

**АКТ**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации  
«Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»:  
ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу  
г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А»,  
разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021**

**Санкт-Петербург  
2022 г.**

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

1. Дата начала и окончания проведения государственной историко-культурной экспертизы.  
Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «1» октября 2022 г. по «21» октября 2022 г.
2. Место проведения государственной историко-культурной экспертизы.  
г. Санкт-Петербург
3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы.  
Индивидуальный предприниматель Павлов Максим Сергеевич, (ИП Павлов М.С.), ИНН 782512535034, ОГРНИП 317784700061726, юридический адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 20, кв. 2.
4. Состав экспертной комиссии.  
Государственная историко-культурная экспертиза проведена в Санкт-Петербурге экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – Прокофьев Михаил Федорович; ответственный секретарь экспертной комиссии – Глинская Наталья Борисовна; эксперт – Калинин Валерий Александрович.

**Сведения об экспертах:**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Фамилия, имя, отчество          | Прокофьев Михаил Федорович  |
| Образование                     | Высшее<br>Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова  |
| Специальность                   | Историк   |
| Стаж работы по профессии        | 40 лет  |
| Место работы и должность        | Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21)   |
| Профиль экспертной деятельности | - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;<br>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. |
| Фамилия, имя, отчество          | Глинская Наталья Борисовна  |
| Образование                     | Высшее<br>Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина   |

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Специальность                   | Искусствовед  |
| Стаж работы по профессии        | 42 года   |
| Место работы и должность        | Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5), внесение изменений приказом Минкультуры России от 30.04.2021 г. № 596  |
| Профиль экспертной деятельности | - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. |
| Фамилия, имя, отчество          | Калинин Валерий Александрович   |
| Образование                     | Высшее<br>Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет   |
| Специальность                   | Инженер-строитель   |
| Стаж работы по профессии        | 18 лет  |
| Место работы и должность        | Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 11)   |
| Профиль экспертной деятельности | - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.   |

#### Эксперты:

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

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

## 5. Ответственность экспертов.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договоров с государственными экспертами №№ 10/22-11-ГИКЭ, 10/22-12-ГИКЭ, 10/22-13-ГИКЭ от «1» октября 2022 г. (Приложение №13).

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

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

## 6. Объект государственной историко-культурной экспертизы.

Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанная ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021, в составе:

| № тома | Обозначение     | Наименование  | Примечание |
|--------|-----------------|---|------------|
|        | <b>Раздел 1</b> | <b>Предварительные работы</b>   |            |
| 1      | М.Г.8А-2021-ИРД | Исходно-разрешительная документация   |            |
| 2      | М.Г.8А-2021-Ф   | Фотофиксация  |            |
|        | <b>Раздел 2</b> | <b>Комплексные научные исследования</b>   |            |
| 1      | М.Г.8А-2021-ИАБ | Историко-архивные и библиографические исследования  |            |
| 2      | М.Г.8А-2021-НИ  | Отчет по результатам натурных и лабораторных исследований отделочных материалов фасадов и интерьеров здания |            |

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

|     |                 |   |  |
|-----|-----------------|---|--|
| 3   | МГ.8А-2021-АО   | Архитектурные обмеры  |  |
| 4   | МГ.8А-2021-ТО   | Техническое заключение по результатам технического обследования конструкций   |  |
|     | <b>Раздел 3</b> | <b>Проект ремонта, реставрации и приспособления здания</b>  |  |
| 1   | МГ.8А-2021-ОПЗ  | Общая пояснительная записка   |  |
| 2   | МГ.8А-2021-АР   | Архитектурные решения   |  |
| 3   | МГ.8А-2021-КР   | Конструктивные и объемно-планировочные решения  |  |
| 4   |                 | Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий |  |
| 4.1 | МГ.8А-2021-ЭС   | Система электроснабжения  |  |
| 4.2 | МГ.8А-2021-ВС   | Система водоснабжения   |  |
| 4.3 | МГ.8А-2021-ВО   | Система водоотведения   |  |
| 4.4 | МГ.8А-2021-ОВ   | Система отопления и вентиляции  |  |
| 4.5 | МГ.8А-2021-ГС   | Система газоснабжения   |  |
| 5   | МГ.8А-2021-ПОР  | Проект организации работ по реставрации   |  |
| 6   | МГ.8А-2021-ПБ   | Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности   |  |
| 7   | МГ.8А-2021-ОДИ  | Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объектам культурного наследия       |  |
| 8   | МГ.8А-2021-МР   | Методические технологические рекомендации по реставрации материалов конструкций и отделки фасадов и интерьеров здания       |  |

7. **Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы.**  
 Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А, разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр МГ.8А-2021, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия
8. **Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы.**  
 Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

9. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении государственной историко-культурной экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

9.1. Перечень документов и материалов, представленных заявителем.

Перечень документов, представленных заявителем, в связи со значительным количеством документов, приведен в Приложении №5.

9.2. Перечень документов и материалов, собранных и полученных в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569;
- 3) Ситуационный план;
- 4) Историко-культурный опорный план;
- 5) Историческая иконография;
- 6) Фотофиксация объекта государственной историко-культурной экспертизы.

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

В целях обеспечения достоверности выводов по результатам экспертного заключения в рамках проведения данной работы, были выполнены следующие исследования:

- ознакомление с предъявленной заявителем документацией и с объектом в натуре;
- визуальный осмотр и фотофиксация существующего состояния объекта;
- историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные исследования;
- анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

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

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

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

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

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы эксперты ознакомились с проектной документацией «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021, провели анализ исходно-разрешительной документации, произвели натурное освидетельствование объекта. В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объекта культурного наследия. В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации (Приложение №4). Альбом фотофиксации включает общие виды фасадов и доступных помещений исследуемого объекта.

В процессе работы проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные исследования. На основании данных исследований была составлена краткая историческая справка (Приложение №2), иконография (Приложение №3), историко-культурный опорный план (Приложение №1).

Проведенные аналитические исследования по определению степени влияния работ по реставрации и капитальному ремонту, предусмотренных проектом, на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

На основании проведенных натуральных исследований и анализа представленной проектной документации были сделаны выводы о соответствии проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

#### 10.1. Архивные и библиографические источники.

- 1) ЦГИА СПб;
- 2) РГИА;
- 3) Фонды РНБ;
- 4) Архив КГИОП.

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

#### 11.1. Краткие исторические сведения.

Сестрорецк

В 1809 году было образовано Великое княжество Финляндское в составе Российской империи, а в 1811 году в него была включена Выборгская губерния вместе с Сестрорецком, после чего граница Финляндии с Санкт-Петербургской губернией прошла по реке Сестре.

В 1847 году от Дубковской пристани на побережье Финского залива до Оружейного завода была проложена линия конножелезной дороги. С июня

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

1849 по сентябрь 1852 года Иван Овсов и Дмитрий Зубов по соглашению с департаментом военных поселений выстроили шоссе от Дубковской пристани до парадного подъезда завода длиной 1410 погонных саженей, около 3 км. В 1871 году открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров—Сестрорецк длиной в 6 вёрст. Но из-за убыточности с 1 января 1886 года движение по ней было полностью прекращено. В конце 1880-х годов рассматривался вопрос о строительстве конно-железной дороги из Старой Деревни вдоль уже существующей грунтовой, но в конце концов было принято решение строить дорогу на паровой тяге.

В 1893 году был открыт первый участок новой Приморской железной дороги от Новой Деревни до Озерков, в 1894 году дорога была продлена до Лахты, 31 октября того же года — до Раздельной (ныне — станция Лисий Нос), а 26 ноября — и до Сестрорецка.

В 1918-1940 годах в 2 км к северу от города Сестрорецка проходила государственная граница с Финляндией.

В 1923 году по приказу наркомздрава Н.А. Семашко санаторий «Сестрорецкий курорт» по профилю оздоровления был определен как кардиологический. В 1924 году здесь частично восстановили отделение физиотерапии и расширили лабораторию, в лечении широко применялась лечебная физическая культура, работали стоматологический и рентгеновский кабинеты, перевязочная, аптека, поликлиника. Только за три месяца 1924 года санаторий принял 1435 пациентов. В 1937 году санаторий передали в военное ведомство.

Решением ВЦИК от 16 июня 1925 года поселки Дюны, Ермоловская, Курорт, Разлив, Тарховка и Александровская были присоединены к Сестрорецку, а сам он получил статус города.

Дача Кочкина

Дача купца Н.М. Кочкина расположена в северной части бывшей Сестрорецкой лесной дачи, в её историческом районе «Канонерка». Здание построено в 1906-1909 годах (архитектор не установлен).

До настоящего времени сохраняет градостроительное и средообразующее значение, как элемент деревянной застройки у станции «Курорт».

Участки сдавались в аренду с 1897 года на 99 лет. Деревья на участке, не попавшие под застройку, по условиям аренды запрещалось вырубать. В 1925 году в здании разместили детский дом. После Великой Отечественной войны дача использовалась санаторием «Сестрорецкий курорт».

Н. М. Кочкин значится арендатором участка №75 площадью 640 кв. саж. по Авенариусской ул. (совр. М. Горького) с 1906 года.

Условия для сдачи в оброчное содержание Канонирского участка №75 Сестрорецких казенных дач и договор с лесничим Сестрорецкого лесничества, титулярным советником Н. М. Кочкиным были подписаны в марте 1906 г.

Арендное содержание участка считалось с 1 января 1906 г.

28 августа 1917 г. участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гильдии Хае-Тауб Лейбовне Гельцер на тот же срок контракта и годовой оброк. Передача была совершена доверенным лицом арендатора, его женой Евдокней Ивановной Кочкиной. Коллежский секретарь (к 1917 г. надворный советник) Николай Михайлович Кочкин служил в Почтово-телеграфном ведомстве. В Петербурге он проживал по Гончарной, 11.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Двухэтажное бревенчатое здание на гранитном цоколе, рубленное в лапу, представляет собой яркий пример загородного двухэтажного дома, выделяя его из типичной деревянной застройки Сестрорецка.

В его архитектурном решении проявились искания новых выразительных художественных форм, присущих стилю модерн.

Сохранились старые сосны, окружающие здание и сегодня.

В августе 2015 года в соответствии с распоряжением КГИОП "Дача Н.М. Кочкина" включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

В середине сентября 2019 г. начался демонтаж и консервация основного сруба здания.

## 11.2. Описание объекта.

Здание располагается на территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А.

Деревянная дача расположена в «приморской части» города Сестрорецка, на участке, выходящем на красную линию улицы Максима Горького. Несколько севернее границы территории объекта начинается резкое понижение рельефа в сторону береговой линии Финского залива. Участок, примыкающий границам территории объекта, имеет разновозрастные деревья хвойных и лиственных пород, кустарниковую растительность, несколько хозяйственных деревянных построек, забор или иное ограждение – отсутствуют.

- Объемно-пространственная композиция здания представляет собой сложный двухэтажный объем, с несущими и самонесущими бревенчатыми стенами, плоскими перекрытиями по деревянным балкам. Конструктивная схема здания - несущие поперечные и продольные стены. Пространственная жесткость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается плоскими, жесткими элементами, образующими горизонтальные и вертикальные диафрагмы: стенами с достаточными размерами по толщине.
- Фундамент – совмещенный ленточный и столбчатый. Здание опирается на ленточные фундаменты неглубокого заложения и необработанные каменные валуны. По внешнему периметру под кирпичными столбиками устроен бутовый фундамент, глубина заложения – не более 0,7 м. Остальные столбики и каменные валуны устроены непосредственно по песчаному основанию. Несущие стены выполнены из деревянных бревен и брусьев, внутренняя поверхность стен оштукатурена по дражке, снаружи стены обшиты «вагонкой».
- Пристройки выполнены каркасно-засыпными.
- Перегородки – дощатый каркас со шлаковой засыпкой.
- Цоколь основной части здания выполнен из массивных гранитных блоков, а цоколь поздних пристроек выполнен из досок.
- Отмостка отсутствует.
- Водосток не организован.
- Здание имеет четыре входа, оформленные крыльцами.

- Крыша сложной конфигурации, вальмовая и полувальмовая, с дымовыми трубами. Стропильная система образована системой стропильных ног, подкосов и стоек. Обрешетка деревянная из брусков 50x60 мм и досок 50x200 мм, покрытие выполнено из кровельной стали и окрашено. Крыши башен шатровые. Кровля данного здания сложная, многоскатная – вальмовая и полувальмовая. Стропильная система образована системой стропильных ног, подкосов и стоек с деревянной обрешеткой. Окрытие из кровельной стали, окрашено. Стропила висячие и наслонные, выполнены из бревна (диаметр 240 мм).
- Материал отделки фасадов – окрашенная калеванная доска. Горизонтальные и вертикальные членения фасадов. Венчающий карниз с большим выносом, оформлен деревянными кронштейнами. Лицевой и частично боковые фасады украшены накладным резным декором с геометрическим орнаментом.
- Вентиляция естественная.
- Здание отапливалось каминами и печами-голландками. Печи-«голландки» устроены на кирпичном или каменном позднем фундаменте, дымоходы выведены к историческим кирпичным трубам.
- Дымовые трубы выполнены в кирпичной кладке, колпаки выполнены из кровельного железа.
- Наружные и внутренние стены здания - деревянные, рубленые из бревен, диаметр бревен 200-250 мм. С наружной стороны стены лицевого и частично боковых фасадов обшиты профилированной вагонкой, с внутренней стороны стены оштукатурены по дранке и оклеены обоями.
- Поздние пристройки выполнены каркасно-засыпными. Наружная поверхность обшита вагонкой, внутренняя обшита досками, оштукатурена и оклеена обоями. Общая толщина каркасных стен составляет 190-230 мм. В качестве утеплителя использован шлак.
- Перекрытия деревянные балочные.
- При визуальном осмотре установлено, что окна в доме деревянные, с двойным остеклением. Остекление выполнено в основном в отдельных переплетах. Двери – деревянные, филенчатые. Входная дверь в левую часть здания – металлическая. Некоторые двери обиты дерматином.
- 16 мая 2018 года сотрудниками КГИОП зафиксировано обрушение трапецевидного ризалита в центральной части северного фасада. Около здания наблюдаются элементы обрушившихся конструкций.
- В 2019-м году на объекте были произведены первоочередные противоаварийные и консервационные работы: вокруг здания было возведено временное защитное сооружение из неинвентарных лесов по всему периметру здания, из профлиста на высоту 2 м по периметру нижнего яруса. Для устойчивости стен установлены сжимы и раскреплены к стойкам лесов. Для защиты здания от атмосферных осадков произведено устройство временной кровли из профлиста, уложенного по разреженной обрешетке из доски.

В плане здание сложной геометрической формы. Габаритные размеры в осях 1-10: 17 500

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

в осях А-П: 18 975

Этажность 2 этажа и мезонин-надстройка.

Высота 1-го этажа 3,5 м, 2-го этажа 3,8 м. Высота до конька 12,7 м, до верхней отметки башни в осях 7-10 13,75 м, до верхней отметки башни в осях 4-5 14, 5 м.

**11.3. Анализ проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021.**  
Представленная на государственную историко-культурную экспертизу проектная документация разработана с целью приспособления здания под размещение гостиницы.

