Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)», находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов и поддержание в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03), разработанной в 2022 г. ООО «БизнесИнвестПроект».

г. Санкт-Петербург «01» ноября 2022 г.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией **15.09.2022 г. по 01.11.2022 г.** (Приложения №№ 5: копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесИнвестПроект» (ООО «БИП»), 196608, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Сетевая, д. 16, лит. Б, пом. 3 ИНН 7820068640.

4. Сведения об экспертах:

-председатель экспертной комиссии:

Михайловская Галина Викторовна

Образование высшие: Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина 1978г. г. Ленинград. Специальность – архитектор.

Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ,2000г. 2016г. Стаж работы по профессии 44 года. Должность – эксперт ООО «НЭО».

Реквизиты аттестации эксперта: аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации, приказ от 11.10.2021г. №1668.

Профиль экспертной деятельности:

- выявление объектов культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории.

- **ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Орлов Андрей Валерьевич

Образование высшие: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Специальность – архитектор. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» 2015г. и 2020г. Стаж работы по специальности 19лет. Место работы и должность: самозанятый. Реквизиты аттестации Министерства Культуры РФ: Приказ Министерства Культуры РФ №996 от 25августа 2020г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко- культурной экспертизы».

Профиль экспертной деятельности: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

-член экспертной комиссии:

Кожевникова Лидия Валериевна

Образование высшее. Специальность- инженер-технолог. Ленинградский Технологический институт им. Ленсовета ордена Октябрьской Революции и ордена Трудового Красного Знамени 1988г. Стаж работы по специальности 19лет. Место работы и должность: самозанятая. Реквизиты аттестации Министерства Культуры РФ: Приказ Министерства Культуры РФ №1522 от 26 ноября 2020г.

Профиль экспертной деятельности:

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

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

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

6. Цель и объект экспертизы:

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по ремонту фасадов с поддержанием их в эксплуатационном состоянии, сохранением выявленного объекта культурного наследия: «Жилые дома (2 здания)», находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А – ***«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов и поддержание в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03),*** разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:

Проектная документация – ***«Проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов и поддержание в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03),*** разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе:

Раздел 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПР).

Раздел 2. «Комплексные научные исследования»:

- Том 1. Программа обследования (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПО);
- Том 2. Технический отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ТО).

Раздел 3. Проектная документация:

- Том 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-АР);
- Том 2. Проект организации ремонта (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПОР);
- Том 3. Методические рекомендации по технологии ведения ремонтных работ (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-МР).

7. Перечень документов, представленных заявителем:

Проектная документация – ***«Проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов и поддержание в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03),*** разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», в 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2 настоящего акта экспертизы, в том числе и документы, представленные в Разделе 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПР):

1. Копия Распоряжения КГИОП от 22.01.2014 г. №10-24 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» от 30 июля 2003 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
3. Копия задания КГИОП от 08.04.2022 г. №01-21-750/22 (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
4. Копия технического паспорта на здание жилого дома и земельный участок по пр. Московский д. 145 от 5 марта 1982 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения настоящей экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована проектная документация, представленная заказчиком экспертизы. Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения экспертизы.
- Проведены историко-архивные и библиографические исследования по объекту культурного наследия, в объеме необходимом для обоснования выводов экспертизы. Изучены источники и материалы, имеющиеся в открытом доступе, содержащие сведения о объекте культурного наследия.
- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение №3.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение №4.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на объект культурного наследия и его предмет охраны.
- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены методом сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.

- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1 Сведения о правообладателе объекта культурного наследия:

Правообладатель здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А -Карапетян Николай Хачатурович (копия выписки из ЕГРН – документы, представленные заявителем – Приложение №2).

10.2 Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание КГИОП от 08.04.2022 г. №01-21-750/22 по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А (извлечение – Приложение №1).

Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия: «Жилые дома (2 здания)» от 30 июля 2003 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия утвержден «Жилые дома (2 здания)» Распоряжением КГИОП от 22.01.2014 г. №10-24 (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

10.3 Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия (сведения о времени возникновения, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий):

Нынешний Московский проспект зародился в конце 18 века, как дорога, ведущая в Царское село. В 1770-х вдоль дороги были установлены верстовые столбы, многие из которых сохранились до наших дней.

Хронология названий:

- Царскосельская дорога (от Фонтанки до Средней Рогатки) (до 1800-х);
- Обуховская улица; от Сенной площади до Фонтанки (1776—1800-е);
- Обуховский проспект; от Сенной площади до Фонтанки (1804—1878); далее —дорога в Москву (см. план 1832 года);
- Царскосельский проспект; от Сенной площади до Московских ворот (см. план 1884 года);
- Забалканский проспект; от Сенной площади до Московских ворот

(1885— 1900-е); далее — Московское шоссе (см. план 1885—1887 годов);

- Забалканский проспект; от Сенной площади до Рощинской улицы (1888 —1918); далее — Московское шоссе (см. план 1901 года);
- Международный проспект; от Сенной площади до Рощинской улицы (1918— 1950); далее — Московское шоссе;
- Проспект имени Сталина; от Сенной площади (с 1952 года — Площадь Мира) до Средней Рогатки (1950—1956), многолучевой перекрёсток на которой потом получил название Площадь Победы;
- Московский проспект; от Площади Мира (с 1992 года — Сенная площадь) до площади Победы — с 1956 года по настоящее время.

Московский проспект возник в Санкт-Петербурге одновременно с Невским. Вскоре после основания города началась прокладка дороги, которая должна была соединить будущую столицу с Москвой. Первый ее участок начинался на Сенной площади, а заканчивался в небольшом поселке под названием Саарская мыза, где любил время от времени останавливаться Петр I.

Дорогу для членов царствующего дома следовало обустроить соответственно статусу. В 1744 г. вышел указ Сената о «столблении» царскосельской дороги, на ней установили верстовые столбы, и дорога стала «верстовой». Столбы были двух типов - "начально-конечные" и "промежуточные". Начально- конечные столбы ставили в начале (у границы Санкт-Петербурга - около Обухова и Калинкина мостов) и в конце маршрута (у Орловских ворот в Царском селе и у Верхнего сада в Петергофе). На них прикреплены солнечные часы

С каждым годом главная дорога страны становилась все удобнее. К 1787 году Царскосельская дорога получила лучшее по тем временам покрытие: на всем протяжении дорогу расширили — по обеим сторонам проложили осушительные канавы, закрыли их и соединили между собой поперечными подъемными сводами. Проезжую часть засыпали песком, а затем мелким булыжником, величиной с куриное яйцо, по сторонам обложили «насыпь» кирпичом и снова покрыли толстым слоем чистого песка.

В это же время начинает складывался архитектурный облик Московского проспекта. В 1774 году в семи верстах от Петербурга невдалеке от дороги, начали строить новый путевой дворец по проекту известного архитектора Ю. М. Фельтена. Вначале он звался «Кикерикексинским» (по финскому названию места Кикерикексен — лягушечье болото). С 1780 года его стали именовать Чесменским, в честь победы русского флота в Чесменской бухте в 1770 году. В 1831 году его отдали под богадельню для престарелых воинов-ветеранов войны 1812 года.

Начало XIX века ознаменовалось очередной переменой названия дороги. С 1806 года ее часть до Царского Села стали именовать Царскосельским проспектом, а не перспективой. Но в ходу были и другие названия - Царскосельская дорога, Московский тракт, Обуховский проспект. Границей города стал Обводный канал. Рис. 3. Санкт-Петербург, план Веймара, 1805 г.

16 октября 1838 года состоялось торжественное открытие главной достопримечательности проспекта — Московских ворот. Идея возвести триумфальные ворота как парадный въезд в город со стороны Москвы принадлежит Екатерине II, но осуществлена она была спустя полвека, когда парадное оформление

Московской заставы стало уже неотложным требованием времени. А победы России в войнах с Персией и Турцией стали непосредственным поводом к созданию триумфальных ворот. Проект ворот был разработан архитектором В.П.Стасовым. С двух сторон колоннады были построены здания кордегардии, и проезд по Царскосельскому шоссе был возможен только между двумя колоннами в центре, которые отстояли друг от друга «на ширину разъезда двух экипажей».

В XIX застройка Царскосельского проспекта шла достаточно быстро. В 1845 году на проспекте был сооружен Воскресенский Новодевичий монастырь (архитектор Н.Е. Ефимов). В 1849 году за монастырем открылось кладбище, где стали хоронить состоятельных людей. Новодевичий монастырь — последняя крупная постройка, созданная в первой половине XIX века за Обводным каналом на Царскосельском проспекте.

В 1878 году произошла еще одна смена названия бывшей царской дороги. Проспект был переименован в Забалканский в память о героическом переходе русских войск через перевал Шипку и освобождения балканских народов от турецкого ига в ходе войны 1877-1878 годов.

В 1920-е годы на Международном проспекте (так стал называться проспект с 1922 г.) началось новое строительство. Первое новое сооружение (дом 116) появилось 1925| году. Это была пожарная часть, построенная, но проекту архитектора Д.П. Бурышкина. Особенно широко развернулось строительство в Ленинграде после 1926 года. В 30-е годы на Московском проспекте были построены Фрунзенский универмаг, «Дом пушнины».

В 30-е годы основной архитектурной идеей строительства становится конструктивизм: «что хорошо функционирует, то красиво и выглядит». Именно так построены в 1929-1931 годах по проекту архитектора М.С. Рейзмана Дом культуры имени Капранова (дом 97) для рабочих фабрики «Скороход» и Дом культуры имени Ильича (дом 152) по проекту Н.Ф. Демкова для завода

«Электросила» в 1931 году, Дом Московского районного Совет депутатов трудящихся (администрация Московского района, дом 129), построенный в 1930-1935 годах по проекту архитекторов И.И. Фомина, В.Г. Даугуля и Б.М. Серебровского.

Во второй половине 30-х годов ленинградскими архитекторами был разработан генеральный план, который предусматривал развитие города на юг, юго-запад и юго-восток. Ведущее место отводилось строительству в Московском районе. Московский проспект становился главной магистралью социалистического Ленинграда. С 1936 года здесь развернулись масштабные работы. На громадном пространстве формировались новые кварталы, вырисовывались контуры будущих площадей, закладывались зеленые массивы.

Ядром застройки не только Московского района, но и всего города, стала предполагаемая главная площадь Ленинграда в районе Московского шоссе (ныне Московская площадь).

Во второй половине 30-х годов к строительству на Московском проспекте, который должен был стать главной улицей нового Ленинграда, были привлечены практически все ведущие архитекторы города. Я уже писал о кварталах, построенных мастерскими А. И. Гегелло и Г. С. Симонова а сегодняшний пост будет

посвящен кварталу, построенному по проекту мастерской Е. А. Левинсона и И. И. Фомина (помимо этих архитекторов в работе участвовал архитектор М. П. Савкевич). В него входят дома с адресами Московский проспект, 145-147 и Благодатная ул., 22-24.

Внешний облик домов характерен для довоенного творчества Левинсона и Фомина. И портики из пилонов, и узкие впадины на фасаде подчеркивают устремленность зданий вверх. Следующие два шестиэтажных многоквартирных дома (7-в/г и 7-д/е в нумерации при возведении) построили в 1939–1940 гг. в стиле сталинского неоклассицизма архитекторы И. И. Фомин, Е. А. Левинсон и М. П. Савкевич.

К числу наиболее удачных жилых построек этого периода можно отнести два шестиэтажных жилых дома – №145 и №147, построенные в 1939-1940 гг. по проекту архитекторов Е.А. Левинсона, И.И. Фомина и М.П. Савкевича. Авторы проекта широко использовали опыт, полученный при строительстве в 1936-1940 гг. зданий в том же стиле на Ивановской улице в Володарском районе: ансамблиевость застройки, высотность зданий и чередование объемов, материалы и архитектурно-художественный декор фасадов, габариты и планировка жилых этажей и т.п. Два шестиэтажных жилых дома представляют собой относительно целостную объемно пространственную композицию, формирующую фронт застройки Московского проспекта от станции метро

«Электросила» до Благодатной улицы. Оба здания выполнены в едином характере архитектоники фасадов, основным декоративным моментом которых служат портики, установленные на пилонах в верхней части зданий. Горизонтальная тяга по главному и боковым фасадам, а также части дворового фасада между 4-м и 5-м этажами артикулирует двухярусность всего объема, придавая общей композиции эстетическую детализацию. Планировка обоих домов отличается размещением входов в квартиры как с основных, так и с промежуточных лестничных площадок, благодаря чему ширина корпусов превышает 16 м. После строительства в дальнейшем жилые здания не подвергалось значительным перестройкам, в основном выполнялись незначительные перепланировки в габаритах капитальных стен и работы по устройству входных проемов на месте оконных для торговых помещений в уровне 1-го этажа. В военные годы в доме №147 размещалось полевое управление 42-й армии Ленинградского фронта (первый эшелон). В 2017 г. проводился ремонт конструкций и замена покрытий крыш, ремонт внутридомовых инженерных сетей, в 2019 г. – ремонт фасадов Здания 2 (без утепления). Комплексного капитального ремонта обоих зданий не проводилось.

