

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Санкт-Петербург

2022 г.

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

1. Дата начала и дата окончания экспертизы: настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее — экспертиза) проведена Экспертной комиссией на основании договоров на выполнение государственной историко-культурной экспертизы от 17.01.2022 г. № 184-22-ГИКЭ-01; № 184-22-ГИКЭ-02; № 184-22-ГИКЭ-03 (см. Приложение № 8) **в период с «17» января 2022 года по «15» августа 2022 года.**

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: собственник квартиры № 17, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, Иванова Татьяна Андреевна.

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	43 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерством культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019 г. «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 архитектуры имени И.Е. Репина

Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерством культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5), приказом Министерства культуры Российской Федерации № 596 от 30.04.2021 г. «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы».
Профиль экспертной деятельности	<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». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерством культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11)
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

5. Ответственность экспертов:

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

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

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), разработанная Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21) в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- 1.1. Исходно-разрешительная документация.
- 1.2. 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.
- 1.3. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- 2.1. Краткие исторические сведения об объекте.
- 2.2. Техническое заключение о состоянии конструкций.

Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17:

- 3.1. Общая пояснительная записка.
- 3.2. Архитектурные решения.

- 3.3. Конструктивные решения.
- 3.4. Водопровод и канализация.
- 3.5. Электрооборудование и освещение.

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), разработанной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. – «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком):

- Копия Задания КГИОП от 20.05.2021 г. № 01-52-951/21 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 для современного использования в части перепланировки квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А) (Приложение № 5);
- Проектная документация, разработанная Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21) (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта);
- Копия лицензии № МКРФ 00936 от 10 июля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры РФ Санкт-Петербургскому государственному унитарному предприятию «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») на основании приказов № 980 от 10.07.2013 г.; № 1352 от 13.09.2019 г. (Приложение № 11);
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29, утвержденного 29.05.2002 г. (Приложение № 2);

- Копия Распоряжения КГИОП от 02.02.2012 № 10-75 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)”» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А (Приложение № 3);
- Копия Уведомления КГИОП от 19.04.2021 г. № 01-30-609/21-0-1 о наличии/отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки квартиры № 17 здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (Приложение № 3);
- Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности: копия технического паспорта на квартиру № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом № 28, литера А, от 13.04.2021 г.; копии поэтажных планов; выписка ГУП ГУИОН из инвентарного дела от 30.04.2021 г. № 5611-01/05 (Приложение № 7);
- Копии документов, удостоверяющих права на недвижимое имущество по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, квартира 17 (копия договора купли-продажи квартиры от 05.12.2020 г. № 78 АБ 9357275) (Приложение № 6);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.08.2022 г. № КУВИ-999/2022-846126 о характеристиках объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 28, литера А, кв. 17 (Приложение № 6);

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

Экспертами установлено, что на момент составления акта государственной историко-культурной экспертизы частично реализованы решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, принятые представленной на экспертизу проектной документацией.

В соответствии с представленной проектной документацией были выполнены работы по демонтажу существовавших (поздних) ненесущих перегородок, по установке новых перегородок, по раскрытию ранее существовавшего дверного проема по оси 2, по установке новых дверных заполнений, по замене полов в помещениях квартиры; по замене и устройству инженерного оборудования; отделочные работы.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние выявленного объекта культурного наследия в границах рассматриваемого помещения квартиры № 17 до производства работ.

Вместе с тем, экспертами была рассмотрена и проанализирована учетно-техническая документация по помещению квартиры № 17, выданная ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности (см. Приложение № 7), Распоряжение КГИОП от 02.02.2012 № 10-75 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)”» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А (см. Приложение № 3), материалы

исторической иконографии (см. Приложение № 10), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

По данным ГУП «ГУИОН» в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в 1970 г. был произведен капитальный ремонт, в результате которого были заменены перекрытия, выполнена кардинальная реконструкция здания с устройством лестничных клеток на новых местах и перепланировкой квартир с установкой новых перегородок и устройством новых дверных проемов. По сравнению с историческими чертежами (см. Приложение № 10) после капитального ремонта в изучаемом здании были сохранены фасады и капитальные стены, в которых в соответствии с новой планировкой были частично заложены прежние и пробиты новые дверные проемы. В частности, в исследуемой квартире № 17, на месте исторической парадной лестницы, находившейся в пределах двух поперечных и одной продольной капитальных стен, по новой планировке в соответствии с планом 3-го этажа по состоянию на 2001 г. (см. Приложение № 7), располагались коридор, комната, кухня, ванная и туалет. При этом в капитальных стенах исторические дверные проемы были заложены и устроены новые дверные проемы.

В техническом паспорте на помещение квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, от 13.04.2021 г., выданном ГУП «ГУИОН» ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности, зафиксирована самовольная перепланировка. Границы объекта в пределах капитальных стен не изменены (см. Приложение № 7).

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17 не искажают ценностные характеристики предмета охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 02.02.2012 № 10-75 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)”» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А.

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

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

- визуальное обследование объекта экспертизы, в процессе которого была выполнена натурная фотофиксация на момент заключения договора на проведение экспертизы, которая включает общие виды объекта и виды помещений рассматриваемой квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (Приложение № 4);
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации в целях определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в том числе влияние предложенных в проектной документации решений на сохранность предмета охраны объекта;
- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурального обследования объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия Экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ (Приложение № 10).

В рамках исследования были изучены материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)¹, материалы фондов хранения документированной информации КГИОП, материалы Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб). Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половине XIX вв. использовались картографические материалы (из фондов РНБ, РГИА, ЦГИА СПб), а также литература, посвященная строительной истории этой части города (в соответствии с п. 11 настоящего Акта).

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

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

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

¹ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471.

применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Результаты экспертизы проектной документации (проведенного анализа и исследований) оформлены в виде настоящего Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложениями.

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

10.1. Учетные сведения.

Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» (Приложение № 1).

Актуальный адрес по данным КИО Санкт-Петербурга: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29, был утвержден заместителем председателя КГИОП, начальником управления государственного учета памятников Б.М. Кириковым 29.05.2002 г. (Приложение № 2).

Распоряжением КГИОП от 02.02.2012 № 10-75 утвержден перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия, д. 28, литера А (Приложение № 3).

Поскольку выявленный объект культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 28, литера А, не включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, согласно статье 21 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ паспорт объекта культурного наследия не составлялся.

Исследуемая квартира № 17, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, находится в собственности Ивановой Татьяны Андреевны согласно договору купли-продажи от 05.12.2020 г. № 78 АБ 9357275; выписке из ЕГРН от 04.08.2022 № КУВИ-999/2022-846126.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений (перестроек) объекта и даты связанных с ним исторических событий).

Исследуемый объект расположен в жилой зоне, ограниченной красными линиями 1-й линии В.О., улицы Репина и жилыми участками.

Освоение Васильевского острова началось за несколько столетий до основания Санкт-Петербурга². Согласно «Переписной окладной книге по Новгороду Вотской пятины» 1500 г. на «Васильевском острове» жили рыбаки, имелись пашни. К тому времени относится и первая фиксация названия острова. Существуют научные гипотезы, объясняющие название

² Сауло Кенсу. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб.; Хельсинки, 1999. С. 34.

от имени нескольких новгородских посадников: Василия Селезня, Василия Казимира и Василия Ананьина. Есть версия и о происхождении названия от имени одного из первопоселенцев острова, некоего рыбака Василия³. В XVII в., при шведском владычестве, остров имел также название Даммархольм — Прудовый остров. Вероятно, имелись в виду пруды, образованные на притоках реки Смоленки. Сам же остров принадлежал в то время шведскому военачальнику Делагарди, мыза которого находилась на Стрелке. Существовало и финское название острова: Хирвисаари — Лосиный остров. В преобразованном виде оно встречается в документах как наименование селения Гирвизария, где до 1712 г. жили лоцманы⁴.

После основания Петербурга остров вновь стали называть Васильевским. Это было подкреплено объектом на Стрелке — артиллерийской батареей Василия Кормчина. По словам историка А. Богданова, Петр I посылал приказания с лаконичной надписью «Василию на остров»⁵. С 1704 по 1714 гг. островом владел генерал-губернатор Санкт-Петербурга князь А.Д. Меншиков, поэтому иногда остров именовали Княжеским или Меншиковым. С 1727 по 1729 г. существовало официальное название — Преображенский остров (предполагалось перевести на остров лейб-гвардии Преображенский полк)⁶.

Большой проспект исторически складывался как главная магистраль Васильевского острова. Около 1710 г. трасса проспекта была проложена в виде просеки, продолжившей до взморья направление поперечной аллеи регулярного парка Меншиковской усадьбы. Разрабатывая проект планировки острова, утвержденный в 1716 г., Д. Трезини использовал трассу просеки как главную планировочную ось прямоугольной сети линий и пересекающих их проспектов⁷. Частью планировочной системы острова стали номерные наименования улиц-линий, появившиеся в 1718 г. Термин «линия» обозначал одну сторону улицы, отделенную от второй каналом или дренажной канавой⁸. Своеобразным элементом планировки была ступенчатая застройка набережной Большой Невы, повторяющая вогнутую линию берега.

Для застройки и полной реконструкции всех территорий столицы высочайшим указом Анны Иоанновны от 10 (21) июля 1737 г. при Правительствующем Сенате была создана Комиссия о строении (позднее называлась «Комиссия о строении в Санкт-Петербурге», «Комиссия о Санктпетербургском строении»). В качестве одного из первых этапов всей градоформирующей деятельности «Комиссии о Санктпетербургском строении» стало уточнение территории столичного города, его городских границ и разделение этой новой территории по Высочайшей резолюции от 27 октября (7 ноября) 1737 г. на пять частей.

³ Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 9.

⁴ Сауло Кенсу. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб.; Хельсинки, 1999. С. 34-37.

⁵ Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 10.

⁶ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013. С. 88, 89.

⁷ Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 37.

⁸ Там же. С. 11.

Территории Васильевского острова и соседнего острова Голодая вошли в полицейскую Васильевскую часть⁹.

Трасса улицы, по сторонам которой находятся 1-я и Кадетская линии Васильевского острова сформировалась в начале XVIII в. На плане Санкт-Петербурга 1738 г. на месте проезжей части показан канал, по обеим сторонам которого существует городская застройка. (Илл. 1).

Трасса нынешней улицы Репина возникла в 1720-х гг. как дорога от Меншиковского рынка, находившегося на территории современного Румянцевского сада, вглубь острова, к Французской слободе. Дорога получила это направление, возможно, благодаря своему высокому месту. Здесь существует уклон в сторону Невы, песчаная грива. По ней было наиболее удобно проложить тропу, а затем и дорогу. Первоначально она не имела официального названия, среди местных жителей звалась Песочным переулком¹⁰. В 1871 г. переулку было присвоено наименование Соловьевский переулок по фамилии купца, который устроил сквер (ныне Румянцевский сквер). В 1952 г. переулок был переименован в честь русского художника И.Е. Репина¹¹.

Рассматриваемый участок, расположенный между 1-й линией Васильевского острова и улицей Репина, состоял из двух владений. План Санкт-Петербурга 1738 г. показывает на указанных участках и на местности вокруг них уже существующую застройку¹². К этому же времени полностью сформировался рассматриваемый квартал между трассами Большого и Среднего проспектов, 1-й линии и Песочного переулка (ныне улицы Репина). Корпуса, расположенные вдоль 1-й линии, изображены на плане как каменные. В глубине же квартала были расположены деревянные строения. (Илл. 1).

По сведениям исследователей истории застройки Васильевского острова Г.Ю. Никитенко и В.Д. Соболя во второй половине XVIII в. территории обоих участков приобрел и объединил калужский купец А. Губкин, который владел ими до 1810-х гг.¹³

В соответствии с Атласом Санкт-Петербурга 1798 г.¹⁴ на изучаемом участке находились два каменных лицевых дома по 1-й линии и каменные и деревянные надворные постройки. (Илл. 2).

Согласно Атласу Санкт-Петербурга 1806 г. границы участка и расположение построек к этому времени оставались прежними¹⁵. (Илл. 3).

⁹ Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004. С. 174.

¹⁰ Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д.. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 387.

¹¹ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013. С. 377.

¹² План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. СПб., 1878-1883.

¹³ Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д.. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 157.

¹⁴ Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартал. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 115.

¹⁵ Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 47.

Согласно плану Шуберта к 1828 г. владение практически не изменилось, числилось под № 116 и по Ведомости к плану принадлежало купцу Фрейману¹⁶. (Илл. 4). Именно при купце Фреймане оба отдельно стоящих двухэтажных здания по 1-й линии — с низким первым этажом левое и на полуподвале правое — были перестроены в одно четырехэтажное здание¹⁷. Чертежи участка и фасадов здания (лицевого и дворового) подписаны архитектором Гегелем (?) (Илл. 5, 6). С начала 1820-х гг. по 1839 г. этот дом был занят частным пансионом для девочек со школой при нем. В 1839 г. купечество приобрело дом и передало его Совету только что учрежденного Высшего коммерческого пансиона, составленному «из почетнейших негоциантов»¹⁸. Об этом свидетельствует атлас Цылова 1849 г.¹⁹ (Илл. 7). В этот пансион, находившийся здесь до 1857 г., принимались 10-14-летние дети купцов первой и второй гильдий, а также «иностранных гостей», для образования в делах крупной коммерции. Среди преподавателей был выпускник Московского университета М.П. Носков. Осенью 1840 г. его посетил на квартире при пансионе А.И. Герцен с женой, а весной 1841 г. — Н.П. Огарев. Они были университетскими друзьями Носкова²⁰.

