

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной**  
**экспертизы проектной документации на проведение работ**  
**по сохранению объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А,**  
**разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная**  
**мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для**  
**современного использования нежилого помещения 2-Н**  
**по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А»**  
**(Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия**  
**проектной документации требованиям законодательства**  
**Российской Федерации в области государственной**  
**охраны объектов культурного наследия**

**Санкт-Петербург**  
**2022 г.**

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:** Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 20-22-ГИКЭ-01; 20-22-ГИКЭ-02; 20-22-ГИКЭ-03 от 03.10.2022 г. (см. Приложение № 9) в период с 03 октября 2022 г. по 02 декабря 2022 г.

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

**3. Заказчик экспертизы:** собственник помещения 2-Н – Кондаков Андрей Анатольевич (см. Приложение № 8).

**4. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**

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

Член экспертной комиссии – **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 21). Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия. - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5); приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596 «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы». Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	20 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11).

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

## 5. Ответственность экспертов:

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

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

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

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

Член экспертной комиссии *(подписано электронной подписью)* (В.А. Калинин)

## 6. Цели и объекты экспертизы.

### 6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А (согласно Распоряжению КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22) в составе:

- Раздел 1. «Предварительные работы» (Шифр: 20-22 ИРД), в который входят:
  - Исходно-разрешительная документация.
  - Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.
  - Предварительная фотофиксация объекта культурного наследия.
- Раздел 2. «Комплексные научные исследования» (Шифр: 20-22 КНИ), в который входят:
  - Историко-архивные и библиографические исследования (краткая историческая справка, иконография).

- Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (нежилое помещение 2-Н).
- Раздел 3. «Проектная документация» (Шифр: 20-22 ПД), в который входят:
  - Общая пояснительная записка (20-22 ПЗ).
  - Архитектурные решения (20-22 АР).
  - Водоснабжение, канализация (20-22 ВК).
  - Электрооборудование (20-22 ЭО).
  - Отопление и вентиляция (20-22 ОВ).

## **6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д 50, литера А (согласно Распоряжению КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22) в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **7. Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком):**

- Проектная документация, разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22) (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта).
- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2022 г. № 01-21-2051/22 (приспособление для современного использования нежилого помещения 2Н) (**Приложение № 2**).
- Распоряжение КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект (памятник) «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия (**Приложение № 3**).
- Распоряжение КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (**Приложение № 4**).

- Паспорт объекта культурного наследия «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А от 15.07.2021 г. **(Приложение № 5)**.
- Копия технического паспорта на помещение 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Галерная ул., дом 50, литера А, пом. 2-Н инв. дело №01/01-589 от 14.04.2010г., выданного ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района **(Приложение № 6)**.
- Копия кадастрового плана вторичного объекта недвижимости (помещение 2-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 50, литера А от 21.01.2005 г., копия ситуационного плана участка от 21.01.2005 г., справка на помещение для расчета арендной платы от 21.01.2005 г., выданные ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района **(Приложение № 6)**.
- Копии планов помещения 2-Н по ул. Галерная, д. 50, литера А по состоянию на 1964 г. и 2010г., выданные ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района **(Приложение №6)**.
- Копия кадастрового паспорта на квартиру №27 в уровне 2-го этажа от 20.05.2008 г. **(Приложение №6)**.
- Копии документов, удостоверяющих права на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 50, литера А, пом. 2-Н (свидетельство о государственной регистрации права от 19.07.2014 г. №78-А3 426396) **(Приложение № 8)**.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 30.11.2022 г. № КУВИ-999/2022-1447658, содержащая сведения о характеристиках объекта недвижимости – помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, литера. А, пом. 2-Н **(Приложение № 8)**.
- Копия охранного обязательства на нежилое помещение (№2-Н), расположенное в выявленном объекте культурного наследия № 10744 от 22.03.2012 г. (собственник – Леднева И.Я.) **(Приложение № 11)**.
- Копия решения Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 01 июня 2018 г. по делу № 2-212/18 **(Приложение № 11)**.
- Копии титулов ранее согласованной документации по помещению 2-Н: «Проект реконструкции фасада в части помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, дом № 50, литера «А», пом. № 2-Н», шифр: 2012/04, разработанный ООО «Строительные материалы» (вх. № 39824 от 12.05.2012г., согласован КГА 01.06.2012г.); «Галерная ул., д. 50, литер «А», пом. № 2-Н. Проект восстановления ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов», шифр: 2012/04, разработанный ООО «Фирма «КСР» (рег. № 3-4522 от 04.06.2012 г.; согласован КГИОП 04.07.2012 г.); «Отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ремонта помещения 2-Н, восстановление отметки полов) (рег. № 01-26-1843/19-0-1 от 09.09.2019 г., согласована КГИОП 21.10.2019 г.) **(Приложение № 11)**.

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 2-Н частично произведены работы по приспособлению для современного использования. В соответствии с представленной проектной документацией выполнен демонтаж старых деревянных перегородок, устройство новых перегородок из ГКЛ и пазогребневых гипсовых блоков, устройство подъема с лестницей в осях А-Б/2-3/А-Б, устройство ниши из заложеного кирпичом позднего дверного проема в кирпичной перегородке (со стороны пом. №2 по плану ПИБ), устройство ниши путем зашивки ГКЛ дверного проема в кирпичной перегородке (со стороны пом. №1 по плану ПИБ), очистка и обработка балок междуэтажного перекрытия биозащитными составами, устройство противопожарного подшивного потолка, ремонт и замена инженерных сетей, частично начаты отделочные работы.

Согласно копии вторичного объекта недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Галерная ул., дом 50, литера А, пом. 2-Н от 21.01.2005 г., в помещении 2-Н (пункт приема вторсырья) в 2005 г. были отмечены изменения – заложенные оконные проемы (см. Приложение № 6), зафиксированные и в акте осмотра технического состояния нежилого помещения, расположенное в выявленном объекте культурного наследия от 29.09.2011 г. в охранном обязательстве на нежилое помещение № 10744 от 22.03.2012 г. (см. Приложение № 11). В техническом паспорте на помещение 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Галерная ул., дом 50, литера А, пом. 2-Н инв. дело №01/01-589 от 14.04.2010 г. (см. Приложение № 6) зафиксирована самовольная перепланировка помещения (границы объекта не изменены).