10.4 Описание современного состояния объекта:

Объектом исследования является дом № 145 литера А – Здание 1 комплекса из 2-х жилых домов, формирующих фронт застройки Московского проспекта от станции метро «Электросила» до Благодатной улицы. Здание шестиэтажное на полуподвалах, прямоугольное в плане протяженностью около 100 м с ризалитами на боковых и лицевом фасадах, раскреповками и нишами на высоту 1-6-го этажей. Оба шестиэтажных жилых корпуса № 145 и №147, в зазоре между которыми располагается проезд во внутренний двор, выполнены в стиле советского

неоклассицизма. Лицевой фасад дома №145 имеет симметричную композицию: центральный широкий ризалит с парадным входом и «открепованные» от нее два узких боковых ризалита с входами. Ризалиты решены тектоническими элементами, состоящими из двух выступающих из стены пилонов с нишей между ними на высоту 4-го этажа и с продолжением заданного пилонами вертикального движения на высоте 5-6 этажей стилизованными двухколонными портиками. Торцевые фасады также имеют изящную креповку на углу с дворовым фасадом, решенную четырехэтажным пилоном и двухэтажными пристенными колоннами. Фасады оштукатурены гладкой штукатуркой, с разделкой уплощенным рустом. Цоколь облицован гранитом и оштукатурен. По горизонталям фасады разделяют междуэтажные профилированные карнизы, в завершении – венчающий профилированный карниз с раскреповками. Над центральным ризалитом лицевого фасада в трехчастной нише и над нишами, отделяющими боковые ризалиты, устроены рельефные композиции с изображениями ростральной колонны, Московских триумфальных ворот, деревьев и растительности. Над ризалитами боковых фасадов в нишах устроены декоративные решетки. Симметричность фасада подчеркивается и расположением балконов в уровне 3, 4 и 6-го этажей по двум вертикалям, с разнесением еще двух балконов на 6-м этаже по краям центральной части фасада. Балконы и «французские балконы» выполнены с металлическими ограждениями в виде решетки со вставками стилизованных пальмовых ветвей и балконными профилированными плитами. Дверные проемы и проемы высоких витринных окон 1-го этажа оформлены перспективными порталами. Входы на лицевых фасадах выполнены с гранитными крыльцами. Оконные проемы и проемы балконных дверей по конфигурации прямоугольные и с лучковым завершением, оформлены профилированными подоконными выступами и наличниками, прямоугольные нишами, с лепными розетками, сандриками. Оконные заполнения на фасадах в большинстве своем заменены на поздние металлопластиковые, различной расстекловки и колера. Дворовые фасады выполнены в том же характере, что и лицевые, но несколько лаконичней. Фасады отделаны гладкой штукатуркой, цоколь облицован известняком. На дворовых фасадах устроены ризалиты с угловыми трехчетвертными колоннами в уровне 5- 6-го этажей. Балконы в уровне 3, 4 и 6-го этажей выполнены аналогично лицевым с профилированными балконными плитами и металлическим ограждением. Оконные и дверные проемы прямоугольного очертания, оформлены профилированными наличниками и сандриками, в ризалитах – строенные прямоугольные оконные проемы, в уровне 3, 4 и 6-го этажей с балконной дверью по центру. Оконные заполнения на фасадах в большинстве своем заменены на поздние металлопластиковые, различной расстекловки и колера. Лицевые и дворовые фасады Здания 1 не ремонтировались, наблюдаются следы загрязнений и отслоений отделки, участки поздних замазок в уровне 1-го этажа, на дворовых фасадах в открытую протянуты инженерные сети, имеется дополнительное инженерное оборудование. В настоящее время в доме № 145 располагаются жилые квартиры, в первом этаже – нежилые торговые помещения и предприятия общественного питания.

10.5 Описание и анализ проектной документации:

Проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)», находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов и поддержание в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03)**,** разработана ООО «БизнесИнвестПроект» в 2022 г. (лицензия МК РФ от 14 мая 2022 г. МКРФ №20246), на основании задания КГИОП от 08.04.2022г. № 01-21-750/22 (документы, представленные заявителем – Приложение №1) и содержит решения по ремонту фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии, выявленного объекта культурного наследия: «Здание 1», входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А.

Разработке проектной документации предшествовали предварительные работы, результаты которых представлены в ***Разделе 1. «Предварительные работы».***

Комплект исходно-разрешительной документации представлен в ***Разделе 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПР).*** В комплекте исходно-разрешительной документации, в том числе представлены:

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, которым установлено, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия подписано 03 августа 2022.

Акт об определении границ проектирования ремонта фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А., составленный 30 июля 2022 г.

Технический отчёт (акт) о состоянии объекта культурного наследия, составленный 30 июля 2022 г.

Фотофиксация фасадов объекта культурного наследия до начала работ со схемой точек направления съемки. Объем фотофиксации достаточен для ознакомления с объектом проектирования.

Результаты комплексных научных исследований отражены в ***Разделе 2. «Комплексные научные исследования»****:*

Том 2. Технический отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ТО) представлены результаты историко-архивных и библиографических исследований – краткая историческая справка и материалы иконографии, а также комплект обмерных чертежей.

В результате проведенных исследований согласно материалам тома сделаны следующие выводы:

Результаты инженерно-технических исследований конструкций в границах проектирования представлены в ***Том 2. Технический отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ТО).***

Согласно проведенных исследований и изученной технической документации установлено следующее:

При визуальном обследовании установлено, что архитектурно- художественное и техническое состояние отделки лицевых фасадов здания ненадлежащее. Требуется ремонт.

Фундаменты под стенами здания ленточные бутовые.

На стадии настоящего отчёта проводилось обследование фундаментов с отрывкой шурфов. В результате осмотра надземных конструкций, обследуемой части здания, трещины и другие дефекты не зафиксированы.

Гранитная облицовка в большей степени утрачена. Заменена бетонным цоколем. Известняковый цоколь дворового фасада в большей степени утрачен, заменен бетонным цоколем.

Ступени крыльца разрушены, гранитная облицовка ступеней и проступей утрачена, бетонное основание выкрашивается, металлический каркас обнажён. Наблюдаются многочисленные отклонения ступеней от проектного положения по вертикали и горизонтали.

Элементы архитектурного декора представлены различными штукатурными тягами, венчающим карнизом, оконными тягами и тягами дверных порталов, профилированные подоконные выступы, профилированные наличники в оформлении окон и дверей первого этажа лицевого фасада, профилированные рамы в уровне первого этажа дворового фасада, сандрики, ниши.

Лепной декор представлен следующими элементами:

Лепной декор надо боковыми ризалитами в осях 2-3, 12-14 (деталь 1);

Рельефные композиции над ризалитами, в том числе в трехчастной нише над центральным ризалитом лицевого фасада в осях 7-8 с изображением ростральной колонны и деревьев (деталь 4), в нишах между боковыми ризалитами в осях 3-4, 11-12 (деталь 2) Полуциркульные барельефы над центральным ризалитом (деталь 3) Прямоугольные ниши, выделенные красным колером, с розетками (деталь 5);

Круглая ниша в профилированном обрамлении на фасадах Ж-А А-Ж (деталь 6).

Стены

Наружные несущие стены здания - выполнены из красного глиняного, полнотелого кирпича пластичного прессования на известковом растворе. Кладка выполнена по цепной системе перевязки швов по всей высоте здания. Толщина кирпичных стен 0,770 м.

Отклонений стен по вертикали, крена, а также выпучивания кладки визуальным осмотром не выявлено. Трещин в кирпичной кладке не выявлено.

Кирпичная кладка

На фасадах имеются локальные вывалы кирпича и разрушения кирпичной кладки, а также выветривание шовного раствора. Материал и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка, в том числе с разделкой под руст; По результатам визуального осмотра состояние кирпичных стен- работоспособное.

Согласно техническому паспорту перекрытия здания металлические.

Обследование перекрытий здания не проводилось.

Заполнения оконных и дверных проемов:

Оконные заполнения дома деревянные и металлопластиковые. Красочный слой деревянных оконных заполнений имеет многочисленные шелушения и утраты.

Оконные откосы имеют повреждения штукатурного слоя.

Исторические входные двери находятся в неудовлетворительном состоянии. Визуальным обследованием выявлены многочисленные шелушения, утраты красочного слоя, рассыхания древесины, дверные заполнения требуют ремонта. На лицевом фасаде в осях 3-4 историческое дверное заполнение утрачено, на его месте установлено современное металлическое заполнение.

Металлодекор на фасадах представлен балконами, в том числе «французскими» - рисунок ограждения с мотивами пальмовых ветвей, козырьками на лицевом фасаде, ограждением приямка, решеткой, закрывающей подвальное окно, парапетным ограждением кровли. Элементы металлодекора носят следы коррозии.

Линейные окрытия – окрытия карнизов и профилированных тяг – находятся в аварийном состоянии: многочисленные следы коррозии, утраты красочного слоя, деформации, расхождение фальцев, утраты отдельных картин и т.д.

На поверхности вентиляционных шахт наблюдаются местами утраты штукатурного слоя до кирпичной кладки, открытые и замазанные цементным раствором; загрязнения, сеть волосяных трещин штукатурного слоя; отслоение, шелушение окрасочного слоя. Состояние работоспособное.

Металлические колпаки имеют следы коррозии.

Красочный слой водосточных труб частично отсутствует (трубы окрашены на высоту второго этажа). На крепёжной арматуре водосточных труб имеются следы коррозии.

Наблюдается выпучивание штукатурки, отслоение от кирпичной основы, трещины, утрата штукатурного слоя до кирпичной кладки и разрушение кирпичной кладки, биопоражения. Ступени приямков разрушены, многочисленные выкрашивания бетона, отклонения от вертикали. Ограждение приямков сильно коррозировано.

Отмостка здания выполнена из тротуарной плитки на Московском проспекте и из асфальтобетона во дворе. Состояние работоспособное.

Выводы и рекомендации по результатам натурных исследований

На основании проведенного обследования можно сделать следующие выводы и рекомендации:

Состояние отделки фасадов требует ремонта. Воссоздание штукатурной отделки необходимо производить штукатурными растворами на основе извести.

Гладкая штукатурка

Требуется:

– частичная расчистка поверхности фасадов от штукатурки и новейших цементных намётов до основы – кирпичной кладки;

– воссоздание штукатурнойотделки штукатурными растворами на основе извести;

– окраска фасада здания, на основании колерного бланка выданного КГИОП, с применением силикатной краски.

Кирпичная кладка

– стабилизация солей участков кирпичной кладки в зонах высолов;

– ремонт кирпичной кладки в местах, где имеются утраты, вывалы, деструкция кирпича (докомпоновка утрат кирпича, укрепление деструктурированного кирпича, воссоздание шовных растворов и т.д.);

– подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора;

Элементы архитектурного декора

Состояние неудовлетворительное. Перед удалением старого штукатурного слоя необходимо произвести детальную фотофиксацию элементов, а также снять шаблоны всех профилированных элементов: штукатурных наличников, карнизов, межэтажных тяг и т.д.

Воссоздание архитектурного декора необходимо производить штукатурными растворами на основе гидравлической извести.

Расчистку фасадов от штукатурного слоя и воссоздание его в новых материалах можно производить узкими вертикальными захватками для сопоставления воссоздаваемого декора с прилегающими участками.

Требуется:

– снять шаблоны с профилированных элементов архитектурного декора;

– после установки строительных лесов произвести детальную фотофиксацию элементов;

– удаление цементных намётов с элементов архитектурного декора; воссоздание штукатурной отделки гладко оштукатуренных филёнок;

– воссоздание штукатурнойотделки рустов штукатурными растворами на основе извести;

– профилированные детали воссоздать, вытянув по снятому ранее шаблону;

– окраска элементов архитектурного декора с применением силиконовой краски.

Элементы лепного декора

Требуется:

– снять шаблоны с профилированных элементов лепного декора;

– после установки строительных лесов произвести детальную фотофиксацию элементов;

удаление цементных намётов с элементов лепного декора;

– домастиковка мелких сколов и утрат;

– укрепление гипса;

– окраска элементов лепного декора с применением силиконовой краски.

Оконные и дверные заполнения

Состояние деревянных оконных и дверных заполнений неудовлетворительное. Требуется:

- произвести мелкий ремонт оконных заполнений (ошкуривание шелушащегося красочного слоя, окраска);

- произвести ремонт подоконных досок в МОП;

- произвести обезжиривание металлопластиковых заполнений;

- произвести окраску металлопластиковых заполнений

- ремонт откосов штукатурными составами, идентичными историческим.

Требуется:

– Устройство утраченных дверных заполнений (Д-2, Д-8) по аналогии с сохранившимися образцами (см. раздел АР)

Парапетное ограждение кровли

На парапетном ограждении присутствуют следы коррозии Рекомендуется:

– произвести расчистку парапетного ограждения от коррозии;

– произвести антикоррозийную обработку;

– окрасить.

Металлодекор

- выполнить работы по ремонту металлодекора: расчистку от коррозии, рихтовку деталей;

- произвести антикоррозийную обработку;

окрасить;

Вентканалы

На поверхности вентиляционных шахт наблюдаются местами утраты штукатурного слоя до кирпичной кладки, открытые и замазанные цементным раствором; загрязнения, сеть волосяных трещин штукатурного слоя; отслоение, шелушение окрасочного слоя. Состояние работоспособное.

Металлические колпаки имеют следы коррозии.