Согласно архивному делу Городской Управы к 1858 г. участок, состоящий в Васильевской части, 2-го квартала под № 30 по 1-й линии, принадлежал господину Роману Николаевичу Геймбюргеру²¹. (Илл. 8). На чертежах данного периода зафиксированы план двора, разрез, поэтажные планы лицевого здания, надворные постройки. Чертежи подписаны известным петербургским архитектором Л.Л. Бонштедтом²². (Илл. 8-12). Л.Л. Бонштедт переработал лицевой фасад доходного дома Р.Н. Геймбюргера, придав ему вид, существующий поныне.

С этим домом был связан последний период пребывания в Петербурге знаменитого археолога и исследователя гомеровской Трои Генриха Шлимана — с конца 1850-х гг. по 1864 г. Купец 1-й гильдии, он с семьей был удостоен потомственного почетного гражданства²³.

В соответствии с архивным делом Городской Управы к 1868 г. исследуемый участок в Васильевской части, 1-го участка по 1-й линии № 30 находился во владении Назара Яковлевича Гурьева, при котором были выполнены перестройки надворных строений. (Илл. 13).

¹⁶ Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК. Л. 15.

¹⁷ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 1-6; Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 157.

¹⁸ Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 158.

¹⁹ Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Цылов. СПб., 1849. С. 239..

²⁰ Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 158.

²¹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 7.

²² Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 54; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 7-9, 12-17.

²³ Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002. С. 158.

Последним владельцем здания, с 1915 г., был действительный статский советник Николай Павлович Раев — директор Высших женских историко-литературных и юридических курсов при Женском педагогическом институте, известных как «курсы Раева»²⁴. (Илл. 14) Для нового владельца в том же году архитектор Д.А. Крыжановский разработал проект надстройки лицевого корпуса двумя этажами с мансардой. (Илл. 15-17). Проект не был осуществлен.

Дальнейшая история застройки участка не менялась до второй половины XX в. (Илл. 18). По материалам из фондов хранения документированной информации КГИОП до конца 1960-х гг. застройка участка по 1-й линии В.О., дом 28 сохранялась, в том числе надворные строения и постройки по красной линии улицы Репина. По данным ГУП «ГУИОН» в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в 1970 г. был произведен капитальный ремонт, в результате которого были заменены перекрытия, выполнена кардинальная реконструкция здания с устройством лестничных клеток на новых местах и перепланировкой квартир с установкой новых перегородок и устройством новых дверных проемов. По сравнению с историческими чертежами (см. Приложение № 10) после капитального ремонта в изучаемом здании были сохранены фасады и капитальные стены, в которых в соответствии с новой планировкой были частично заложены прежние и пробиты новые дверные проемы. В частности, в исследуемой квартире № 17, на месте исторической парадной лестницы, располагавшейся в пределах двух поперечных и одной продольной капитальных стен, по новой планировке в соответствии с планом 3-го этажа по состоянию на 2001 г. (см. Приложение № 7), располагались коридор, комната, кухня, ванная и туалет. При этом в капитальных стенах исторические дверные проемы были заложены и устроены новые дверные проемы.

К началу 1980-гг. на изучаемом участке были разобраны надворные строения и лицевые постройки по улице Репина. На их месте был разбит сквер.

Фасады лицевого здания по 1-й линии В.О. сохранились в оформлении 1858 г. В настоящее время здание используется как жилое.

10.3. Современное состояние объекта.

Рассматриваемое здание расположено на прямоугольном участке, ограниченном 1-й линией Васильевского острова с северо-востока, улицей Репина с юго-запада, и соседними участками с северо-запада и юго-востока. Рассматриваемый 4-х этажный дом, включая цокольный этаж, представляет собой лицевой флигель, выходящий на 1-ю линию В.О. с дворовым крылом по северо-западной границе участка. Въезд на территорию двора организован со стороны улицы Репина. Последний капитальный ремонт в здании проводился в 1970 г.

Лицевой фасад здания выполнен в приемах ранней эклектики и сохранился в оформлении 1858 г. (Приложение № 10). Материал отделки цоколя — известняковая плита; материал и характер отделки фасадной поверхности — гладкая и фактурная штукатурка. Фасад рустован (квадровый руст на высоту трех этажей; в уровне цокольного и первого

²⁴Там же; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 28.

этажей — руст «под шубу»). В уровне второго этажа по трем центральным осям расположен балкон на фигурных металлических кронштейнах, декорированных женскими и мужскими маскаронами. Дверные (входные) проемы в уровне цокольного этажа оформлены деревянными порталами, фланкированными филенчатыми пилястрами, завершенными профилированными карнизами. Оконные проемы оформлены профилированными с раскреповками наличниками; в уровне второго этажа — прямыми сандриками на кронштейнах. Фасад расчленен по горизонтали междуэтажными карнизами над цокольным и над первым этажами; завершен фризом, декорированным гирляндами, и венчающим профилированным карнизом. Дворовые фасады гладко оштукатурены. Цоколь выполнен из известняка. Фасады завершены профилированными карнизами. По визуальному осмотру, здание находится в удовлетворительном состоянии.

Исследуемая квартира № 17 расположена на третьем (верхнем) этаже. Эвакуационный выход организован со стороны лестничной клетки. Оконные проемы в помещениях квартиры ориентированы на 1-ю линию В.О. и на дворовую территорию.

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы частично реализованы решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, принятые представленной на экспертизу проектной документацией.

В соответствии с представленной проектной документацией были выполнены работы по демонтажу существовавших (поздних) ненесущих перегородок, по установке новых перегородок, по раскрытию ранее существовавшего дверного проема по оси 2, по установке новых дверных заполнений, по замене полов в помещениях квартиры; по замене и устройству инженерного оборудования; отделочные работы.

10.4. Анализ проектной документации.

Представленная на экспертизу научно-исследовательская и проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), разработанная Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21) в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

- 1.1. Исходно-разрешительная документация.
- 1.2. 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.
- 1.3. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- 2.1. Краткие исторические сведения об объекте.
- 2.2. Техническое заключение о состоянии конструкций.

Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17:

- 3.1. Общая пояснительная записка.
- 3.2. Архитектурные решения.
- 3.3. Конструктивные решения.
- 3.4. Водопровод и канализация.
- 3.5. Электрооборудование и освещение.

10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы:

1.1. Исходно-разрешительная документация:

Подраздел включает в себя в том числе:

- копию договора купли-продажи квартиры от 05.12.2020 г. № 78 АБ 9357275;
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 11.12.2020 г. об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 28, литера А, кв. 17;

- копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности: копия технического паспорта на квартиру № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом № 28, литера А, от 13.04.2021 г.; копии поэтажных планов; выписка ГУП ГУИОН из инвентарного дела от 30.04.2021 г. № 5611-01/05;

- копию Уведомления КГИОП от 19.04.2021 г. № 01-30-609/21-0-1 о наличии/отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки квартиры № 17 здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А;

- копию Задания КГИОП от 20.05.2021 г. № 01-52-951/21 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 для современного использования в части перепланировки квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А);

- копию Распоряжения КГИОП от 02.02.2012 № 10-75 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)”» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А;

1.2. В подраздел 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, выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А, квартира 17, от 21.09.2021 г., в котором указано, что предполагаемые к

выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме.

1.3. Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ:

В соответствии с заданием КГИОП от 20.05.2021 г. № 01-52-951/21 в рамках предварительных работ была выполнена натурная фотофиксация помещений квартиры № 17, находящейся в здании, которое является выявленным объектом культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А. Данная часть раздела включает схему точек фотофиксации, общие виды помещений квартиры.

10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования:

2.1. Краткие исторические сведения об объекте, включающие краткую историческую справку по истории застройки участка и здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А.

2.2. Техническое заключение о состоянии конструкций, в том числе:

- Общие положения, включающие описание целей и задач обследования технического состояния несущих конструкций фрагмента здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в пределах помещения квартиры № 17 (квартира имеет один эвакуационный выход на площадку лестничной клетки; в соответствии с поэтажными планами под обследуемым помещением располагается жилая квартира, над обследуемым помещением — необорудованный чердак).

- Характеристика конструкций здания и анализ их технического состояния, в том числе общая характеристика здания, включая основные параметры и инженерное обеспечение квартиры;

- Техническое состояние конструкций на основании обследования конструкций здания в части помещения квартиры № 17, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А:

Конструктивная схема — здание бескаркасное с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами. Кладка стен выполнена из красного глиняного нормально обожженного кирпича пластического формования, уложенного на сложном растворе. Качество кладки удовлетворительное. При визуальном обследовании помещения при снятии штукатурного слоя со стены по оси 2 между осями А-Б был обнаружен частично заложённый кирпичной кладкой дверной проем, выполненный в процессе капитального ремонта. Раскрытие дверного проема по оси 2 возможно при условии устройства рамы усиления. Перемычки над дверными проемами — клинчатые кирпичные. В целом состояние кладки стен может быть признано работоспособным.

Перекрытие под квартирой выполнено по сборным железобетонным плитам, по которым выполнена засыпка строительным мусором. В целом состояние перекрытия под помещением квартиры можно оценить как работоспособное.

Перекрытие над квартирой выполнено по сборным железобетонным плитам, по которым выполнена засыпка строительным мусором. В целом состояние перекрытия под помещением квартиры можно оценить как работоспособное.

Таким образом, сделаны выводы о работоспособном состоянии несущих конструкций фрагмента здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в пределах помещения квартиры № 17.

10.4.3. Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17:

3.1. Общая пояснительная записка, включающая следующее:

3.1.1. Общие данные, в том числе основные параметры помещения квартиры № 17.

3.1.2. Характеристика существующего положения: описание конструктивных параметров здания в пределах помещения квартиры № 17 по результатам технического обследования.

3.1.3. Архитектурные решения:

По проекту приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 17 предусмотрено следующее:

- разборка существующих (ненесущих) перегородок и установка новых (из ГКЛ и ГКЛВ по металлическому каркасу) на места, указанные проектом, при этом предполагаются работы по перепланировке квартиры:

- устройство коридора № 1 (нумерация в соответствии с планом перепланировки) за счет части помещения бывшего коридора и шкафов (см. план кв. 17 до перепланировки);

- устройство гостиной № 2 за счет части помещения бывшего коридора и помещения бывшей комнаты;

- устройство комнаты № 3 за счет помещения бывшей комнаты;

- устройство коридора № 4 за счет части помещения бывшего коридора;

- устройство комнаты № 5 за счет помещения бывшей комнаты;

- устройство комнаты № 6 за счет помещения бывшей комнаты;

- устройство гардеробной № 7 за счет части помещения бывшей комнаты с раскрытием дверного проема в стене по оси 2 между осями А-Б;

- устройство санузла № 8 за счет части помещений бывших туалета и ванной;

- устройство кухни № 9 за счет части помещений бывших кухни и коридора;

- устройство душевой № 11 за счет части помещения бывшей ванной;

- проектом предусмотрено устранение дефектов, выявленных при проведении технического заключения, в том числе замена напольного покрытия, замена отделочного слоя стен и потолков помещений квартиры, отделочные работы.

3.1.4. Конструктивные решения:

Проектом предусмотрен демонтаж существующих перегородок, а также устройство новых перегородок согласно данному проекту. Перегородки выполнить из ГКВЛ и ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатными плитами.

По данным ГУП «ГУИОН» в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в 1970 г. был произведен капитальный ремонт, в результате которого были заменены перекрытия, выполнена кардинальная реконструкция здания с устройством лестничных клеток на новых местах и перепланировкой квартир с установкой новых перегородок и устройством новых дверных проемов. По сравнению с историческими чертежами после капитального ремонта в изучаемом здании были сохранены фасады и капитальные стены, в которых в соответствии с новой планировкой были частично заложены прежние и пробиты новые дверные проемы. В частности, в исследуемой квартире № 17, на месте исторической парадной лестницы, находившейся в пределах двух поперечных и одной продольной капитальных стен, по новой планировке в соответствии с планом 3-го этажа по состоянию на 2001 г., располагались коридор, комната, кухня, ванная и туалет. При этом в капитальных стенах исторические дверные проемы были заложены и устроены новые дверные проемы. При проведении визуального обследования помещения с целью составления технического заключения о состоянии конструкций при снятии штукатурного слоя со стены по оси 2 между осями А-Б был обнаружен частично заложённый кирпичной кладкой дверной проем, выполненный в процессе капитального ремонта. Проектом предусмотрено его полное раскрытие.

Проектом предусмотрена замена оконных заполнений. Новые оконные заполнения — двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковом переплете. Предусмотрено сохранение габаритов проемов, глубины откосов, исторического рисунка расстекловки и наружного колера окраски в соответствии с предметом охраны.

3.1.5. Решения по инженерному обеспечению:

- отопление квартиры осуществляется по существующей схеме теплоснабжения;
- приток воздуха в жилых помещениях обеспечивается через регулируемые оконные фрамуги; удаление воздуха в душевой, санузле и на кухне осуществляется через существующие внутренние вентканалы;
- водоснабжение квартиры осуществляется от существующих стояков водоснабжения; водоотведение — в существующие стояки канализации;
- электроснабжение квартиры осуществляется по существующей схеме, в пределах отпущенных мощностей.