В 2012 г. в помещении 2-Н было осуществлено раскрытие ранее заложённых кирпичом оконных проемов по лицевому фасаду и раскрытие зашитых металлическим листом и закрытых позднейшими решетками оконных проемов по дворовому фасаду, изготовлены новые деревянные оконные заполнения и облицованное деревянными филёнками металлическое дверное заполнение входа в помещение 2-Н согласно проекту восстановления ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов, разработанному ООО «Фирма «КСР», шифр 2012/04 (рег. № 3-4522 от 04.06.2012 г.; согласован КГИОП 04.07.2012 г.) (см. Приложение № 11).

Решением Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 01 июня 2018 г. по делу № 2-212/18 собственник помещения 2-Н – Кондаков А.А., – был обязан восстановить уровень пола нежилого помещения 2-Н в здании, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А, до уровня заглубления - 0,14 м, предшествующего проведению самовольных работ по данным проектно-инвентаризационного бюро Адмиралтейского района согласно актам контрольного осмотра помещений от 28.01.2010 г. и акта осмотра технического состояния помещения 2-Н от 22.12.2014 г. (см. Приложение № 11).

В июле-августе 2019 г. в соответствии с Разрешением КГИОП №01-53-1204/19-0-1 от 19.07.2019 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения была разработана рабочая документация – «Проект ремонта помещения 2-Н: восстановление отметки полов (до -0,140 относительно отметки земли (0,000) при входе в помещение 2-Н)» (шифр 20-17 РЧ) и выполнен ремонт помещения 2-Н в части восстановления уровня заглубления помещений до -0,140 относительно отметки земли (0,000) при входе в помещение 2-Н. Отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ремонта помещения 2-Н, восстановление отметки полов) была утверждена КГИОП 21.10.2019 г. (рег. № 01-26-1843/19-0-1 от 09.09.2019 г.) (см. Приложение № 11).

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемого помещения до производства работ. Вместе с тем экспертами была рассмотрена и проанализирована представленная в материалах проектной документации исходно-разрешительная документация, предварительная фотофиксация объекта культурного наследия (20-22 ИРД) и фотофиксация из инженерно-технического обследования состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (нежилое помещение 2-Н) (20-22 КНИ), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Экспертами сделан вывод, что выполненная часть работ по приспособлению для современного использования нежилого помещения 2-Н не оказывает влияния на предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (см. Приложение № 4).

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

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

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- визуальное обследование объекта экспертизы, в процессе которого была выполнена подробная натурная фотофиксация на момент заключения договора на проведение экспертизы, которая включает общие виды объекта и виды в интерьерах рассматриваемых

помещений, схему с указанием направления съемки (см п. 10.3 настоящего Акта; Приложение № 7);

- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации в целях определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в т.ч. влияние предложенных в проектной документации решений на сохранность предмета охраны объекта (см. п. 10.4 настоящего Акта);
- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурального обследования объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. Составлена краткая историческая справка и альбом исторической иконографии (см. п. 10.2 настоящего Акта; Приложение № 1).

В рамках исследования были изучены материалы и литература из фондов библиотеки имени В.В. Маяковского, фондов ЦГИА СПб, ЦГАКФФД СПб, архива КГИОП, картографические источники из фондов РНБ, РГИА, ЦГИА СПб, Атлас тринадцати частей С.Петербурга, составленный в Н. Цыловым, и другие источники, имеющиеся в открытом доступе (в соответствии с п. 11 настоящего Акта).

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, представленные заказчиком (исходно-разрешительная документация, комплексные научные исследования и проектная документация).

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

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были выполнены с применением методов сравнительного анализа данных, выявленных в ходе проведения экспертизы, и в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Результаты проведенного анализа и исследований оформлены в виде настоящего Акта (заключения) экспертизы с учетом требований, изложенных в Положении о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

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

### **10.1. Учетные сведения.**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (от 07.11.2016 рег. № 3-10344), выполненной аттестованным экспертом Трушковским В.Э., и с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.03.2017 г., Распоряжением КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р был включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект (памятник) «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», 2-я пол. XVIII в. – первая треть XIX в., автор неизвестен; 1875 г., арх. Н.Ф. Беккер, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А, и утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия (**Приложение № 3**).

Распоряжением КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп был утвержден перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Галерная, д. 50, лит. А (**Приложение № 4**). Распоряжение КГИОП от 11.05.2017 №221-р об утверждении предмета охраны было признано утратившим силу.

Охранное обязательство на нежилое помещение 2-Н в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (после смены статуса объекта не утверждалось). До смены статуса объекта культурного наследия были выданы охранные обязательства на нежилое помещение 2-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» от 18.06.2010 г. № 9616 (собственник – Мальцев А.В.) и от 22.03.2012 г. № 10744 (собственник – Леднева И.Я.).

Поскольку объект культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная, д. 50, лит. А, включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, на него был оформлен паспорт объекта культурного наследия от 07.10.2021 г. (**Приложение № 5**).

Рассматриваемое проектом помещение 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д 50, литера А в настоящее время находится в собственности Кондакова А.А. согласно Свидетельству о государственной регистрации права 78-А3 426396 от 19.07.2014 г. и выписке из ЕГРН от 30.11.2022 г. № КУВИ-999/2022-1447658 (**Приложение № 8**).

## **10.2. Краткие исторические сведения об объекте (время возникновения, даты основных изменений (перестроек) объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

В 1730-е гг. исследуемая территория во многом была сформирована трассами каналов, соединявших Главное Адмиралтейство со складами Новой Голландии и Галерным двором. На юбилейном плане Санкт-Петербурга, в составлении которого активное участие принимал М.И. Махаев, видно, что территория нынешней Галерной улицы и прилегающих кварталов представляла собой достаточно регулярную городскую застройку и полноправно входила в центральную часть города<sup>1</sup>.

Начало активной застройки территории южнее Английской набережной началось к концу XVIII – началу XIX вв. Уже на Аксонометрическом плане Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. на территории 1-й Адмиралтейской части 4-го квартала, соответствующей современному участку № 50 по Старо-Исаакиевской (нын. Галерной) улице, виден фрагмент Г-образного трехэтажного каменного дома<sup>2</sup>.