**Раздел 1. Предварительные работы.**

**Том 1. Исходно-разрешительная документация.**

**Том 2. Фотофиксация.**

В томах раздела содержатся:

- Копии исходно-разрешительной документации;
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;
- Материалы фотофиксации.

В соответствии с актом 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 сделан вывод, что предполагаемые к выполнению виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

**Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

**Том 1. Историко-архивные и библиографические исследования.**

В томе раздела содержатся:

- Историческая справка, историческая иконография;

**Том 2. Отчет по результатам натурных и лабораторных исследований отделочных материалов фасадов и интерьеров здания.**

В томе раздела содержатся:

- Натурные и аналитические исследования материалов конструкций и отделочных материалов здания;
- Рекомендации по реставрации и ремонту отделки здания.

**Том 3. Архитектурные обмеры.**

В томах раздела содержатся:

- Историческая справка, историческая иконография;
- Обмерные чертежи: поэтажные планы, фасады, разрезы, оконные и дверные заполнения, декоративные элементы фасадов.

**Том 4. Техническое заключение по результатам технического обследования конструкций.**

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

В процессе разработки проекта по ремонту, реставрации и приспособлению здания было проведено техническое обследование

В том представлены результаты технического обследования. По результатам обследования установлено:

При обследовании фундаментов, отмостки и цоколя выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Поздний кирпичный фундамент;
- Отсутствие отсечной гидроизоляции;
- Малая глубина заложения;
- Эрозия растворных швов, сколы, вывалы отдельных кирпичей;
- Локальные крены камней;
- Отсутствие отмостки;
- Утрата цокольной облицовки/обшивки;
- Утрата крылец;
- Следы биопоражения и деструкции бревен в цокольной зоне.

При обследовании стен и перегородок выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Сильная степень биопоражения и деструкции бревен в цокольной зоне, наиболее выражено в местах сопряжения бревен, в местах опирания на фундамент;
- Следы увлажнения и биопоражения на всю высоту внутренних и наружных стен, наблюдается глубокая деструкция древесины, местами невооруженным взглядом виден мицелий дереворазрушающего гриба;
- Изменение геометрии, трещины, отклонение от вертикали;
- Кустарная прорезка проемов, местами вызвавшая смещение бревен;
- Утрата наружной обшивки;
- Утрата заполнений каркаса поздних террас.

При обследовании перекрытий и полов выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Поверхностное биопоражение, потемнения, налет;
- Деструктивная гниль несущих балок пола 1 этажа;
- Утрата заполнений перекрытий;
- Усушечные рещины;
- Демонтаж отдельных фрагментов несущих балок.

При обследовании конструкции крыши и кровли выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Конструкции крыши и кровли демонтированы полностью. Окрытие – только по внешнему консервационному каркасу.

При обследовании конструкций лестниц выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Лестницы демонтированы.

При обследовании оконных и дверных заполнений выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Утрата заполнений;
- Рассыхание и деформации сохранившихся обрамлений проемов;
- Рассыхание оконных рам;

- Признаки биопоражения сохранившихся элементов;
- Коррозия металлических решеток и металлической двери.

При обследовании печей и дымовых труб выявлены следующие дефекты и повреждения.

- Биопоражение;
- Высолы на кирпичках;
- Отслоение кладки, потеря устойчивости;
- Вывалы отдельных кирпичей;
- Эрозия растворных швов;
- Утрата печи в осях 1-4/Е-Ж.

Рекомендуется выполнить воссоздание здания с частичным демонтажем существующих конструкций во избежание распространения биодеструкторов на новые конструкции. В рамках демонтажа предусмотреть расчистку площадки от пораженных элементов и их надлежащую утилизацию.

Рекомендуется предусмотреть археологические исследования на этапе земляных работ. В ходе монтажных работ рекомендуется произвести дополнительное освидетельствование исторических элементов конструкций здания и в случае отсутствия необратимых повреждений, сохранить их для повторного использования на воссозданном здании.

### Раздел 3. Проект реставрации и приспособления.

#### Том 1. Общая пояснительная записка.

В томе представлены следующие проектные решения по ремонту и реставрации здания с приспособлением для размещения в нем гостиницы на основании результатов проведенных исследований:

Работы по реставрации фасадов предусматривают:

- Комплексная реставрация декоративной отделки стен в осях 1-5/А-П согласно методическим рекомендациям, разработанным в составе проекта;
- Воссоздание утраченных фрагментов известняковой облицовки цоколя по периметру здания;
- Реставрация крылец с ограждением;
- Устройство козырьков входов;
- Замена оконных заполнений на оконные блоки из деревянного профиля с двухкамерным стеклопакетом с сохранением исторической расстекловки;
- Замена деревянных дверных заполнений;
- Замена водосточных труб;
- Ремонт наружных и внутренних стен, восстановление внешней обшивки стен;
- Прокладка и новый ввод инженерных сетей;
- Восстановление утраченной исторической многоскатной крыши над основным объемом здания;
- Реставрация исторического стального окрытия шатров башен;
- Реставрация кованых коньков на гребне башен;
- Реставрация печных труб с перекладкой верхних разрушенных рядов кирпичной кладки с устройством новых кошаков;

- Устройство скрытой отмостки по периметру здания в существующих отметках.

Перед демонтажем всех декоративных элементов фасада необходимо выполнить их маркировку, после сортировку деструктивных элементов и уточнение объемов работ по их замене.

Цветовое решение принято по результатам стратиграфического анализа.

Колерный бланк уточнить в процессе производства работ.

Работы по реставрации внутренних конструкций предусматривают:

- Восстановление утраченного перекрытия первого этажа. Ремонт межэтажных и чердачного перекрытия, обработка биоцидным препаратом на участках с видимым биопоражением. Демонтаж конструкций пола с последующим устройством в соответствии с СП 29.13330.2011 «Полы»;
- Восстановление утраченных конструкций лестниц.

Работы по реставрации помещений предусматривают:

- Проектом предусматривается приспособление здания под гостиницу с сохранением исторической планировки, с реставрацией стен, потолков, сохранившихся предметов охраны.
- Комплексная отделка помещений здания, с демонтажными работами значительно изношенных поздних элементов отделки, в соответствии с проектом;
- Перепланировка части помещений первого и второго этажей под гостиничные номера с устройством сопутствующих помещений, таких как: подсобные помещений, технические помещения, санузлы;
- Демонтаж поздних существующих перегородок, демонтаж поздних дверных заполнений;
- Устройство перегородок;
- Устройство чистых полов;
- Устройство дверных блоков согласно проекту.

Габариты здания согласно проекту не меняются, предметы охраны не затрагиваются.

Естественное освещение и дымоудаление осуществляется через существующие оконные проемы.

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

### Том 2. Архитектурные решения.

Описания основных архитектурных решений представлены в пояснительной записке.

- В томе содержатся следующие проектные чертежи:  
 поэтажные планы, фасады, разрезы, оконные и дверные заполнения, декоративные элементы фасадов.

### Том 3. Конструктивные решения.

Описания основных конструктивных решений представлены в пояснительной записке.

- В томе содержатся следующие проектные чертежи:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

планы раскладки всех основных и вспомогательных конструкций здания, разрезы, узлы.

**Том 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий.**

**Том 4.1. Система электроснабжения.**

- В томе содержатся основные решения по системе электроснабжения, электроосвещения, заземления и молниезащиты здания;
- В томе содержатся следующие проектные чертежи:  
планы разводки сети электроснабжения по этажам и расположения приборов.

**Том 4.2. Система водоснабжения.**

- В томе содержатся основные решения по системе холодного и горячего водоснабжения;
- В томе содержатся следующие проектные чертежи:  
планы разводки сети водоснабжения по этажам и расположения приборов.

**Том 4.3. Система водоотведения.**

- В томе содержатся основные решения по системе отведения бытовых стоков от здания к существующим сетям бытовой канализации;
- В томе содержатся следующие проектные чертежи:  
планы разводки сети водоотведения по этажам и расположения приборов.

**Том 4.4. Система отопления и вентиляции.**

- В томе содержатся основные решения по системам отопления и вентиляции здания;
- В томе содержатся следующие проектные чертежи:  
планы разводки сети отопления и вентиляции по этажам и расположения приборов.

**Том 4.5. Система газоснабжения.**

- В томе содержатся основные решения по системе газоснабжения здания;
- В томе содержатся следующие проектные чертежи:

**Том 5. Проект организации работ по реставрации.**

- В томе содержится описание мероприятий по организации производства работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта культурного наследия, порядок и способы проведения строительно-монтажных работ, необходимые расчеты.
- Строительная площадка ограждается временным защитным ограждением. Въезд на площадку осуществляется через воротный проезд.
- Движение по территории строительной площадки предусматривается по существующим дорожкам, с устройством временного покрытия. Организуется площадка для складирования строительных материалов.
- Решения по организации строительной площадки приняты с учетом нулевого сноса зеленых насаждений.

- После завершения строительных работ площадка для временного хранения материалов разбирается, удаляется временное покрытие проездов, производится благоустройство территории.
- Том содержит календарный план производства работ, строительный генеральный план, план восстановления благоустройства территории.

**Том 6. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.**

В томе содержатся:

- Описание системы обеспечения пожарной безопасности;
- Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и наружными установками, обеспечивающих пожарную безопасность;
- Описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники;
- Описание и обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций;
- Описание и обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара;
- Организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности объекта.

**Том 7. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объектам культурного наследия.**

- В томе содержатся основные мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

**Том 8. Методические технологические рекомендации по реставрации материалов конструкций и отделки фасадов и интерьеров здания.**

- В томе содержатся технологические мероприятия по производству работ по строительным и отделочным материалам фасадов, интерьеров;
- Мероприятия разработаны с учетом результатов натурных исследований и соответствуют современной практике и принципам реставрации объектам культурного наследия.

12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы. Предусмотренные экспертируемым проектом решения по ремонту и реставрации здания, являющегося объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А, направлены на приспособление памятника к современному использованию и учитывают требования Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ (работы по реставрации, приспособлению для современного использования) №01-52-3119/20 от 18.12.2020 г. Проектная документация содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования принятых решений. Элементами предмета охраны, рассматриваемыми в связи с представленным проектом, являются:

- Объемно-пространственное решение;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



- Конструктивная система здания;
- Архитектурно-художественное решение фасадов.

Реализация представленного на экспертизу проекта предусматривает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А, отнесенных к предмету охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия», Распоряжением КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия», а именно:

- Экспертируемым проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части «объемно-пространственного решения»;
- Предусмотренные проектом решения обеспечивают сохранность конструктивной системы здания;
- Предусмотренные проектом решения обеспечивают сохранность архитектурно-художественного решения фасадов.

По результатам рассмотрения экспертами представленной на экспертизу проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021, установлено следующее:

- 1) Принятые проектом решения по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования здания соответствуют выводам и рекомендациям натуральных обследований, проведенных ИП Павловым М. С. в 2021 г., и входящих в состав проекта;
- 2) Представленная на государственную историко-культурную экспертизу проектная документация удовлетворяет требованиям по сохранению объектов культурного наследия, изложенным в ст.ст. 40-45 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и соответствует действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия;
- 3) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», определенного Распоряжением КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия», показал, что особенности объекта культурного наследия регионального значения в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений;
- 4) Экспертируемый проект разработан с учетом действующих нормативных требований в части состава, содержания и оформления и учитывает требования Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ (работы по реставрации, приспособлению для современного использования) №01-52-3119/20 от 18.12.2020 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

### 13. Выводы государственной историко-культурной экспертизы.

Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанная ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

#### Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.

«21» октября 2022 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

### 14. Перечень приложений к заключению государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение №1. Ситуационный план. Историко-культурный опорный план.

Приложение №2. Историческая справка.

Приложение №3. Историческая иконография.

Приложение №4. Материалы фотофиксации.

Приложение №5. Перечень документов и материалов, представленных заявителем.

Приложение №6. Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ (работы по реставрации, приспособлению для современного использования) №01-52-3119/20 от 18.12.2020 г.

Приложение №7. 1. Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», включающее в себя:

1.1 Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

1.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

2. Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
    - 2.1 Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
    - 2.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».
  3. Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
    - 3.1 Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
    - 3.2 Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дача Н. М. Кочкина»;
    - 3.3 Приложение №1 к Охранному обязательству «Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
    - 3.4 Приложение №2 к Охранному обязательству «Требования по обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования»;
    - 3.5 Паспорт объекта культурного наследия;
    - 3.6 Приложение №4 к Охранному обязательству «Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»»;
- Приложение №8. Разрешение КГИОП №01-53-43/21-0-1 от 26.01.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Приложения №9. Правоустанавливающие документы: выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Приложение №10. Правоустанавливающие документы: Договор №22/ЗД-04883 аренды земельного участка от «22» апреля 2021 г.
- Приложение №11. Документы технического учета: технический паспорт здания, включая ситуационный план, поэтажные планы здания.
- Приложение №12. Поэтажные планы ПИБ.
- Приложение №13. Копии договоров с экспертами.
- Приложение №14. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

## Приложение №1




к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Ситуационный план****Историко-культурный опорный план**



1. Ситуационный план



- |   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|--|
|  | Объекты культурного наследия<br>регионального значения, нач. XX в.                  |  | Объекты культурного наследия<br>федерального значения, нач. XX в. |  | Выявленные объекты<br>культурного наследия, нач. XX в. |
|  | Поздние пристройки  |   |   |   |  |
|  | Территории объектов культурного наследия  |   |   |   |  |
|  | Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок ЗРЗ(38)13 |   |   |   |  |
|  | Единая зона охраняемого природного ландшафта, участок ЗОЛ(38)07                     |   |   |   |  |

## 2. Историко-культурный опорный план.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

## Приложение №2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Историческая справка**

В 1837 г. по территории Санкт-Петербургской губернии была проведена первая в России Царскосельская железная дорога. К началу XX в. Через губернию проходили уже 8 железных дорог. Железные дороги связывали столицу не только с другими городами губернии и Российской Империи, но и с многочисленными близлежащими дачными местностями. К концу XIX в. Большой популярностью у петербуржцев стали пользоваться местности, расположенные по северному побережью финского залива. В Петербурге тогда действовала конно-железная дорога, одна из линий которой связывала центр города с Новой Деревней. Обычным транспортом для поездок в ближние дачные местности были также конные линейки, дилижансы, омнибусы и, наконец, просто крестьянские телеги. В 1870 г. была открыта Финляндская казенная железная дорога. Это позволило дачным местностям в северном направлении вытянуться через Белоостров, Терийоки и Перкьярви вплоть до Выборга и Рихимяки. Несколько в стороне от этой ветки оказались перспективные дачные местности по берегу Финского залива между Петербургом и Сестрорецком. Правда, в 1870 г. было создано «Общество Сестрорецкой железной дороги», которое построило узкоколейку от Белоострова до Сестрорецка, и пустило по ней «жукушку»? Но по свидетельствам современников, поезда ходили нерегулярно, да и сама дорога занимала много времени. К середине 80-х годов Общество разорилось? Дачные местности вокруг Сестрорецка по-прежнему были в очень плохой досягаемости для петербуржцев.