3.1.6. Основные решения по организации строительства, включающие особые требования, в том числе мероприятия по сохранению объекта культурного наследия.

3.2. Архитектурные решения, включающие следующее:

- Общие указания;
- Выкопировки из поэтажных планов;
- План квартиры 17 до перепланировки по архивным данным с экспликацией помещений;
- Обмерный план квартиры 17 по фактическим замерам с экспликацией помещений;
- План перепланировки квартиры 17 с экспликацией помещений;
- Экспликация полов; ведомость отделки помещений; спецификация дверей и оконных заполнений;

- Узлы крепления перегородок; устройства гидроизоляции;
- Фотофиксация фрагментов лицевого и дворовых фасадов;
- Чертежи оконных блоков с сечениями; узлы.

3.3. Конструктивные решения:

Подраздел включает общие указания; графическую часть с указаниями по раскрытию дверного проема; узлы; приложения.

3.4. Водопровод и канализация:

Подраздел включает общие указания; графическую часть со схемами водоснабжения и канализации, спецификацией оборудования.

3.5. Электрооборудование и освещение:

Подраздел включает общие данные; графическую часть, в том числе схему, спецификацию оборудования, изделий и материалов; с принципиальной электрической схемой, планом сети электроосвещения, планом розеточной и силовой сети, схемой дополнительной системы уравнивания потенциалов; спецификацию оборудования.

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

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 114.
3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнивании городских повинностей. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.
4. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
5. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.
6. *Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д.* Василеостровский район. Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.
7. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. *РНБ. ОК.*
8. Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга — <https://www.gov.spb.ru>.
9. *Сауло Кенсу.* Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб.; Хельсинки, 1999.

10. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
11. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471.
12. Фотофиксация объекта, выполненная 17.01.2022 г.

12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.

По результатам проведенных исследований и анализа представленной проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), разработанной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), было выявлено следующее:

- 1) Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.
- 2) Проектная документация разработана в соответствии с Задаaniem КГИОП от 20.05.2021 г. № 01-52-951/21 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 для современного использования в части перепланировки квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А) (Приложение № 5), и не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.
- 3) В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 21.09.2021 г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.
- 4) Комплексные научные исследования, необходимые для определения состава работ по приспособлению для современного использования квартиры в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, и являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», выполнены в достаточном объеме и не противоречат требованиям и рекомендациям действующих нормативных актов, в том числе требованиям ГОСТ Р 55528-

2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 21. 101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

6) Решения, предусмотренные проектной документацией, не противоречат сохранению ценностных характеристик, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А, согласно Распоряжению КГИОП от 02.02.2012 г. № 10-75 (Приложение № 3) в соответствии с положениями ст. 40, 42, 43, 44, 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

- исторические наружные и внутренние капитальные стены — вид материала (кирпич), местоположение;
- междуэтажные перекрытия — местоположение;
- историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен;
- лицевой фасад по 1-й линии: оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация; оконные заполнения — цвет (коричневый) и рисунок (Т-образный со створками на четыре стекла);
- дворовые фасады: оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация; цвет (коричневый) и рисунок оконных заполнений;

Рассматриваемым проектом предусмотрены конкретные мероприятия по приспособлению для современного использования помещения квартиры № 17, расположенной в здании по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)». Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы предмета охраны.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны, сохранения (или изменения) исторических художественно-ценных композиционных решений фасадов здания и внутренних помещений в результате предусмотренных проектом работ. Основываясь на

этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывается заключение о допустимости (недопустимости) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

В связи с приспособлением для современного использования квартиры № 17 проектом предусмотрены следующие работы: разборка существующих (ненесущих) перегородок и установка новых (из ГКЛ и ГКЛВ по металлическому каркасу) на места, указанные проектом, при этом предполагаются работы по перепланировке квартиры:

- устройство коридора № 1 (нумерация в соответствии с планом перепланировки) за счет части помещения бывшего коридора и шкафов (см. план кв. 17 до перепланировки);
- устройство гостиной № 2 за счет части помещения бывшего коридора и помещения бывшей комнаты;
- устройство комнаты № 3 за счет помещения бывшей комнаты;
- устройство коридора № 4 за счет части помещения бывшего коридора;
- устройство комнаты № 5 за счет помещения бывшей комнаты;
- устройство комнаты № 6 за счет помещения бывшей комнаты;
- устройство гардеробной № 7 за счет части помещения бывшей комнаты с раскрытием дверного проема в стене по оси 2 между осями А-Б;
- устройство санузла № 8 за счет части помещений бывших туалета и ванной;
- устройство кухни № 9 за счет части помещений бывших кухни и коридора;
- устройство душевой № 11 за счет части помещения бывшей ванной;
- проектом предусмотрено устранение дефектов, выявленных при проведении технического заключения, в том числе замена напольного покрытия, замена отделочного слоя стен и потолков помещений квартиры, отделочные работы.

По данным ГУП «ГУИОН» в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, в 1970 г. был произведен капитальный ремонт, в результате которого были заменены перекрытия, выполнена кардинальная реконструкция здания с устройством лестничных клеток на новых местах и перепланировкой квартир с установкой новых перегородок и устройством новых дверных проемов. По сравнению с историческими чертежами после капитального ремонта в изучаемом здании были сохранены фасады и капитальные стены, в которых в соответствии с новой планировкой были частично заложены прежние и пробиты новые дверные проемы. В частности, в исследуемой квартире № 17, на месте исторической парадной лестницы, находившейся в пределах двух поперечных и одной продольной капитальных стен, по новой планировке в соответствии с планом 3-го этажа по состоянию на 2001 г., располагались коридор, комната, кухня, ванная и туалет. При этом в капитальных стенах исторические дверные проемы были заложены и устроены новые дверные проемы. При проведении визуального обследования помещения с целью составления технического заключения о состоянии конструкций при снятии штукатурного слоя со стены по оси 2 между осями А-Б был обнаружен частично заложённый кирпичной кладкой дверной проем, выполненный в процессе капитального ремонта. Проектом предусмотрено его полное раскрытие.

Проектом предусмотрена замена оконных заполнений. Новые оконные заполнения — двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковом переплете. Предусмотрено сохранение габаритов проемов, глубины откосов, исторического рисунка расстекловки и наружного колера окраски в соответствии с предметом охраны.

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

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

13. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А (в соответствии с Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29), разработанная Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Извлечение из Приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15.

Приложение № 2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)» по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29, утвержденного 29.05.2002 г.

Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 02.02.2012 г. № 10-75 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)”» по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия, д. 28, литера А; копия Уведомления КГИОП от 19.04.2021 г. № 01-30-609/21-0-1 о наличии/отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки квартиры № 17 здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А.

Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения договора.

Приложение № 5. Копия Задания КГИОП от 20.05.2021 г. № 01-52-951/21 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 для современного использования в части перепланировки квартиры № 17 по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А).

Приложение № 6. Копии документов, удостоверяющих права на недвижимое имущество по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, квартира 17 (копия договора купли-продажи квартиры от 05.12.2020 г. № 78 АБ 9357275); выписка из ЕГРН от 04.08.2022 г. № КУВИ-999/2022-846126.

Приложение № 7. Копии документов ГУП «ГУИОН» ПИБ Центральное: копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом № 28, литера А, от 13.04.2021 г.; копии поэтажных планов; выписка ГУП ГУИОН из инвентарного дела от 30.04.2021 г. № 5611-01/05.

Приложение № 8. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний Экспертной комиссии.

Приложение № 10. Историческая иконография.

Приложение № 11. Иная документация.

Дата оформления заключения экспертизы: 15.08.2022 г.

Подписи экспертов:

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

Приложение № 1

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную или
иную культурную ценность (с изменениями на 24 августа 2015
года)**

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

Перечень объектов с уточненными наименованиями, датировками, авторами, адресами из Списка выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

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

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

**Василеостровский
административный район**

462	Дом И.Стрешнева (Л.К.Ниппа)	1720-1730-е годы; 1834; 1872-1873	автор не установлен автор не установлен арх. Э.Ф.Крюгер	1-я линия, 24; Репина ул., 25
463	Дом А.Г.фон Нидермиллера	1913-1915	техн. М.Ф.Переулочный	1-я линия, 26; Репина ул., 27
464	Дом Фреймана (Р.Н.Геймбюргера)	середина XVIII века; 1832; 1858-1859	автор не установлен арх. И.Гагель(?); арх. Л.Л.Бонштедт	1-я линия, 28; Репина ул., 29
465	Дом Долгоруковых	1730-1740-е годы; 1-я половина XIX века, частичная перестройка	авторы не установлены	1-я линия, 30; Репина ул., 31

Приложение № 2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**КОПИЯ ПЛАНА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
ВЫЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ «ДОМ ФРЕЙМАНА (Р.Н. ГЕЙМБЮРГЕРА)»**

ВО-В-0464

УТВЕРЖДАЮ:

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

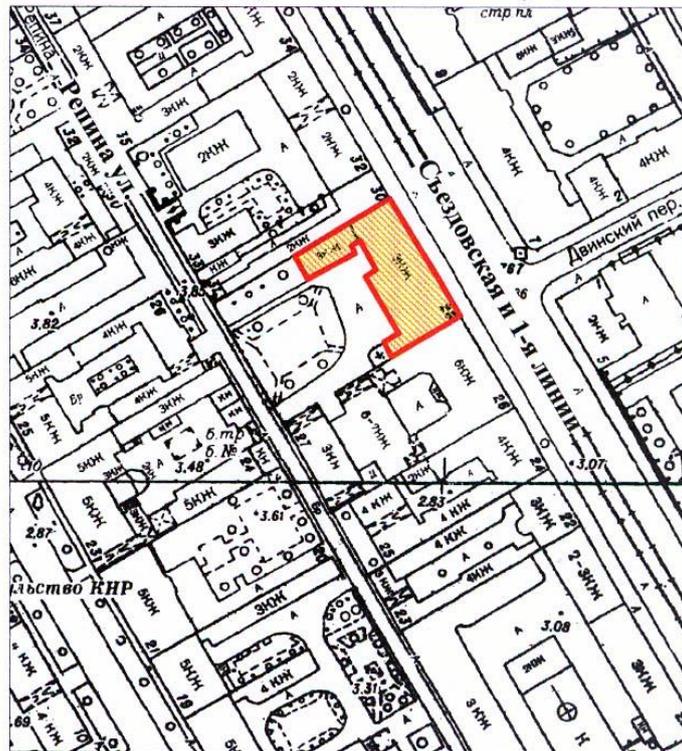
Б. М. Кириков

М.П.

" 29 мая 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)"**

г. Санкт-Петербург, 1-я линия, 28; Репина ул., 29



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /

Приложение № 3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**КОПИЯ РАСПОРЯЖЕНИЯ КГИОП
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ
ВЫЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ «ДОМ ФРЕЙМАНА (Р.Н. ГЕЙМБЮРГЕРА)»;
КОПИЯ УВЕДОМЛЕНИЯ КГИОП от 19.14.2021 № 01-30-609/21-0-1**



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

окуд

02.02.2012№ 10-75

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)»**

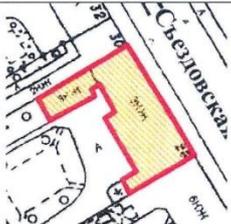
1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем КГИОП.

Председатель КГИОП

А.И. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП
от 02.02.2012 № 10-75

Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)»
Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 28, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из трехэтажного лицевого корпуса и примыкающего к нему трехэтажного дворового флигеля; конфигурация (двускатная, односкатная) и габариты крыш;	   
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение;	

		<p>тип кирпичных сводов помещений цокольного этажа – коробовые с распалубками;</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад по 1-й линии:</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка;</p> <p>квадровый руст на высоту 3-х этажей (в уровне цокольного и 1-го этажей – «под шубу»);</p> <p>балкон* – местоположение (в уровне 2-го этажа, в трех центральных осях), конструкция (на фигурных металлических кронштейнах, декорированных женскими и мужскими маскаронами), габариты; *ограждение – позднее;</p> <p>дверные (входные в 6-й и 9-й осях, балконный) и оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>оконные заполнения - цвет (коричневый) и рисунок (Т-образный со створками на четыре стекла);</p> <p>оформление дверных (входных) проемов деревянными порталами, фланкированными филленчатыми пилястрами, завершенными профилированными карнизами; двухчастные глухие филленчатые фрамуги дверных заполнений;</p>	  

		<p>профилированные с раскреповками наличники оконных проемов, прямые сандрики на кронштейнах оконных проемов 2-го этажа, с лепным декором в поле сандриков (растительный орнамент);</p> <p>профилированный наличник и прямой сандрик на кронштейнах проема балконной двери 2-го этажа;</p> <p>междуэтажные карнизы с поясками зубчиков (между 1-м и 2-м этажами – с поясом бриллиантового руста);</p> <p>подоконный карниз 2-го этажа с пояском растительного орнамента;</p> <p>рустованные лопатки на высоту 2-3-го этажей;</p> <p>венчающий антаблемент с фризом, декорированным провисающими гирляндами, и профилированным карнизом с сухариками и пояском иоников;</p> <p>аттик в центральной части фасада (в семь осей);</p> <p>дворовые фасады:</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>вид материала и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;</p> <p>дверные и оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>цвет (коричневый) и рисунок оконных заполнений;</p> <p>венчающий профилированный карниз.</p>	 
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>вестибюль бывшего парадного входа:</p> <p>покрытие пола – вид материала (метлахская плитка с рифленой поверхностью), цвет (серый и белый), рисунок (шахматный диагональный с орнаментальным бордюром).</p>	



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

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

№01-30-609/21-0-1 от 19.04.2021

Ивановой Т.А.

tiva96@mail.ru

№
Рег. № 01-30-609/21-0-0 от 29.03.2021

Рассмотрев Ваше обращение в отношении наличия/отсутствия архитектурно-художественной отделки квартиры № 17 здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, сообщаем следующее.