Полностью весь участок №226 просматривается на плане из Атласа столичного города Санкт-Петербурга 1806 г.<sup>3</sup>, на котором к Г-образному лицевому трехэтажному дому с юга прилегает двухэтажный каменный надворный флигель, а еще чуть южнее, вдоль восточной границы – одноэтажный каменный флигель. Также небольшой каменный двухэтажный флигель располагался по западной границе участка. С юга участок выходил на Голландскую набережную, получившую свое название в 1776 г. по прилегающему острову Новой Голландии, а с 1821 переименованную в набережную Адмиралтейского канала.

В соответствии с планом Шуберта<sup>4</sup> в 1828 г. исследуемый участок № 207 находился во владении действительного статского советника Германа Радинга. К этому времени Г-образный каменный лицевой дом по Галерной улице был перестроен, а также возведен каменный трехэтажный лицевой дом по набережной Адмиралтейского канала с такими же надворными флигелями, образующими закрытый внутренний двор. Флигель поперек участка разделил его на две равные части со сквозным проездом. В первом образовавшемся дворе, ближнем к Галерной улице, по восточной и западной границе были устроены каменные и деревянные службы соответственно. В Атласе Цылова 1849 г.<sup>5</sup> владелицей участка и обоих домов, под № 44 по набережной Адмиралтейского канала и под № 47 по Галерной улице, уже числится вдова полковника, Вильгельмина Васильевна Радинг.

В соответствии с архивными данными Городской Управы Санкт-Петербурга к 1857 г. изучаемый участок принадлежал бывшему генерал-майору Голле<sup>6</sup>. К этому времени на месте каменных служб по восточной границе в первом дворе был построен трехэтажный каменный

<sup>1</sup> План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов изданный трудами Императорской Академии Наук и Художеств в Санкт-Петербурге 1753 года.

<sup>2</sup> Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г. Л. 83, 84.

<sup>3</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 55 кварталов. Сочинен в СПб при Комитете о уравниении городских повинностей. 1806 г.

<sup>4</sup> Подробный план Санкт-Петербурга по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г.

<sup>5</sup> Атлас 13 частей С-Петербурга/ сост. Н. Цылов. М.: ЗАО Центрполиграф, 2003 г.

<sup>6</sup> ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 12. Л. 1, 2.

флигель, а на месте деревянных служб по западной границе – одноэтажный каменный флигель.

Согласно архивным материалам в 1875 г. для новой владелицы участка – жены генерал-майора из свиты его Величества, Анны Федоровны Пистолькорс – архитектором Николаем Федоровичем Беккером был разработан проект надстройки четвертым этажом лицевого дома по Галерной улице и прилегающего к нему дворового флигеля<sup>7</sup>. Лицевой фасад по Галерной улице был оформлен в приемах эклектики. Одновременно была выполнена внутренняя перепланировка указанных корпусов.

В советский период корпуса дома были приспособлены под коммунальные и индивидуальные квартиры – неоднократно производились работы по перепланировке с установкой новых перегородок, закладкой и перебивкой дверных проемов. На планах Ленинграда еще прослеживается поперечный флигель, разделяющий участок, однако позднее он был снесен и два двора вновь объединены в один<sup>8</sup>. Верхние этажи лицевого корпуса по набережной Адмиралтейского канала пострадали от снаряда во время Великой Отечественной войны и были восстановлены в период с 1946 по 1948 гг. институтом «Гипроникель» Министерства цветной металлургии «Главникелькобальт». При этом в ходе реконструкции были искажены исторические высотные отметки окон второго и третьего этажа и конфигурация центрального окна третьего этажа, заменены конструкции междуэтажных перекрытий второго-третьего этажей, материал балконной плиты изменен на ж/б.

С 1922 по 1991 г. Адмиралтейский канал и набережная были переименованы в честь эстонского революционера К.Я. Круштейна, убитого на набережной 3 ноября 1921 г.<sup>9</sup> Первоначально набережная по правому берегу была деревянной, укрепленной сваями с дощатым заполнением и деревянными ограждениями, по левому берегу – в виде поросшего зеленью откоса. Во второй половине 1950-х гг. при реконструкции канала Круштейна по левому берегу была сооружена гранитная набережная с низким банкетом и озелененным откосом, по правому берегу – высокая гранитная стенка с чугунными ограждениями.

В период с 2006 г. по 2010 г. была осуществлена реконструкция чердачного помещения над квартирами № 29 и 30 под мансарду в лицевом корпусе по Адмиралтейскому каналу с устройством мансардных окон в лицевом скате крыши и изменением конфигурации крыши со стороны двора (рег. №3-2444 от 21.04.2004 г.; согласован КГИОП 30.04.2004 г.).

В 2012 г. КГИОП был согласован «Проект восстановления ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов. Галерная ул., д. 50, литер «А», пом. № 2-Н», разработанный ООО «Фирма «КСР» (рег. № 3-4522 от 04.06.2012 г.; согласован 04.07.2012 г.). Согласно проектным решениям в соответствии с Заданием КГИОП №2-4962-1 от 15.07.2010 г. было осуществлено раскрытие заложенных кирпичом оконных проемов в пом. 2-Н по фасаду со стороны набережной Адмиралтейского канала и раскрытие зашитых

<sup>7</sup> ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 12. Л. 3об.- 6, 7-12, 15-17.

<sup>8</sup> Санкт-Петербург: Картографический атлас – М.: ИПУ РАН. 2003 г. С. 143.

<sup>9</sup> Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. СПб.: Норинт, 2002 г. С. 448.

металлическим листом и закрытых позднейшими решетками оконных проемов по дворовому фасаду. Новые оконные заполнения по лицевому фасаду были изготовлены деревянными, белого цвета, на основании имеющихся аналогов с сохранением габаритов рам, глубины откосов и архитектурно-художественного декора оконных проемов. Заполнения оконных проемов со стороны двора согласно проектным решениям были выполнены деревянными, коричневого цвета, на основании имеющихся аналогов с сохранением габаритов рам и глубины откосов. Также по данному проекту металлическое входное дверное заполнение в помещение 2-Н было облицовано деревянными филёнками.

