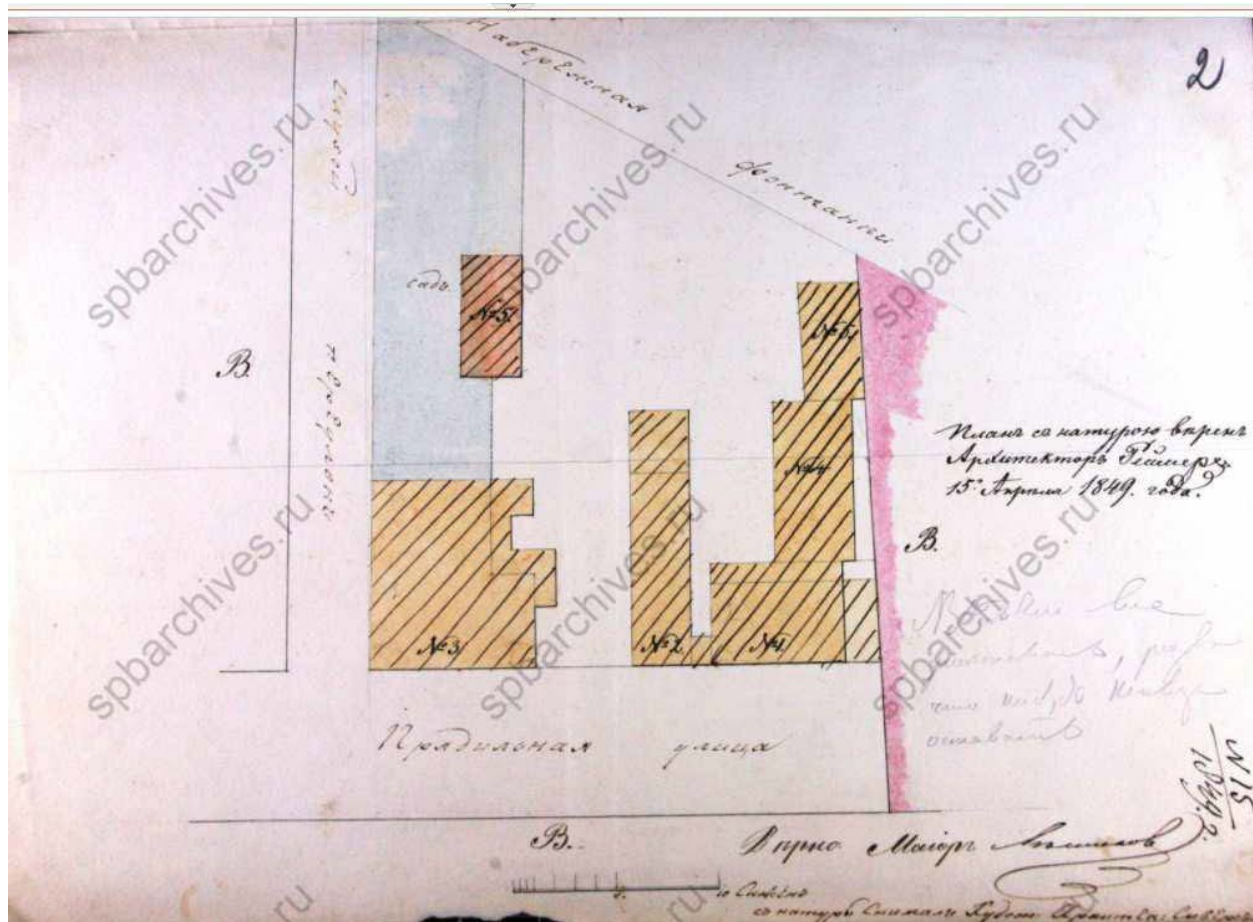
1. Подробный план столичного города Ст. Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Шуберга. Фрагмент. 1828 г.
2. План Санкт-Петербурга полковника Воротникова 1:12К. Фрагмент. 1882-1883 гг.
3. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 2. «План с натурою».
4. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 16. План двора.
5. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 15. План первого этажа.
6. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 27. План двора.
7. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 28. План 1-го этажа.
8. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 48. Проект фасада.
9. ЦГАКФФД СПб, Гр 65583 Фасады домов № 181 - № 183 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.
10. ЦГАКФФД СПб, Гр 65577 Фасады домов № 183 - № 185 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.
11. ЦГАКФФД СПб, Ар 225959 Вид правого берега Фонтанки возле Калинкина переулка у домов № 181-183 (справа налево). 1977 г.
12. ЦГАКФФД СПб, Ар 212797 Вид правого берега реки Фонтанки в районе домов № 179, 181, 183. В центре дом № 181 на углу Калинкина переулка, архитектор И. С. Иорс, 1889 г. 1984 г.