Вышеуказанное здание является выявленным объектом культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в вышеуказанной квартире элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Неисполнение соответствующих требований Федерального закона является основанием для привлечения к административной и (или) уголовной ответственности в силу статей 7.13 – 7.14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статей 243, 243.1 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Начальник отдела государственного реестра
объектов культурного наследия

Д.С. Брыков

Вейгандт О.А.
710-47-42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1DF4890015AC109D4801D09219B861AC
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 12.08.2020 по 12.08.2021

Приложение № 4

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Фотофиксация
Перечень фотографий
(съемка выполнена 17.01.2022 г.)

1. Общий вид здания (выявленный объект культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)»). Вид со стороны Кадетской линии В.О.
2. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с Кадетской линии В.О.
3. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Фрагмент. Выделены оконные проемы квартиры № 17, обращенные на 1-ю линию В.О.
4. Лестничная клетка. Фрагмент. Площадка 3-го этажа.
5. Помещение квартиры № 17. Коридор.
6. Помещение квартиры № 17. Вид на гардеробную из коридора.
7. Помещение квартиры № 17. Гостиная.
8. Помещение квартиры № 17. Гостиная.
9. Помещение квартиры № 17. Комната.
10. Помещение квартиры № 17. Кухня.
11. Помещение квартиры № 17. Кухня.
12. Помещение квартиры № 17. Душевая.
13. Помещение квартиры № 17. Туалет.
14. Помещение квартиры № 17. Гардеробная.
15. Помещение квартиры № 17. Комната.
16. Помещение квартиры № 17. Комната.
17. Помещение квартиры № 17. Коридор.



1. Общий вид здания (выявленный объект культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)»). Вид со стороны Кадетской линии В.О.





2. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с Кадетской линии В.О.



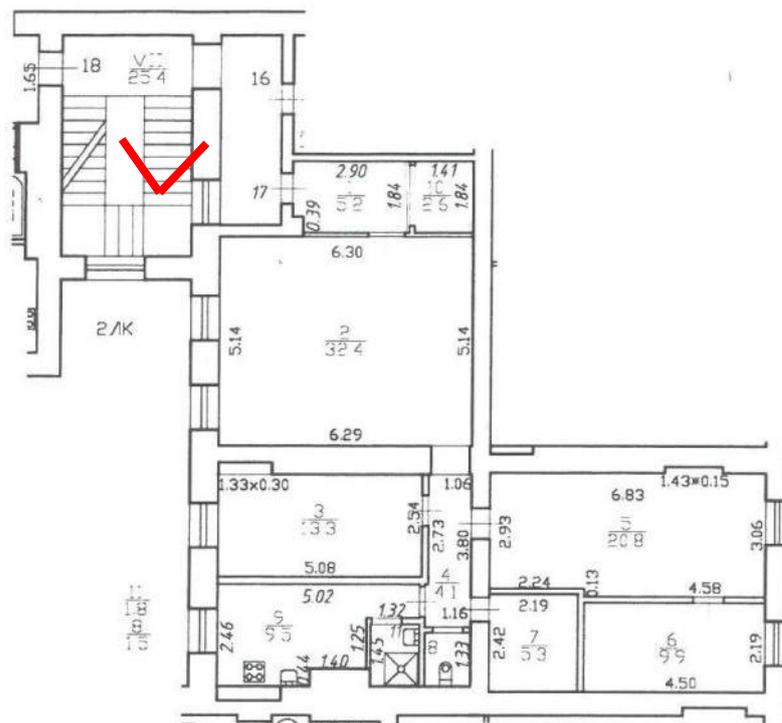


3. Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Фрагмент. Выделены оконные проемы квартиры № 17, обращенные на 1-ю линию В.О.



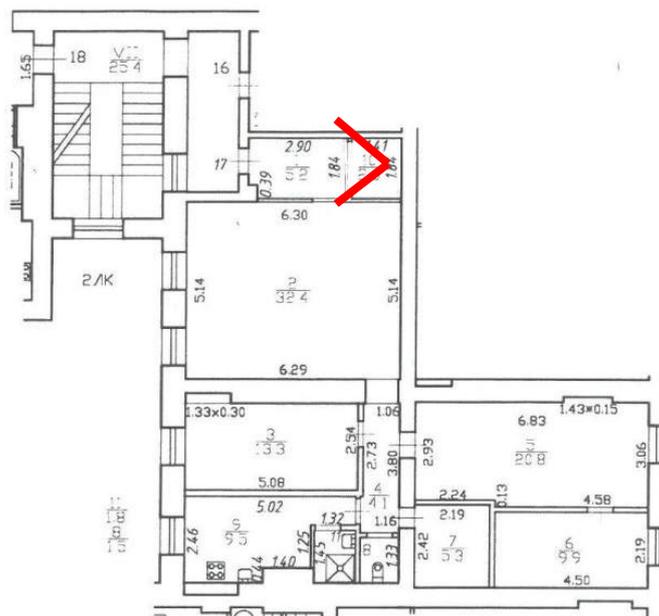


4. Лестничная клетка. Фрагмент. Площадка 3-го этажа.



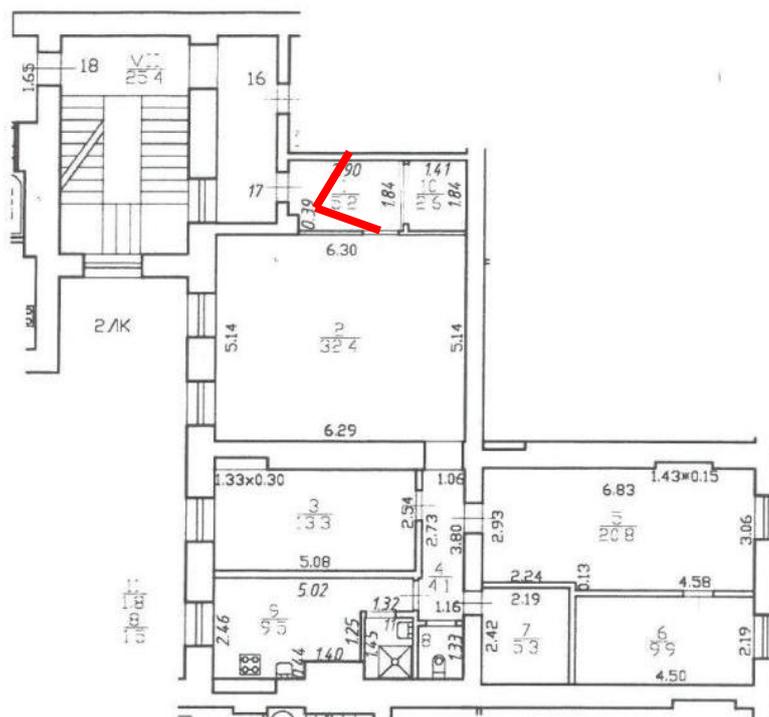


5. Помещение квартиры № 17. Коридор.



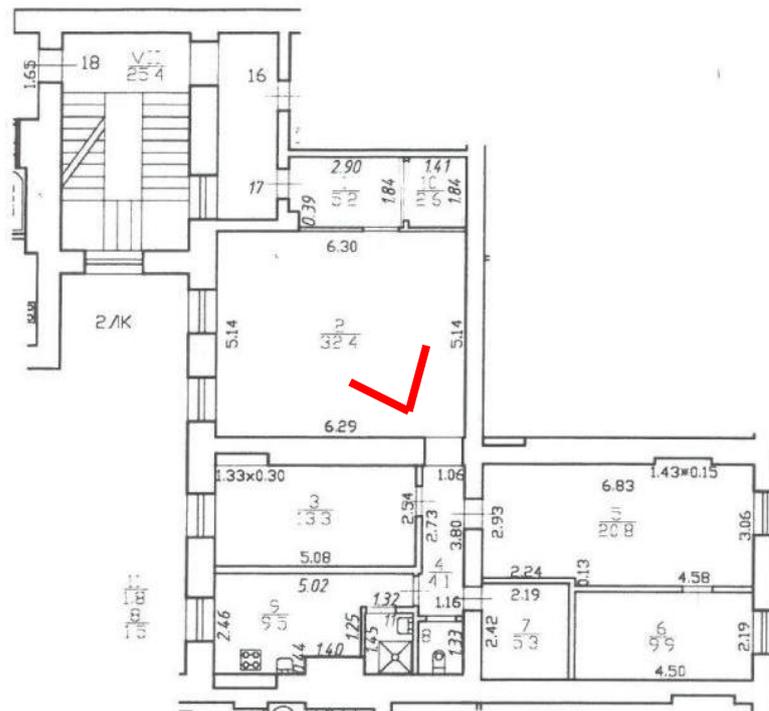


6. Помещение квартиры № 17. Вид на гардеробную из коридора.



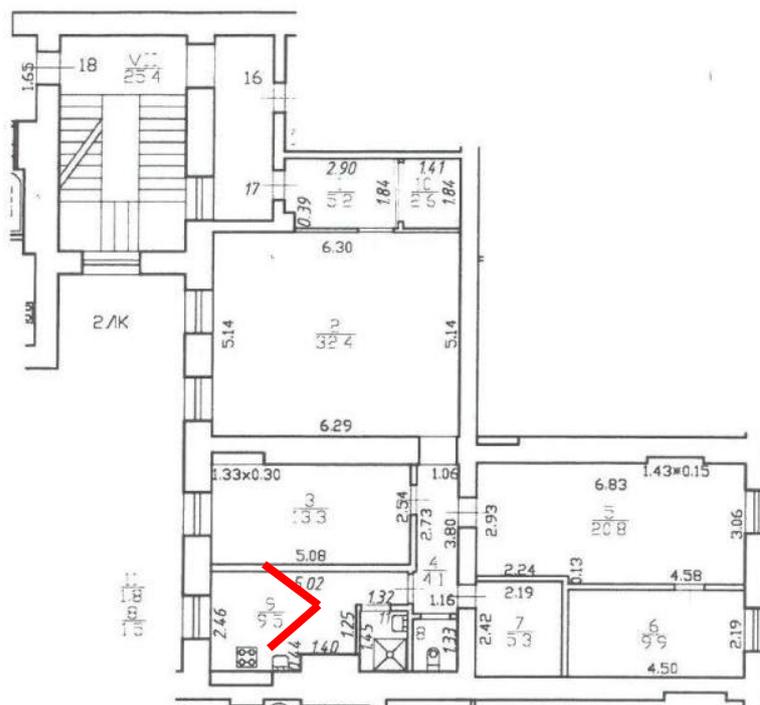


8. Помещение квартиры № 17. Гостиная.



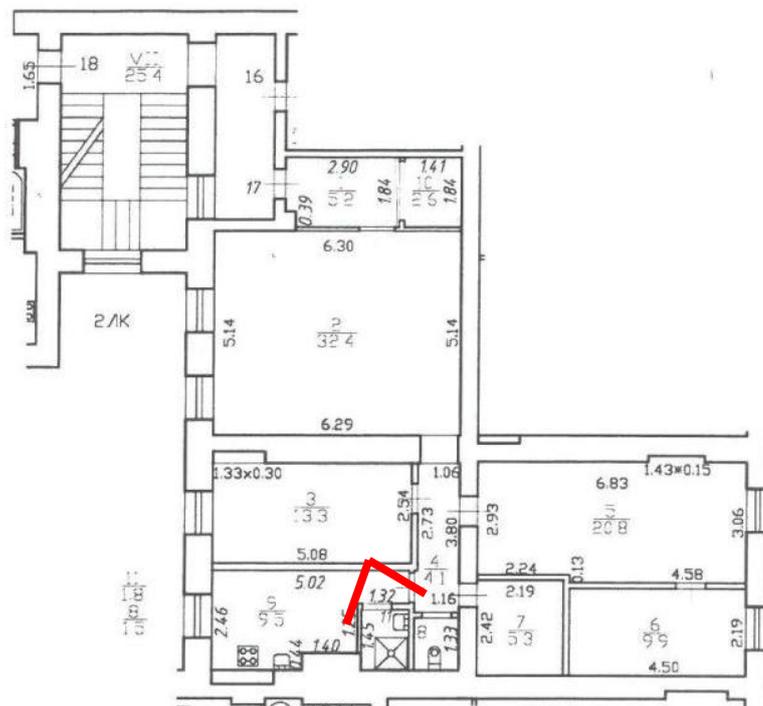


11. Помещение квартиры № 17. Кухня.