В июле-августе 2019 г. в соответствии с Разрешением КГИОП №01-53-1204/19-0-1 от 19.07.2019г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения был выполнен ремонт помещения 2-Н в части восстановления полов, а именно восстановление уровня заглубления помещений до -0,140 относительно отметки земли (0,000) при входе в пом. 2-Н.

Комплексный капитальный ремонт всего здания не проводился.

### **10.3. Описание современного состояния объекта.**

Трехэтажный дом по набережной Адмиралтейского канала в целом сохранил оформление лицевого фасада в формах классицизма. Въезд во внутренний двор осуществляется со стороны набережной Адмиралтейского канала и со стороны Галерной улицы через встроенные воротные проезды. Лицевой и дворовый фасады обследуемого трехэтажного без подвала, с мансардой со стороны двора, корпуса оштукатурены вгладь и окрашены. Отделка стен имеет участки отслоения и замачивания штукатурного слоя. Цоколь здания по лицевому фасаду облицован известняком и по большей части скрыт тротуаром. Отмостка перед южным лицевым фасадом и в воротном проезде выполнена тротуарной плиткой, со стороны дворового фасада часть отмостки скрыта землей.

Воротный проезд по центральной оси фасада с лучковым завершением декорирован веерным замковым камнем с львиным маскаронном. Над ним в уровне 3-го этажа расположен балкон с литым ограждением из черного металла на таких же кронштейнах. Оконные проемы 1-го этажа оформлены профилированными наличниками с замковыми камнями и подоконными досками, оконные проемы 2-3-го этажей – с подоконными досками. Центральный оконный проем 2-го этажа с лучковым завершением оформлен профилированным архивольтом, наружный подоконник на четырех прямоугольных кронштейнах; центральный оконный проем 3-го этажа оформлен прямым сандриком на волютообразных каннелированных кронштейнах с лепным фризом между ними. По горизонтали фасад разделен профилированной междуэтажной тягой в уровне 2-3-го этажа, венчающий карниз – профилированный. Дворовые фасады не имеют особого архитектурно-художественного декора.

Рассматриваемое проектом нежилое помещение 2-Н расположено в цокольном (первом) этаже лицевого трехэтажного корпуса без подвала и имеет один обособленный вход со стороны встроенного воротного проезда. Оконные проемы помещения ориентированы в сторону набережной и во внутренний двор. До 2014 г. в помещении располагался пункт

приема вторсырья. Согласно планам ПИБ над помещением 2-Н располагается жилая квартира № 27, под ним подвальные помещения отсутствуют. В настоящее время помещение 2-Н не эксплуатируется.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 2-Н были демонтированы старые не несущие деревянные перегородки и установлены новые перегородки из ГКЛ и пазогребневых гипсовых блоков, устроен подъем с лестницей в осях А-Б/2-3/А-Б, организована ниша из заложеного кирпичом позднего дверного проема и ниша зашитого ГКЛ дверного проема в кирпичной перегородке (со стороны пом. №2,1 по плану ПИБ), балки междуэтажного перекрытия обработаны биозащитными составами и устроен противопожарный подшивной потолок, выполнены работы по инженерному обеспечению и частично начаты отделочные работы.

#### **10.4. Анализ проектной документации.**

Представленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22) в составе:

- Раздел 1. «Предварительные работы» (Шифр: 20-22 ИРД), в который входят:
  - Исходно-разрешительная документация.
  - Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.
  - Предварительная фотофиксация объекта культурного наследия.
- Раздел 2. «Комплексные научные исследования» (Шифр: 20-22 КНИ), в который входят:
  - Историко-архивные и библиографические исследования (краткая историческая справка, иконография).
  - Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (нежилое помещение 2-Н).
- Раздел 3. «Проектная документация» (Шифр: 20-22 ПД), в который входят:
  - Общая пояснительная записка (20-22 ПЗ).
  - Архитектурные решения (20-22 АР), содержащие схемы лицевого и дворового фасадов, обмерные чертежи помещения 2-Н и чертежи марки АР.
  - Водоснабжение, канализация (20-22 ВК), содержащие пояснительную записку, чертежи марки ВК и спецификации оборудования.
  - Электрооборудование (20-22 ЭО), содержащие пояснительную записку, чертежи марки ЭО и спецификации оборудования, материалов и изделий.
  - Отопление и вентиляция (20-22 ОВ), содержащие пояснительную записку, чертежи марки ОВ и спецификации оборудования, материалов и изделий.

#### **10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы (20-22 ИРД).**

Раздел включает в себя исходно-разрешительную документацию, в том числе: лицензию № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г. (приказ №981 от 10.07.2013 г.; приказ №592 от 15.05.2019 г.); Задание КГИОП от 05.08.2022 г. № 01-21-2051/22 (приспособление для современного использования нежилого помещения 2Н); справку КГИОП о статусе объекта культурного наследия № 04-22-5520/17-0-1-С от 13.12.2017 г.; свидетельство о государственной регистрации права от 19.07.2014 г. №78-АЗ 426396; доверенность от заказчика 78 АВ 2256824 от 15.07.2022г.; учетно-техническая документация (копия технического паспорта на помещение 2-Н инв. дело №01/01-589 от 14.04.2010г.; копии кадастрового плана вторичного объекта недвижимости (помещения 2-Н) от 21.01.2005 г., ситуационного плана участка от 21.01.2005 г., справка на помещение для расчета арендной платы от 21.01.2005 г.; копии поэтажных планов пом. 2-Н ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района; копия кадастрового паспорта квартиры №27 от 20.05.2008г.); Акт первичного обследования технического состояния дымоходов (газоходов) и вентиляционных каналов от 11.06.2019г.; титулы ранее согласованной проектной документации по пом. 2-Н; Распоряжение КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп;

- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.08.2022 г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

В соответствии с заданием КГИОП в рамках предварительных работ была выполнена предварительная фотофиксация объекта со схемой направлений съемки с привязкой к объекту и фотографиями от 15.08.2022 г.

Предварительные работы представлены в необходимом объеме для проектирования.