– частичная расчистка поверхности вентканалов от штукатурки до основы кирпичной кладки;

– полная расчистка поверхности вентканалов от новейших цементных намётов до основы – кирпичной кладки;

– стабилизация солей участков кирпичной кладки в зонах высолов;

– подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора;

– воссоздание штукатурнойотделки штукатурными растворами на основе извести;

– окраска вентканалов на основании колерного бланка выданного КГИОП, с применением силикатной краски;

– Замена колпаков

Изделия из жести и листовой стали

Подоконные отливы современныевыполнены с нарушением технологии завыдривания, что приводит к разрушению штукатурки в местах завыдривания.

Подоконные отливы с сохранившимися историческими оконными заполнениями. Линейные окрытия, окрытия венчающего карниза и т.д. Состояние аварийное. Окрытия дымоходов и вентиляционных каналов. Состояние неудовлетворительное. Требуется:

- произвести полную замену указанных элементов;

замену подоконных отливов выполнять с завыдриванием;

- произвести окраску указанных элементов специальной краской для окраски оцинкованного железа.

Водосточные трубы

Красочный слой водосточных труб частично отсутствует (трубы окрашены на высоту второго этажа). На крепёжной арматуре водосточных труб имеются следы коррозии.

Требуется:

- произвести замену водосточных труб;

- произвести замену крепежной арматуры;

– произвести окраску водосточных труб в цвет фасада специальной краской для окраски оцинкованного железа.

Цоколь

Гранитная облицовка в большей степени утрачена. Заменена бетонным цоколем. Известняковый цоколь дворового фасада в большей степени утрачен, заменен бетонным цоколем.

Требуется:

Гранитный цоколь

Выполнить воссоздание гранитного цоколя;

Известняковый цоколь

очистка поверхности известняка от пылевых загрязнений; выполнить стабилизацию солей;

выполнить гидрофобизацию;

выполнить домастиковку мелких утрат и сколов; выполнить докомпановку крупных утрат; выполнить заделку швов между блоками; вываленные блоки вернуть в проектное положение;

выполнить воссоздание известнякового цоколя в местах утрат;

произвести биоцидную обработку поверхности камня.

Крыльцо

Ступени крыльца разрушены, гранитная облицовка ступеней и проступей утрачена, бетонное основание выкрашивается, металлический каркас обнажён. Наблюдаются многочисленные отклонения ступеней от проектного положения по вертикали и горизонтали.

Требуется:

- Расчистка ступеней СВАО;
- Удаление поздних цементных вставок;
- Демонтаж тротуарной плитки;
- Демонтаж асфальтобетона;
- Воссоздание утраченных ступеней;
- Возвращение ступеней крыльца в проектное положение;
- Устройство гранитной облицовки ступеней и подступенков;
- Ремонт известняковой облицовки площадки;
- Биоцидная обработка поверхности камня;
- Гидрофобизация известняка;

Приямки

Стены приямков: наблюдается выпучивание штукатурки, отслоение от кирпичной основы, трещины, утрата штукатурного слоя до кирпичной кладки и разрушение кирпичной кладки, биопоражения. Ступени приямков разрушены, многочисленные выкрашивания бетона, отклонения от вертикали. Ограждение приямков сильно коррозировано

Требуется:

– выполнить ремонт стен приямков;

– огрунтовать, окрасить;

-выполнить ремонт ступеней приямков;

- выполнить расчистку от коррозии металлических ограждений, огрунтовать, окрасить.

Система поверхностного водоотвода от стен здания.

Состояние работоспособное.

Требуется:

– провести комплекс работ по гидроизоляции (герметизации) шва между

тротуаром и цоколем здания, организовать отвод дождевых стоков из водосточных труб в ливневую канализацию.

Результаты натурного обследования фасадов, а также результаты лабораторных исследований образцов материалов отделки фасадов – стратиграфический и петрографический анализ образцов отделки, представлены в ***Том 2. Технический отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ТО).***

Отбор образцов проводился механическим способом в зонах утрат и повреждения отделки фасадов здания.

Исследование показало, что исследуемые образцы растворов (гладкое поле стен) имеют известково-цементную составляющую. Поверхности растворов окрашены синтетическими красками.

Цоколь здания сложен из блоков известняка.

Оконные заполнения, выполненные их древесины хвойной породы, окрашены масляной краской.

Каменные ступени выполнены из гранита.

Решения, предусмотренные проектом, представлены в ***Разделе 3. «Проектная документация»:***

Описание и обоснование проектных решений представлено в ***Томе 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-АР).***

На основе выводов и рекомендаций по итогам обследования составлен следующий перечень основных ремонтных работ.

Глади фасадов и элементы архитектурного декора:

1. Изготовление шаблонов профилированных элементов архитектурного декора для последующего их воссоздания;

2. Изготовление форм элементов лепного декора, находящихся на гладях фасадов и элементах архитектурного декора, для последующего их воссоздания;

3. Полное, до кирпичной кладки удаление деструктированной штукатурки гладей фасадов и элементов архитектурного декора.

4. Ремонт кирпичной кладки (докомпоновка утрат кирпича и воссоздание шовных растворов) на участках поверхности с удаленным деструктированным штукатурным слоем.

5. Инъектирование трещин с помощью пакеров.

6. Стабилизация солей кирпичной кладки в зонах высолов.

7. Воссоздание штукатурной отделки фасадов с разделкой под руст.

8. Воссоздание штукатурной отделки гладкой.

9.Воссоздание штукатурнойотделки элементов архитектурного декора по снятым ранее шаблонам.

10. Биоцидная обработка штукатурного слоя

11. Окраска гладей фасадов здания силикатной краской.

12. Окраска всех элементов архитектурного декора силиконовой краской.

Лепной декор:

13. Расчистка поверхности сохраняемой лепнины от загрязнений.

14. Расчистка поверхности лепнины от многослойных красочных слоев.

15. Догипсовка мелких утрат.

16. Воссоздание крупных утрат по существующим образцам.
17. Окраска элементов лепного декора с применением силиконовой краски.

Оконные и дверные заполнения:

18. Мелкий ремонт деревянных столярных оконных и дверных заполнений.
19. Окраска деревянных оконных заполнений.
20. Ремонт подоконных досок.
21. Ремонт оконных откосов.
22. Обезжиривание металлопластиковых оконных заполнений.
23. Окраска металлопластиковых оконных заполнений специальными составами.
24. Воссоздание утраченного дверного заполнения.
25. Восстановление откосов после установки дверных заполнений.

Цоколь:

26. Воссоздание гранитного цоколя;
27. Биоцидная обработка поверхности камня.
28. Очистка поверхности известняка от пылевых загрязнений;
29. Стабилизация солей;
30. Гидрофобизация;
31. Домастиковка мелких утрат и сколов;
32. Докомпановка крупных утрат;
33. Заделка швов между блоками;
34. Возвращение вываленных блоков в проектное положение;
35. Воссоздание утрат известнякового цоколя;
36. Биоцидная обработка поверхности камня.

Крыльцо:

37. Расчистка ступеней СВАО;
38. Удаление поздних цементных вставок;
39. Демонтаж тротуарной плитки;
40. Демонтаж асфальтобетона;
41. Воссоздание утраченных ступеней;
42. Возвращение ступеней крыльца в проектное положение;
43. Устройство гранитной облицовки площадки на отм. +0,488;
44. Ремонт известняковой облицовки площадки на отм. +1,300;
45. Биоцидная обработка поверхности известняка;
46. Гидрофобизация известняка;

Линейные окрытия, подоконные отливы, водосточные трубы и т.д.

47. Полная замена всех линейных окрытий, подоконных отливов и т.д.
48. Замена водосточных труб.
49. Замена креплений водосточных труб.
50. Окраска линейных окрытий, подоконных отливов, и водосточных труб.

Элементы металлодекора:

51. Ремонт металлодекора: расчистка от коррозии, рихтовка деталей, антикоррозионная обработка, грунтовка, окраска.

Приямки:

52. Ремонт стен приямка, грунтовка, окраска.
53. Ремонт ступеней и подступенков приямка.
54. Ремонт пола приямка.

55. Расчистка ограждений приямка от коррозии, грунтовка, окраска

Прочие работы:

56. Замена кабель-каналов.

57. Расчистка от красочных слоев и следов коррозии газовой трубы диаметром 50 мм и 100 мм.

58. Окраска газовой трубы

59. Замена металлического окрытия карнизного свеса

Поверхностный водоотвод:

60. Герметизация шва между тротуаром и цоколем здания.

61. Устройство оклеечной гидроизоляции.

62. Восстановление отмостки по периметру здания.

Вентканалы

63. Частичная расчистка поверхности вентканалов от штукатурки до основы – кирпичной кладки;

64. Полная расчистка поверхности вентканалов от новейших цементных намётов до основы – кирпичной кладки;

65. Стабилизация солей участков кирпичной кладки в зонах высолов;

66. Подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора;

67. Воссоздание штукатурнойотделки штукатурными растворами на основе извести;

68. Окраска вентканалов с применением силикатной краски;

69. Замена колпаков.

Комплект архитектурных чертежей представлен в ***Томе 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-АР).***

Работы по ремонту фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии проектом принято выполнять в соответствии с методическими и технологическими рекомендациями – ***Том 3 «Методические рекомендации по технологии ведения ремонтных работ» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-МР),*** разработанными на основании результатов и выводов инженерно-технических и инженерных химико- технологических исследований.

Решения по организации работ отражены в ***Томе 2. «Проект организации ремонта» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-ПОР).*** Том содержит сведения о порядке и технологии выполнения работ и другие сведения, предусмотренные данным разделом проекта.

Экспертами также рассмотрена и проанализирована в части видов работ ведомость объемов работ – ***Томе 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03-АР)***, в результате чего сделаны выводы о том, что перечисленные в ведомости работы соответствуют принятым проектным решениям.

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

11.1 Архивы:

1. Архив КГИОП.

11.2 Нормативная документация:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерацию.
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569).
3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
4. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия памятники истории и культуры. Общие требования».
5. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Госстрой России, М., 2004 год.
6. СП 20.13330.2016. Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 891/пр).
7. СП 22.13330.2016. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 970/пр).
8. 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно- коммунального хозяйства».
9. ВСН 61-89(Р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования».
10. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры Общие требования».
11. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия».
12. ГОСТ Р 55945-2014 «Здания жилые многоквартирные».
13. СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции».
14. СП 16.13330.2011 «Стальные конструкции».
15. СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».
16. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
17. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология».
18. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия».

11.3 Литература:

1. Гроздов В.Т. Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений. СПб, - Издательский Дом KN+, 2001.-140с.
2. Привалов В.Д. "Улицы Петроградской стороны. Дома и люди". Изд. «Центполиграф», 2015.
3. Захаров О. Н., Архитектурные панорамы невских берегов, Ленинград, "Стройиздат", 1984.
4. Леонтьева С. Ф. Хранитель памяти: Страницы творч. биогр. Г. Г. Гримма // ЛП. 1983. № 6. 1; Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справ. СПб., 1996.
5. Иванова Е. Б. Давид Гримм // Зодчие Санкт-Петербурга, XIX - начало XX века. СПб., 1998.
6. Кириченко Е., Чепель А. И. «Архитектор Александр Лишневский», изд. «Пропилеи», 2020.

11.4 Электронные ресурсы:

1. Сайт по истории зданий и архитектуры Санкт-Петербурга http://www.citywalls.ru.
2. Сайт архивных карт http://www.etomesto.ru/.

12. Обоснования вывода экспертизы:

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации экспертами установлено следующее:

- Экспертируемым проектом предусмотрены решения по ремонту фасадов объекта культурного наследия.
- В соответствующих разделах проектной документации представлены тестовые и графические материалы, необходимые для обоснования и реализации проектных решений.
- Объем и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного вывода экспертизы.
- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию МК РФ (лицензия МК РФ от 14 мая 2020 г. МКРФ №20246) на осуществление деятельности по проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.
- Проектная документация удовлетворяет требованиям проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.
- Принятые проектом решения соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, выполненных в объеме необходимом и достаточном для обоснования решений по ремонту фасадов выявленного объекта культурного наследия.
- Состав и содержание проектной документации соответствуют заданию КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
- Принятые проектные решения разработаны с учетом сохранения особенностей объекта выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)», определенных как предмет охраны согласно Распоряжения КГИОП от 22.01.2014 г. №10-24 (документы, представленные заявителем – Приложение №1), а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия в части объемно-пространственного решения и конструктивной системы здания.

Предмет охраны в части архитектурно-художественного решения фасадов – сохраняется. Проектом на основании выводов и рекомендаций комплексных научных исследований, приняты решения по ремонту отделки фасадов, в том числе его элементов, определенных как предмет охраны.

Проектом учтена необходимость демонтажа с фасадов несогласованного с КГИОП позднего, искажающего облик фасадов оборудования до начала производства работ.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что решения, принятые проектом, учитывают сохранение предметов охраны объекта культурного наследия и направлены на сохранение выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)».

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03) разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует **(положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**.**

14. Перечень приложений к акту экспертизы:

Приложение №1. Документы, представленные заявителем.

Приложение №2. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы.

Приложение №3. Иконография.

Приложение №4. Фотофиксация.

Приложение №5. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15.Дата оформления заключения: «01» ноября 2022 г.

Подписи экспертов:

_____ Г.В. Михайловская (01.11.2022 г.)

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

_____ А.В. Орлов (01.11.2022 г.)

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

_____ Л.В. Кожевникова (01.11.2022 г.)

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03), ООО «БизнесИнвестПроект», 2022г.