В 1890 г. инженер-механик Петр Александрович Авенариус обратился с прошением в Комитет министров Российской империи с предложением строительства конно-железной дороги, связавшей бы Петербург (Новую Деревню) и Сестрорецк через местности вокруг Лахты и Лисьего Носа. Почти сразу же выяснилось, что сама идея конно-железной дороги является устаревшей: Конная тяга не выдерживала конкуренции с тягой паровой. Авенариус перерабатывает первоначальный проект и в 1892 г. Высочайше была утверждена постройка Приморской Санкт-Петербургско — Сестрорецкой железной дороги.

Первая очередь дороги между Новой Деревней и Лахтой была построена к июню 1893 г. и по ней началось движение служебных поездов. Вторая очередь дороги связывала Новую Деревню с Озерками; «Озерковский» участок был открыт 23 июля 1894 г. торжественным молебствием в помещении вокзала в Озерках, которое было совершено настоятелем Казанского собора о. Михаилом при хоре певчих. Третий участок от Лахты до Лисьего Носа был открыт к октябрю 1894 г., правда, «без особого торжества». По случаю открытия последнего, четвертого, участка, и всей дороги в целом в ноябре 1894 г., ее строителю, П. А. Авенариусу была преподнесены хлеб-соль и икона Нерукотворного Спаса от благодарных жителей Сестрорецка.

Чуть раньше стала действующей и ветка Приморской дороги от 16-й версты к Пароходной гавани мыса Лисий Нос. Уже оттуда ходили в Кронштадт в зимнее время года общественные парные сани. Дорога по льду Финского залива освещался фонарями, по пути стояли сторожевые будки, а посередине пути находился постоялый двор.

Что касается основной ветки Приморской железной дороги, то поезда отправлялись из Сестрорецка с интервалом в два часа, всего их было 10, и весь путь до Новой Деревни занимал 1 час 15 минут. На дороге было 13 станций и платформ: Новая Деревня, 2-я верста, Дамба, Лахта, Ольгино, 13-я верста, Раздельная, Каупиллово, Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Сестрорецк. Позже линия была продлена в сторону Курорта.

Приморская железная дорога приносила своим владельцам совсем небольшую прибыль. Правление даже было вынуждено выпустить облигации 5-ти процентного займа; но

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



вскоре было принято новое и неожиданное решение. П. А. Авенариус, бывший директором-распорядителем правления, обратился к правительству с просьбой о выделении земель вокруг железной дороги для устройства там курорта. Так, были выделены 54 десятины земли вокруг устья р. Сестры.

На этих участках развернулось строительство Курорта, которое было завершено очень быстро, уже к 10 июня 1900 г. «Самый курорт П. А. Авенариус имел в виду устроить так, чтобы в нем были здания и приспособления, как для лечения разных недугов и укрепления здоровья, так и для развлечения пользующихся курортом. Для достижения этого были спроектированы: 1) здание курзала, с амбулаториями и квартирами для докторов, библиотекою и пр.; 2) здание водолечебницы с грязевыми, солеными и другими ваннами, душами и отделениями для лечения электричеством, массажем и гимнастикой; 3) павильоны для минеральных вод, молока, кумыса и кефира; 4) флигеля с номерами для приезжих на курорт; 5) устройство парка: дорожек, беседок, скамеек и пр., необходимого для моциона и отдыха; 6) приспособления для удобного и безопасного купания в море; 7) построить специальное здание с концертным и танцевальным залом и сценой; 8) устроить сад с площадками и эстрадою для музыкантов; 9) укрепить и спланировать берег с устройством вдоль него дорожек для прогулок; 10) завести разного рода лодки и шлюпки для катанья в море; 11) устроить водоснабжение; 12) осветить здания, парк и береговой пляж электричеством; 13) построить разного рода службы: кухню, ферму, ледники, прачечную и пр.; 14) оградить территорию курорта и построить в нескольких пунктах караульные домики для наблюдения за порядком, тишиной и безопасностью лиц, находящихся в парке. Ходатайство П. А. Авенариуса, изложенное в сейчас упомянутой записке, обратило на себя внимание министра земледелия и государственных имуществ А. С. Ермолова. Записка была передана на заключение почетного лейб-медика Л. Б. Бертенсона. Через месяц с небольшим, именно 23-го июля того же 1896 г. Л. Б. Бертенсон, по осмотре данной местности, представил министру докладную записку, подтверждающую всю пользу устройства проектированного курорта и соседних дач». Через два года, когда основные здания были построены, современники сочли, что «сестрорецкий курорт своей обширностью превосходит не только русские, но и заграничные курорты», - как было написано в одном из путеводителей того времени. Дачная местность в Сестрорецке превратилась в модное место, где можно было не только поправить здоровье, но и «себя показать».

В это же время происходит отвод казенных земель многочисленным государственным учреждениям и Обществам для устройства летних дач. В самом начале XX века земельные участки в Сестрорецке получили школы Женского Патриотического общества, Общество школьных дач для средних учебных заведений, Сенатская типография, Экспедиция заготовления государственных бумаг и др.

Строительство железной дороги и Курорта, несомненно, оказало большое влияние на развитие всей дачной местности на территории Сестрорецкой казенной дачи. Как справедливо указывает Б. М. Матвеев: «Создание Сестрорецкого курорта предопределило будущее города не только как популярной дачной местности, но и как крупного лечебно-оздоровительного центра». Железная дорога немало способствовала удобству и скорости передвижения между Петербургом и дачными местностями вокруг Сестрорецка, тем самым являясь необходимым компонентом рассмотрения темы в комплексном аспекте. Во второй половине XIX века дача из простого жилища стала общественным феноменом, «своеобразной российской панацеей, решением многих городских проблем и удовлетворением потребностей. В общественных дискуссиях, касавшихся проблем Петербурга, она неизменно выступает как убежище от агрессивной городской среды и

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

деструктивных элементов культуры. В 1850-1870-х г. она привлекает новые группы населения, далеко не аристократичные по своему происхождению, и постепенно превращается в один из важных элементов массовой культуры».

Как указано в очерке о Сестрорецке того времени, дачные места Сестрорецка разделяются на три главных района: 1. Канонирский, 2. Дубковский. 3. Новые места. Всех дач в этих районах имеется около 350, каждая дача имеет балкон или террасу, а также небольшой садик. Цена дач в зависимости от числа комнат колеблется от 50 до 700 руб.

Со строительством Приморской железной дороги число дач и дачников возросло; на плане Сестрорецка 1914 года многие участки уже поделены и значатся как отдельные под литерами «а» и «б». Поднялись и цены: от 300 до 3.000 рублей. Для удобства дачников были построены дополнительные платформы: Ермоловская, сразу за станцией

Сестрорецк, у одноименного проспекта; Курорт, Школьная, где располагался санаторий для больных детей, и Дюны, на 31-й версте от Петербурга.

Для содействия благоустройству дачной жизни в 1902 г. было организовано соответствующее Общество. Оно занималось устройством новых или улучшением существующих улиц, дорог, дорожек, мостов и лучшего содержания берега залива и реки Сестры; улучшением освещения, противопожарной частью, санитарным состоянием и содержанием ночных сторожей.

В Сестрорецке действовало также пожарное общество. На 1913 год в нем состояло 10 почетных членов, 16 пожизненных членов-жертвователей, 150 действительных членов и 12 членов-жертвователей. В число пожизненных членов-жертвователей помимо жителей и дачников Сестрорецка входили и организации: Сестрорецкое Ссудо-сберегательное товарищество; Сестрорецкий металлический завод: страховое общество «Якорь»; страховое общество «Россия»; Приморская С.-Петербургско-Сестрорецкая железная дорога; и 1-е и 2-е Российские страховые общества; страховое общество «Саламандра».

Начальником пожарной команды Сестрорецкого пожарного общества был Михаил Тихонович Панфилов, его помощниками — Алексей Федотович Гусев и Петр Иванович Белкин, брандмейстером — Михаил Иванович Копылов. В состав пожарной команды входили два отряда трубников, топорники, водоснабжатели, а также четверо человек, работавшие с баграми и моторными трубами.

Дача Н. М. Кочкина находится на территории исторического района Сестрорецка — Канонирского или Канонерки, получившего свое название еще в петровское время. «Канонирский район самый большой по количеству имеющихся в нем дач. Он состоит из Большой и Малой Канонирок и Приморской улицы. Местность это песчаная и по берегу Финского залива покрыта сосновым лесом».

С 1897 г. в аренду на 99 лет, согласно условиям торгов, утвержденных предписанием Лесного Департамента от 27 мая 1897 г. за №6237 и согласованных предписанием Санкт-Петербургско-Псковского Управления Государственных Имуществ от 10 июня 1897 г. за №4441, сдавались участки казенных земель (до начала 1890-х годов принадлежавшие Артиллерийскому ведомству) общим числом 102, о чём составлялись Акты, подписываемые владельцами с одной стороны, и лесничим Сестрорецкого лесничества, с другой.

Согласно такому Акту, условия отдачи в оброчное содержание казенных земель были следующие: в первый год от арендатора требовалось огородить участок. В первые три года должны были быть возведены постройки: дом с жильными комнатами и кухней, сарай и ледник (дом и сарай, каменные или деревянные должны были быть поставлены на каменный фундамент). Дом должен был занимать не менее 12 квадратных сажени, а сарай и ледник — не менее по 4 квадратных сажени. Кроме обязательных строений

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

дозволялось построить второй жилой дом, надворные хозяйственные постройки, оранжерею, беседки. Дозволялось рыть колодцы и пруды, разводить сады и огороды, сажать деревья и кустарники. Против своего участка должна была быть устроена грунтовая дорога с проведением в случае надобности водосточной канавы и мостков через нее шириной 5 саженей».

При этом, Министерство земледелия и государственных имуществ отпускало средства на благоустройство Сестрорецкой дачной местности. Так, подрядчик Т. Г. Шутов получил подряд на «шоссирование» всех дорог в Канонирской, Тарховской и Заречной частях Сестрорецкой казенной дачи.

Инженеру С. Б. Шершеневскому были заказаны 4 буровых артезианских колодца в парках Канонирской дачи по 600 рублей за каждый колодец. Сразу же после окончания работы была заказана экспертиза на воду из этих колодцев, которая и была произведена в бактериологической и химической лаборатории при Петровской аптеке магистрата И. А. Парфенова. В заключении было сказано, что «вода безвредная» и годная «для питья и хозяйственного употребления».

На нужды Общества благоустройства отпускались из казны средства для очистки от мусора и поливки в летнее время улиц, освещения улиц спиртовыми или калильными фонарями, содержание в порядке дорожек в парке.

Всё вышеперечисленное означало, что к 1910-м годам XX века Канонирская дача превратилась в благоустроенную территорию, на которой уже было построено значительное число дач.

Н. М. Кочкин значится арендатором участка №75 площадью 640 кв. саж. По Авенариусской ул. (совр. М. Горького) с 1906 года.

Условия для сдачи в оброчное содержание Канонирского участка №75 Сестрорецких казенных дач и договор с лесничим Сестрорецкого лесничества титулярным советником Н. М. Кочкиным были подписаны в марте 1906 г. Арендное содержание участка считалось с 1 января 1906 г. по 1 января 1905 г. с ежегодным платежом оброка в 175 руб. 28 августа 1917 г. участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гильдии Хае-Тауб Лейбовне Гельцер на тот же срок контракта и годовой оброк. Передача была совершена доверенным лицом арендатора, его женой Евдокией Ивановной Кочкиной.

На плане Сестрорецко-Приморской дачной местности 1911 г.; хорошо видны существующие к тому времени постройки — дом, флигель (дошедшие до наших дней) и сарай. Дом и флигель являются одновременными постройками, учитывая материал, из которого они построены (дерево), а также общую стилистику этих двух строений. В данном случае мы имеем редкий сохранившийся до наших дней образец дачной усадебной застройки начала XX века, в который непременно входили сарай, ледник, колодец. На участке позволялось построить также второй жилой дом, беседки, оранжереи, рыть пруды. Все вместе это формировало архитектурно-ландшафтный комплекс, от которого в данном случае остались лишь основной дом и флигель.

Коллежский секретарь (к 1917 г. надворный советник) Николай Михайлович Кочкин служил в Почтово-телеграфном ведомстве. В Петербурге он проживал по Гончарной, 11. К сожалению, в связи с отсутствием документальных материалов и архивных свидетельств, мы можем судить о даче Кочкина только на основе библиографических источников и общих тенденций в истории архитектуры стиля модерн. Этот стиль пришел в практику петербургских архитекторов с Запада с некоторым запозданием — к 1900 году. Как отметил Б. М. Кириков: «Сторонники его стремились преодолеть многовековое

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

господство традиционных форм и создать новую целостную художественную систему, выражавшую дух современности. Эти искания внешне отразились в броских приемах декоративного оформления с господством прямых линий. Но сущность нового стиля заключалась в его структурных принципах: органичной взаимосвязи функционально-конструктивной и образной стороны, единстве свободного плана и разнообъемной композиции».

Как отмечает Б. М. Матвеев, «... накануне Первой Мировой войны в окрестностях Сестрорецка, ныне входящих в его черту, на территории исторических «микрорайонов»: Заречных, Канонирских и Дубковских дачных Участков, а также поселков Тарховка и Александровка, насчитывалось несколько сотен деревянных домов, обладавших (исходя из современных критериев оценки) бесспорной историко-архитектурной и художественной ценностью».

После 1923 года частные владения в Сестрорецке и в прилегающих к нему дачных поселках были муниципализированы. По данным А. В. Балашова, к 1920 году только на территории Финляндии оказалось более 800 дач, чьи хозяева бесследно исчезли в революционном Петрограде». Многие дачи стали использоваться в качестве санаториев или домов отдыха различных профсоюзов, а также детских пионерских лагерей, принадлежавших районам Ленинграда, различным заводам, фабрикам, высшим учебным заведениям.

Во время Второй Мировой войны жилой фонд Сестрорецка сильно пострадал, многие деревянные дома выгорели дотла.

После Второй мировой войны, по свидетельствам местных жителей, дача Кочкина использовалась в качестве жилого многоквартирного дома для сотрудников санатория «Сестрорецкий Курорт». В настоящее время здание находится в плохом состоянии. В современной литературе по истории архитектуры имеются отсылки именно к данной даче, к примеру: «Дача на Парковой ул., 18, не отличается особенной оригинальностью общего решения, но исключительно эффектное впечатление производят громадные, с причудливой расстекловкой и наличниками, окна, в их плавных изогнутых линиях ошутима та настойчивая демонстративная декоративность, которая свойственна раннему модерну. В другой даче, выходящей окнами на железнодорожную ветку (ул. М. Горького, 3), подобный прием использован абсолютно иначе. Здесь тоже окна - главное украшение фасада, но эффект достигается не за счет причудливой расстекловки и наличников, а благодаря большой площади остекления и нетрадиционной форме окон. И этот дом, и расположенный неподалеку дом № 8 по Сосновой улице не оставляют сомнений в профессионализме их создателей. Автором последнего можно предположить архитектора Б. Г. фон Гука».