#### **10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования (20-22 КНИ).**

Раздел включает в себя: историко-архивные и библиографические исследования, содержащие краткую историческую справку и историческую иконографию (копии архивных графических материалов, фотокопии), инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ (нежилое помещение 2-Н) с обследованием несущих и ограждающих конструкций здания в пределах помещения 2-Н, фотофиксацией основных конструктивных элементов, графическими материалами, выводами и рекомендациями.

Инженерно-техническое обследование состояния конструкций и отделки в зоне производства работ в границах нежилого помещения 2-Н, расположенного в уровне цокольного (первого) этажа жилого дома №50 по Галерной улице (ул. Галерная, д. 50; наб. Адмиралтейского канала, д. 25), было выполнено специалистами ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в июле-октябре 2019 г. в соответствии с заданием КГИОП

от 12.09.2017 г. № 01-52-2642/17-0-2 и актуализировано в ноябре 2021 г. в соответствии с дополнительным соглашением (к договору № 20-19 от 07.02.2019 г.) с заказчиком.

Целью обследования являлась оценка технического состояния основных строительных конструкций и отделки для дальнейшей безопасной эксплуатации нежилого помещения 2-Н и определение возможности приспособления данного помещения для современного использования (в части перепланировки и переустройства под бар).

В рамках обследования выполнен следующий комплекс работ: изучение архивных материалов и материалов, предоставленных заказчиком; визуальное и выборочное инструментальное обследование строительных конструкций: верхней части фундаментов (для определения отметки верха фундамента и конструкций пола), несущих стен и перегородок, потолков, конструкции межэтажного перекрытия, с выявлением дефектов и повреждений; определение типов конструкций и технического состояния основных конструктивных элементов здания в пределах обследуемого помещения 2-Н; определение технического состояния инженерных сетей помещения; фотофиксация основных конструктивных элементов объекта; анализ результатов обследования и составление заключения по результатам инженерно-технического обследования конструкций в границах помещения 2-Н с выводами и рекомендациями по приспособлению для современного использования (в части перепланировки и переустройства под бар).

**Фундаменты здания** – ленточные, бутовые на известковом растворе. В основании пола лежит грунт с примесями строительного мусора. Техническое состояние бутовой кладки фундаментов оценивается как работоспособное, трещин и других следов деформации не обнаружено. Во время ведения работ по ремонту дорожного покрытия и тротуаров Адмиралтейской набережной в сентябре-октябре 2019 г. при производстве работ по ремонту тротуара перед домом № 25 (№ 50 по Галерной ул.) были обнаружены исторические продухи (h=100 мм) подпольного пространства в зоне помещения 2-Н на отметке -0,75 м от низа продуха до верха существующего цоколя. Это свидетельствует о том, что историческая отметка уровня земли располагалась значительно ниже существующей (данные отверстия в фундаменте предназначаются для циркуляции воздуха в подпольном пространстве и предотвращения накапливания конденсата в грунте, и устраиваются выше уровня земли).

Данные о заглублении пола в помещении 2-Н (-0,14 м) впервые были зафиксированы на планах ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района по состоянию на 23.03.1964 г. (отметка взята уже после обустройства набережной Круштейна в 1959 г. с повышением уровня земли, в результате которого были скрыты подпольные продухи и первый этаж стал цокольным) и в последующих планах ПИБ эти данные повторяются без изменения. Культурный слой за время существования здания с момента постройки и до сегодняшнего дня значительно повысился, о чем свидетельствуют как наличие подпольных продухов в фундаменте, так и сравнение исторических фотографий с современным состоянием. Таким образом, существующую на сегодняшний день отметку уровня земли не корректно принимать для отсчета исторической отметки пола помещения 2-Н.

В соответствии с зафиксированными продухами подпольного пространства по лицевому фасаду (на отметке -0,75 м от низа продуха до верха цоколя) исторический уровень пола первого этажа, беря в расчет толщину пирога пола по деревянным лагам на кирпичных столбиках, предположительно равнялся -0,54 м до верха существующего цоколя (-0,44 м до существующей отметки земли (0,00) при входе в помещение 2-Н) (см. раздел КНИ л. ТЗ-2 графической части).

**Цоколь** лицевого фасада выполнен из кирпича и облицован известняковыми блоками. Согласно фотофиксации 2019 г. большая часть цоколя обмазана гидроизоляцией. Продухи подпольного пространства забиты грунтом, а со стороны пом. 2-Н заложены кирпичом. На момент обследования 2021 г. цоколь по большей части скрыт тротуарной плиткой. В видимой части наблюдаются загрязнения камня, нарушения шовного заполнения, мелкие сколы и дефекты известняка, следы замачивания цоколя в зонах водосточных труб.

**Полы.** В июле-августе 2019 г. в соответствии с Разрешением КГИОП № 01-53-1204/19-0-1 от 19.07.2019 г. в помещении 2-Н были выполнены ремонтные работы, направленные на исполнение предписания Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 01.06.2018 г. по делу № 2-212/18, а именно – восстановление отметки полов до -0,140 относительно отметки земли (0,000) при входе в помещение 2-Н. Отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт помещения 2-Н, восстановление отметки полов) была утверждена КГИОП 21.10.2019 г. (рег. № 01-26-1843/19-0-1 от 09.09.2019 г.).

На момент обследования 2021 г. существующий пол выполнен из листов ДСП по деревянным лагам, опирающимся на кирпичные столбики (согласно отчетной документации – 250x250 h 150\* мм (\*- высота по месту)), установленные по железобетонной плите, выполненной по уплотненному грунту основания. Шаг столбиков (лаг) 1500x800мм. Техническое состояние конструкций полов оценивается как работоспособное.

**Несущие стены здания** – выполнены из кирпича вершкового измерения на известковом растворе, снаружи оштукатурены вгладь и окрашены. Штукатурная отделка фасадов имеет следы загрязнения и замачивания, отдельные участки отслаивания и растрескивания штукатурного слоя, поздние ремонтные замазки. Отделка кирпичных стен в осях А-Б/1-2 в пом. №№5, 6 по плану ПИБ отсутствует; в осях А-Б/2-3 в пом. №2 и в части пом. №1 выполнена облицовка керамической плиткой, в части пом. №1 и пом. №№3, 4 стены оштукатурены.