Документы, представленные заявителем

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

окуд

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

22 ЯНВ 2014 № 10-24

Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)»

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 145, литера А, дом 147, литера А (Московский пр., 145; Московский пр.,147; Благодатная ул., 26), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 29.06.2011 № 10-341 «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Жилой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)», считать утратившим силу.

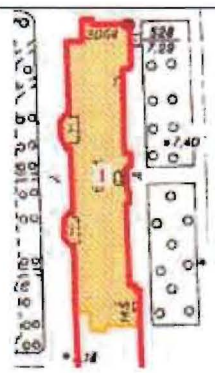
3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова .

Приложение к распоряжению КГИОП
от 22 ЯНВ 2014 № 10-24

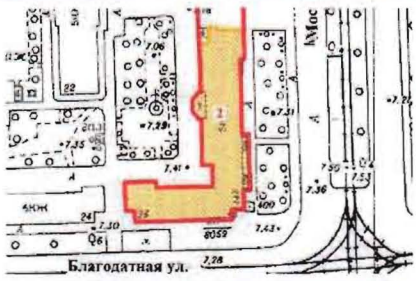
Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия
«Жилые дома (2 здания)», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 145, литера А, дом 147, литера А
(Московский пр., 145; Московский пр.,147; Благодатная ул., 26)

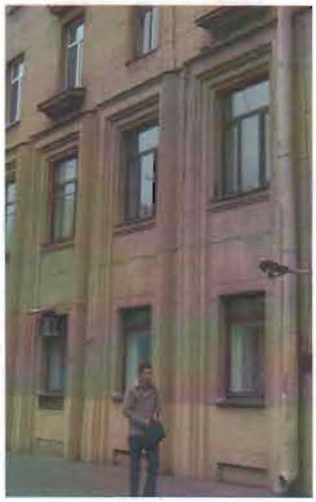
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
I. «Жилой дом» (Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 145, литера А)			
1	Объемно-пространственное решение:	здание шестиэтажное прямоугольное в плане, на полуподвалах, с нишами на высоту 1-6-го этажей, раскреповками, с боковыми и центральным ризалитами на лицевом фасаде, ризалитами на боковых фасадах, трапециевидными в плане одноэтажными объемами на дворовом фасаде, завершенное скатными крышами; исторические габариты и конфигурация здания в плане; крыша – исторические габариты, конфигурация (скатная), высотные отметки крыши; материал окрытия кровли – металл.	
2	Конструктивная система здания:	фундаменты; наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки междуэтажных перекрытий; колонны и пилоны; исторические лестницы с бетонными ступенями, металлическим ограждением, в том числе их местоположение, конструкции (по косоурам), ограждение (материал – металл, рисунок ограждения), поручни (материал – дерево, профиль), наливное покрытие полов и ступеней с мраморной крошкой.	
3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	

1	2	3	4
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение в приемах советской неоклассики; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка, в том числе с разделкой под руст; цоколь, облицованный гранитом и оштукатуренный (лицевой фасад), облицованный известняком (дворовый);	
		оконные и дверные проемы, проемы балконных дверей – исторические габариты, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением, витринные в уровне первого этажа) и местоположение; исторические оконные заполнения, в том числе их рисунок, материал (дерево) и цвет (по архивным материалам и результатам расчисток) оконных и дверных заполнений;	
		балконы и «французские балконы» с металлическим ограждением в виде решетки со вставками с мотивами пальмовых ветвей, балконные плиты с профилировками в нижней части;	

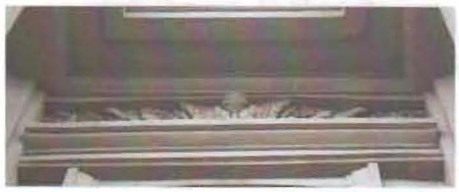
1	2	3	4
		ризалиты на лицевом и торцевых фасадах, завершенные стилизованными двухколонными портиками, с глубокими нишами; раскреповки;	
		гранитные крыльца на лицевых фасадах;	
		перспективные порталы дверных проемов и проемов витринных окон;	
		ризалиты на дворовых фасадах с угловыми трехчетвертными колоннами на высоте 5-6-го этажей;	
		трапециевидные выступающие объемы 1-го этажа со сдвоенными прямоугольными оконными проемами в профилированных рамах, профилированный карниз, приямки на центральной грани;	

1	2	3	4
		оформление стен - профилированные подоконные выступы, профилированные наличники в оформлении окон и дверей первого этажа лицевого фасада, профилированные рамы в уровне первого этажа дворового фасада, прямоугольные ниши, выделенные красным колером, с розетками, сандрики, ниши;	
		рельефные композиции над ризалитами, в том числе в трехчастной нише над центральным ризалитом лицевого фасада с изображением ростральной колонны и деревьев, в нишах между боковыми ризалитами;	
		межэтажные профилированные карнизы;	
		венчающий профилированный карниз.	

1	2	3	4
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	помещение вестибюлей и лестниц: исторические деревянные филенчатые заполнения дверных проемов парадных входов с фрамугой и остеклением; оформление потолков и поля подшивки лестничных маршей – потолочные балки и косоуры с профилем по периметру; помещение 4-Н: пилоны; историческое оформление потолков и стен – лепная тяга с орнаментальной порезкой, гладкий фриз, карниз профилированный с поясом иоников, круглые лепные потолочные розетки с растительным орнаментом, прямоугольные и фигурные потолочные рамы, в том числе с орнаментальной порезкой, падуги, карнизы.	
II. «Жилой дом» (Санкт-Петербург, Московский район, Московский проспект, дом 147, литера А)			
1	Объемно-пространственное решение:	здание шестиэтажное, разновысотное, Г-образное в плане, на полуподвалах, с ризалитами, нишами на высоту 1-6-го этажей, трапециевидным в плане одноэтажным объемом на дворовом фасаде, завершенное скатными крышами; исторические габариты и конфигурация здания в плане; крыша – исторические габариты, конфигурация (скатная), высотные отметки крыши; материал окрытия кровли – металл.	 
2	Конструктивная система здания:	фундаменты; наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки междуэтажных перекрытий; колонны и пилоны; лестницы с бетонными ступенями, металлическим ограждением, в том числе их местоположение, конструкции (по косоурам), ограждение (материал – металл, рисунок ограждения) поручни (материал – дерево, профиль).	

1	2	3	4
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах внешних и внутренних капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение в приемах советской неоклассики; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка, в том числе с разделкой под руст; цоколь, облицованный гранитом и оштукатуренный (лицевой фасад), облицованный известняком (дворовый); оконные и дверные проемы, проемы балконных дверей – исторические габариты, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением, витринные в уровне первого этажа) и местоположение; исторический рисунок, материал (дерево) и цвет (по архивным материалам и результатам расчисток) оконных и дверных заполнений; перспективные порталы дверных проемов; стилизованные перспективные порталы на высоту двух этажей;	 

1	2	3	4
		ризалиты, завершенные стилизованными портиками на высоту 5-6-го этажей;	
		гранитные крыльца на лицевом фасаде;	
		балконы, в том числе «французские» - рисунок ограждения с мотивами пальмовых ветвей;	
		профилированные подоконные выступы; прямоугольные ниши, выделенные красным колером, с розетками;	

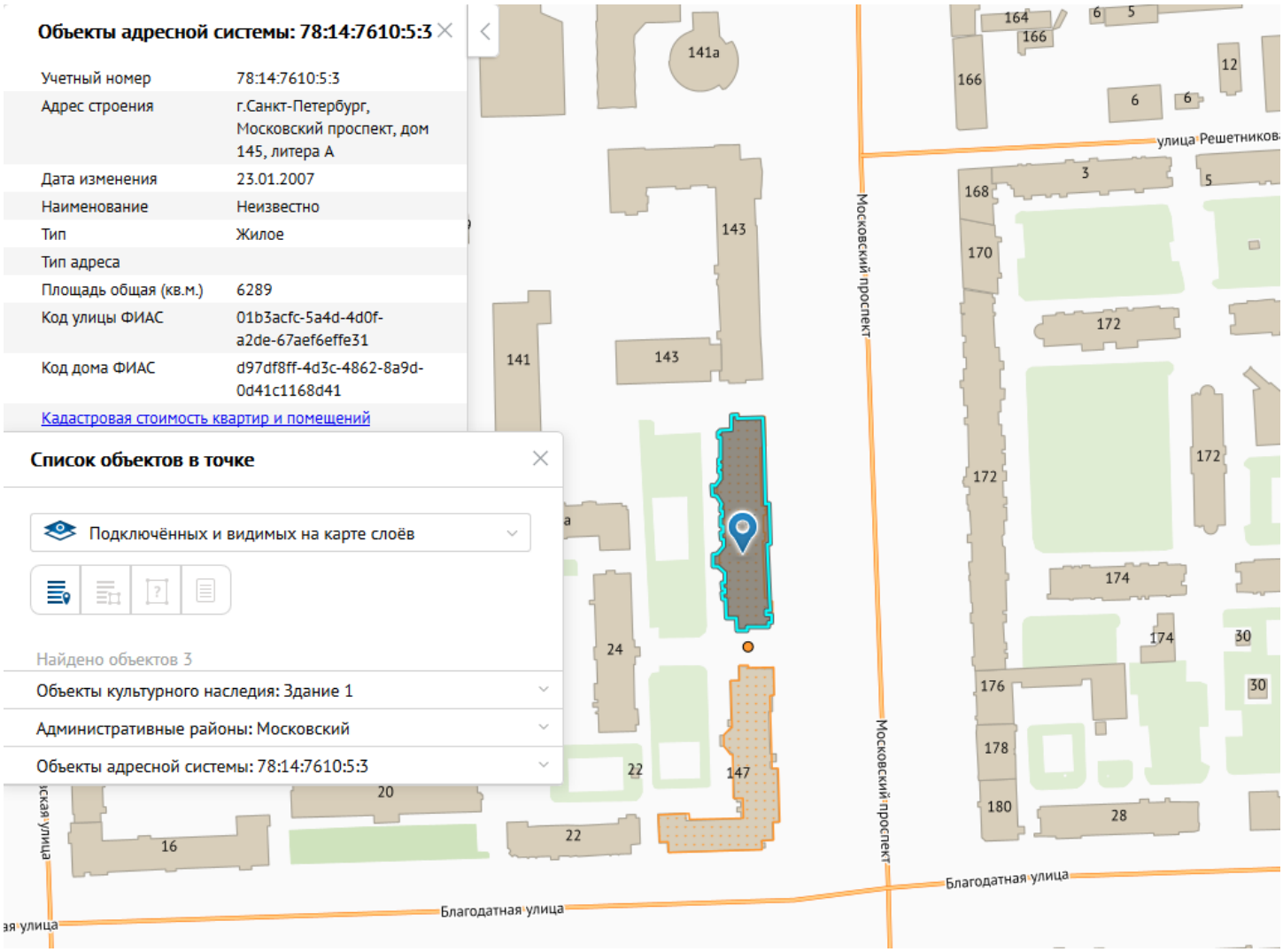
1	2	3	4
		рельефные композиции под венчающим карнизом и на торцевых частях лицевого корпуса; ниши с полуциркульным завершением в профилированном обрамлении;	
		раскреповки по оси парадных входов на высоту 1-6-го этажей, с профилированными рамами потолков;	
		прямые сандрики, щелевидные ниши; круглая ниша в профилированном обрамлении;	
		ризалиты дворовых фасадов с угловыми трехчетвертными колоннами на высоту 5-6-го этажей; трапециевидный выступающий объем 1-го этажа оконными проемами в профилированных рамах, профилированный карниз, приямок на центральной грани; межэтажные профилированные карнизы;	

1	2	3	4
		венчающий профилированный карниз;	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	помещение вестибюлей и лестниц: деревянные филенчатые заполнения дверных проемов парадных входов с фрамугой и остеклением; оформление потолка и поля подшивки лестничных маршей – потолочные балки и косоуры с профилем по периметру.	

Приложение 2 к Заданию на проектирование.

Ситуационный план.

Адрес: Санкт-Петербург, Московский район, Московский пр., д.145 литера А.



Условные обозначения:

- рассматриваемый ОКН на котором планируется проведение ремонтных работ.

Примечание: При актуализации Жилищным комитетом Краткосрочного плана капитального ремонта многоквартирных домов возможны изменения объемов работ и границ ремонтируемых фасадов.