#### Использованные источники, публикации

1. Дело 1897 г. по образованию дачных участков в Канонирской части №№1-102 по плану съемки 1898 г. Сестрорецкой дачи. 20.10.1997-30.04.1907. ЦГИА СПб, фонд Петроградско-Псковского управления земледелия и государственных имуществ 1015, оп. 1, дело 1085.
2. По состоящему в 99-летней аренде Канонирскому дачному участку Сестрорецкой дачи №45. 04.12.1898-05.08.1916. ЦГИА СПб, фонд Петроградско-Псковского управления земледелия и государственных имуществ 1015, оп. 1, дело 1109.
3. По состоящему с 1897 года в 99-летней аренде двух Тарховских дачных участков в Сестрорецкой казенной даче №№27 и 28, ЦГИА СПб, фонд Петроградско-

- Псковского управления земледелия и государственных имуществ 1015, оп. 1, дело 1068.
4. Александрова Е. Л., Федоров В. М. Дачи стиля модерн в окрестностях Петербурга // История Петербурга 2008, №№1-3.
  5. «Былого счастья обзор... Досуг, праздники, развлечения в фотографиях и воспоминаниях к XIX – нач. XX века. СПб., 2010.
  6. Волков Г. Как строилась Приморская Санкт-Петербургско-Сестрорецкая железная дорога // Курортный район. Страницы истории. Вып. I. СПб., 2005. С. 51-70.
  7. Горюнов С. Истоки «Северного модерна» // Архитектура эпохи модерна в границах Балтийского региона. 2011-2013. Тезисы докладов международной научной конференции. СПб., 2013. С. 15-16.
  8. Дачный указатель. Руководство для едущих на дачу. СПб., 1910.
  9. Инструкция для пожарной команды Сестрорецкого пожарного общества. СПб., 1913.
  10. Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и дачи. СПб., 1913.
  11. Кириков Б. М. Состав и границы северного модерна // Архитектура эпохи модерна в странах Балтийского региона. 2011-2013. Тезисы докладов международной научной конференции. СПб., 2013. С. 17-18.
  12. Лесное ведомство: приказы и распоряжения, фонд РГИА, фонд 387, оп. 7 и 8.
  13. Матвеев Б. М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка // Реликвия. (Реставрация. Консервация. Музеи), 2008, №19. С. 52-57.
  14. Матвеев Б. М. Сестрорецк между прошлым и будущим: история и перспективы развития // Вестник «Зодчий XXI век», 2009, №1. С. 50-53.
  15. Матвеев Б. М. Градостроительное развитие Сестрорецкого архитектурно-ландшафтного комплекса: периоды формирования и охранно-градостроительная регламентация // Промышленное и гражданское строительство, 2010, №4. С. 42-43.
  16. Матвеев Б. М. Исторические периоды формирования Сестрорецкого архитектурно-ландшафтного комплекса // Вестник гражданских инженеров, 2010, №3, С. 17-24.
  17. Матвеев Б. М. Достопримечательные места Сестрорецка. // Промышленное и гражданское строительство, 2011, №5. С. 42-43.
  18. Матвеев Б. М. Стилистическая реконструкция исторических территорий как метод сохранения архитектурно-образной организации пространства Сестрорецкого архитектурно-ландшафтного комплекса // Реликвия. (Реставрация. Консервация. Музеи), 2011, №26. С. 24-29.
  19. Матвеев Б. М. О методах сохранения знаковых объектов исторической архитектурной среды дачных поселков северного побережья Финского залива. // Архитектура эпохи модерна в странах Балтийского региона. 2011-2013. Тезисы докладов международной научной конференции. СПб., 2013. С. 109-110.
  20. Матвеев Б. М. Историко-теоретические и научно-практические разработки градостроительной регламентации исторической городской среды Сестрорецкого архитектурно-ландшафтного комплекса. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата архитектуры. СПб., 2013.
  21. Матвеев Б. М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб., 2012.
  22. Малинова-Тзнафета О. Из города на дачу. Социокультурные факторы освоения дачного пространства вокруг Петербурга (1860-1914). СПб., 2013.
  23. Общество содействия благоустройству Сестрорецкой приморской дачной местности. Отчеты за 1903-1916 гг. СПб., 1906 – СПб., 1917.

24. Общество содействия благоустройству Сестрорецкой приморской дачной местности. Устав. СПб., 1909.
25. Орфеев А., Неклюдов М. Сестрорецк. Краткий исторический и временный очерк с описанием курорта. СПб., 1910.
26. По состоящему на 1899 г. в 99-годичной аренде Канонирскому участку в Сестрорецкой даче под №45. ЦГИА, ф. 1015, оп. 1, д. 1109.
27. Сестрорецкое пожарное общество. Отчет за 1912 г., СПб., 1914.
28. Симкина С. А. Дачи модерна на северном побережье Финского залива //Памятники истории и культуры. Вып. 4. СПб., 1997. С. 335-349.
29. А. Фишер фон Вальдгейм. Сестрорецкое побережье как курорт и дачная местность //«Новое время» №8097, 12(24) сентября 1898 г.
30. Teuvo Termonen. Junalla Pietarista Kivennavalle. (Теуво Термонен. Фотоальбом «На поезде от С.-Петербурга до Кивеннапъ») (на финском языке). Saarjarvinen Offset Oy, Saarjarvi 2008.

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

### Историческая иконография

Перечень исторической иконографии

1. Сестрорецк и окрестности на карте РККА. Фрагмент карты, 1939 г. ЦГИА СПб. Ф. 763. Оп. 1. Д. 1. Л. 1.
2. Карта РККА Ленинградской области. Фрагмент карты, 1939-1941 гг. РГИА. Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 29.
3. Сестрорецкая дачная местность. У станции Курорт. Нач. XX века. Из фондов РНБ.
4. Поезд Сестрорецкой железной дороги. Нач. XX века. Из фондов РНБ.
5. Сестрорецк. Парковая улица. 1900-е г.г. Из фондов РНБ.
6. Сестрорецк. Лиственная улица. Нач. XX века. Из фондов РНБ.
7. Дача на М.Горького, 8. 2002 г. Фото Е. Цветковой.
8. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
9. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
10. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
11. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
12. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
13. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
14. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
15. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.
16. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.





1. Сестрорецк и окрестности на карте РККА. Фрагмент карты, 1939 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 763. Оп. 1. Д. 1. Л. 1.



2. Карта РККА Ленинградской области. Фрагмент карты, 1939-1941 гг.  
РГИА. Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 29.



3. Сестрорецкая дачная местность. У станции Курорт. Нач. XX века.  
Из фондов РНБ.



4. Поезд Сестрорецкой железной дороги. Нач. XX века.  
Из фондов РНБ.



5. Сестрорецк. Парковая улица. 1900-е г.г.  
Из фондов РНБ.



6. Сестрорецк. Лиственничная улица. Нач. XX века.  
Из фондов РНБ.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



7. Дача на М.Горького, 8. 2002 г.  
Фото Е. Цветковой.



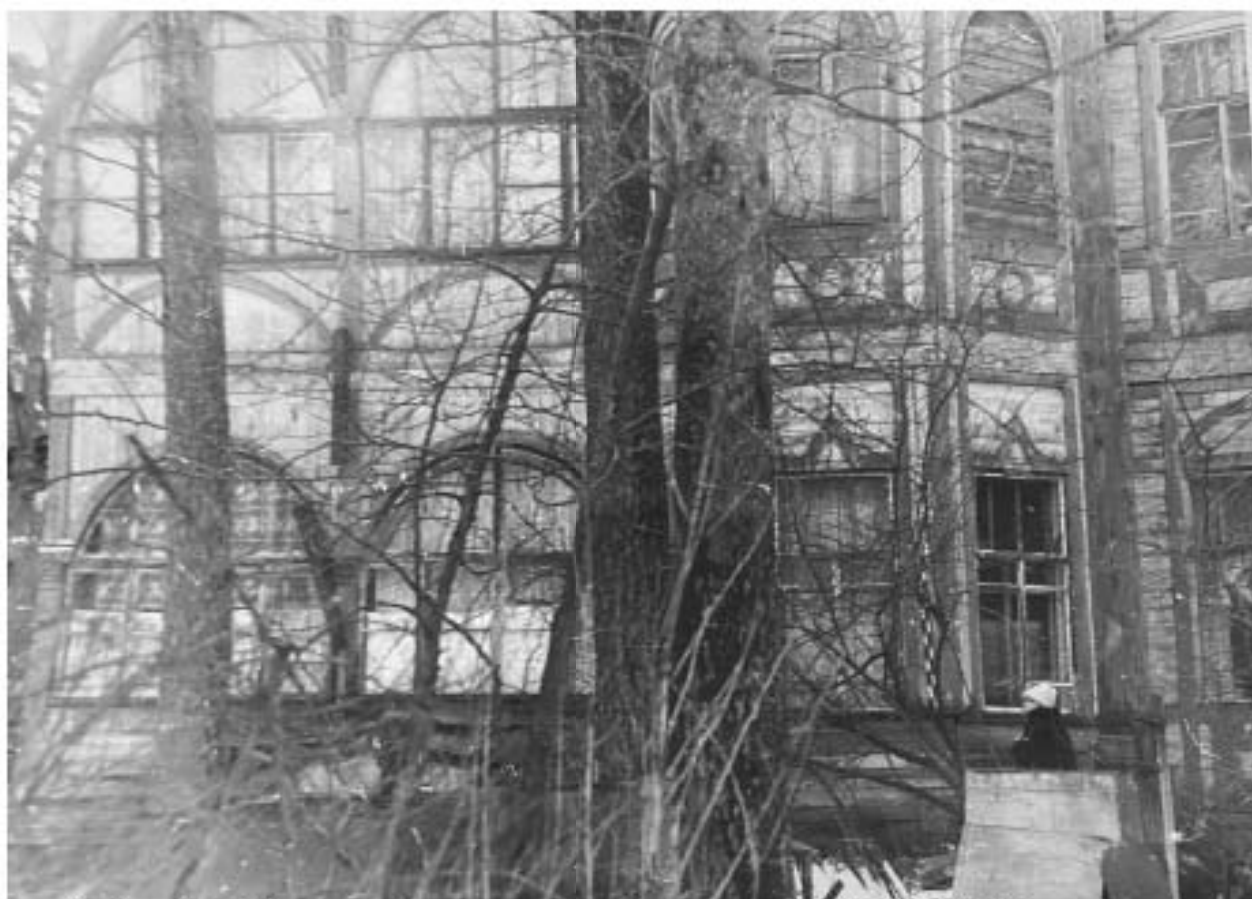
8. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



9. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



10. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

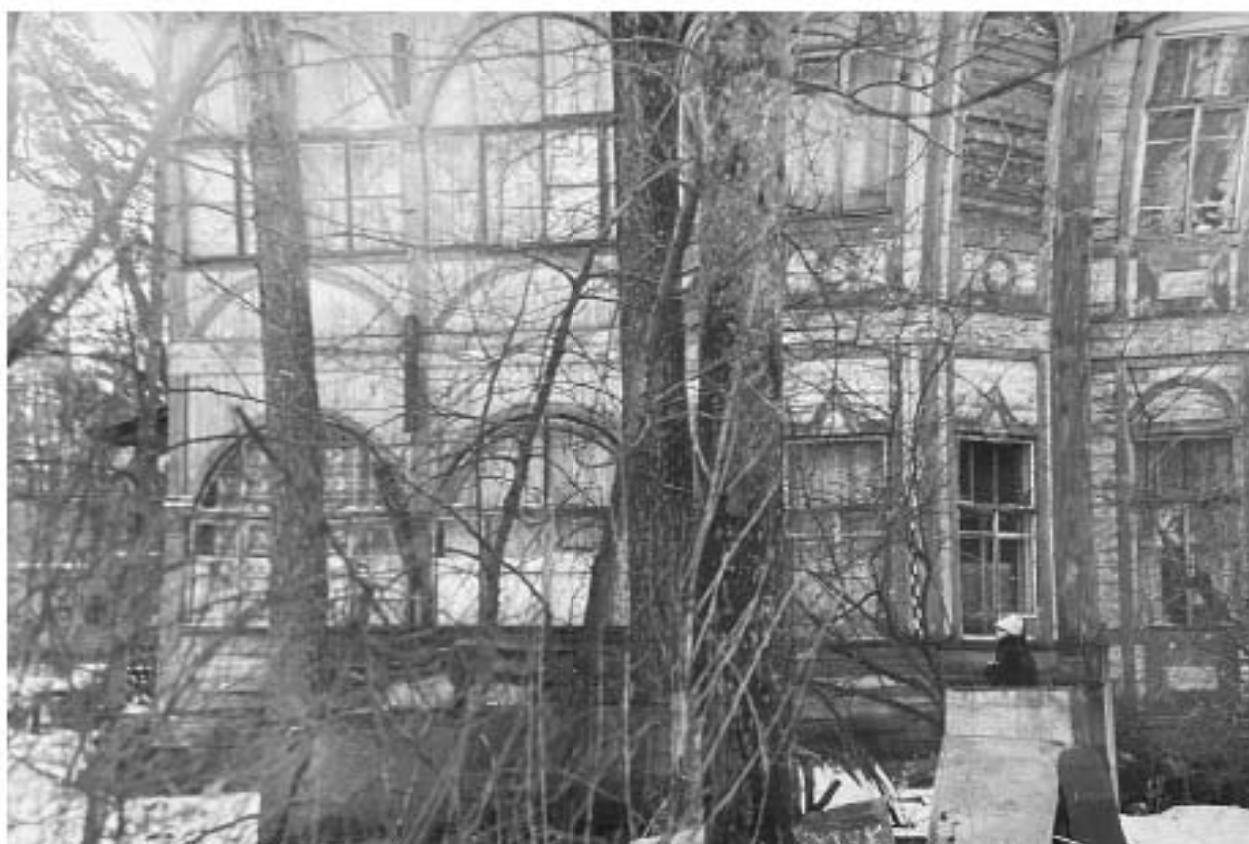


11. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



12. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.



13. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*





14. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



15. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.  
*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



16. Дача Н.М. Кочкина. Фото предоставлено архивом КГИОП СПб. Дата неизвестна.