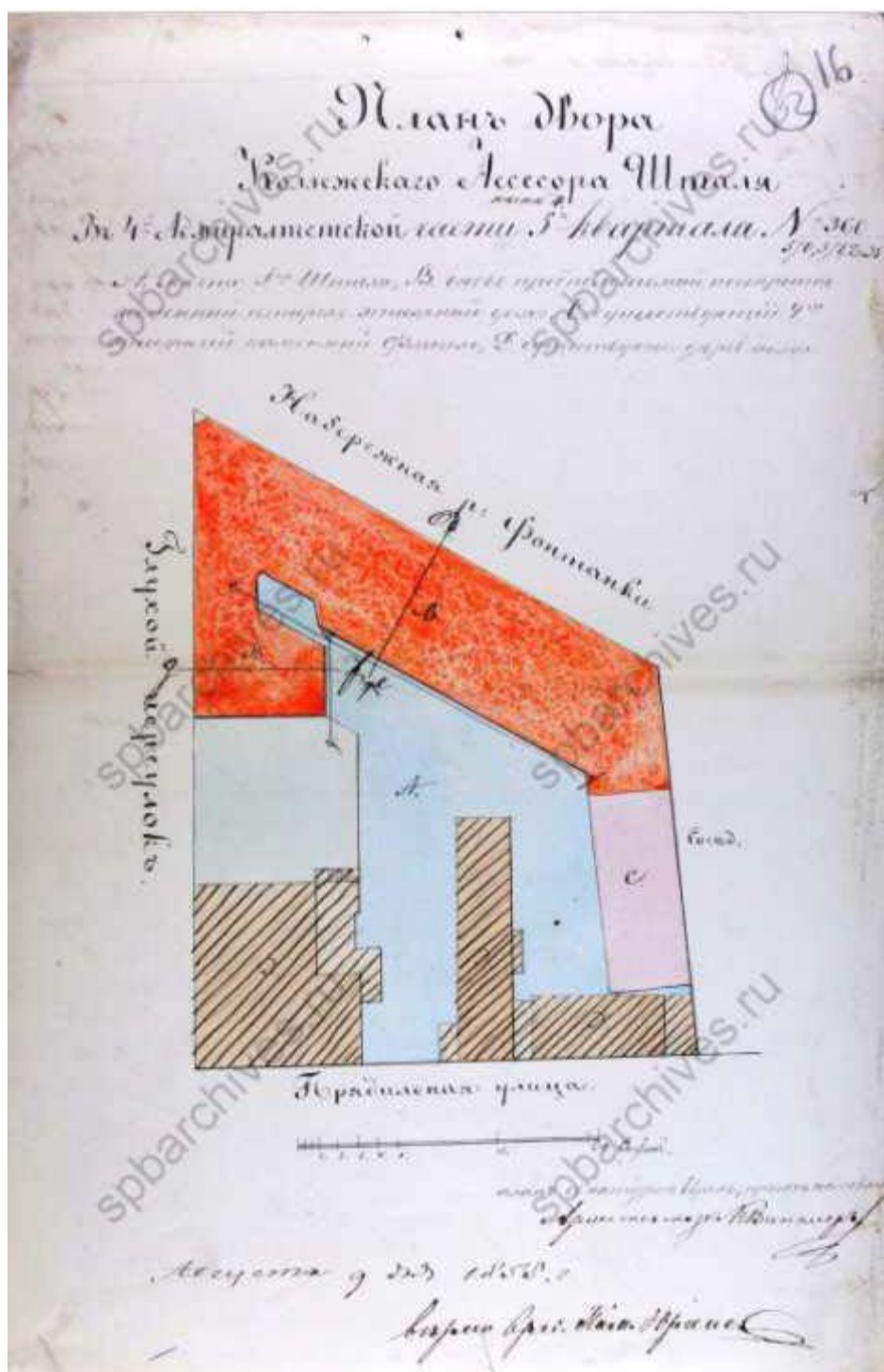
1. Подробный план столичного города Ст. Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Фрагмент. 1828 г.