По визуальному обследованию 2021 г. стен значительных дефектов, трещин и разрушения кладки, отклонений по вертикали и выпучивания стен, препятствующих их дальнейшей безопасной эксплуатации, не выявлено. Кирпичная кладка выполнена с достаточной связью кирпича с раствором. В целом техническое состояние несущих стен оценивается как работоспособное.

**Перегородки** – не несущие деревянные дощатые перегородки на момент обследования демонтированы. Одна перегородка между №2 и №№1,3 по плану ПИБ (в осях А-Б/2-3) выполнена из кирпича на цементно-песчаном растворе. В кирпичной перегородке имеются

шахты вентканалов в рабочем состоянии (см. акт первичного обследования технического состояния вентканалов от 11.06.2019г.).

На момент проведения обследования 2019 г. в пом. №№3, 4 (в осях А-Б/2-3) на месте демонтированных старых перегородок был устроен подъем с лестницей на металлическом каркасе из проф. труб на отм. +0,545 м и объем из перегородок ГКЛ с обшивкой деревянными панелями с верхней отм. +1,715 м. В кирпичной перегородке располагался широкий дверной проем с сохранившейся кирпичной клинчатой перемычкой и заложены кирпичом поздний дверной проем с образованием ниши со стороны пом. №2 по плану ПИБ. На момент обследования 2019 г. между пом. №2 и 1 по плану ПИБ частично установлена перегородка из пазогребневых гипсовых блоков, широкий дверной проем зашит ГКЛ с устройством ниши.

На момент обследования 2021 г. все старые деревянные перегородки в помещении 2-Н демонтированы, в осях А-Б/2-3 частично установлены новые перегородки из ГКЛ и пазогребневых гипсовых блоков, ниша зашита ГКЛ широкого дверного проема в кирпичной перегородке облицована керамической плиткой. Техническое состояние кирпичной перегородки оценивается как работоспособное.

**Перемычки.** Исторические перемычки над оконными и дверными проемами кирпичные клинчатые, преимущественно с деревянными вставками. Видимых дефектов и повреждений деревянных вставок и кирпичных перемычек не зафиксировано, техническое состояние в целом оценивается как работоспособное. Техническое состояние кирпичной клинчатой перемычки без деревянной вставки в кирпичной стене между пом. 1 и 6 по плану ПИБ оценивается как работоспособное.

В ходе обследования 2019 г. в наружной стене пом. №6 по плану ПИБ был обнаружен заложены исторический дверной проем. Перемычка над заложены проемом выполнена по типу оконных – поверх деревянной вставки выполнена кирпичная клинчатая перемычка.

По визуальному обследованию 2021 г. техническое состояние кирпичной перемычки и деревянной вставки заложены проема оценивается как работоспособное.

**Перекрытие** над обследуемым помещением 2-Н выполнено из деревянных балок с черепными брусками с шагом 1,6 м. По черепным брускам выполнен деревянный подбор. На момент обследования 2019 г. деревянные балки были обработаны биозащитным раствором. В части помещений в осях А-Б/2-3 (пом. №№1,2,3,4 по плану ПИБ) снизу балок был выполнен подшивной противопожарный потолок из магниевых плит толщиной 20мм с заполнением минеральной ватой, оштукатуренный по сетке. В части помещений в осях А-Б/1-2 (пом. №№5, 6 по плану ПИБ) снизу балок был выполнен подшивной противопожарный потолок из магниевых плит толщиной 20мм с заполнением минеральной ватой с подшивкой из необрезной доски без оштукатуривания.

По визуальному обследованию 2021 г. видимых дефектов, прогибов и трещин конструкций перекрытия не зафиксировано. Техническое состояние междуэтажного перекрытия оценивается как работоспособное.

**Оконные проемы** обследуемого помещения прямоугольной конфигурации, габаритами 1,2х1,6(н) м, с подоконными отливами, со стороны набережной декорированы

профилированными наличниками с замковыми камнями. Существующие оконные заполнения по лицевому фасаду – двустворчатые деревянные, белого цвета, по дворовому фасаду – деревянные, коричневого цвета; установлены в 2012 г. в соответствии с согласованным проектом – «Проект восстановления ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов» (рег. №3-4522 от 04.06.2012г., согласован КГИОП 04.07.2012 г.). По визуальному осмотру состояние оконных заполнений оценивается как работоспособное.

**Входной проем** в помещение 2-Н габаритами 1,2х2 (h) м со стороны воротного проезда. Существующее дверное заполнение входа выполнено металлическим с деревянной филленчатой обшивкой с лицевой стороны по ранее согласованной документации (согласована КГА 01.06.2012 г., вх. № 39824 от 12.05.2012 г. – «Проект восстановления ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов» выполнен на основании задания КГИОП №2-913-1 от 15.04.2012г. и согласован КГИОП 04.07.2012г. вх.№ 3-4522 от 04.06.12г.). По визуальному осмотру состояние дверного заполнения оценивается как работоспособное. Внутренние дверные заполнения в помещении на момент обследования демонтированы и отсутствуют.

**Инженерные сети.** Здание оборудовано центральным отоплением, водоснабжением, канализацией, электроснабжением.

В части помещения 2-Н со стороны двора (в/о 2-3/А-Б) в процессе эксплуатации здания в подпольном пространстве была выполнена прокладка коммуникаций систем водоснабжения и канализации. В системе горячего и холодного водоснабжения были отмечены капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры, поражение коррозией отдельных участков трубопроводов, требовались работы по замене запорной арматуры и смесителей, частичная замена и ремонт трубопроводов магистралей системы водоснабжения и стояков, восстановление окраски трубопроводов.

Система центрального отопления – однотрубная с верхним розливом, на момент обследования 2019 г. находилась в неудовлетворительном состоянии, требовались работы по замене стояков и отопительных приборов, работы по восстановлению теплоизоляции труб.

На момент обследования 2021 г. были выполнены работы по ремонту трубопроводов магистралей системы водоснабжения, канализации, частичной замене стояков водоснабжения и отопления, восстановлению теплоизоляции труб. Выполнена установка и подключение инженерного оборудования. Системы водоснабжения, канализации, отопления в помещении находятся в работоспособном состоянии

Система электроснабжения в помещении находится в работоспособном состоянии; питание осуществляется от настенного пластикового щита ВРУ при входе в помещение 2-Н.