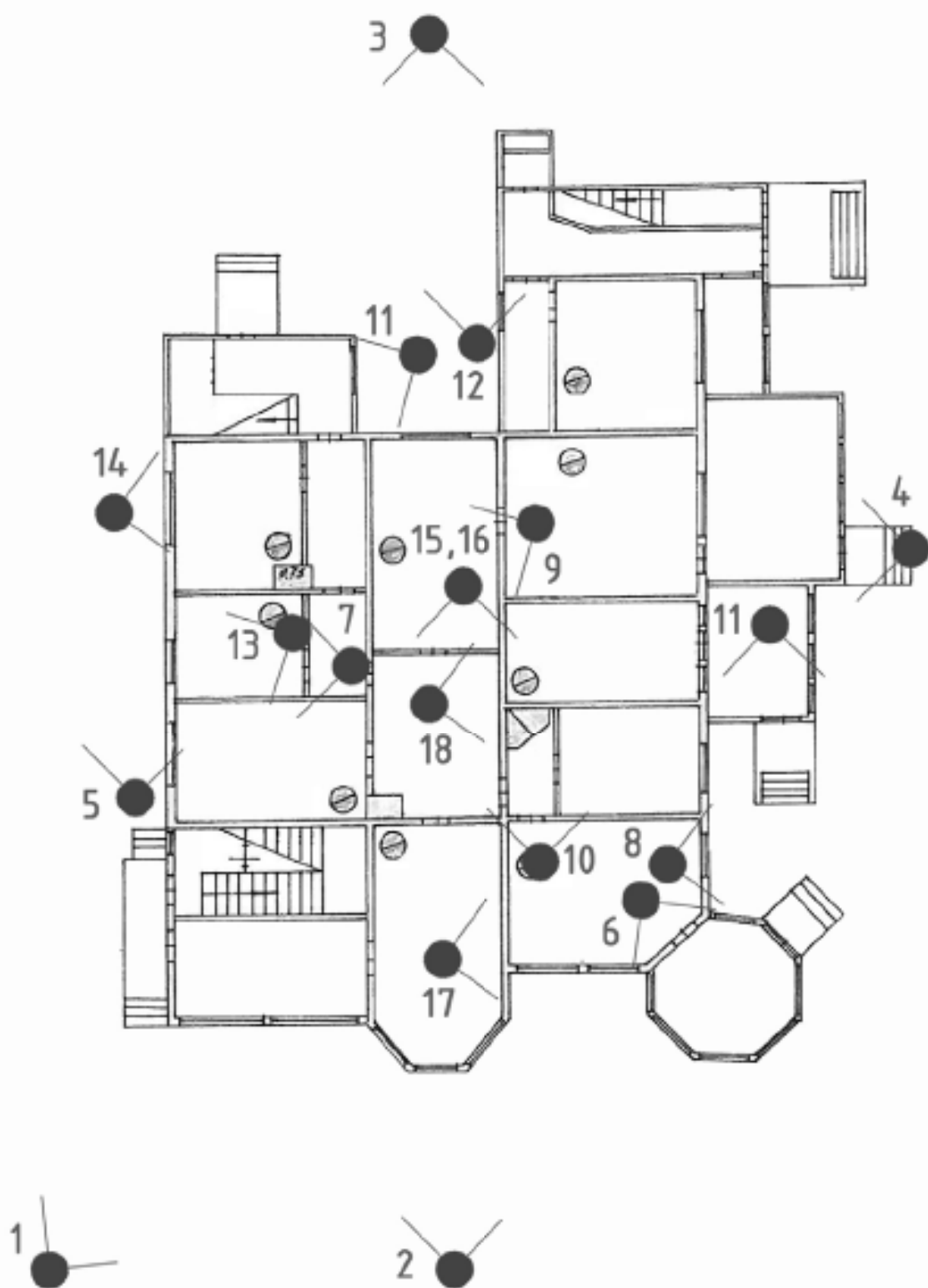
*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

### Материалы фотофиксации

Перечень материалов фотофиксации, сделанных экспертами  
на момент заключения договора на проведение экспертизы

1. Фото 1. Общий вид здания в защитном сооружении с северной стороны. Фото 1.10.2022 г.
2. Фото 2. Общий вид здания в защитном сооружении с северной стороны. Фасад 1-9. Фото 1.10.2022 г.
3. Фото 3. Вид с южной стороны на фасад 9-1 здания в защитном сооружении. Фото 1.10.2022 г.
4. Фото 4. Вид с западной стороны на фрагмент фасада А-Н здания в защитном сооружении. Фото 1.10.2022 г.
5. Фото 5. Вид на уровне второго этажа вдоль фасада Н-А здания. Фото 1.10.2022 г.
6. Фото 6. Вид из помещения на северо-западную башню здания. Фото 1.10.2022 г.
7. Фото 7. Вид помещения в осях 2-4;Е-Ж. Фото 1.10.2022 г.
8. Фото 8. Вид из помещения в осях 7-8;Г-Е. Фото 1.10.2022 г.
9. Фото 9. Вид из помещения в осях 4-5;И-Л. Фото 1.10.2022 г.
10. Фото 10. Вид из помещения в осях 7-8;Г-Е. Фото 1.10.2022 г.
11. Фото 11. Вид из помещения в осях 8-10;Д-Е. Фото 1.10.2022 г.
12. Фото 12. Вид на южную сторону из здания под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.
13. Фото 13. Вид из помещения в осях 1-2;Ж-К. Фото 1.10.2022 г.
14. Фото 14. Вид на фрагмент фасада Н-А под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.
15. Фото 15. Вид из помещения в осях 2-4;К-Л. Фото 1.10.2022 г.
16. Фото 16. Вид из помещения в осях 2-4;К-Л. Фото 1.10.2022 г.
17. Фото 17. Вид из помещения в осях. Фото 1.10.2022 г.
18. Фото 18. Вид из помещения в осях 4-5;Е-Ж. Фото 1.10.2022 г.

Схема фотофиксации

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.



**Фото 1.** Общий вид здания в защитном сооружении с северной стороны. Фото 1.10.2022 г.



**Фото 2.** Общий вид здания в защитном сооружении с северной стороны. Фасад 1-9. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 3. Вид с южной стороны на фасад 9-1 здания в защитном сооружении. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*





**Фото 4.** Вид с западной стороны на фрагмент фасада А-Н здания в защитном сооружении. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 5. Вид на уровне второго этажа вдоль фасада Н-А здания под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 6. Вид из помещения на северо-западную башню здания под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 7. Вид помещения в осях 2-4;Е-Ж под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 8. Вид из помещения в осях 7-8;Г-Е под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 9. Вид из помещения в осях 4-5;И-Л под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 10. Вид из помещения в осях 7-8;Г-Е под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 11. Вид с южной стороны на фрагмент фасада 9-1 здания под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*





Фото 12. Вид на южную сторону из здания под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 13. Вид из помещения в осях 1-2;Ж-К под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 14. Вид на фрагмент фасада Н-А под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 15. Вид из помещения в осях 2-4;К-Л под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 16. Вид из помещения в осях 2-4;К-Л под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 17. Вид из помещения в осях 8-10;Д-Е под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



Фото 18. Вид из помещения в осях 4-5;Е-Ж под защитным сооружением. Фото 1.10.2022 г.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

## Приложение №5

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Перечень документов, представленных заявителем**



- 1) Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанная ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр МГ.8А-2021, в составе:

| № тома | Обозначение     | Наименование  | Примечание |
|--------|-----------------|---|------------|
|        | <b>Раздел 1</b> | <b>Предварительные работы</b>   |            |
| 1      | МГ.8А-2021-ИРД  | Исходно-разрешительная документация   |            |
| 2      | МГ.8А-2021-Ф    | Фотофиксация  |            |
|        | <b>Раздел 2</b> | <b>Комплексные научные исследования</b>   |            |
| 1      | МГ.8А-2021-ИАБ  | Историко-архивные и библиографические исследования  |            |
| 2      | МГ.8А-2021-НИ   | Отчет по результатам натурных и лабораторных исследований отделочных материалов фасадов и интерьеров здания                 |            |
| 3      | МГ.8А-2021-АО   | Архитектурные обмеры  |            |
| 4      | МГ.8А-2021-ТО   | Техническое заключение по результатам технического обследования конструкций   |            |
|        | <b>Раздел 3</b> | <b>Проект ремонта, реставрации и приспособления здания</b>  |            |
| 1      | МГ.8А-2021-ОПЗ  | Общая пояснительная записка   |            |
| 2      | МГ.8А-2021-АР   | Архитектурные решения   |            |
| 3      | МГ.8А-2021-КР   | Конструктивные и объемно-планировочные решения  |            |
| 4      |                 | Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий |            |
| 4.1    | МГ.8А-2021-ЭС   | Система электроснабжения  |            |
| 4.2    | МГ.8А-2021-ВС   | Система водоснабжения   |            |
| 4.3    | МГ.8А-2021-ВО   | Система водоотведения   |            |
| 4.4    | МГ.8А-2021-ОВ   | Система отопления и вентиляции  |            |
| 4.5    | МГ.8А-2021-ГС   | Система газоснабжения   |            |
| 5      | МГ.8А-2021-ПОР  | Проект организации работ по реставрации   |            |
| 6      | МГ.8А-2021-ПБ   | Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности   |            |
| 7      | МГ.8А-2021-ОДИ  | Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объектам культурного наследия       |            |

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

|   |               |   |  |
|---|---------------|---|--|
| 8 | МГ.8А-2021-МР | Методические технологические рекомендации по реставрации материалов конструкций и отделки фасадов и интерьеров здания |  |
|---|---------------|---|--|

- 2) Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ (работы по реставрации, приспособлению для современного использования) №01-52-3119/20 от 18.12.2020 г.;
- 3) 1. Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», включающее в себя:
  - 1.1 Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
  - 1.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».
2. Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
  - 2.1 Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
  - 2.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».
3. Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
  - 3.1 Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
  - 3.2 Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дача Н. М. Кочкина»;
  - 3.3 Приложение №1 к Охранному обязательству «Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия»;
  - 3.4 Приложение №2 к Охранному обязательству «Требования по обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования»;

3.5 Паспорт объекта культурного наследия;

3.6 Приложение №4 к Охранному обязательству «Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»»;

- 4) Разрешение КГИОП №01-53-43/21-0-1 от 26.01.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) Правоустанавливающие документы: выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- 6) Правоустанавливающие документы: Договор №22/ЗД-04883 аренды земельного участка от «22» апреля 2021 г.
- 7) Документы технического учета: технический паспорт здания, включая ситуационный план, поэтажные планы здания;
- 8) Поэтажные планы ПИБ.

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021

1. Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», включающее в себя:
  - 1.1 Распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
  - 1.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».
2. Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
  - 2.1 Распоряжение КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
  - 2.2 Приложение к Распоряжению КГИОП №10-463 от 24.09.2015 г. «Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина».
3. Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина», включающее в себя:
  - 3.1 Распоряжение КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного

- законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»;
- 3.2 Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Дача Н. М. Кочкина»;
- 3.3 Приложение №1 к Охранному обязательству «Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия»;
- 3.4 Приложение №2 к Охранному обязательству «Требования по обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования»;
- 3.5 Паспорт объекта культурного наследия;
- 3.6 Приложение №4 к Охранному обязательству «Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н. М. Кочкина»»



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

№ 10-366

24.08.2015

10-366

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

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10057/1 от 11.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминным, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача Н.М.Кочкина» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача Н.М.Кочкина (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (Максима Горького ул., 8 (ст. Курорт), числящийся под номером 970 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

2

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

**План границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дача Н.М.Кочкина»**



Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

**1. Схема границ территории объекта**



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - объект культурного наследия регионального значения

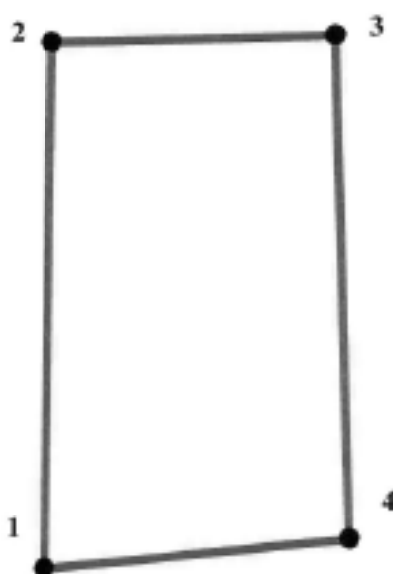
*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*



## 2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

**Описание грани:** от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

## 3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

\* 1 номер характерной точки

| Номер характерной точки | Координаты характерных точек в местной системе координат (км) |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | X   | Y       |
| 1                       | 2   | 3       |
| 1.                      | 93,426  | 113,665 |
| 2.                      | 93,427  | 113,723 |
| 3.                      | 93,458  | 113,724 |
| 4.                      | 93,46   | 113,669 |



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

080/А

24.09.2015

№ 10-463

**Об определении предмета охраны  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дача Н.М.Кочкина»**

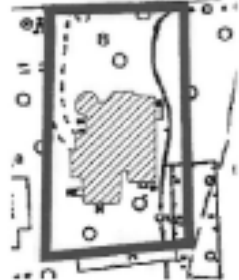


1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учёта объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП-  
 начальник управления государственного  
 учёта объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова



Приложение к распоряжению КГИОП  
от 24.09.2015 № 10-463

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дача Н. М. Кочкина»  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера «А»


| № пп | Видовая принадлежность предмета охраны | Предмет охраны  | Фотофиксация   |
|------|--|---|--|
| 1    | 2                                      | 3   | 4  |
| 1    | Объемно-пространственное решение:      | <p>планов застройкой, конфигурация и габариты двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания;</li> <li>- трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»;</li> <li>- два ризалита южного фасада (большой – западный, меньший – восточный);</li> <li>- две одноэтажные веранды западного фасада;</li> </ul> | <p><b>аксима Г О Р Ъ К</b></p>    |

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

2

|   |                                       |  |  |
|---|---------------------------------------|--|--|
|   |                                       | <p>крыша сложная, обертаний, в целом решение как скатная, имеются вальмовые и шатровые завершения;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб;</p> <p>материал кровли (металл).</p> |    |
| 2 | <p>Конструктивная система здания:</p> | <p>наружные и внутренние деревянные вертикальные бревенчатые стены;</p> <p>отметки исторических перекрытий здания.</p>   |  |

3

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 3 | <p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> | <p>фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «шпатель»:</p> <p>цоколь из гранитных блоков;</p> <p>окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема);</p> <p>материал фасадной поверхности: для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими фленчатую раскладку стен;</p> |    |
|   |   | <p><b>Северный фасад:</b><br/>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) основных проемов, расцветка расстекловки:</p>   |   |




|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>для восточной части фасада:<br/>- окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги,</p> <p>- окна второго этажа: арочные с полуциркулярным завершением глухой фрамуги,</p> <p>накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;</p> <p>- окна башнедера – арочные, двухстветные, ориентированные на все стороны;</p> <p>- окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;</p> <p>для западной части фасада:<br/>Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркулярным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок;</p> <p>материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>плоские наличники оконных проемов с существующим декором -накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами;</p> |  |
|--|---|---|




|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема;</p> <p>филленки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступившие объемы);</p> <p>профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада);</p> |    |
|--|--|--|---|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p><b>Южный фасад:</b><br/>         историческое местоположение,<br/>         габариты и конфигурация<br/>         (прямоугольных) оконных и<br/>         дверных проемов;</p> <p>историческое заосвещение оконных<br/>         и дверных проемов: материал<br/>         (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>плоские наличники оконных<br/>         проемов;</p> <p>растекловка оконных заполнения,<br/>         с мелворастекловочными глухими<br/>         фрамугами;</p> <p>историческое местоположение,<br/>         габариты и конфигурация<br/>         (прямоугольных) дверного проема.</p> <p>навес над крыльцом на зубчатых и<br/>         кронштейнах;</p> |    |
|--|--|--|--|




|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><b>Западный фасад:</b></p> <p>для основного объема:<br/>         историческое местоположение,<br/>         габариты и конфигурация<br/>         (прямоугольная) оконных и<br/>         дверных проемов;<br/>         историческое заполнение оконных<br/>         проемов: материал (дерево),<br/>         рисунок, цвет;</p> <p>- расстекловка оконных<br/>         заполнения, с<br/>         межрасстекловочными глухими<br/>         фрамугами</p> <p>- оформление оконных проемов:<br/>         плоские наличники основного<br/>         объема;</p> <p>- фигурные козырьки,<br/>         оформляющие проемы<br/>         застекленной веранды;</p> |    |
|--|---|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>для объема, пристроенного с севера:<br/>         историческое местоположение,<br/>         габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов;<br/>         историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>-габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни;</p> <p>-габариты и конфигурация окон 2-3го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные;</p> <p>филленки:<br/>         - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа</p> <p>- плоские вальцеванные и накладной фасадный декор в виде филленок различной формы в межоконном пространстве;</p> |    |
|--|--|---|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p><b>Восточный фасад:</b><br/>         историческое местоположение,<br/>         габариты и конфигурация<br/>         (прямоугольных) оконных<br/>         проемов;<br/>         историческое заполнение оконных<br/>         проемов: материал (дерево),<br/>         рисунок, цвет;</p> <p>плоские наличники оконных<br/>         проемов.</p> <p>-растекловка оконных<br/>         заполнений, с<br/>         межрассеяванными глухими<br/>         фрамугами;</p> <p>.</p> |    |
|--|---|---|

10

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>историческое местоположение,<br/>габариты и конфигурация<br/>(прямоугольных) дверных<br/>проемов;<br/>историческое закрывание дверных<br/>проемов: материал (дерево),<br/>рисунок, цвет.</p> |  |
|--|--|---|--|



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

23 АВГ 2022

№ 365-08/22

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144» утратившими силу.

3. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

6. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова

## УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от 23 августа 2022 г. № 365-05/22

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

Дача Н.М.Кочкина

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 8 | 1 | 5 | 1 | 0 | 3 | 4 | 3 | 9 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

имеется  V отсутствует

(нужно отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

<sup>1</sup> В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

### Раздел I. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

|                              |                       |                          |                        |                          |                         |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>     | федерального значения | <input type="checkbox"/> | регионального значения | <input type="checkbox"/> | муниципального значения |
| (нужное отметить знаком «V») |                       |                          |                        |                          |                         |

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

|                              |          |                          |          |
|------------------------------|----------|--------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/>     | памятник | <input type="checkbox"/> | ансамбль |
| (нужное отметить знаком «V») |          |                          |          |

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

|     |                      |    |                      |                    |                      |
|-----|----------------------|----|----------------------|--------------------|----------------------|
| ул. | <input type="text"/> | д. | <input type="text"/> | корп. и (или) стр. | <input type="text"/> |
|-----|----------------------|----|----------------------|--------------------|----------------------|

кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на \_\_\_ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

|  |
|--|
|  |
|--|

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

| № | Наименование объекта культурного наследия | Адрес объекта или местоположение | Границы территории объекта культурного наследия | Предмет охраны объекта культурного наследия | Зоны охраны объекта культурного наследия |
|---|---|----------------------------------|---|---|--|
|   |   |                                  |   |   |  |

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

|  |
|--|
|  |
|--|

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

|  |
|--|
|  |
|--|

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранным обязательствам) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

|   |
|---|
| На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование |
|---|

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

#### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

| № п/п | Состав (перечень) видов работ   | Сроки (периодичность) проведения работ                                      | Примечание |
|-------|---|---|------------|
| 1     | В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений. | В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП |            |

#### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 11.05.2022;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 14.04.2022).

Приложение № 1  
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению  
объекта культурного наследия\***

| № п/п | Состав (перечень) видов работ  | Сроки (периодичность) проведения работ | Примечание <sup>2</sup>   |
|-------|--|--|---|
| 1     | В установленном законом порядке разработать проектно документацию по реставрации объекта культурного наследия. | В срок до 15.06.2024                   | 1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0.<br>2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0.<br>3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0. |
| 2     | В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.        | В срок до 18.06.2027                   | 1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0.<br>2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0.<br>3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0. |

\*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 2  
к охранному обязательству

**Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>:

| № п/п | Условия доступа к объекту культурного наследия  | Примечание <sup>4</sup>  |
|-------|---|--|
| 1     | Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия. | 1. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0.<br>2. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0. |

<sup>3</sup> Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

<sup>4</sup> Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.



2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>:

| № п/п | Условия доступа к объекту культурного наследия   | Примечание <sup>6</sup> |
|-------|--|-------------------------|
| 1     | На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения. |                         |

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр №

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

### ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



08.10.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

| Федерального значения | Регионального значения | Местного (муниципального значения) |
|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
|                       | +                      |                                    |

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

| Памятник | Ансамбль | Достопримечательное место |
|----------|----------|---------------------------|
| +        |          |                           |

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; - трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (большой – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»: цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; – и направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филленчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полуциркулярным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; - окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркулярным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором - накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филленки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2-го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филленки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 г.

4

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

|                                   |   |                        |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Заместитель председателя<br>КГИОП |  | Аганова Галина Рэмовна |
| должность                         | подпись   | инициалы, фамилия      |



11 . 06 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

Приложение № 4  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дача Н.М. Кочкина»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А  
(фотофиксация выполнена 14.04.2022)



1. Общий вид на северный фасад объекта культурного наследия

2



2. Общий вид на восточный фасад объекта культурного наследия



3. Общий вид на южный фасад объекта культурного наследия



4. Общий вид на западный фасад объекта культурного наследия



5. Интерьеры объекта культурного наследия



## Приложение №8

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Разрешение КГИОП №01-53-43/21-0-1 от 26.01.2021 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
(КГИОП)**

 ул. Давыдовская, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-44-31, Факс (812) 710-43-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru <https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

26 ЯНВ 2021

 № 01-53-43/21-0-1  
 на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
 рег. № 01-53-43/21-0-0 от 15.01.2021
**РАЗРЕШЕНИЕ**
 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия  
 (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

 Выдано Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Петербург»  
 (ООО «Ренессанс Петербург»)

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

Генеральный директор Белов С.И.

Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, производящей(его) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН 7 8 0 6 2 9 7 0 9 2ОГРН/ОГРНИП 1 1 8 7 8 4 7 0 1 0 1 4 1
 Адрес места нахождения (юридический адрес) 195196 Санкт-Петербург  
 (район) (Республика, область, район, город)  
 улица ул. Таллинская 7 0 1Н 418  
 (улица) (дом) (квартал) (этаж) (офис)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

 Выдана МКРФ 20085 19.02.2020  
 (№ лицензии) (дата выдачи лицензии)

 Виды работ: комплексные научные исследования в рамках разработки проектной документации

на объекте культурного наследия регионального значения:

«Дача Н.М. Кочкина»

(наименование и историко-культурное значение Объекта)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А

(адрес места нахождения Объекта по ГТН)

Основание для выдачи разрешения:

Договор № 2/01-2021 на создание проектной документации 28.12.2020

(дата и №)

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| Согласно: | (наименование схем (графического плана)) | (наименование органа, дата и N согласования документации)       |
|           | Задание КГИОП                            | Рег. № 01-52-3119/20 от 18.12.2020                              |
|           | Программа инженерно-технических          | Приложение к разрешению<br>рег. № 01-53-43/21-0-0 от 15.01.2021 |

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

исследований Шифр М.Г.8А-2020-ИР

работанной: ООО «Ренессанс Петербург» (реквизиты см. выше)

Разрешение выдано на срок до « 01 » июля 20 21 года

Начальник Управления по охране и  
использованию объектов культурного  
наследия

(Должность уполномоченного лица  
органа охраны)



Е.Е.Ломакина  
(Ф.И.О.)

Баталова О.А., (812) 710 4568

Жукова Г.А., (812) 710 4558

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

## Приложение №10

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Правоустанавливающие документы: Договор №22/ЗД-04883  
аренды земельного участка от «22» апреля 2021 г.**

## Приложение №11

**к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г., Шифр М.Г.8А-2021**

**Документы технического учета: технический паспорт здания, включая ситуационный план, поэтажные планы здания**



## II. План земельного участка

74

23

Дата записи

21.02.2012

• 01

Дата записи

21.02.201

Дата по плану

№ 1

## Экспликация строений (сооружений)

| №№<br>кв. | Литера | Функциональное использование         | Площадь застройки<br>кв.м. |
|-----------|--------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1         | 2      | 3                                    | 4                          |
| 1         | А      | Многоквартирный дом (в т.ч. крыльцо) | 268,4                      |
|           |        |                                      |                            |
|           |        |                                      |                            |
|           |        |                                      |                            |
|           |        |                                      |                            |

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Площадь по документам: \_\_\_\_\_

Документ: \_\_\_\_\_

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

74

## III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

75

| Дата записи | Площадь участка         |                           |             |                |                      | Незастроенная площадь |                  |                        |            |       |                           |                   |                         |              |
|-------------|-------------------------|---------------------------|-------------|----------------|----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------|-------|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
|             | по земельным документам | по фактическому показанию | в том числе |                | асфальтовые покрытия |                       | прочие замощения | площадки оборудованные |            |       | под зелеными насаждениями |                   |                         |              |
|             |                         |                           | застроенная | не застроенная | проезда              | трогуара              |                  | детские                | спортивные | грунт | придомовой сквер          | газон с деревьями | газон, цветники, клумбы | плодовый сад |
| 1           | 2                       | 3                         | 4           | 5              | 6                    | 7                     | 8                | 9                      | 10         | 11    | 12                        | 13                | 14                      | 15           |
| 10.02.2012  |                         | 368                       | 368,4*      | 0              |                      |                       | 0                |                        |            |       |                           |                   |                         |              |

\* в т.ч. крыльца 26,2 кв.м.

## IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

| Дата записи | Дворовая территория |             |         |                  |                      |   |         |            |       | Уличный тротуар    |             |                    |       | кроме того |                 |         |
|-------------|---------------------|-------------|---------|------------------|----------------------|---|---------|------------|-------|--------------------|-------------|--------------------|-------|------------|-----------------|---------|
|             | Всего               | в том числе |         |                  |                      |   |         |            | грунт | зеленые насаждения | в том числе |                    |       | асфальт    | прочие покрытия | крыльца |
|             |                     | проезда     | трогуар | прочие замощения | площадки (оборудов.) |   | детские | спортивные |       |                    | асфальт     | зеленые насаждения | грунт |            |                 |         |
| 1           | 2                   | 3           | 4       | 5                | 6                    | 7 | 8       | 9          | 10    | 11                 | 12          | 13                 | 14    | 15         | 16              | 17      |
| 10.02.2012  | 26,2*               |             |         | 26,2*            |                      |   |         |            |       |                    |             |                    |       |            |                 |         |

\* в т.ч. крыльца 26,2 кв.м.

## V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Описание конструктивных элементов и их удельный вес |   |   |    |    |    |    |    |    | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|   |   |   |   |   |   | 7   | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

(продолжение смотри на обороте)

2





26

77

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 111241

на жилой дом № 8 литеры А инвент. № 08/01СТ-1797  
 ул. (пер.) Мажена Горькова шифр  
 город Санкт-Петербург, Софринский район Курортный (фонд)

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец \_\_\_\_\_  
 Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки до 1917 переоборудовано в 1941 году  
 надстроено  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Число этажей 2  
 Кроме того, имеется: мезонин-надстройка  
 Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65.4 кв.м.  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 22.2 кв.м.  
 Средняя внутренняя высота помещений 3.4 м. Объем 2409 куб.м.  
 Общая площадь дома 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.  
 и т.д.: Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.  
 в том числе жилой площади 305.8 кв.м.  
 Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.  
 Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

| Жилая площадь находится | Количество                      |              | Жилая площадь | Текущие изменения |              |               |               |              |               |    |
|-------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----|
|                         | жилых квартир                   | жилых комнат |               | Количество        |              | Жилая площадь | Количество    |              | Жилая площадь |    |
|                         |                                 |              |               | жилых квартир     | жилых комнат |               | жилых квартир | жилых комнат |               |    |
| 1                       | 2                               | 3            | 4             | 5                 | 6            | 7             | 8             | 9            | 10            | 11 |
| 1                       | В квартирах                     | 6            | 18            | 305.8             |              |               |               |              |               |    |
| 2                       | В помещениях коридорной системы |              |               |                   |              |               |               |              |               |    |
| 3                       | В общеквартирных                |              |               |                   |              |               |               |              |               |    |
| 4                       | Служебная жилая площадь         |              |               |                   |              |               |               |              |               |    |
| 5                       | Мансарренная жилая площадь      |              |               |                   |              |               |               |              |               |    |

## Из общего числа жилой площади находится

|    |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| а. | в мансардах        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| б. | в подвалах         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в. | в цокольных этажах |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| г. | в бараках          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

| № п.п. | Квартиры              | Число квартир | Их жилая площадь | Текущие изменения |                  |               |                  |
|--------|-----------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|
|        |                       |               |                  | Число квартир     | Их жилая площадь | Число квартир | Их жилая площадь |
| 1      | 2                     | 3             | 4                | 5                 | 6                | 7             | 8                |
| 1      | Однокомнатные         | 3             | 41.2             |                   |                  |               |                  |
| 2      | Двухкомнатные         |               |                  |                   |                  |               |                  |
| 3      | Трехкомнатные         | 1             | 45.8             |                   |                  |               |                  |
| 4      | Четырехкомнатные      |               |                  |                   |                  |               |                  |
| 5      | Пятикомнатные         | 1             | 95.2             |                   |                  |               |                  |
| 6      | Шестикомнатные        |               |                  |                   |                  |               |                  |
| 7      | В семь и более комнат | 1             | 123.6            |                   |                  |               |                  |

Всего: 6 305.8

3

## НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

78

| №№ п.п. | Классификация помещений   | Номер помещения | Общая площадь кв.м. | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м. | Текущие изменения   |   |
|---------|---------------------------|-----------------|---------------------|---|---------------------|---|
|         |                           |                 |                     |   | Общая площадь кв.м. | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м. |
| 1       | 2                         | 3               | 4                   | 5   | 6                   | 7   |
| 1       | Бытового обслуживания     |                 |                     |   |                     |   |
| 2       | Гараж                     |                 |                     |   |                     |   |
| 3       | Гостиница                 |                 |                     |   |                     |   |
| 4       | Культурно-просветительное |                 |                     |   |                     |   |
| 5       | Лечебно-санитарное        |                 |                     |   |                     |   |
| 6       | Общественного питания     |                 |                     |   |                     |   |
| 7       | Производственное          |                 |                     |   |                     |   |
| 8       | Прочие                    |                 |                     |   |                     |   |
| 9       | Складское                 |                 |                     |   |                     |   |
| 10      | Спортивно-оздоровительное |                 |                     |   |                     |   |
| 11      | Творческая мастерская     |                 |                     |   |                     |   |
| 12      | Театра и зрелищ предпр.   |                 |                     |   |                     |   |
| 13      | Торговое                  |                 |                     |   |                     |   |
| 14      | Учебно-научное            |                 |                     |   |                     |   |
| 15      | Учрежденческое            |                 |                     |   |                     |   |
| 16      | Школьное                  |                 |                     |   |                     |   |
| Итого   |                           |                 |                     |   |                     |   |

Дата записи

21.02.12

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

| №№ по порядку | Использование помещений                  | Номера помещений | Общая площадь кв.м. | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м. | Текущие изменения   |   |
|---------------|--|------------------|---------------------|---|---------------------|---|
|               |  |                  |                     |   | Общая площадь кв.м. | Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м. |
| 1             | 2  | 3                | 4                   | 5   | 6                   | 7   |
| 1             | Учрежденческая                           |                  |                     |   |                     |   |
|               | а) жилищная контора                      |                  |                     |   |                     |   |
|               | б) комнаты детские, дружинников и другие |                  |                     |   |                     |   |
| 2             | Культурно-просветительная                |                  |                     |   |                     |   |
|               | а) красные уголки, клубы, библиотеки     |                  |                     |   |                     |   |
| 3             | Прочая:                                  |                  |                     |   |                     |   |
|               | а) мастерские                            |                  |                     |   |                     |   |
|               | б) склады жилищных контор                |                  |                     |   |                     |   |
|               | Технологические помещения                |                  |                     |   |                     |   |
|               | теплоузел                                |                  |                     |   |                     |   |
|               | котельная                                |                  |                     |   |                     |   |
|               | в том числе на газе                      |                  |                     |   |                     |   |
|               | на твердом топливе                       |                  |                     |   |                     |   |
| Итого         |  |                  |                     |   |                     |   |

№ п.п.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.