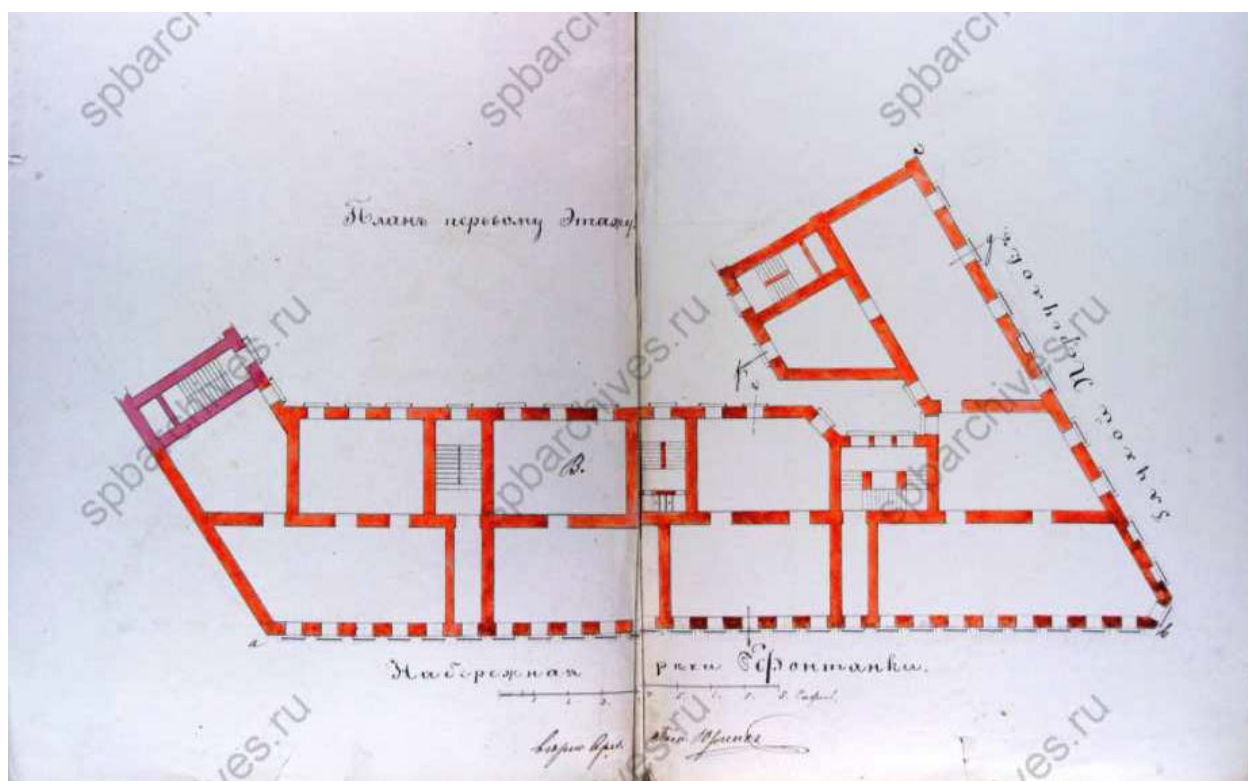
2. План Санкт-Петербурга полковника Воротникова 1:12К. Фрагмент. 1882-1883 гг.



3. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 2. «План с натурою».



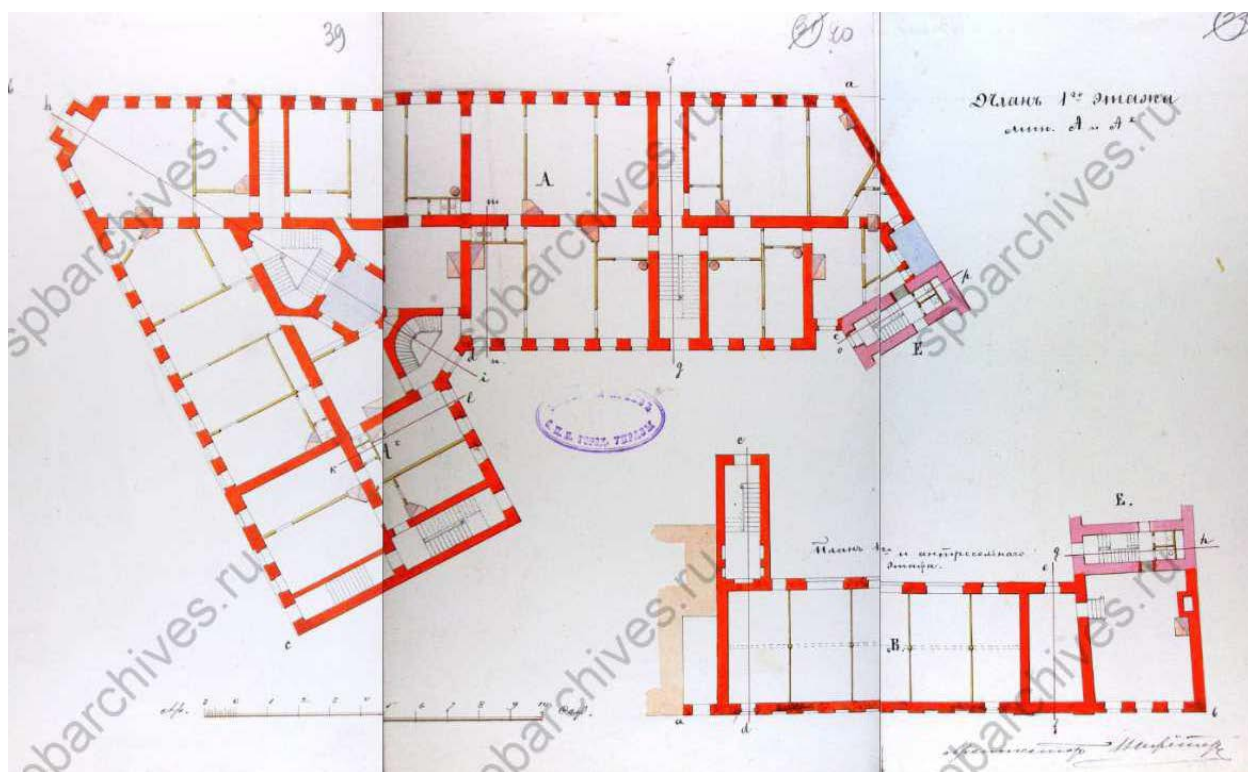
4. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 16. План двора.