Министерство Коммунального Хозяйства РСФСР

Город Ленинград район Московский

Кварт. № 10

инв. № 3

Технический паспорт

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Московскому пр. № 145

Составлен по состоянию на „5" марта 1982 г.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименован. дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5
II 1982	А	ЖЭУ № 20 ЖЭТ № 3 МРЛСУ	Распоряжение Исполкома Ленгорсовета от II VI 60 г № 877	

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР от 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра коммун. хоз-ва РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка: по землеотв. документам	Площадь участка: по фактическому пользов.	Площадь участка: в том числе застроен.	Площадь участка: в том числе не застроен.	Незастроенная площадь: асфальтов. покрытия: проезда	Незастроенная площадь: асфальтов. покрытия: тротуара	Незастроенная площадь: прочие замощения	Незастроенная площадь: площадки оборудован.: детские	Незастроенная площадь: площадки оборудован.: спортивн.	Незастроенная площадь: грунт	Незастроенная площадь: под зелеными насажден.: придомовой сквер	Незастроенная площадь: под зелеными насажден.: газон с деревьями	Незастроенная площадь: под зелеными насажден.: газон цветники клумбы	Незастроенная площадь: под зелеными насажден.: плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
III 1982	6226	6226	1948	4278	1567		1237						1474	

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м)

Дата записи	Дворовая территория: всего	Дворовая территория: в том числе асфальтов. покрытия: проезда	Дворовая территория: в том числе асфальтов. покрытия: тротуар	Дворовая территория: в том числе прочие замощения	Дворовая территория: в том числе площадку (оборудован: детские	Дворовая территория: в том числе площадку (оборудован: спортивн.	Дворовая территория: в том числе грунт	Дворовая территория: в том числе зеленые насаждения	Уличный тротуар: всего	Уличный тротуар: в том числе асфальт.	Уличный тротуар: в том числе зеленые насажден.	Уличный тротуар: в том числе грунт		Кроме того арочные проезды: асфальт.	Кроме того арочные проезды: прочие покрытия	Кроме того: крыша
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
82	4278	1567		1237				1474	2478	1459	1259					1995

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначения	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы	№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценив. объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Действительн. стоим. в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	сверо-зап			1671											5826 5156	760	1.0	760	127/0	20	101/60	

(продолжение см. на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего	
		восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1971.	1971	781323	658824	12700	10160	794023	668991

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	„ “ IV 1972 г.	„ “ 19 г.	„ “ 19 г.	„ “ 19 г.
Инвентаризатор	[illegible]			
Проверил бригадир . . .	[illegible]			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 145 литер А

по Московскому пр. ул. (пер.)

город Ленинград район Московский

кварт. № 10

инвент. № 3

шифр (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ЖЕДУ № 2 ЖСПТ № 3 МРГЕУ

Серия, тип, проекта

Год постройки 1950 переоборудовано / надстроено в году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 6

Кроме того имеется: подвал, цокальный этаж, мансарда, мезонин [подчеркнуть]

Число лестниц 3 шт; их уборочная площадь 555 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования 252 кв. м.

Средняя внутрен. высота помещений 3.10 м. Объем 38623 куб. м.

Общая полезная площадь дома 6292 кв. м.

из них.

а) Жилые помещения полезная площадь 5034.9 кв. м.

в том числе жилой площади 3463 кв. м.

Средняя площадь квартиры кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь	Текущие изменения: Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь	Количество жилых квартир	Количество жилых комн.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	63	192	3463						
2	В помещен. коридорн. системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневровая жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. 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	35				
2	Двухкомнатные	30	1268				
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные	21	1407				
5	Пятикомнатные	9	753				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 3463

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ 1133 кв. м.

№№ по порядку	Классификация помещений	Основная		Вспомогат.		Текущие изменения							
						основная		вспомогат.		основная		вспомогат.	
		общая	арендуем	общая	арендуем	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая и нежил. пом.												
2	Торговая	291	291	102.6	102.6								
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.	150.4	150.4	26.4	26.4								
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	127.7	127.7	10.4	10.4								
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.	344.6	344.6	77.8	77.8								
12	Культ. просветит.												
13	Театров и зрел. предпр.												
14	Творческие мастерск.												
15	Прочая убежище	101.8	101.8	12.5	12.5								
	Итого прочая			13.9									
	Итого	1012.5	1012.5	120.6	209.7								

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

№№ по порядку	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				основная	вспомог.	основная	вспомог.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	**Учрежденческая**						
	а. жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	**Культурно-просветительная**						
	а. кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	**Прочая:**						
	а. мастерские						
	б. склады жилищн. контор.						
	в. Теплоузел водомер		4.6				
	г. котельная сетевая		3.0				
	эл. щитовая		7.5				
	~~В том числе на газе~~						
	на тверд. топливе						
	Итого		15.1				

необор подвале ~~115.7 м²~~ 158.6 м²

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (кв. м)

записи	Водопровод	Канализация: местная	Канализация: централ.	Отопление: печное	Отопление: печное газовое	Отопление центральное: от АТВ	Отопление центральное: от ТЭЦ Минэнерго	Отопление центральное: от собств. котельн. на тв. топл.	Отопление центральное: от собств. котельн. на газе	Отопление центральное: от групп. или кварт. котельн. на тв. топл.	Отопление центральное: от групп. или кварт. котельн. на газе	Отопление: калориферн.	Ванны: с горячим водоснабжен.	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водосн.: от колонок	Горячее водосн.: централ.	Газоснабж.: баллоны	Газоснабж.: централ.	Мусоропровод	Лифт		Напряжение электросети, вольт: 127	Напряжение электросети, вольт: 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
82	6992		6992				6992						6992					6992		6992					6992

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ и ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ и ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ и ПРИСТРОЕК

№ или литер о пл ану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
А	Жилой дом				
	6 этажей		1595.71	21.9	34952
	Подвал	1595.71 x 2.30		2.30	3671
					38623
	В т. числе арендуемые площ				
1.	Парикмахерск.	13.10 x 10.20 + 15.0 x 4.2 +	136.6	5.5	1081
		5.2 x 1.6 + 12.4 x 4.8	67.8	2.8	190
					1271
2.	Аптека № 77	(25.0 x 7.0) x (5.25 + 11.0 x 9.30) +	170.0	5.25	893
		+ (11.0 x 5.70 / 2 x 2.80) x 4.15 + 14.3 x 9 x 2.70	123.86	4.15	514
		+ (14.3 x 9) x 2.70	128.7	2.70	347
					1754
3	МРТП м-н „Виноградъ"	(25.0 x 7.0) x 5.25 + (11.0 x 9.30 +	170.0	5.25	893
		+ 11.0 x 5.70 / 2 x 2.80) x 4.15 + (6.0 x 9.0) 2.70 + 123.86		4.15	514
		+ (7.30 x 9.0) 2.80	65.7	6.57	184
	подвал	(7.0 x 7.0 + 5.6 x 5) x 2.20	65.8	2.2	144.76
4.	Сберкасса	(13.60 x 14.40) x 5.55 + (5.0 x 5.0) x 2.80	145.84	5.55	1087
			25	2.8	70
5.	убежище	(26.4 x 3.0) + (6.6 x 8.2) + (6.6 x 2.2) +	204	2.25	459
		+ 2.04 (3.0 x 5.4)			6043

1594

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности I — сборник № 28

Вид внутренней отделки повышенная — таблица № 512

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в % %	Произведен проц. износа на уд. вес конструкт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ленточные бетонные блоки	стыки повреждены	9	1	9	10	0,9
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. перегородки	кирпич. сплош. крх. оформл. деревян. и шлакобет.	местечки повреждены	24	1	24	10	2,4
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	сборные, жб пустотные плоскости	трещины плесень местами	13	1	13	10	1,3
4	Крыша	кровля жестяная по дощатому и деревян. стропил.	протечки	2	1	2	30	0,60
5	Полы	паркет смешан. досок мет. плитка	трещины гниение	11	1	11	20	2,2
6	Проемы: оконные дверные	сосновые двойные створные сосновые филенчатые	стертость углов в притворах	10	1	10	15	1,50
7	Отделочн. раб.: Наружн. отделка архитект. оформлен. а. б. в. Внутрен. отделка а. б.	кирпич. хор. архит. оштук. штукат., окраска обои	выветрив. трещины окислы	10	1	10	15	1,50
8	Санитарно и электротехнич. работы: Центр. отделение Печное отопление Водопровод Электроосвещен. Радио Телефон Телевидение Ванны: с газов. колонк. с дров. колонк. с горяч. вод. Горячее водосн. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация	паровое газов. ц.о трубы жестян. открыт. проводка прямая! сеть нет кан. полез. чугун эмалир. газ. труба сверх. централ.	Установлен 44477 12.07.2010г. проржавел. трубы и радиаторы протекает	18	-1,6	16,4	30	5,52
9	Разные работы лестница	сборные жб блоки	выветрив. трещины	3	1	3	10	0,3
			Итого	100		0,994		15,6

процент износа (гр. 9)х100 / удельный вес (гр. 7) $\frac{15,6}{0,994} = 16\%$

проц. изчоса приведенный к 100 по формуле

некомплект газоснабж. К = -1,60

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: оконные	дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно- и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в проц.	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

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

Литер по плану	Наименован. строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах: Удельн. вес строения	На высоту помещен.	На среднюю площадь квартиры		Отклонен. от группы капитальнос.			Удельн. вес строен. после поправок	Стоимость ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	жилой дом	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	34952	784323	16	658831
1	тамбур-шлюз	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	1271	28521	16	23957
2	веранда	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	1474	33225	16	33033
3	МРАТ м-н Винт	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	1594	35754	16	30019
	подвал	28	31г	24.2	100	0.99					0.8	0.984	18.86	144.46	2730	16	2293
Н.	сверкаева	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	1154	25940	16	21790
5.	уборная	28	31г	24.2	100	0.99	0.95					0.984	22.44	459	10300	16	8652
													Всего		1342223		1161017

Текущие изменения внесены

Работу выполнил 03.82

Инвентаризатор . . . . . Горбачева

Проверил бригадир . . . Власов

Нач-к ПИБ

„Согласовано"

руководитель жилищной организации

_____ подпись

19____ г.

VIII и IX разделы технического паспорта

(заполняются жилищными организациями)

ул. Московский пр. дом № 145

литер А

ЭЖЭУ№20

ЭЖПЭТ№3

VIII. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	в том числе: Ремонт	Смена	Цена за единицу: Ремонт	Смена	Сумма в руб.	Выполнено 19 г.	19 г.	19 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Проезды асфальт.	кв. м.	1671	20									
2	Тротуары асфальт.	"											
3	Прочие покрытия	"											
4	без покрытий	"											
5	кирпичные	п\м											
6	бетонные	"											
7	деревянные	"											
8	металлические	"											
9	прочие	"											
	Потребность в капремонте и повышении благоустр. (руб.)												

IX. Потребность в капитальном ремонте строения

№_____

	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	в том числе: Ремонт	Смена	Цена за единицу: Ремонт	Смена	Сумма в руб.	Выполнено 19 г.	19 г.	19 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундамент		135										
2	Стены каменные	куб. м	5510										
3	Стены деревян.	кв. м											
4	Перегородки дерев	"											
5	несгораем.	"	1131										
6	перекрытия: чердачное	кв. м											
7	перекрытия: междуэтажное	"	10884										
8	перекрытия: санузлов	"											
9	перекрытия: подвальное	"											
10	крыша: стропила	п\м	1523										
11	крыша: обрешетка	кв. м	1995										
12	крыша: кровля	"	1995										
13	крыша: водосточн. трубы	п\м	165										
14	крыша: внутрен. водосток	"											
15	полы: дощатые	кв. м											
16	полы: паркетные	"	6185										
17	полы: линолеум или синтетические	"											
18	полы: плиточные	"											
19	полы: прочие	"											

1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	внутренние санитарно и электротехнические устройства	проемы	оконные перепл.	квм.	447										
21			двери внутрен.	шт.	615										
22			" наружн.	"	42										
23		фасад наружн. отделки		квм.	1039										
24		отопление	трубы центр. отоп.	п\м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	квм.											
27			печи на тверд. или газов. топлив.	шт.											
28			АГВ колонки	"											
29		водопров	умывальники	"	70										
30			раковины	"	64										
31			водопровод. трубы	п\м	825										
32		канализ.	унитазы	шт	71										
33			смывные бачки	"	71										
34			канализ. трубы	п\м	600										
35		Трубы горяч, вод.		"											
36		ванны		шт.	64										
37		души		"											
38		колонки газовые или на тверд. топл.		"											
39		трубы газовые		п\м											
40		плиты	газовые 2-х конф:	шт.											
41			" 4-х конф.	"	66										
42			электрические	"											
43		телевидение		общ. ант.											
44		лифты		шт.	3										
45		световая электропроводк.		п'м											
46		силовая электропроводк.		"											
47		вводное устройство		шт.											
48		электрощитов		"											
49		вентиляционные стволы и трубы		п\м											
50		мусоропров. стволы		"	1										
51	прочие работы	Балконы и лоджи		шт.											
52		эркеры		"											
53		лестницы	ступени	"											
54			площадки	квм.											
55			ограждения	п\м											
56		Мусорасб. камеры		шт.											
57		бойлеры		"											
58		тепловые узлы		"	1										
59		водоподкачки		"											
60															

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

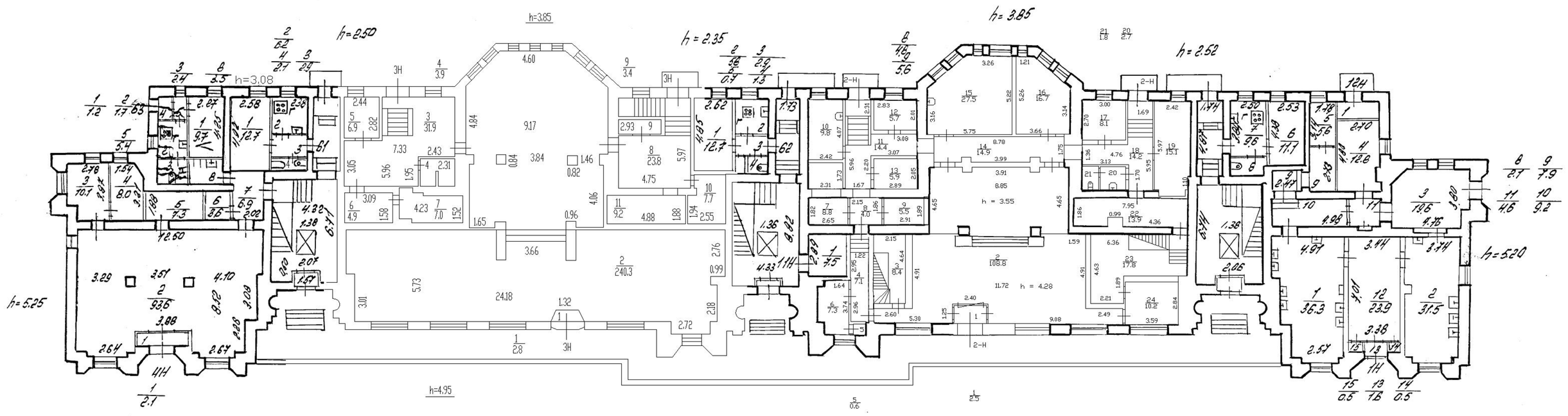
Всего потребность капит. затрат по земельн. уч-ку _____ руб.