Действующие внутрстенные вентканалы располагаются в кирпичной перегородке между пом. 2 и 3 по плану ПИБ, в исправном состоянии (см. акт первичного обследования технического состояния вентканалов от 11.06.2019г.).

На основании актуализированного в ноябре 2021 г. обследования технического состояния строительных конструкций нежилого помещения 2-Н, расположенного в уровне цокольного (первого) этажа жилого дома №50 по Галерной улице (ул. Галерная, д. 50; наб. Адмиралтейского канала, д. 25), техническое состояние основных несущих конструкций в целом оценивается как работоспособное и позволяет выполнить планируемые работы по приспособлению помещения 2-Н для современного использования (в части перепланировки и переустройства под бар).

Все работы необходимо выполнять по специально разработанному проекту и в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». При выполнении работ необходимо соблюдать правила техники безопасности в соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001, СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве» и пожарной безопасности в соответствии с требованиями 69-ФЗ.

#### **10.4.3. Раздел 3. Проектная документация (Шифр: 20-22 ПД).**

Проектной документацией предусмотрено приспособление для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22).

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая основания для разработки проекта, общие сведения об объекте, краткие исторические сведения, современное состояние объекта, выводы по результатам инженерно-технического обследования, описание основных проектных решений (архитектурные и конструктивные решения, решения по инженерному обеспечению), технологические решения, противопожарные мероприятия, природоохранные мероприятия, проект организации строительства, мероприятия по сохранению объекта культурного наследия, мероприятия по созданию безбарьерной среды для маломобильных групп населения и обеспечению доступа инвалидов.

#### **Архитектурные решения.**

Проектом приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н предусмотрена перепланировка в пределах капитальных стен и переустройство помещения под бар. На момент проектирования в помещении 2-Н выполнены следующие мероприятия по приспособлению для современного использования:

- демонтаж старых деревянных не несущих перегородок.
- в осях А-Б/2-3/А-Б устройство новых перегородок из ГКЛ, пазогребневых гипсовых блоков и подъема с лестницей.
- устройство ниши из заложеного кирпичом позднего дверного проема в кирпичной перегородке в осях А-Б/2-3 (со стороны пом. №2 по плану ПИБ).
- устройство ниши путем зашивки ГКЛ широкого дверного проема в кирпичной перегородке в осях А-Б/2-3 (со стороны пом. №1 по плану ПИБ).
- очистка и обработка балок междуэтажного перекрытия биозащитными составами.

- устройство противопожарного подшивного потолка.
- ремонт и замена инженерных сетей.

**Проектом с учетом выполненных работ предусматриваются следующие мероприятия:**

- понижение существующей отметки пола в/о 1-2/А-Б до исторической (-0,440 м от существующей отметки земли (0,000) при входе в пом. 2-Н).
- устройство гидроизоляции пола.
- раскрытие заложенного кирпичом дверного проема в стене по оси «Б» с устройством входа в проектируемый бар со стороны воротного проезда.
- установка внутренних дверных заполнений.
- устройство агрегата Compact Unit/Тор в зоне оконного проема по оси «3» (ближнего к оси Б) со стороны помещения с выбросом воздуха через вент. отверстие во фрамуге существующего окна дворового фасада, скрытого вент. решеткой (для решения проблемы выброса воздуха системы ВЗ);
- устройство чистовой отделки полов, стен, потолков.

**Конструктивные решения.**

**Стены:** В рамках проекта не предусмотрено изменение существующих капитальных стен. Проектом предусматривается раскрытие ранее заложенного кирпичом исторического дверного проема в стене по оси «Б» в проектируемый бар со стороны воротного проезда с сохранением существующей клинчатой перемычки. Демонтаж поздней кирпичной кладки выполнять безударным способом, по технологии «алмазной резки», исключая обрушение выпиленной кладки на конструкции пола.

**Перегородки:** Проектом предусматривается демонтаж старых деревянных перегородок и устройство новых перегородок двух типов: из пазогребневых гипсовых гидрофобизированных блоков 600×300×80 мм и из листов ГКЛ на одинарном стальном каркасе с минераловатным заполнением. Перегородки устанавливаются на существующую ж/б плиту с устройством горизонтальной гидроизоляции.

Для организации помещения персонала в осях 2-3/А-Б предусматривается устройство подъема с лестницей из пяти ступеней по металлическому каркасу (из проф. труб 50х50 мм) с дощатым заполнением.

В кирпичной перегородке в осях А-Б/2-3 в габаритах заложенного кирпичом позднего дверного проема предусмотрена ниша для размещения мойки (со стороны пом. №2 по плану ПИБ), в габаритах зашитого ГКЛ широкого дверного проема предусмотрена ниша для размещения санузла для персонала (со стороны пом. №1 по плану ПИБ).

**Полы:** За время существования здания с момента постройки и до сегодняшнего дня уровень отметки земли изменялся в сторону повышения. Данные о заглублении пола в помещении 2-Н (-0,140 м) впервые были зафиксированы на планах ПИБ от 1964г. и на последующих планах ПИБ эти данные повторяются без изменения. При сравнении

исторических фотографий с современным состоянием четко видно, что отметка земли относительно верха цоколя значительно ниже существующей. Таким образом, существующую на сегодняшний день отметку уровня земли не корректно принимать для отсчета исторической отметки пола помещения 2-Н.

Существующие продухи подпольного пространства, зафиксированные со стороны лицевого фасада в процессе производства работ по ремонту тротуаров (на отметке -0,750 м от низа продуха до верха цоколя) более достоверно указывают на вероятную отметку исторического уровня пола первого этажа, которая, беря в расчет толщину пирога пола по деревянным лагам на кирпичных столбиках, предположительно равнялась -0,440 м до существующей отметки земли (0,000) при входе в помещение 2-Н (см. раздел КНИ, л. ТЗ-2 графической части).