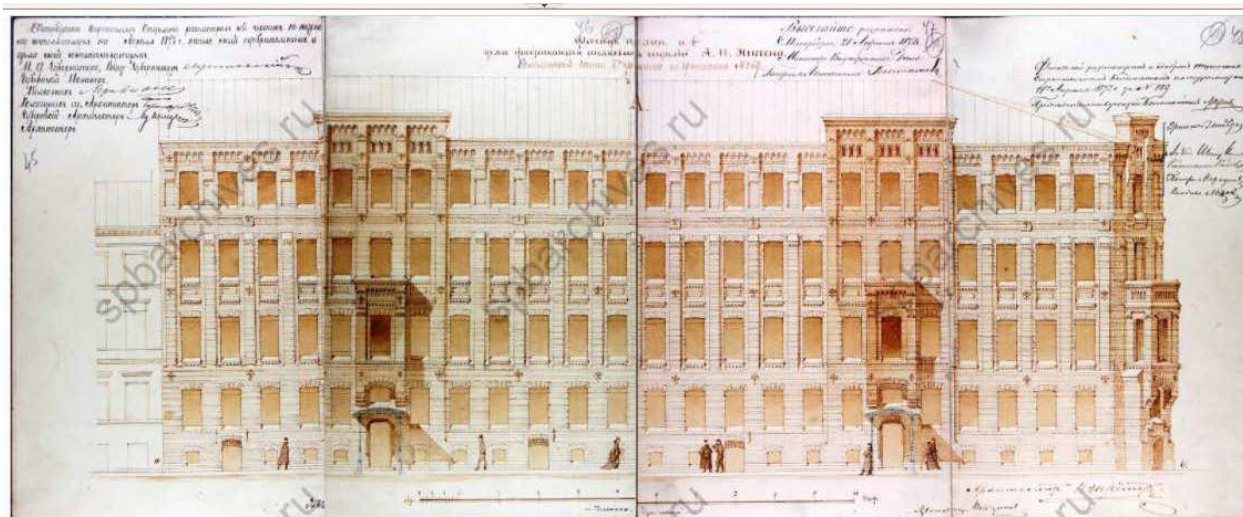
5. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 15. План первого этажа.



6. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 27. План двора.



7. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 28. План 1-го этажа.



8. ЦГИА СПб., ф. 513, оп. 102, д. 3911, Л. 48. Проект фасада.



9. ЦГАКФФД СПб, Гр 65583 Фасады домов № 181 - № 183 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.



10. ЦГАКФФД СПб, Гр 65577 Фасады домов № 183 - № 185 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.



11. ЦГАКФФД СПб, Ар 225959 Вид правого берега Фонтанки возле Калинкина переулка у домов № 181-183 (справа налево). 1977 г.



12. ЦГАКФФД СПб, Ар 212797 Вид правого берега реки Фонтанки в районе домов № 179, 181, 183. В центре дом № 181 на углу Калинкина переулка, архитектор И. С. Иорс, 1889 г. 1984 г.

Приложение № 12

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом» (выявленный объект культурного наследия) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, д. 183, лит. А, входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена» по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. р. Фонтанки, 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г.: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 10» (Шифр: 10-2/12-22)

Ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-30-919-1 от 11.09.2019 г.



КОПИЯ

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

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

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/784001001

11 СЕН 2019 № 01-30-919-0-1
Per. № 01-30-919/19-0-0 от 05.09.2019

КГИОП СПб
№ 01-30-919/19-0-1
от 11.09.2019



На Ваш запрос сообщаем следующее.

Квартира № 10, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, находится в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом» (далее – Объект), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена».

Элементами архитектурно-художественной отделки, представляющими историко-культурную ценность, в квартире № 10, расположенной в Объекте, являются: две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов; печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом; с профилированными плинтосом и карнизом; дверца топки чугунная.

Заместитель начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия

К.С. Евтеев

Исп. В.Ю. Беляя
Тел. 710-49-83