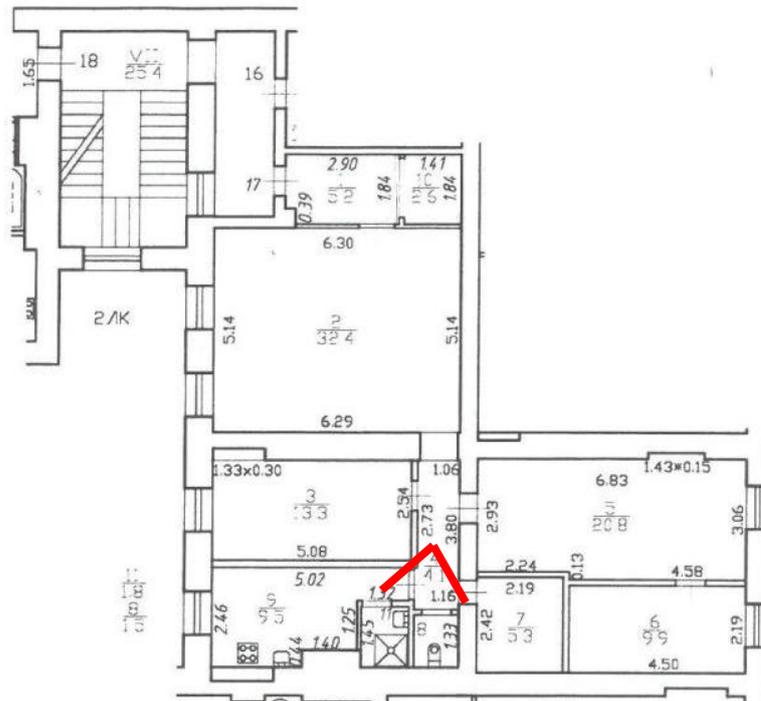


12. Помещение квартиры № 17. Душевая.



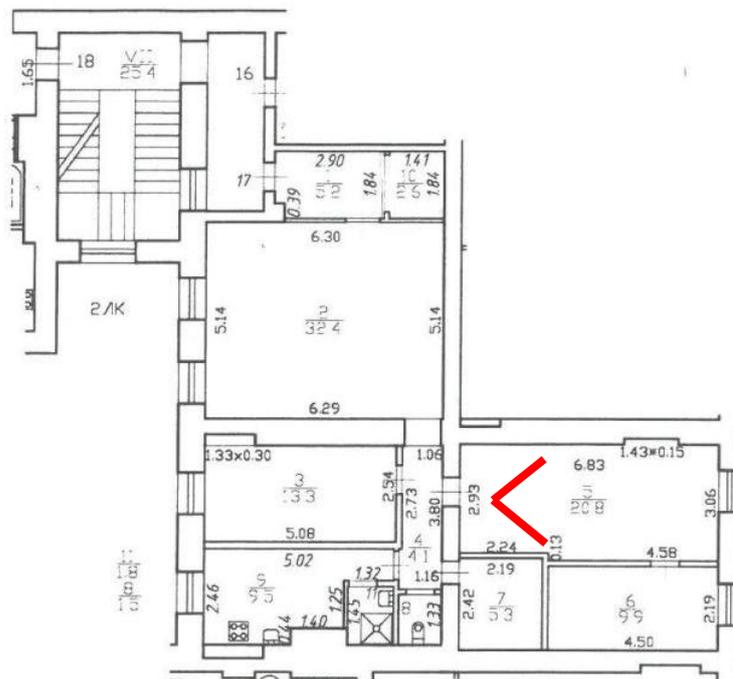


13. Помещение квартиры № 17. Туалет.



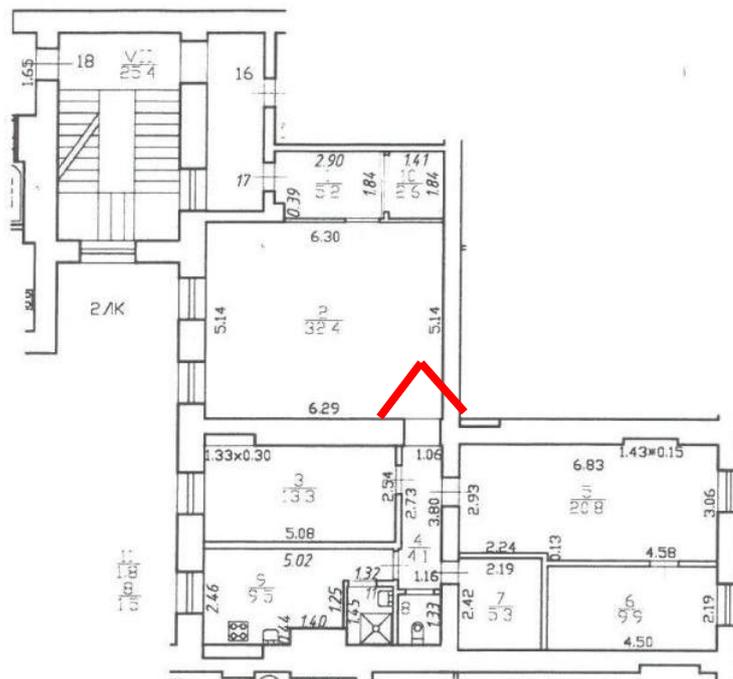


16. Помещение квартиры № 17. Комната.





17. Помещение квартиры № 17. Коридор.



Приложение № 7

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ГУП ГУИОН



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) 777-91-33 / 644-51-38
E-mail: cenpib@guion.spb.ru



Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 28, литера А**, по состоянию на **2008** год имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – до **1917**;
2. Год последнего капитального ремонта – **1970**;
3. Фундамент – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные**;
5. Перегородки – **гипсолитовые**;
6. Перекрытия чердачные – **сборные железобетонные плиты**;
7. Перекрытия междуэтажные – **сборные железобетонные плиты**;
8. Перекрытия подвальные – **сборные железобетонные плиты**;
9. Крыша – **железная кровля по деревянным стропилам**;
10. Проемы оконные – **двойные створные**;
11. Проемы дверные – **филенчатые**;
12. Отопление – **от ТЭЦ**;
13. Горячее водоснабжение – **централизованное**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **центральное**;
16. Мусоропровод - **отсутствует**;
17. Лифты – **отсутствуют**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа - **29%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности



В.Б. Митичева

Исполнитель: Запелалова Е.А.

Приложение № 10

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Историческая иконография**Список иллюстраций**

1. **Илл. 1.** План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихейм. СПб., Фрагмент. Петров П.Н. Петербург в застройке и сооружениях // Зодчий. СПб., 1878-1883.
2. **Илл. 2.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. Фрагмент. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 115.
3. **Илл. 3.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 47.
4. **Илл. 4.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. *РНБ. ОК.*
5. **Илл. 5.** План и фасады по Васильевской части, 2-го квартала № 116. С.-Петербургского купца Фреймана 1832 г. Арх. Гегель. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 1-4.
6. **Илл. 6** План участка по Васильевской части, 2-го квартала № 116. С.-Петербургского купца Фреймана 1832 г. Арх. Гегель. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 5, 6.
7. **Илл. 7.** Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Цылов. СПб. 1849. С. 239.
8. **Илл. 8.** План двора Романа Николаевича Геймбюргера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала, № 29 ныне 30. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 7.
9. **Илл. 9.** Фасад флигеля и разрез главного здания во дворе Р.Н. Геймбюргера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала, № 29 ныне 30. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 8, 9.
10. **Илл. 10.** План дома Р.Н. Геймбюргера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала, № 29 ныне 30 по первой линии и Песочному переулку. План нижнего этажа. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 17, 18.

11. **Илл. 11.** План дома Р.Н. Геймбюргера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала, № 29 ныне 30 по первой линии и Песочному переулку. План 2-го этажа. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 14, 15.
12. **Илл. 12.** План дома Р.Н. Геймбюргера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала, № 29 ныне 30 по первой линии и Песочному переулку. План 3-го и 4-го этажей. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 12, 13.
13. **Илл. 13.** План двора Назара Яковлевича Гурьева. Васильевской части, 1-го участка, по 1-й линии № 30. 1868. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 22.
14. **Илл. 14.** План двора Действительного статского советника Николая Павловича Раева. Васильевской части, по 1-й линии № 28 и по Соловьевскому переулку № 29. 1915 г. Арх. Д.А. Крыжановский. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 28.
15. **Илл. 15.** Часть плана I-го этажа. 1915 г. Арх. Арх. Д.А. Крыжановский. 1915 г. Арх. Д.А. Крыжановский. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 29.
16. **Илл. 16.** План IV-го этажа. 1915 г. Арх. Арх. Д.А. Крыжановский. 1915 г. Арх. Д.А. Крыжановский. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 30, 31.
17. **Илл. 17.** План V и VI этажей. 1915 г. Арх. Арх. Д.А. Крыжановский. 1915 г. Арх. Д.А. Крыжановский. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 32, 33.
18. **Илл. 18.** Дом № 28 по 1-й линии Васильевского острова. Фото 1960-х гг.



Илл. 1. План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях // Зодчий. СПб., 1878-1883.



Илл. 2. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 115.



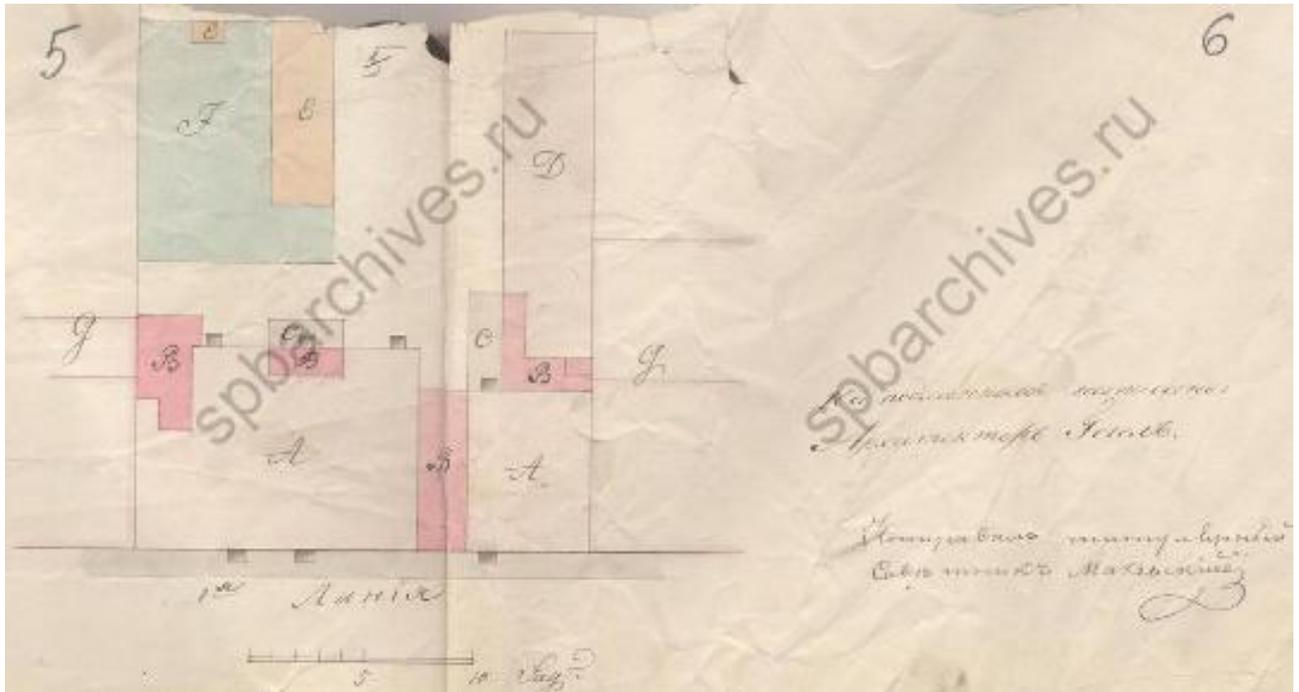
Илл. 3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 47.