Работу выполнил: _____
(должность, ф. и. о. подпись)

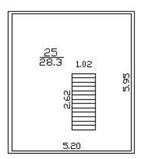
"____" _____ марта 1988 г.

Лом.тип. з.7096, т.70 000. 24.06.77.

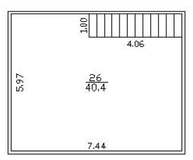
План 1 этажа

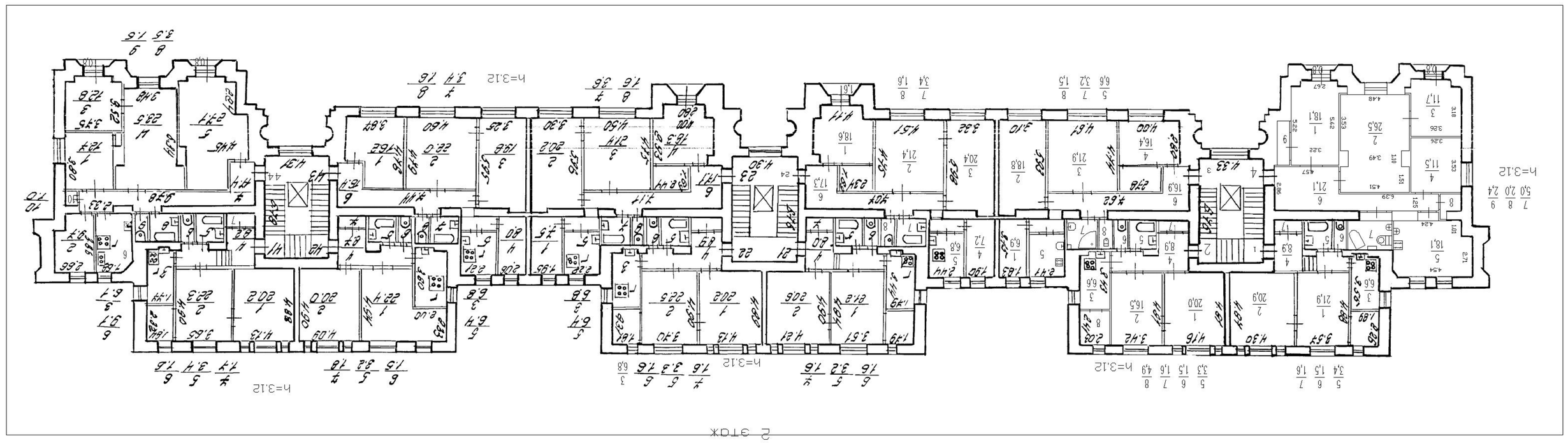


План антресоли

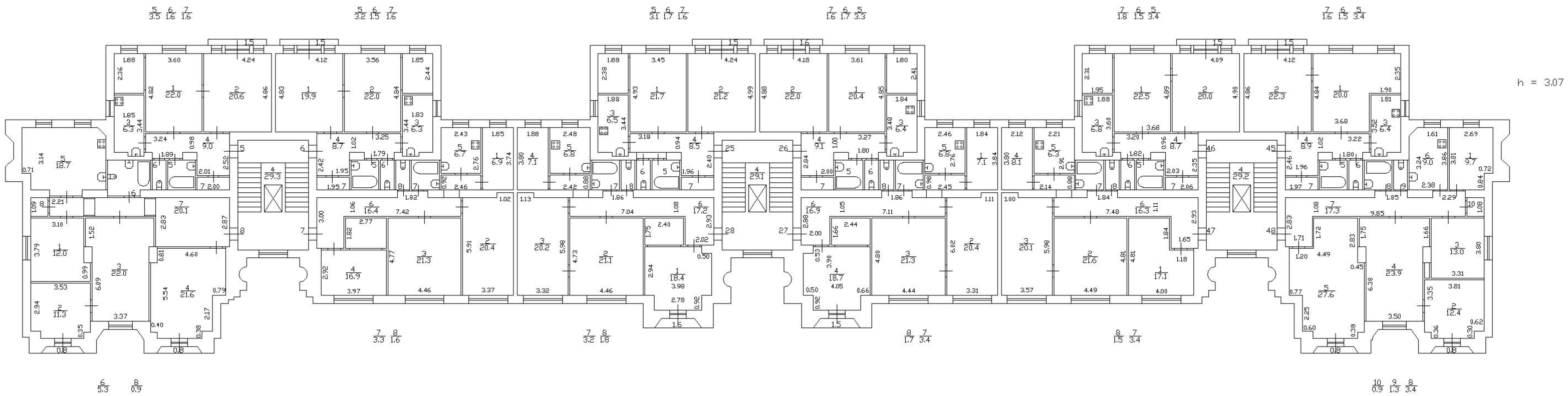


План антресоли

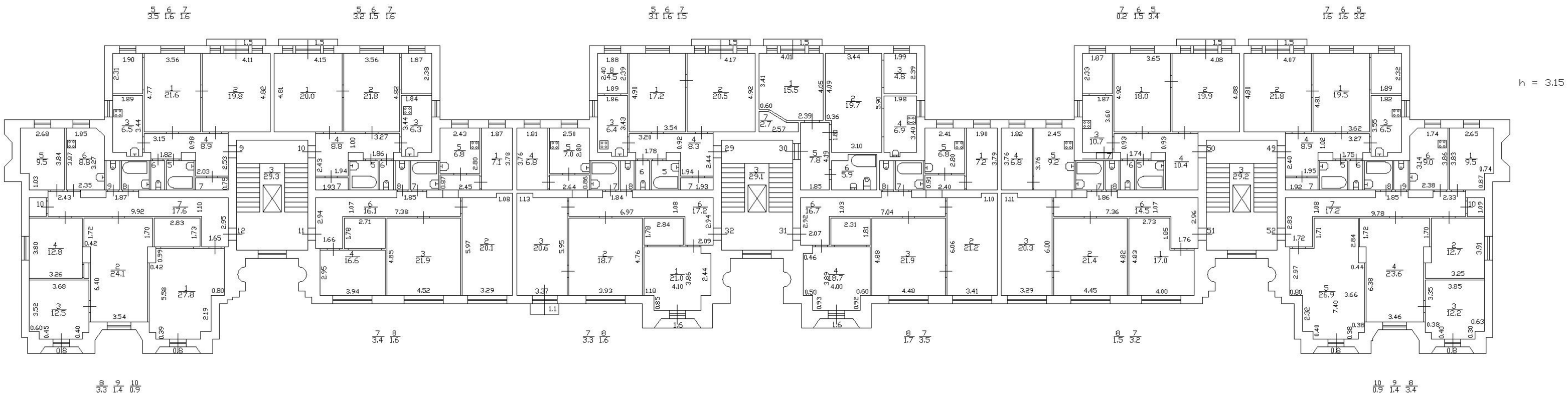



2 этаж
h=3.12

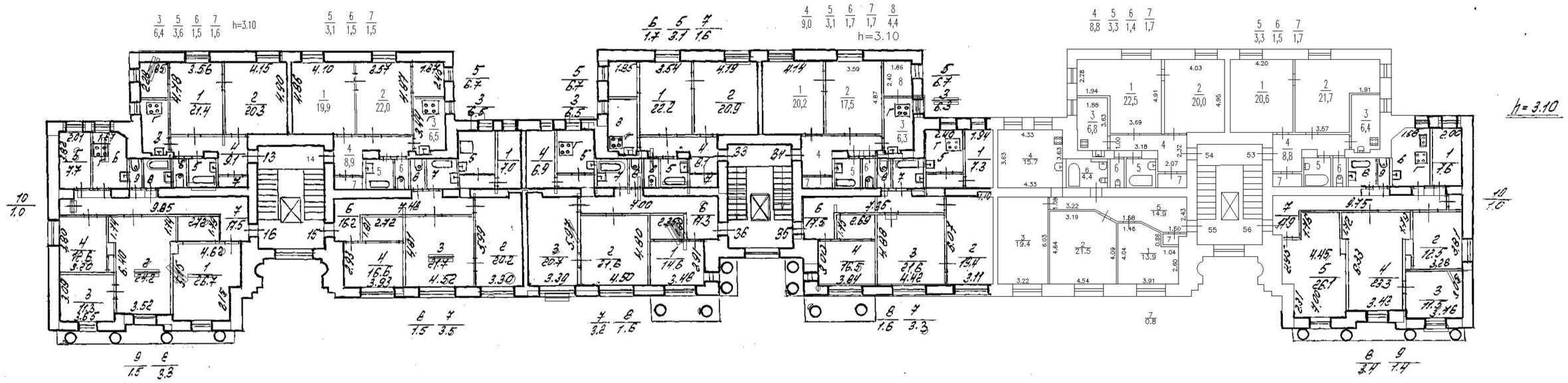
План 3 Этажа



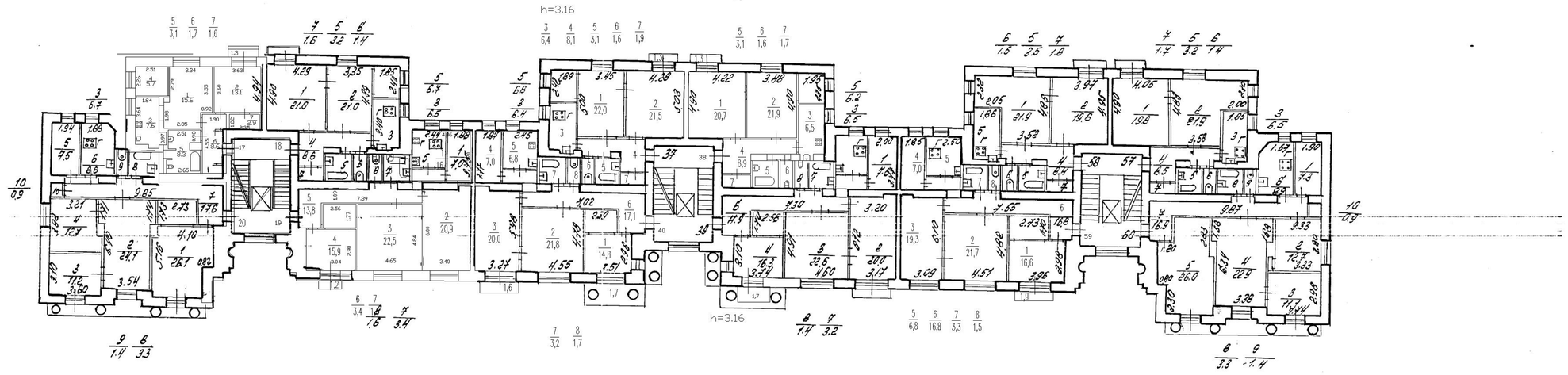
План 4 этажа



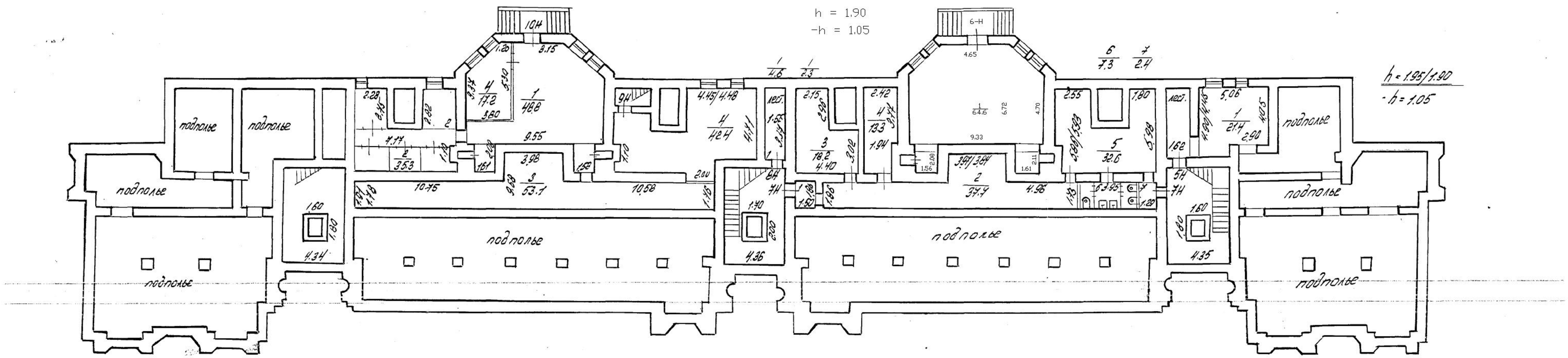
5 этажа
h=3.10



План 6 этажа



План подвала



УТВЕРЖДАЮ:

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

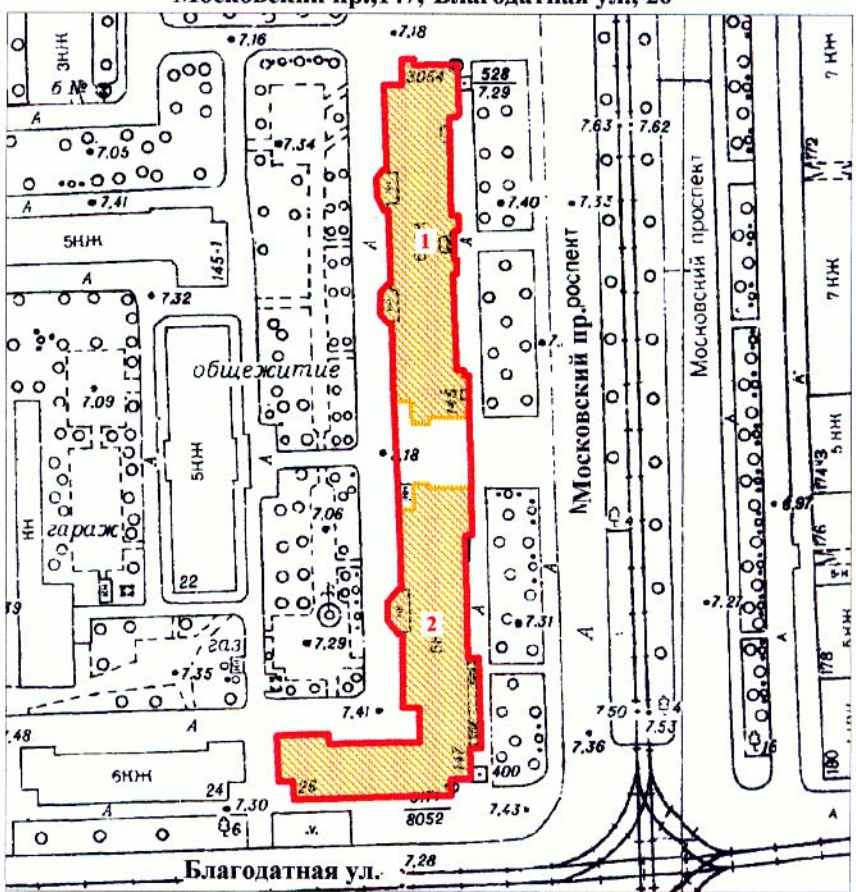
_____ Б.М. Кириков

М.П.

"30" июня 2003

План границ территории выявленного объекта культурногонаследия "Жилые дома (2 здания)"

г. Санкт-Петербург, Московский пр., 145; Московский пр.,147; Благодатная ул., 26



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории выявленного объекта культурного наследия

Выявленный объект культурного наследия

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

1. Здание 1
2. Здание 2

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03), ООО «БизнесИнвестПроект», 2022г.

Иконография

Иконографические материалы

Список иллюстраций

Илл. 1. Немецкая аэрофотосъёмка Ленинграда. 1942. Фрагмент. Источник: сайт retromap.ru– http://retromap.ru/061942_59.875898,30.319647 (дата обращения: 24.08.2022 г.).

Илл. 2. Снимок Ленинграда с американского спутника. 1966. Фрагмент. Источник: сайт retromap.ru – http://retromap.ru/1419661_59.875898,30.319819 (дата обращения: 24.08.2022 г.).

Илл. 3. Московское шоссе. Жилой дом (№147). Арх. Е.А. Левинсон, И.И. Фомин. 1939-1940 гг. Из альбома «Советская архитектура за XX лет РСФСР. М., 1950» - С.217.

Илл. 4. Московское шоссе. Жилой дом (№147). Арх. Е.А. Левинсон, И.И. Фомин. 1939- 1940 гг. Из альбома «Советская архитектура за XX лет РСФСР. М., 1950» - С.218.

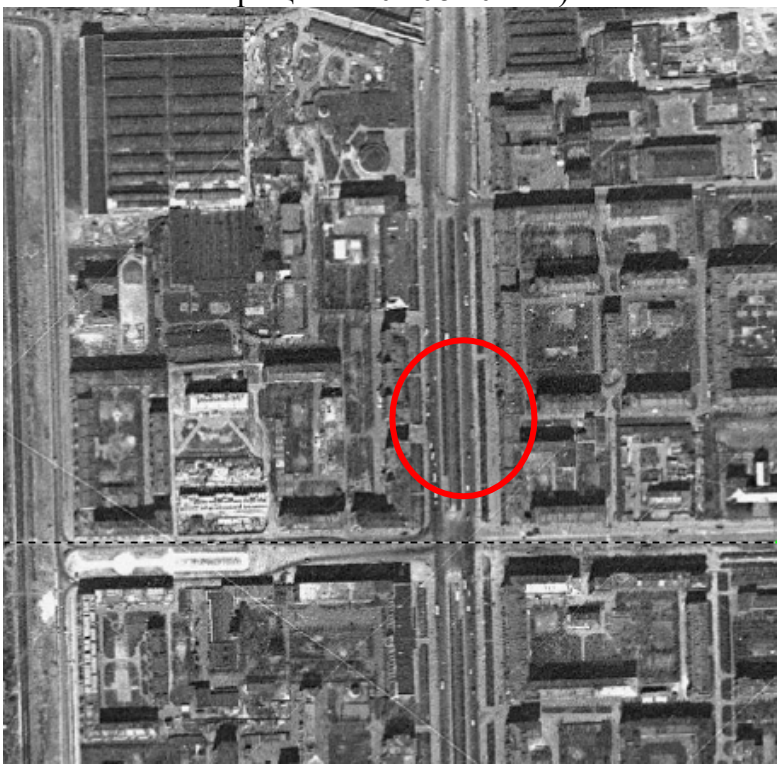
Илл. 5. Жилые дома на Московском шоссе в Ленинграде. Строительство1938-1939 гг. Из Ежегодника Ленинградского отделения союза советских архитекторов. 1 - 2. XV - XVI. Выпуск 1934 – 1939 гг. Л., 1940. – С. 178.

Илл. 6. Застройка Московского проспекта в Ленинграде. 1936-1940 гг. Из книги «Всеобщая история архитектуры. Том XII (Книга I): Архитектура СССР». М., 1975. – С.169.

Илл. 7. Жилой дом на проспекте Сталина (Московском пр.) (дом. №147). Фото 1950–1955 гг. Источник – сайт pastvu.com. https://pastvu.com/p/748443 (дата обращения: 05.08.2022 г.).

Илл. 8. Жилой дом на Московском проспекте (дом. №147). Фото 1968–1973 гг. Источник – сайт pastvu.com. https://pastvu.com/p/1188074 (дата обращения: 05.08.2022 г.).

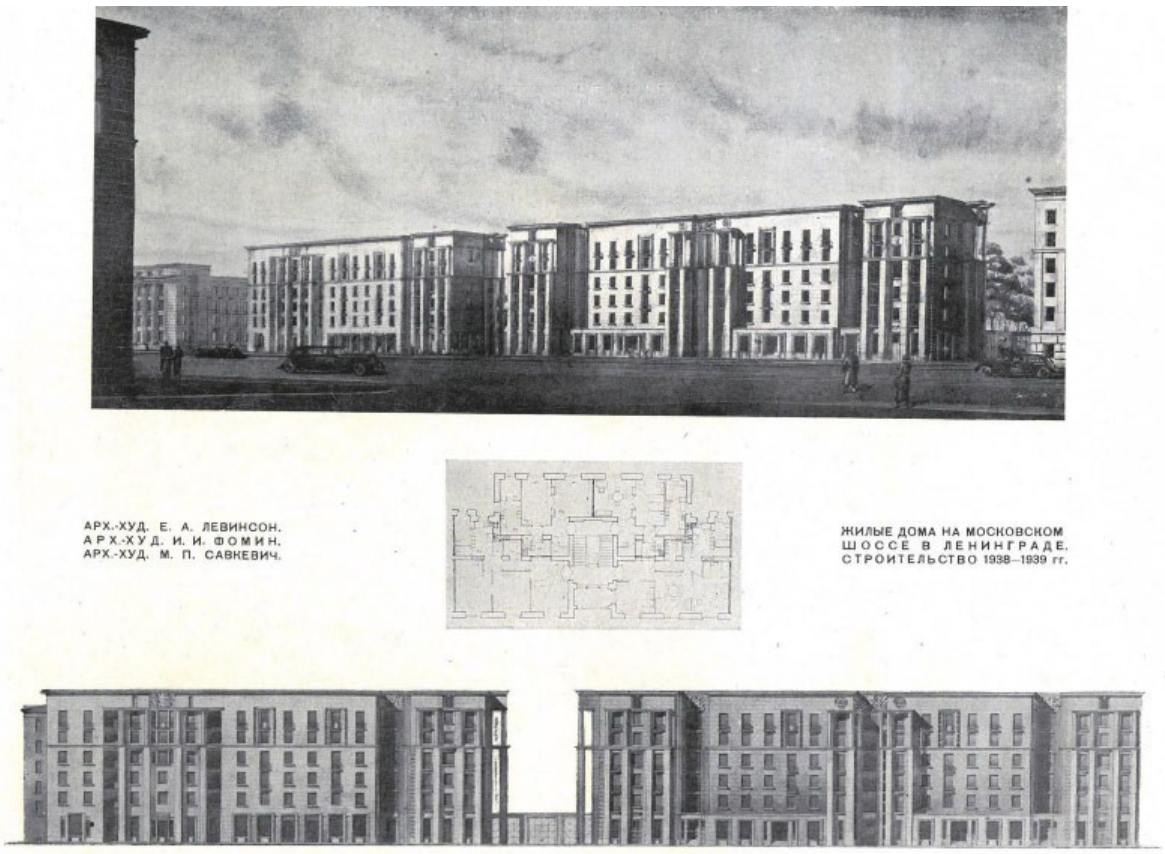
Илл. 1. Немецкая аэрофотосъёмка Ленинграда. 1942. Фрагмент. Источник: сайт retromap.ru –http://retromap.ru/061942_59.875898,30.319647 (дата обращения: 04.08.2022 г.).



Илл. 2. Снимок Ленинграда с американского спутника. 1966. Фрагмент. Источник: сайт retromap.ru – http://retromap.ru/1419661_59.875898,30.319819 (дата обращения: 24.08.2022 г.).

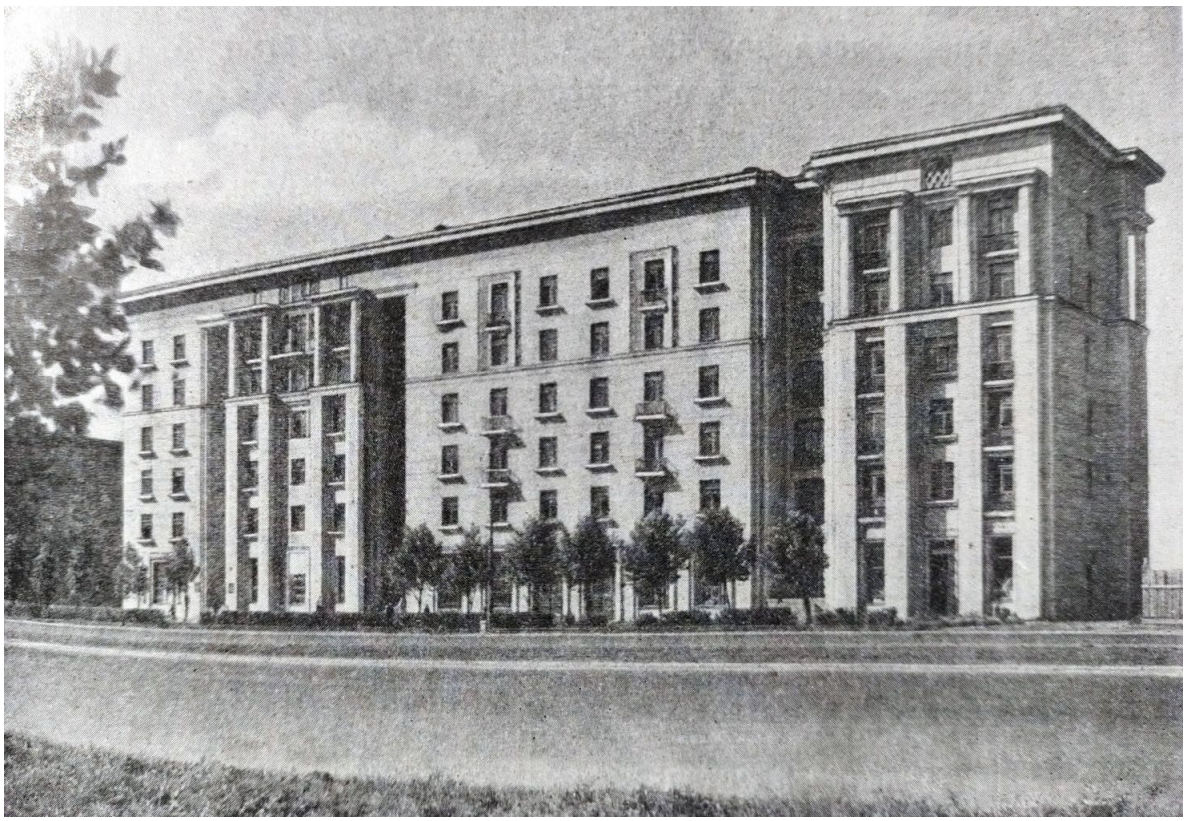
Илл. 3. Московское шоссе. Жилой дом (№147). Арх. Е.А. Левинсон, И.И. Фомин. 1939- 1940 гг. Из альбома «Советская архитектура за XX лет РСФСР. М., 1950.