80 19

## IV. Описание конструктивных элементов и определение индекса многоквартирного дома

Детерминанта А Группа капитальности IV сборник № 339 Дате  
 Вид внутренней отделки простой таблица № 6 в Вид

| № по порядку  | Наименование конструктивных элементов                 | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)  | Удельная вес конструктивных элементов   | Потеря в объеме в процентах | Удельная вес остатков элементов | Индекс | Привеслен коэффициент | № по порядку |
|---------------|---|---|--|---|-----------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------|--------------|
|               |   |   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| 1             | Фундаменты  | бутовый ленточный   | выпучивание в местах скрепления ленты проката, деформация, когда сильно повреждены и затоплены | 4   |                             | 4                               | 85     | 1                     | 1            |
| 2             | а Наружные и внутренние капитальные стены             | рубленные из бревен Д 220 мм  | Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью                                   | 32  |                             | 32                              | 60     | 10                    | 2            |
|               | б Перегородки   | деревянные  | Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью                                   | 3   |                             | 3                               | 50     | 11                    | 3            |
| 3             | Полы  | каменное  | по деревянным балкам   | Древесина гнила в местах соприкосновения с гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины | 3                           |                                 | 3      | 55                    | 2            |
|               |   | междуплиточное  | по деревянным балкам   | Древесина гнила в местах соприкосновения с гнилью   | 4                           |                                 | 4      | 55                    | 2            |
|               |   | напольное   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| 4             | Крыша   | из кровельной стали по деревянной обрешетке, сорванткая                     | Ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, свая и пробояны                           | 7   | *1.05                       | 7.35                            | 60     | 4                     | 4            |
| 5             | Поты  | дощатые по деревянным лагам   | Поражены гнилью и жуками   | 12  |                             | 12                              | 85     | 7                     | 5            |
| 6             | Окна  | по одному створному и одному глухому переделу в проеме                      | Окна переделаны, коробка и подоконник доска, досками паркетом жуками и гнилью                  | 8   |                             | 8                               | 65     | 5                     | 6            |
|               |   | деревянные  | факельные, окрашены  | Повное устройство дверных петель и коробок (железа), массивные порожки гнилью и жуками        | 4                           |                                 | 4      | 65                    | 2            |
| 7             | Отделка   | внутри отделка а б  | отделка простыми обоями, штукатурка, окраска   | отслаивание, вздутие и отпадение окрашенного слоя с затопкой                                  | 10                          | *1.07                           | 10.7   | 65                    | 6            |
|               |   | наруж. отделка а б в  |  |   | 4                           | -4                              |        |                       |              |
| 8             | Санитарно-технические и электротехнические устройства | Центр отопление   | нет комнаты в металлическом футляре  | выпучивание стенок местами, пробиты повреждения и местами выпадает                            | 3                           | *0.9                            | 2.7    | 50                    | 7            |
|               |   | Печное отопление  |  |   | 2                           | -2                              |        |                       |              |
|               |   | Водопровод  |  |   |                             |                                 |        | 0                     |              |
|               |   | Электропроводка   | скрытая проводка   |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Радио   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Телефон   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Газовые   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Ванна   | с гал. колена  |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Унитаз  | с др. колена   |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Сифон   | с торч. вод.   |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Термоизоляция   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
|               |   | Электроразетки  |  |   |                             |                                 |        |                       | 0            |
|               |   | Вентиляция  | естественная   |   |                             |                                 |        |                       | 0            |
| Гидроизоляция | балками   |   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| Мушкетерия    |   |   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| Плиты         |   |   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| Канализация   |   |   |  |   |                             |                                 |        |                       |              |
| 9             | Разные работы   | крыльцо, лестница деревянные  | гниль в проемах  | 2   |                             | 2                               | 75     | 8                     |              |
|               |   |   |  | Итого   | 100.0                       |                                 | 94.8   | 9                     |              |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (стр. 9 и 10) -  $61.0\%$   
 стр. 7

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

### V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных приборов 81

Датум: \_\_\_\_\_ Группа капитальности: \_\_\_\_\_ сборник № \_\_\_\_\_  
 Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_ таблица № \_\_\_\_\_

| Коды по порядку | Наименование конструктивных элементов                    | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (трещины, гниль и т.п.) | Удельные веса конструктивных элементов | Направленность износа | Удельный вес конструктивных элементов | Износ, % | Процент износа по формуле |
|-----------------|--|---|---|--|-----------------------|---------------------------------------|----------|---------------------------|
|                 |  |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 1               | Фундаменты   |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 2               | а. Наружные и внутренние капитальные стены               |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 3               | б. Перегородки   |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 4               | Перекладины  | деревянные  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 5               |  | металлические   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 6               |  | напольные   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 7               | Крыши  |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 8               | Полы   |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 9               | Двери  | Окрасочные  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 10              |  | Деревянные  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 11              | Внутр. отделка   | а.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 12              |  | б.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 13              |  | в.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 14              | Наружн. отделка фасадов, оформ.                          | а.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 15              |  | б.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 16              |  | в.  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 17              | Специально-отделочные и инженерно-технические устройства | Центр отопления   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 18              |  | Печи отопления  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 19              |  | Водопровод  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 20              |  | Электросети   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 21              |  | Радиотелефоны   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 22              |  | Телевидение   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 23              |  | Ван   | с горячей водой                               |  |                       |                                       |          |                           |
| 24              |  |   | с холодной водой                              |  |                       |                                       |          |                           |
| 25              |  |   | с горячей и холодной водой                    |  |                       |                                       |          |                           |
| 26              |  | Горелочные устройства   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 27              |  | Асбестовые плиты  |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 28              |  | Вентиляторы   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 29              |  | Газоснабжение   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 30              | Микропроцессоры  |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 31              | Лифты  |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 32              | Канализация  |   |   |  |                       |                                       |          |                           |
| 33              | Другие работы  |   |   | Итого                                  | 100                   | 100                                   |          |                           |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\text{гр.9} \times 100 - \text{гр.7} = \text{гр.8} \%$



| кв  | кв  | кв  | кв  |
|---|---|---|-----|
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| кв  | кв  | кв  | кв  |
| металлокастраба                           | металлокастраба                           | металлокастраба                           | 2   |
| бутовые столбы с деревянным шолом         | бутовые столбы с деревянным шолом         | бутовые столбы с деревянным шолом         | 13  |
| дошки с обшивкой по фронтальному          | дошки с обшивкой по фронтальному          | дошки с обшивкой по фронтальному          | 10  |
| по деревянным балкам                      | по деревянным балкам                      | по деревянным балкам                      | 11  |
| на кровельной стали по деревянной обшивке | на кровельной стали по деревянной обшивке | на кровельной стали по деревянной обшивке | 12  |
| дошки по деревянным лагам                 | дошки по деревянным лагам                 | дошки по деревянным лагам                 | 13  |
| сварочные швы                             | сварочные швы                             | сварочные швы                             | 14  |
| фанерные, кортасы                         | фанерные, кортасы                         | фанерные, кортасы                         | 15  |
| окраска                                   | окраска                                   | окраска                                   | 16  |
|   |   |   | 17  |
| 350                                       | 355                                       | 359                                       | 359 |
| 350                                       | 355                                       | 359                                       | 359 |
| 874                                       | 874                                       | 874                                       | 874 |
| 65  | 65  | 65  | 65  |



83

84

**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости  
основной части строения и пристроек**

| № документа по плану | Наименование строения и его частей | № сборки | № этажа | Высота | Стоимость по плану | Поправки к стоимости в коэфф |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | Стоимость с учетом поправок | Объем помещений | Восстановительная стоимость | % износа | Действительная стоимость |                        |
|----------------------|------------------------------------|----------|---------|--------|--------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------|--------------------------|------------------------|
|                      |                                    |          |         |        |                    | Увеличить на строение        | На высоту помещений | На площадь помещений | На объем помещений | На опек от грунта к/п | На материал, изделия | На этажность | На материал |                             |                 |                             |          |                          | Увеличить на стоимость |
|                      |                                    |          |         |        |                    |                              |                     |                      |                    |                       |                      |              |             |                             |                 |                             |          |                          |                        |
| 1                    | 2                                  | 3        | 4       | 5      | 6                  | 7                            | 8                   | 9                    | 10                 | 11                    | 12                   | 13           | 14          | 15                          | 16              | 17                          | 18       | 19                       | 20                     |
| А                    | Однотипное строение                | 380      | 6 в     | 6,0 м  | 15,30              | 0,93                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,96                        | 21,1            | 15,56                       | 16126    | 6,1                      | 1407                   |
| а                    | пристройка                         | 159      | 26 а    | 22,6 м | 15,00              | 0,99                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,98                        | 12,25           | 17,1                        | 2417     | 6,5                      | 85                     |
| а1                   | веранда                            | 159      | 33 а    | ка м   | 19,56              | 0,96                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,96                        | 77,47           | 26                          | 1694     | 6,5                      | 691                    |
| а2                   | веранда                            | 259      | 34 а    | ка м   | 132,03             | 0,96                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,96                        | 135,74          | 11                          | 1343     | 6,5                      | 473                    |
| а3                   | пристройка                         | 159      | 26 а    | ка м   | 19,56              | 0,91                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,93                        | 11,91           | 181                         | 1609     | 6,5                      | 467                    |
| а4                   | веранда                            | 114      | 34 а    | ка м   | 132,02             | 0,96                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,96                        | 126,74          | 14                          | 1821     | 6,5                      | 676                    |
| а5                   | пристройка                         | 359      | 26 а    | ка м   | 15,00              | 0,91                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,93                        | 11,91           | 164                         | 1451     | 6,5                      | 598                    |
| а6                   | туалет                             | 139      | 50 а    | ка     | 251,00             | 1,09                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 1,00                        | 253             | 1                           | 253      | 6,5                      | 89                     |
| а7                   | веранда                            | 354      | 33 а    | ка м   | 78,16              | 0,74                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,74                        | 58,11           | 19                          | 599      | 6,5                      | 229                    |
| а8                   | веранда                            | 359      | 31 а    | ка м   | 78,59              | 0,74                         |                     |                      |                    |                       |                      |              |             | 0,74                        | 58,11           | 10                          | 581      | 6,5                      | 209                    |
|                      |                                    |          |         |        |                    |                              |                     |                      |                    |                       |                      |              |             |                             |                 | Выход                       | 46078    |                          | 1426                   |

Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762

2182746

1035

**Текущие изменения внесены**

|                        |                        |     |       |     |       |
|------------------------|------------------------|-----|-------|-----|-------|
| Работу выполнил.....   | и 21 о февраля 2012 г. | и о | 20 г. | и о | 20 г. |
| Инвентаризатор.....    | Костикова В.С.         |     |       |     |       |
| Проверил бригадир..... | Артемьева О.В.         |     |       |     |       |

Паспорт выдан в \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Начальник филиала ГУП "ТУИОН"  
ПИБ Курортного и Kronштадтского  
районов

( \_\_\_\_\_ Токарь В.В. \_\_\_\_\_ )

и л

Перечень документов, предлагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

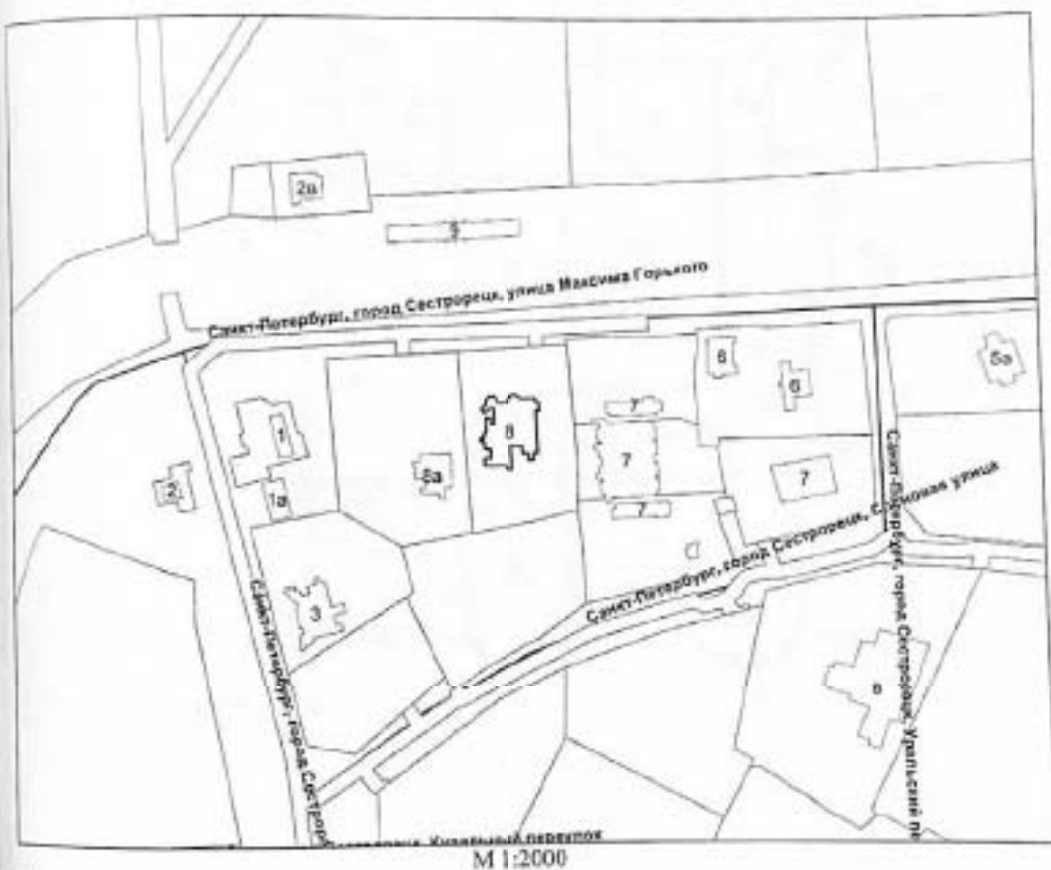
1. поэтажные планы \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_ листов,
2. ведомость помещений и их площадей \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_ листов

Условно

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А  
 Опасательный адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8