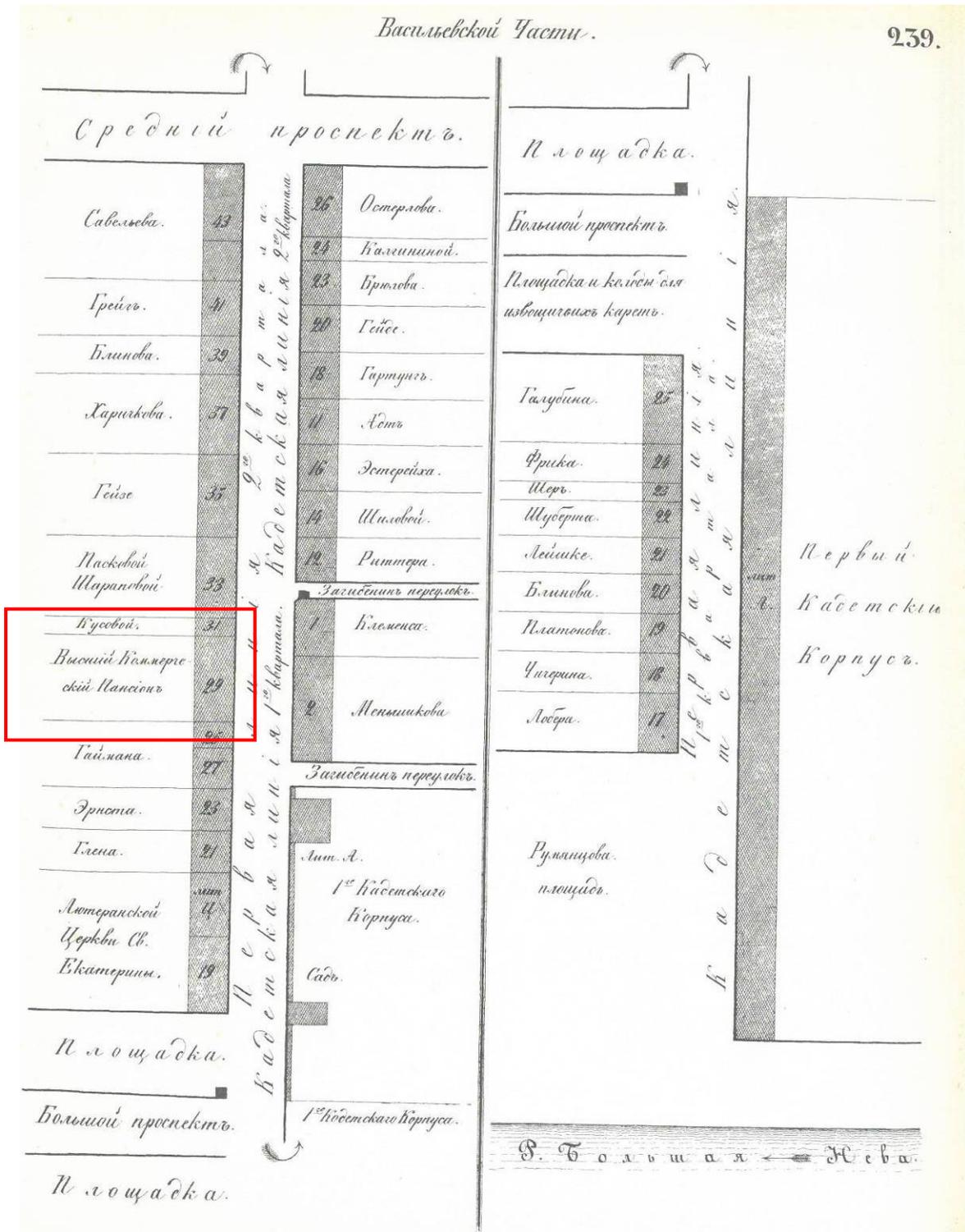
Илл. 4. «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК. Л. 15.



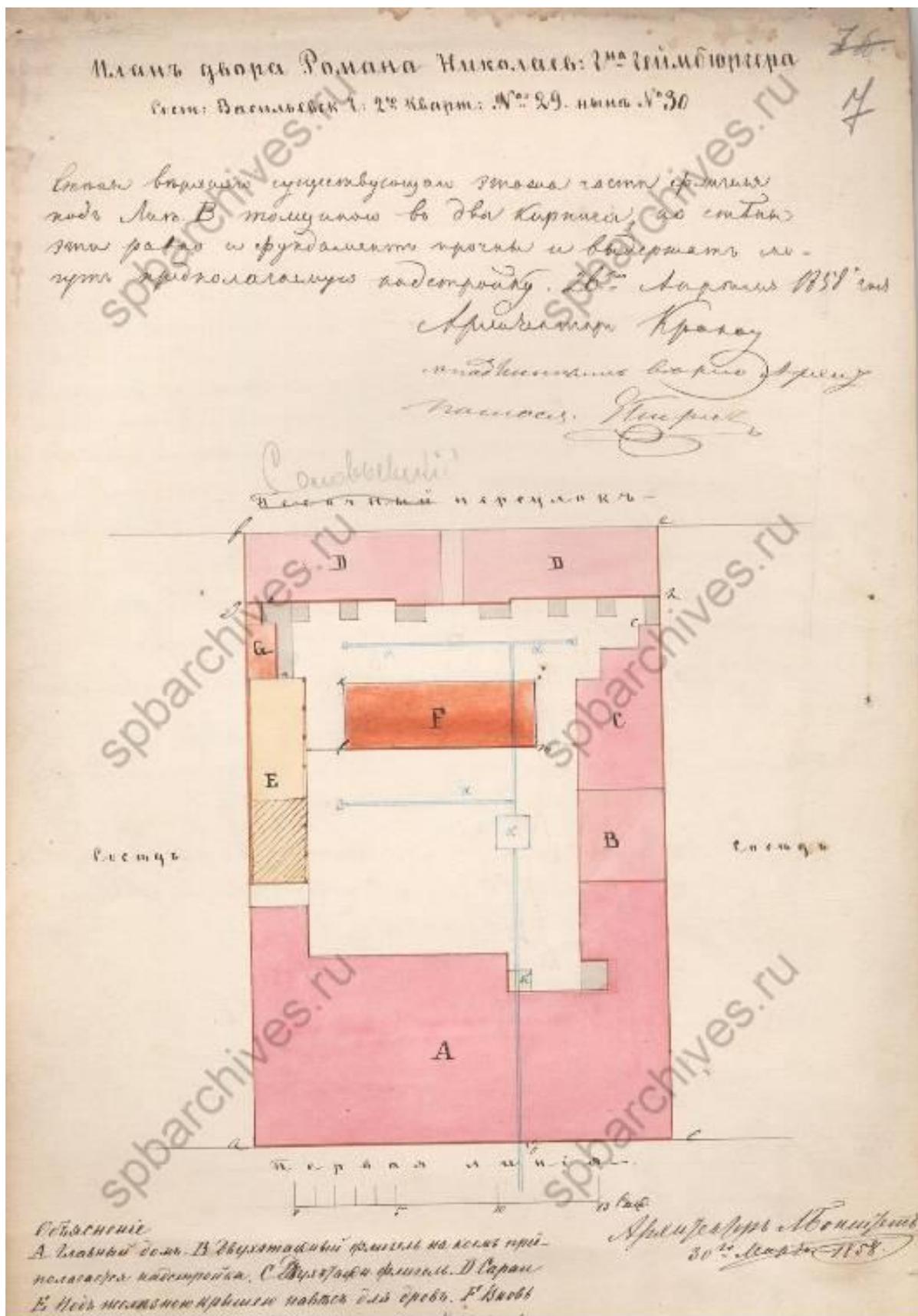
Илл. 5. План и фасады по Васильевской части, 2-го квартала № 116. С.-Петербургского купца Фреймана. 1832 г. Арх. Гегель. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 1-4.



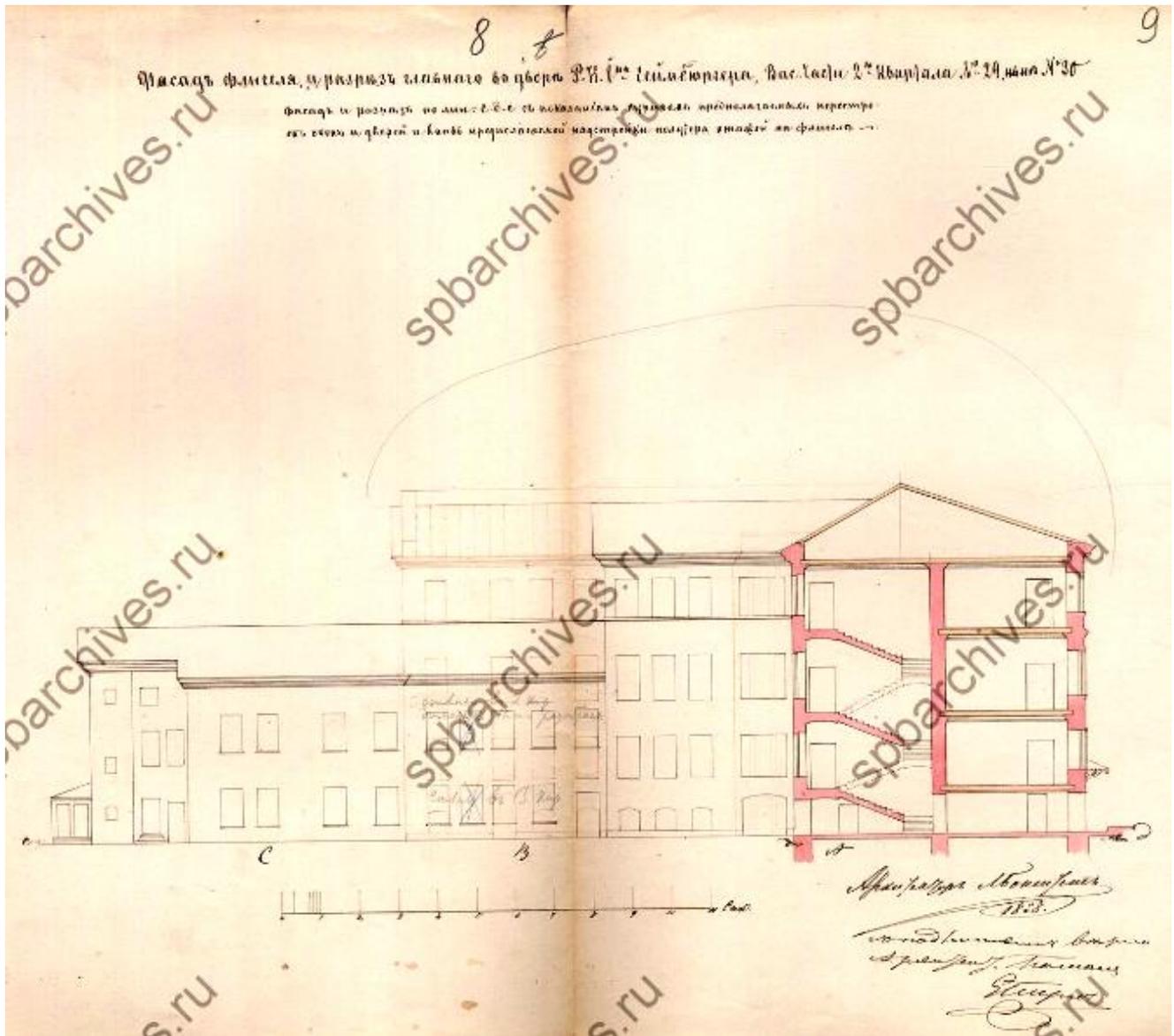
Илл. 6. План участка по Васильевской части, 2-го квартала № 116. С.-Петербургского купца Фреймана. 1832 г. Арх. Гегель. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 5, 6.



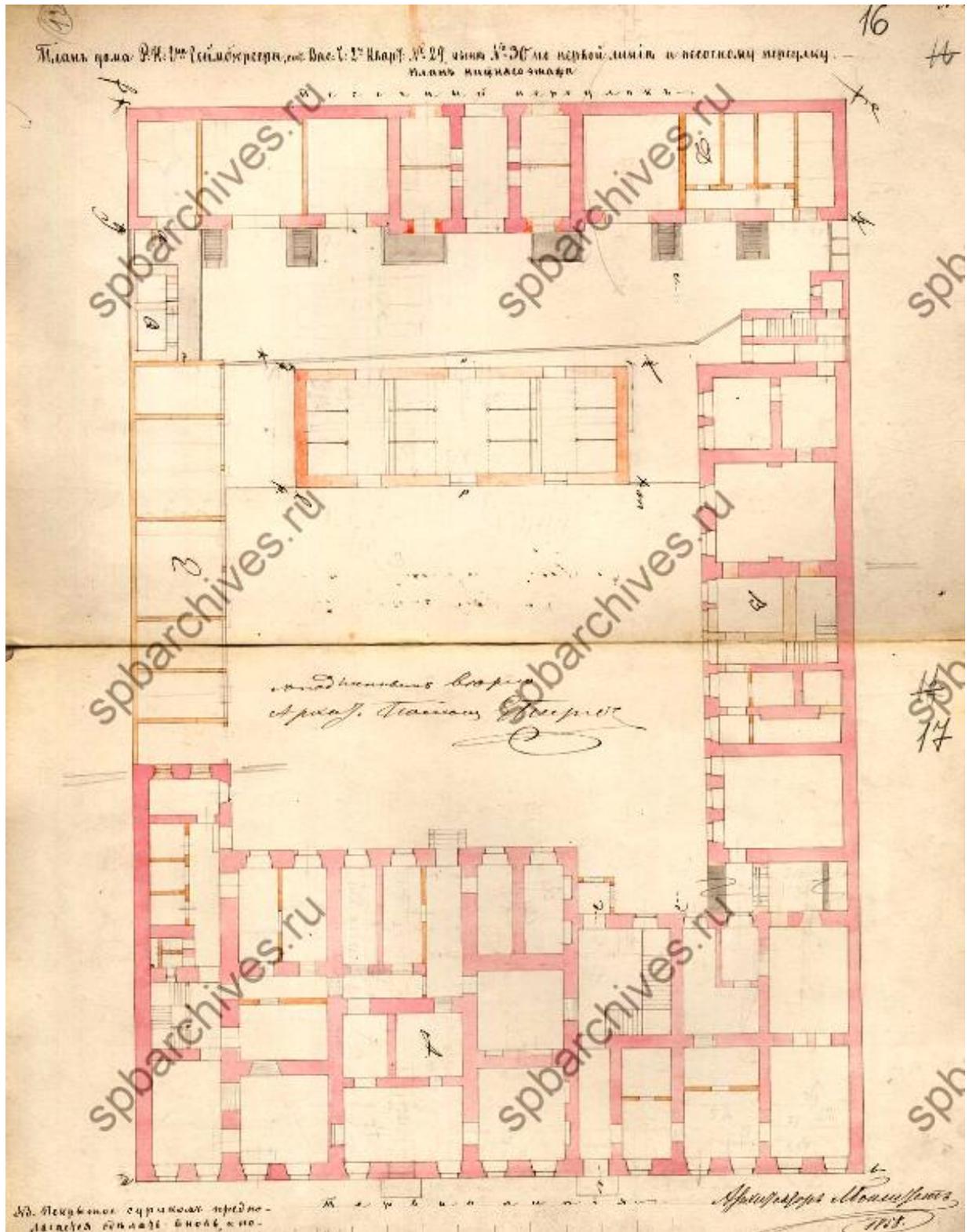
Илл. 7. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Цылов. СПб., 1849. С. 239.