Илл. 4. Московское шоссе. Жилой дом (№147). Арх. Е.А. Левинсон, И.И. Фомин. 1939- 1940 гг. Из альбома «Советская архитектура за XX лет РСФСР. М., 1950.



Илл. 5. Жилые дома на Московском шоссе в Ленинграде. Строительство1938-1939 гг. Из Ежегодника Ленинградского отделения союза советских архитекторов. 1- 2. XV - XVI. Выпуск 1934 – 1939 гг. Л., 1940. – С. 178.

Илл. 6. Застройка Московского проспекта в Ленинграде. 1936-1940 гг. Из книги «Всеобщая история архитектуры. Том XII (Книга I): Архитектура СССР». М., 1975. – С.169.



Илл. 7. Жилой дом на проспекте Сталина (Московском пр.) (дом. №147). Фото 1950– 1955 гг. Источник – сайт pastvu.com.

Илл. 8. Жилой дом на Московском проспекте (дом. №147). Фото 1968–1973 гг. Источник – сайт pastvu.com.

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Здание 1», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (2 здания)» по адресу г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 145, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-03), ООО «БизнесИнвестПроект», 2022г.

Фотофиксация

Фото 1. Фасад 15-1 Общий вид

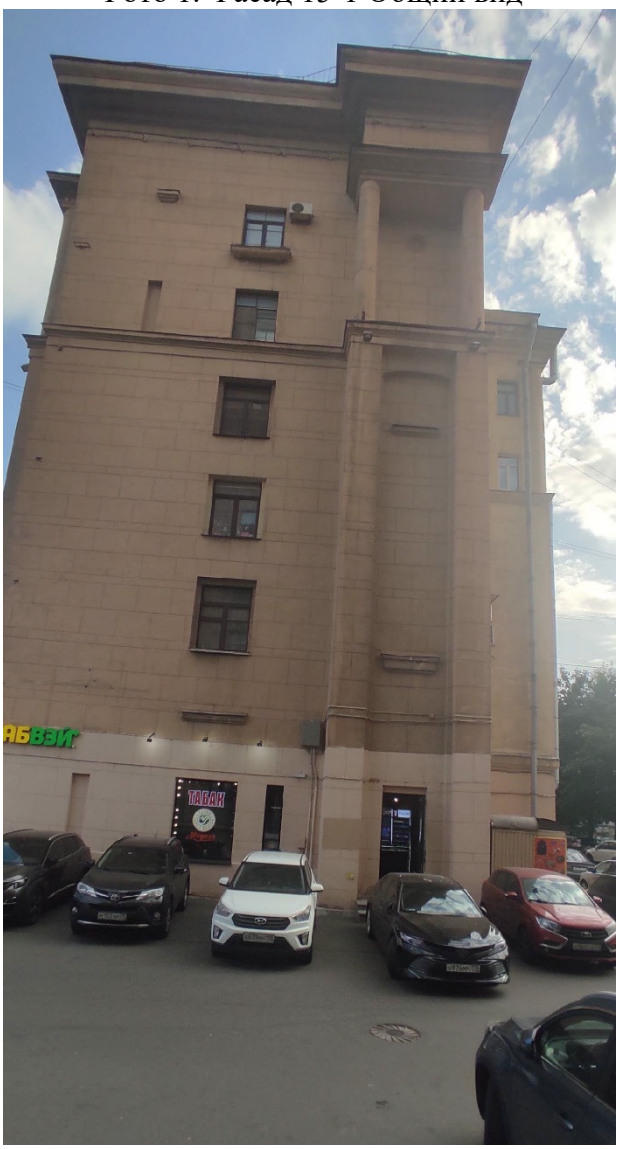


Фото 2. Ж-А. Общий вид

Фото 3. Фасад А-Ж. Общий вид

Фото 4. Фасад А-Ж. Утрата известнякового цоколя и отмостки. Загрязнения фасада, высолы, потеки

Фото 5. Фасад Ж-А Фасад 15-1. Шелушения и отслоения красочного слоя, деструкция штукатурного слоя. Высолы, загрязнения, потеки

Фото 6. Фасад 15-1. Шелушения и отслоения красочного слоя, деструкция штукатурного слоя. Высолы, загрязнения, потеки

Фото 7. Фасад 15-1. Балконные плиты.

Фото 8. Фасад 15-1. Отслоение красочных слоев, следы многочисленных покрасок, утрата цоколя, разрушение цоколя

Фото 9. Фасад 1-15. Крыльцо в осях 7-8. Разрушение ступеней, отклонения от вертикали

Фото 10. 15-1. Металлическое дверное заполнение дворового фасада. Металлический козырек

Фото 11. Фасад 15-1. Выступающий массив в уровне 1 этажа. Многочисленные цементные вставки, биопоражения, коррозия металлических элементов

Фото 12. Фасад 15-1. Приямок в осях 10-9. Разрушение основания, коррозия металлодекора

Фото 13. Фасад 1-15. Крыльцо в осях 7-8. Разрушение ступеней, отклонения от вертикали

Фото 14. Фасад 15-1. Загрязнение, шелушение, отслоение красочных слоев, высолы, поздние цементные вставки

Фото 15. Фасад 15-1. Сохранившееся историческое заполнение дверного проема

Фото 16. Фасад 15-1. Выступающий массив в уровне 1 этажа в осях 6-5. Многочисленные цементные вставки, биопоражения, коррозия металлических элементов, утрата известнякового цоколя, разрушение приямка

Фото 17. Фасад 15-1. Выступающий массив в уровне 1 этажа в осях 6-5. Многочисленные цементные вставки, биопоражения, коррозия металлических элементов, утрата известнякового цоколя, разрушение приямка слоя декора, биопоражения известнякового цоколя, утрата и коррозия водоотливов

Фото 18. Фасад 15-1. Загрязнение, отслоение красочного слоя, деструкция штукатурного слоя, высолы, поздние цементные вставки

Фото 19. Фасад 15-1. Загрязнение, отслоение красочного слоя, деструкция штукатурного слоя, высолы, поздние цементные вставки

Фото 20. Фасад 15-1. Загрязнение, отслоение красочного слоя, деструкция штукатурного слоя, высолы, поздние цементные вставки, утрата известнякового цоколя. Разрушение отмостки

Фото 21-22 Фасад А-Ж. Загрязнение, отслоение красочного слоя, деструкция штукатурного слоя, высолы, поздние цементные вставки, трещины

Фото 23,24. Фасад А-Ж. Загрязнение, отслоение красочного слоя, деструкция штукатурного слоя, высолы, поздние цементные вставки, трещины

Фото 25. Фасад 1-15. Разрушение ступеней крыльца. Утрата гранитной облицовки

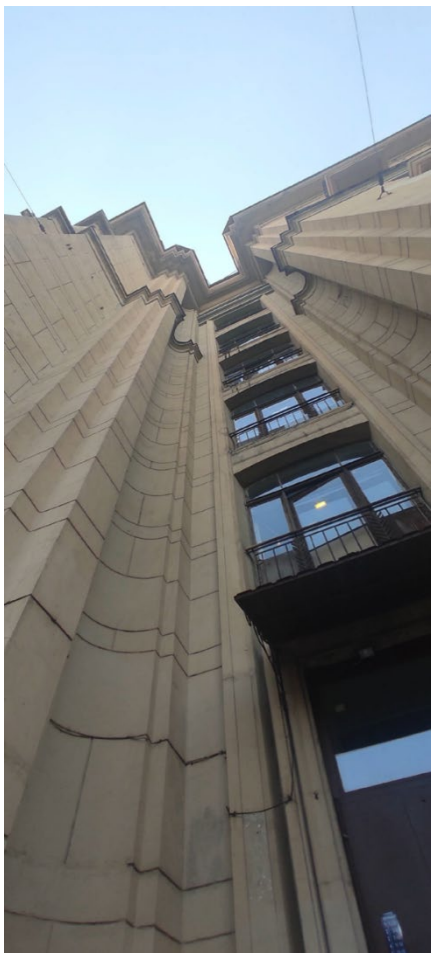


Фото 26. Фасад 1-15. Входной портал в осях 3-4

Фото 27. Фасад 1-15 в осях 4-7. Разрушение крыльца. Загрязнения фасада, высолы, поздние цементные докомпоновки

Фото 28. Фасад 1-15 в осях 7-8

Фото 29. Фасад 1-15. Коррозия ограждений французских балконов, высолы на балконных плитах

Фото 30. Фасад 1-15 в осях 8-15

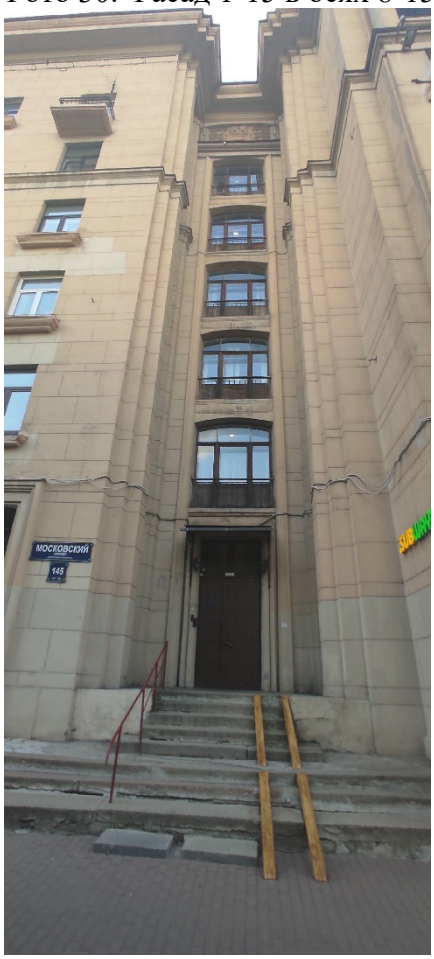


Фото 31. Фасад 1-15. Входной портал в осях 11-12

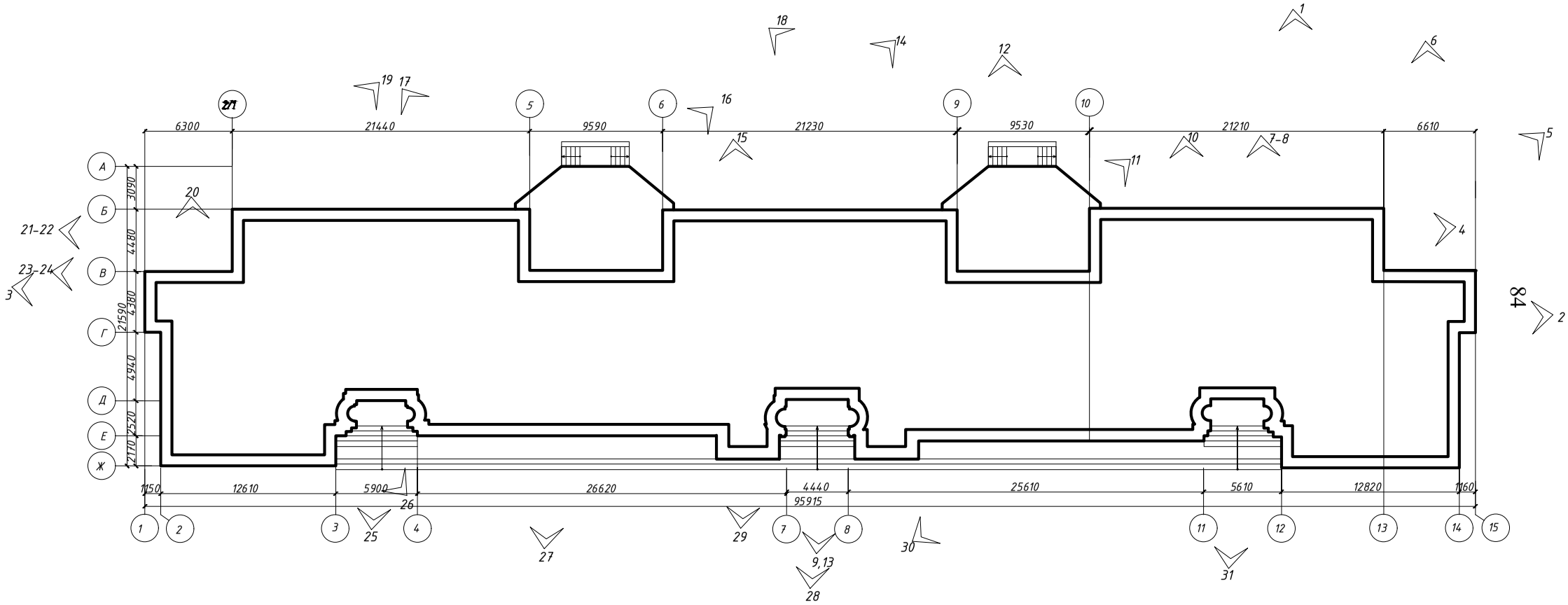



Схема фотофиксации