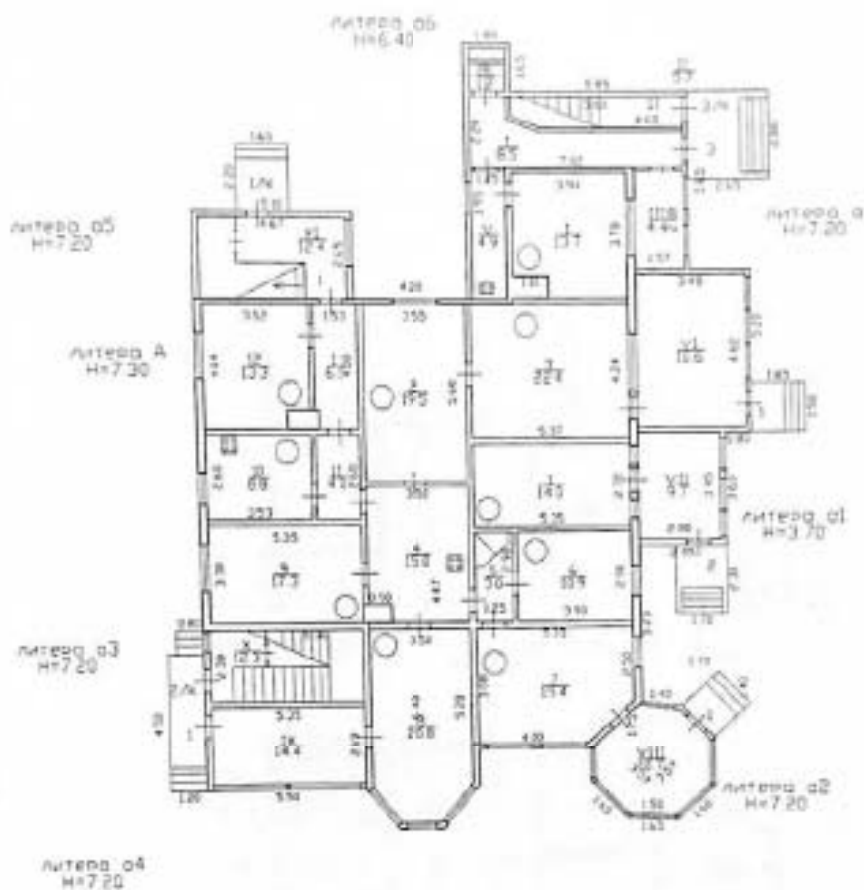
Условные обозначения  
 — граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
 ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

(Токарь В.В.)  
 М.П. «24» июля 2012 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.

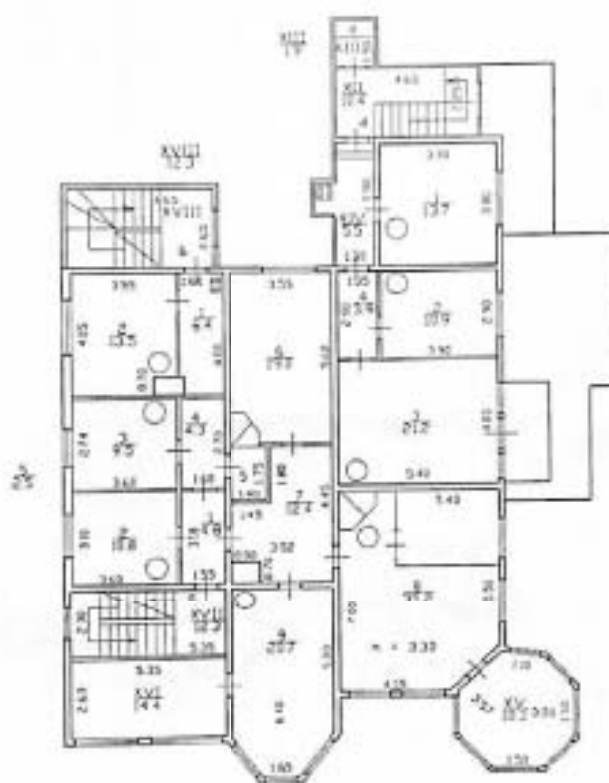
## План 1 этажа



по состоянию на 27.04.2011

| Филиал ГУП "ГИИОН"-<br>проектно-инвентаризационное бюро<br>Курортного и Кронштадтского районов |   |                      | Имя.№<br>08/01СТ-1797 |
|--|---|----------------------|-----------------------|
| Лист<br>№ 1  | госза Сестрорецк<br>улица Максима Горького дом 8 литера А<br>План 1 этажа |                      | Масштаб<br>1:200      |
| Дата   | Должность   | Ф.И.О.               | Подпись               |
| 21.02.2012   | Исполнил  | Калимова             | Калимова И.С.         |
| 21.02.2012   | Проверил  | Руководитель филиала | Антончева О.В.        |
|  |   | Начальник филиала    | Татарь В.В.           |

## План 2 этажа

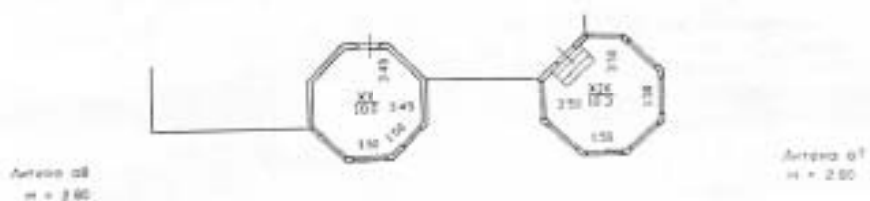


по состоянию на 27.04.2011

| Филиал ГУП "ГВИОН" -<br>проектно-инвентаризационное бюро<br>Курортного и Кронштадтского районов |   |                     |                | Инв.№<br>38/01С1-175 |
|---|---|---------------------|----------------|----------------------|
| Лист<br>№ 2   | город Сестрорецк<br>улица Максима Горького дом 8 литера А<br>План 2 этажа |                     |                | Масштаб<br>1:200     |
| Дата  |   | Должность           | Ф.И.О.         | Подпись              |
| 21.02.2012  | Исполнит  | Копировал           | Костикова В.С. |                      |
| 21.02.2012  | Проектист   | Руководитель группы | Артемова О.В.  |                      |
|   |   | Начальник филиала   | Токарь В. В.   |                      |

88

## План мезонина-надстройки



по состоянию на 27.04.2011

|   |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
| Филиал ГУП "ГВИОН" –<br>проектно-инвентаризационное бюро<br>Курортного и Кронштадтского районов |   | Инв. N<br>08/01СТ-1797               |
| Лист<br>N 3   | гавод Сестрорецк<br>улица Максима Горького дом 9 литера А<br>План мезонина-надстройки | Масютов<br>1200                      |
| Дата  | Должность   | Ф.И.О.                               |
| 21.02.2012  | исполнил  | Колесов                              |
| 21.02.2012  | проверил  | Руководитель группы<br>Артемова О.В. |
|   | Начальник филиала   | Токов В. В.                          |
|   |   | Подпись                              |

10

89



Визировано и  
протоколировано 10 листов

Начальник филиала УИГТУИОНТ Н

И.В. Селезнева-Завидова

ПАС. Селезнева-Завидова И.В.

И.В. Уланова

КОПИЯ  
ВЕРНА



И.В. Уланова

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.*

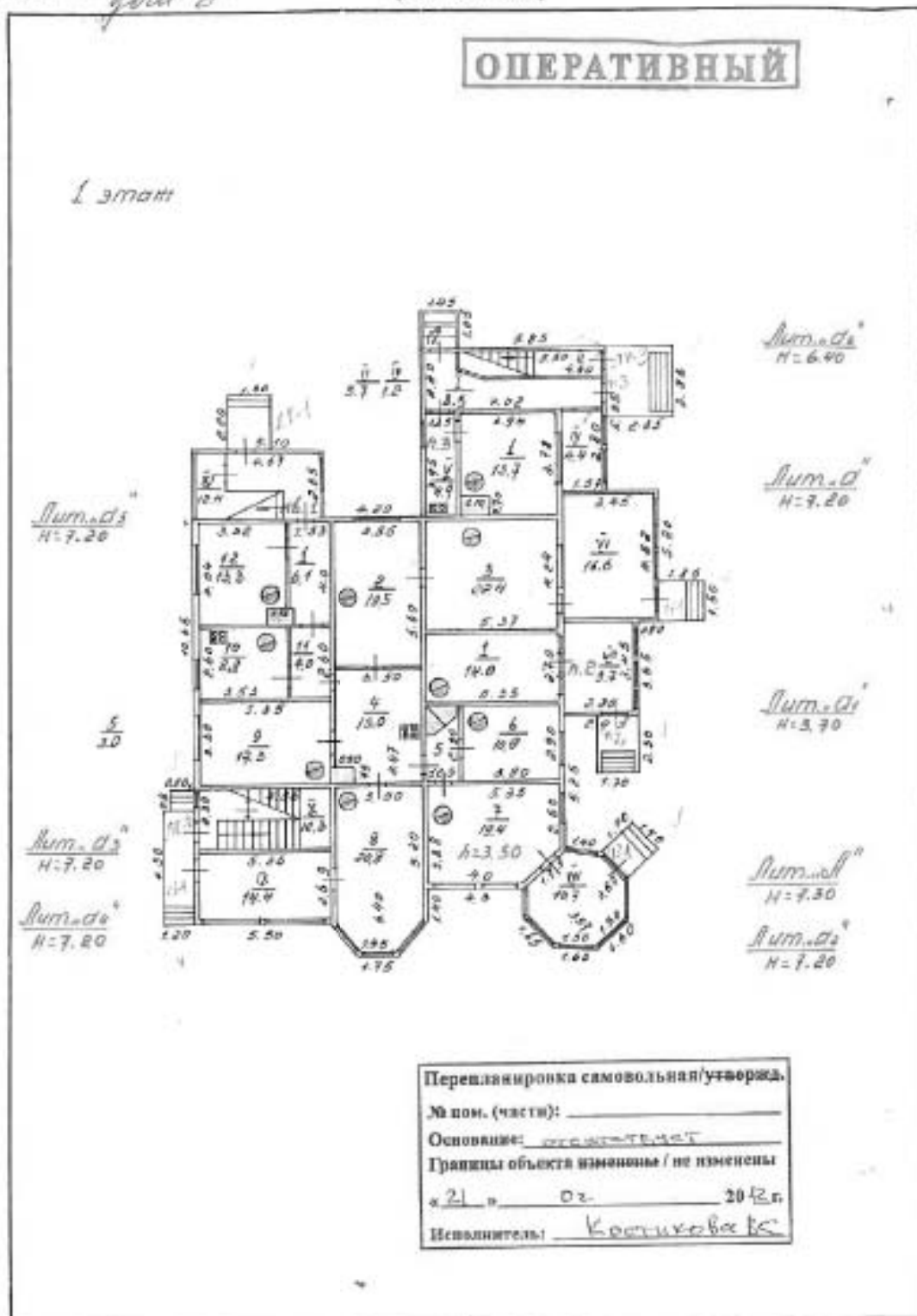
## Приложение №12

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»: ремонт и реставрация с приспособлением для современного использования здания по адресу г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А», разработанной ИП Павловым М. С. в 2021 г.,  
Шифр М.Г.8А-2021

**Позтажные планы ПИБ**

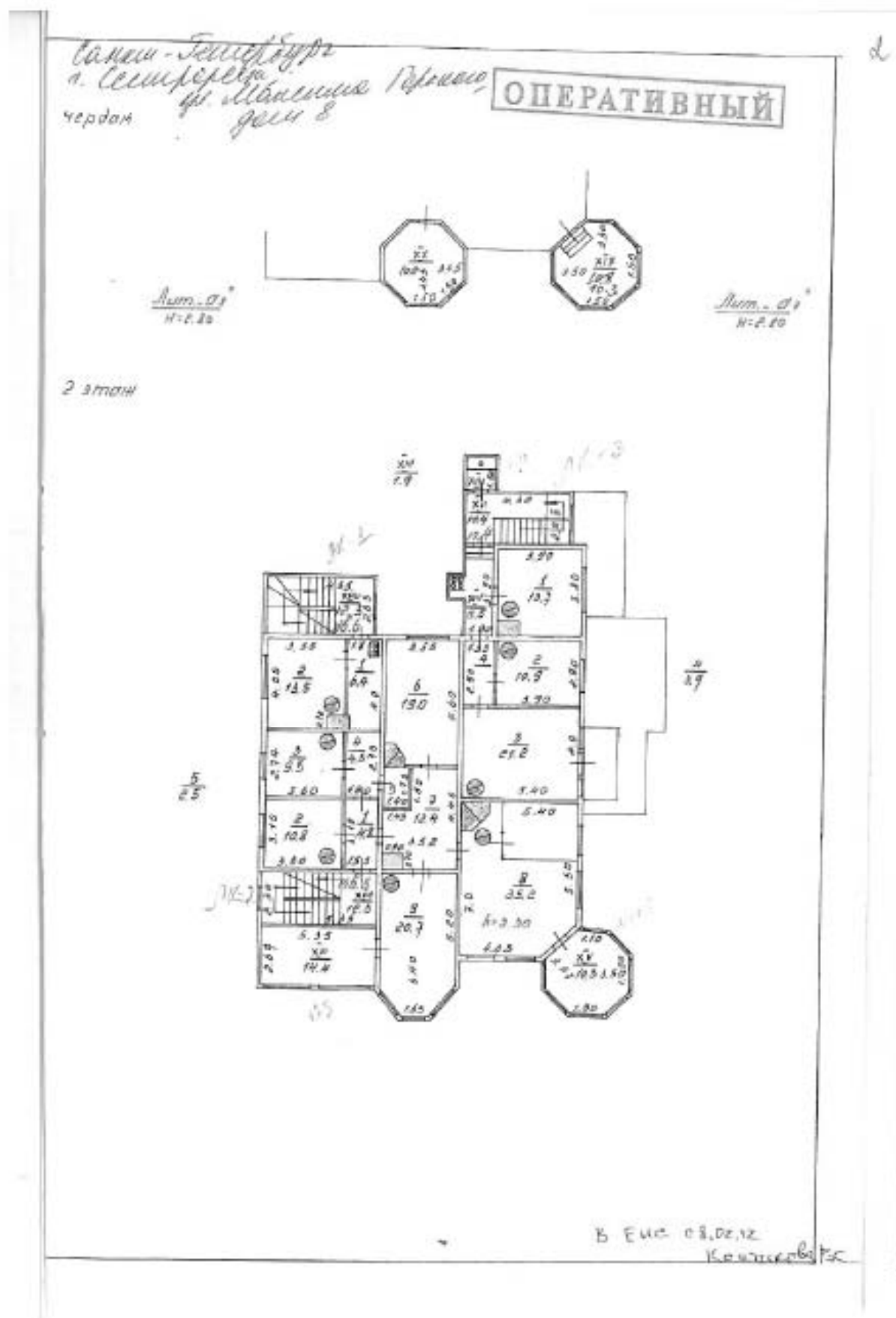
Самой-Темербуур,  
г. Самарканд  
ул. Махшума Рахмонов  
дом 8

VIII. поэтажный план дома  
(Масштаб 1:200)



Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.





Ответственный секретарь экспертной комиссии Глинская Н.Б.