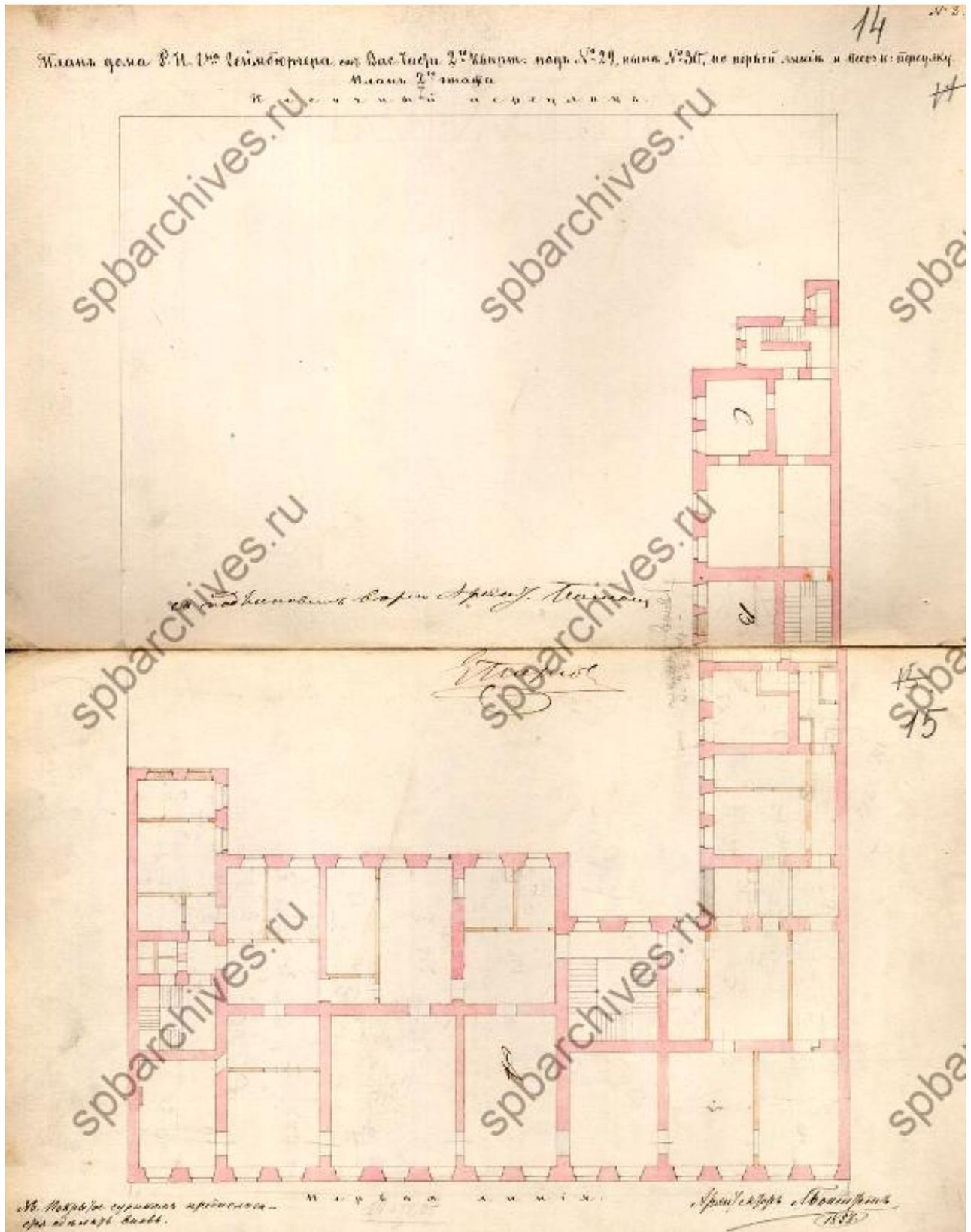
Илл. 8. План двора Романа Николаевича Геймбургера. Состоящего в Васильевской части, 2-го квартала № 29 ныне 30. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 7.



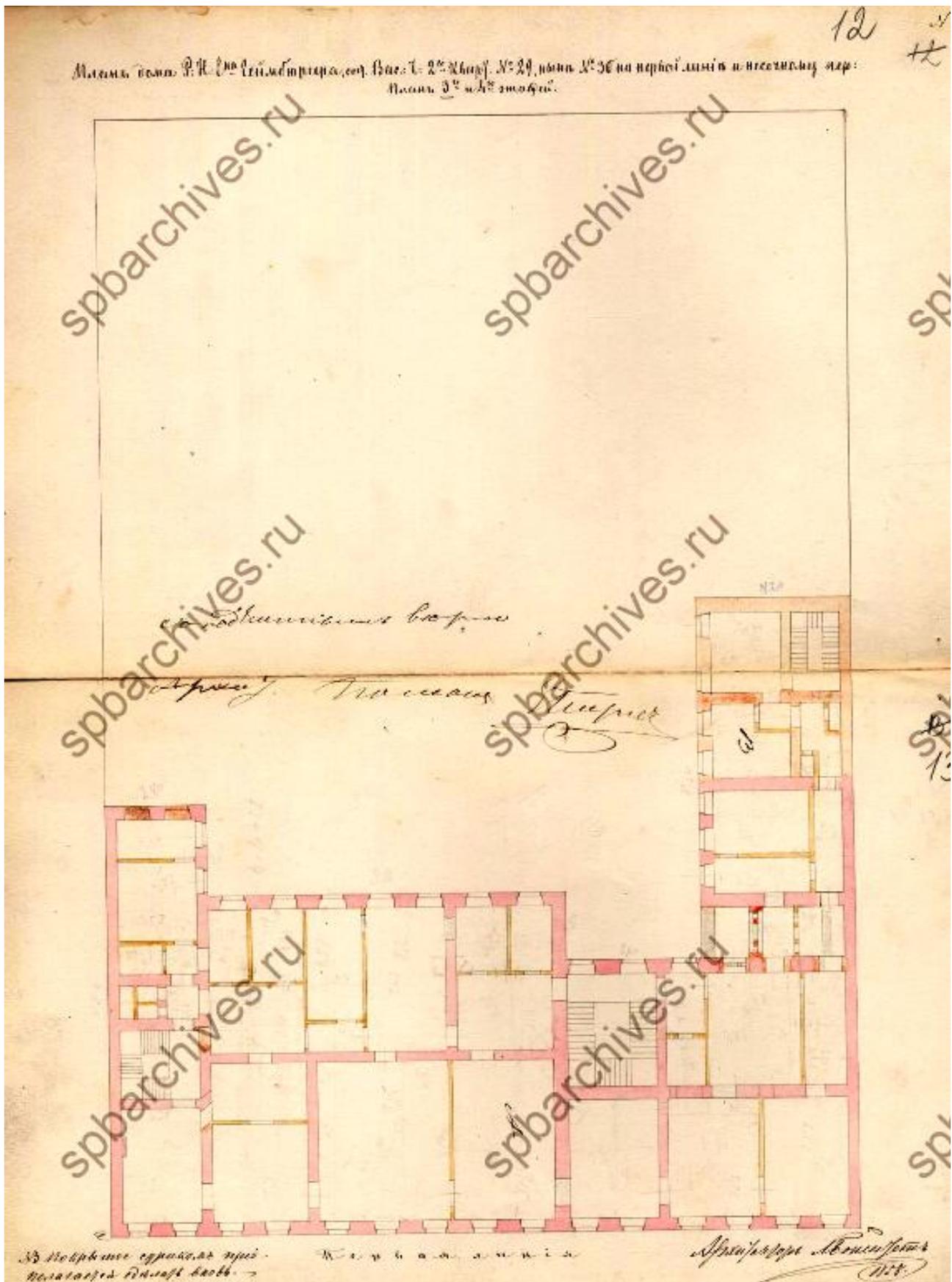
Илл. 9. Фасад флигеля и разрез главного здания во дворе Р.Н. Геймбургера. Васильевской части, 2-го квартала № 29 ныне № 30. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 8, 9.



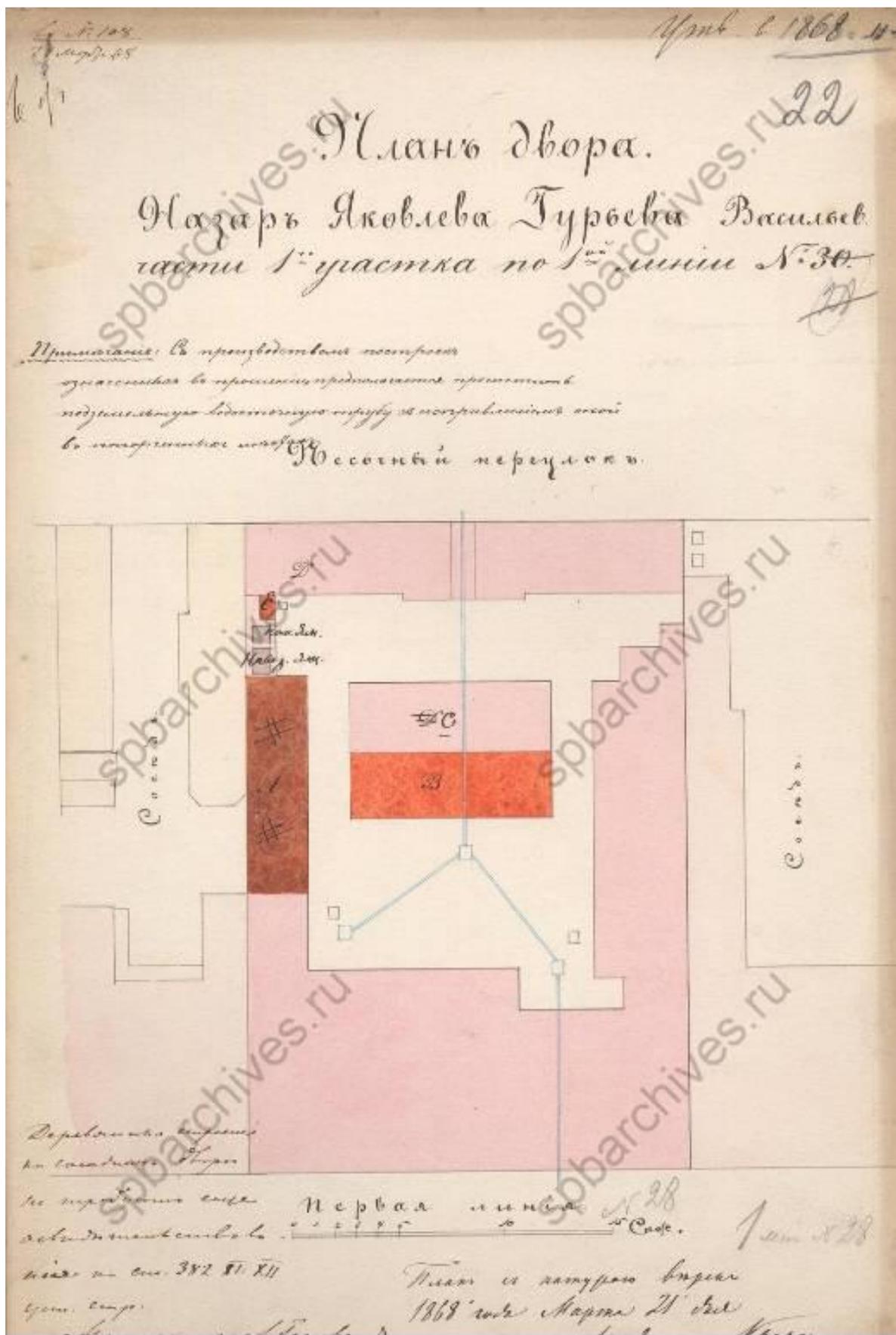
Илл. 10. План дома Р.Н. Геймбюргера, состоящего в Васильевской части, 2-го квартала № 29 ныне № 30 по первой линии и Песочному переулку. План нижнего этажа. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 16, 17.



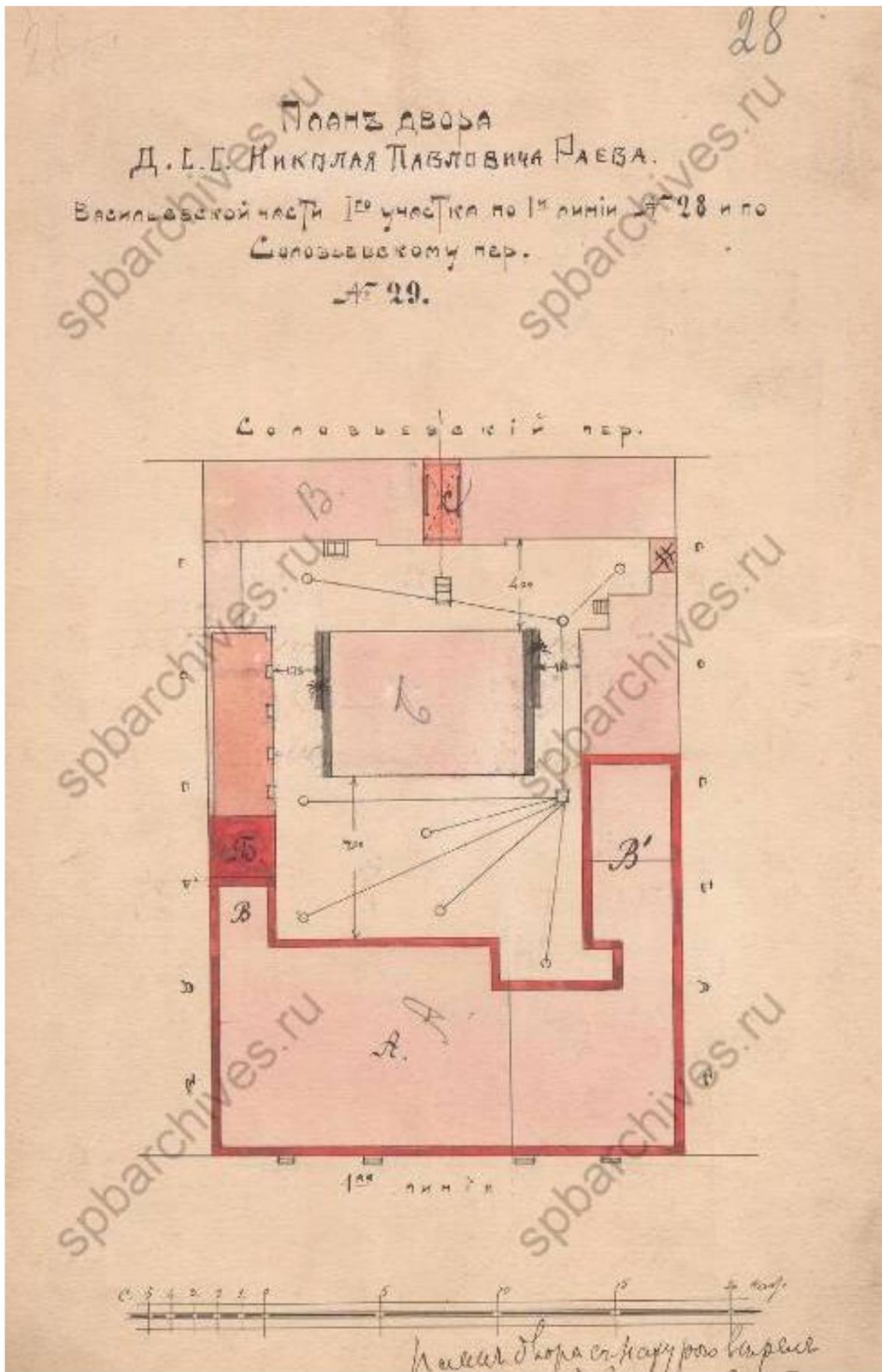
Илл. 11. План дома Р.Н. Геймбургера, состоящего в Васильевской части, 2-го квартала № 29 ныне № 30 по первой линии и Песочному переулку. План 2-го этажа. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 14, 15.



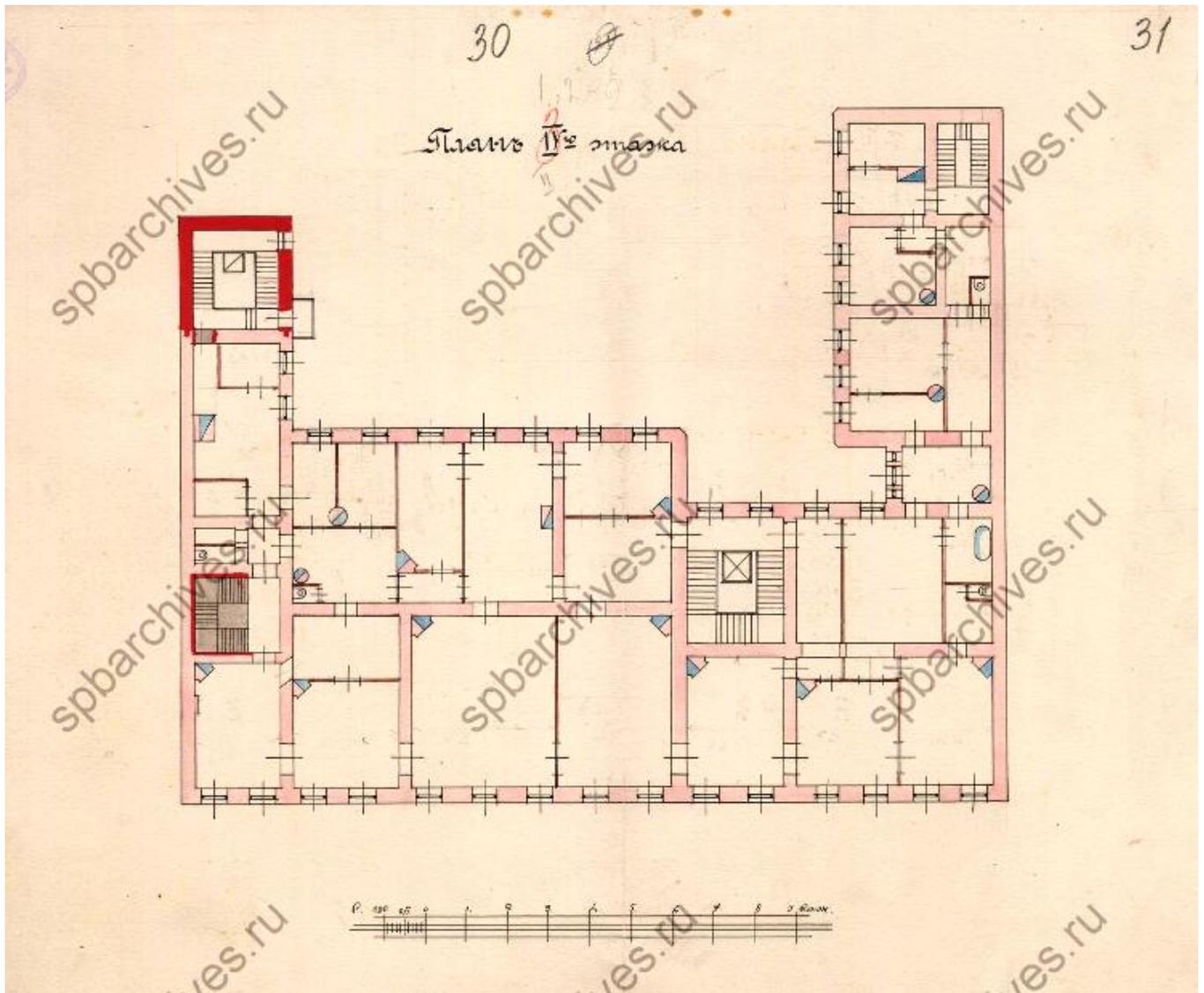
Илл. 12. План дома Р.Н. Геймбургера, состоящего в Васильевской части, 2-го квартала № 29 ныне № 30 по первой линии и Песочному переулку. План 3-го и 4-го этажей. 1858 г. Арх. Л.Л. Бонштедт. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 12, 13.



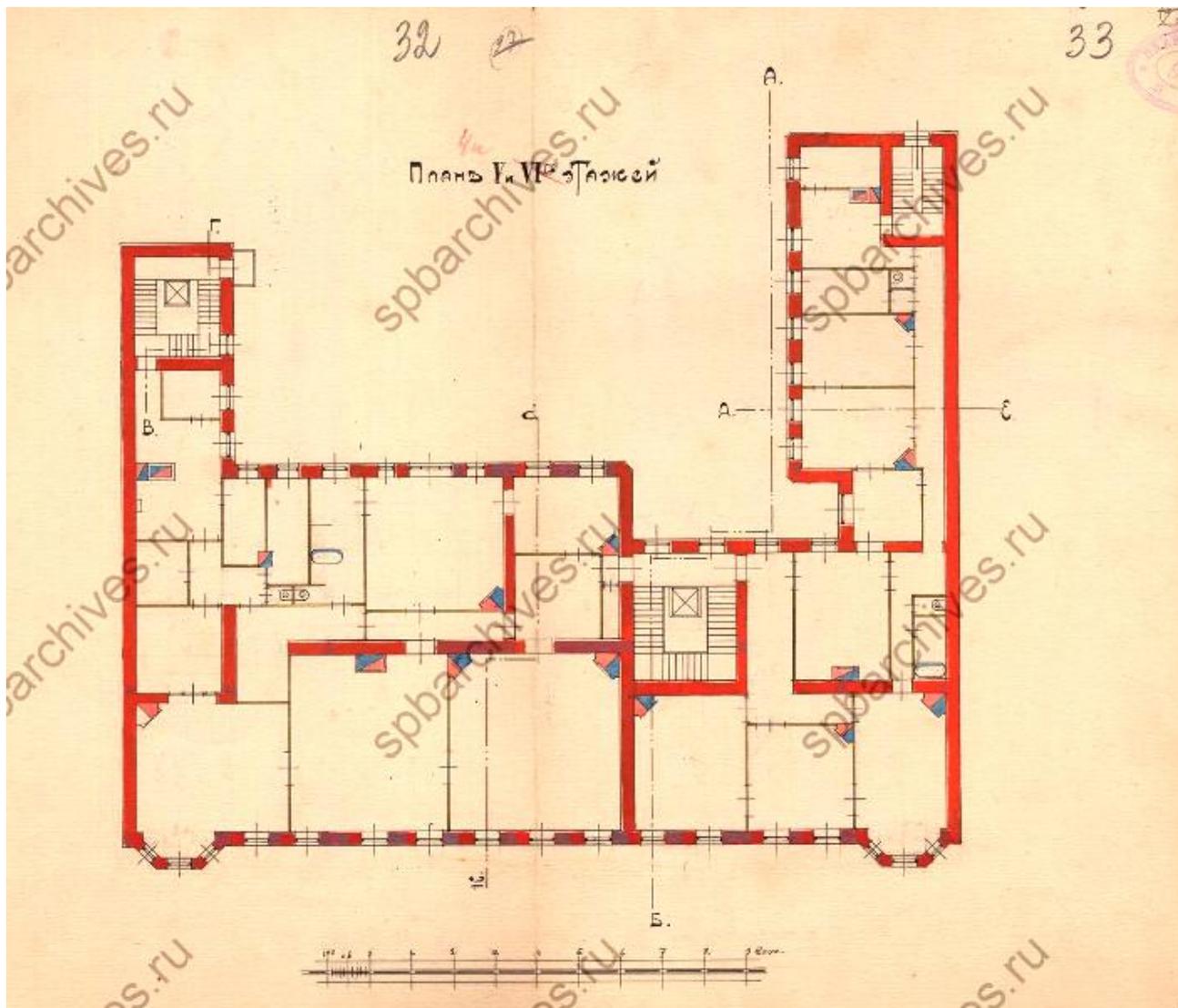
Илл. 13. План двора Назара Яковлевича Гурьева. Васильевской части, 1-го участка, по 1-й линии № 30. 1868. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 22.



Илл. 14. План двора Действительного статского советника Николая Павловича Раева. Васильевской части, по 1-й линии № 28 и по Соловьевскому переулку № 29. 1915 г. Арх. Д.А. Крыжановский. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 28.



Илл. 16. План IV этажа. 1915 г. Арх. Арх. Д.А. Крыжановский.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 30, 31.



Илл. 17. План V и VI этажей. 1915 г. Арх. Арх. Д.А. Крыжановский.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1471. Л. 32, 33.



Илл. 18. Дом № 28 по 1-й линии Васильевского острова. Фото 1960-е гг.

Приложение № 11

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Фреймана (Р.Н. Геймбюргера)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., дом 28, литера А, разработанной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» в 2021 г. — «Проект приспособления объекта культурного наследия к современному использованию (в части перепланировки и переустройства) по адресу: СПб, 1-я линия В.О., д. 28, лит. А, кв. 17» (Шифр: 18/2343-07.21), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ЭКСПЕРТИЗЫ)**



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00936 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:

**Санкт-Петербургскому
государственному унитарному предприятию
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»**

ГУП «ГУИОН»

(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) **1067847547151**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7840335245**

009370

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191014, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского,
д. 19/15, лит. А, пом. 4-Н**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№980 от 10 июля 2013 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1352 от 13 сентября 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 00936** от **10 июля 2013 г.**

виды выполняемых работ:
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)



009370