На основании анализа исторической иконографии и зафиксированных продухов, проектом предусмотрено восстановление отметки пола в/о 1-2/А-Б до исторической (данная отметка соотнесена с отметкой обнаруженных продухов и равна отметке -0,440). В связи с тем, что в части помещения в/о 2-3/А-Б в процессе эксплуатации здания в подпольном пространстве была выполнена прокладка инженерных коммуникации (водопровод, канализация), понижение отметки пола в данной части невозможно.

Существующая ж/б плита, выполненная с гидроизоляцией по уплотненному по грунту в/о 1-2/А-Б находится на отметке -0,540 м относительно существующей отметки тротуара у входа в помещение 2-Н (0,000). Для восстановления исторической отметки пола в осях 1-2/А-Б проектом предусмотрено устройство пирога пола из плит OSB (ориентированно-стружечные плиты) по деревянным лагам 50x50 мм по выравнивающей ц/п стяжке, выполненной по существующей ж/б плите. В осях 2-3/А-Б напольное покрытие (керамогранит) выполняется с гидроизоляцией по выравнивающей ц/п стяжке по существующей ж/б плите.

Для нивелировки перепада высотных отметок внутри помещения и обеспечения нормативных проходов на путях эвакуации, проектом предусмотрено устройство съемного металлического пандуса в проеме по оси «2» (ближнем к оси «Б»). В проеме по оси «2» (ближнем к оси «А») перепад высот сглаживается за счет выравнивающей ц/п стяжки.

Разница отметок – восстанавливаемой исторической отметки пола зала бара (в/о 1-2/А-Б) и существующей на сегодняшний день отметки тротуара у входа в пом. 2-Н (0,000), – составляет 0,440 м. Для обеспечения доступа с улицы через вновь раскрываемый входной проем по оси «Б» со стороны помещения проектируются три ступени шириной 1,0 м (нижняя ступень по металлическому каркасу из проф. труб), с дощатым заполнением; покрытие ступеней выполнить с антискользящей поверхностью.

**Перекрытие:** Проектом не предусмотрено изменение существующих конструкций междуэтажного перекрытия. Проектом предусматривается:

- устройство подшивного противопожарного потолка из магниевых плит толщиной 20мм с заполнением минеральной ватой и подвесного потолка из листов ГКЛ по металлическому каркасу в осях 2-3/А-Б.
- устройство подшивного потолка из магниевых плит толщиной 20мм с заполнением минеральной ватой и оштукатуриванием по сетке с имитацией деревянных балок в осях 2-3/А-Б.

Проектом предусмотрено устройство дополнительной шумоизоляции перекрытия над помещениями бара звукоизолирующей прослойкой из минеральной ваты Rockwool Акустик Баттс по металлическому каркасу.

**Внутренняя отделка** сведена в ведомость отделки помещений. Чистовая отделка зала бара – кирпичная кладка с нанесением защитных и укрепляющих кладку растворов. Стены и перегородки в санузлах и помещении мойки посуды облицовываются керамической глазурованной плиткой. В помещениях персонала, коридоре – очищенная, гидрофобизированная кирпичная кладка. Потолки в осях 2-3/А-Б – подшивные, стилизованные балочные, группы – Г2, В2, Д3, Т3 по дизайн-проекту. Покрытие полов – керамическая плитка, паркетная доска.

Предложенные решения по отделке имеют рекомендательный характер, однако все отделочные материалы должны иметь сертификаты в области пожарной безопасности и гигиенические сертификаты соответствия.

**Оконные и дверные заполнения:** Оконные заполнения помещения 2-Н выполнены в рамках проекта 2012 г. по восстановлению ранее существующих оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов, разработанного ООО «Фирма «КСР» (рег. № 3-4522 от 04.06.2012 г.; согласован КГИОП 04.07.2012 г.) и настоящим проектом не изменяются.

В рамках организации технического обеспечения и эксплуатации помещений в соответствии с надлежащими санитарными нормами проектом приспособления помещения 2-Н для современного использования в части устройства системы вентиляции предусматривается установка вентиляционной решетки во фрамуге существующего оконного проема со стороны дворового фасада здания (ближнего к оси «Б»). При этом существующая расстекловка оконного заполнения, деревянная оконная рама, конфигурация и габариты проема не изменяются и не нарушают предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп (дворовые фасады: ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов; исторический рисунок заполнений оконных проемов). Вентиляционная решетка устанавливается во фрамуге оконного заполнения, предусмотрена окраска решетки в цвет оконного заполнения.

Зал бара, занимающий 60% от площади всего помещения, запроектирован в части помещения вдоль набережной Адмиралтейского канала. Для входа посетителей в наружной стене по оси «Б», выходящей в воротный проезд, раскрывается заложенный исторический

дверной проем. Дверное заполнение выполняется деревянное остекленное, филленчатое по аналогии с существующей дверью по оси «Б», выполненной по ранее согласованной документации (вх. № 39824 от 12.05.2012г., согласован КГА 01.06.2012г.; рег. № 3-4522 от 04.06.2012 г.; согласован КГИОП 04.07.2012 г.).

При раскрытии существующего дверного проема со стороны воротного проезда штукатурка откосов восполняется сложным раствором, окраска производится красочными составами близкими к существующим. Фрагментарная окраска и облицовка стены внутри проезда не допускается. При необходимости восстановление штукатурной отделки стены выполняется в рамках отдельно разработанного проекта.

### **Инженерное обеспечение.**

Проектируемый бар предназначен для розничной торговли спиртными напитками и готовой продукцией. Инженерное обеспечение выполняется от существующих городских сетей.

**Отопление.** Существующая система центрального отопления – однотрубная с верхним розливом, сохраняется с заменой чугунных радиаторов на биметаллические.

**Вентиляция.** Проектом предусматривается организация в помещении общеобменной вентиляции с механическим побуждением. Обслуживание бара производится тремя системами: В1 – зал бара, В2 – санузлы, В3 – технологические помещения. Приточный воздух в зал бара поступает естественным путем за счет инфильтрации. Вентилятор системы В3 необходимо изолировать шумопоглощающими материалами, на системах В1 и В2 установить шумоглушители. Внутренние воздуховоды выполнить из оцинкованной стали и герметично соединить на фланцевых и ниппельных соединениях, размещать в подпотолочном пространстве.

Выброс воздуха систем В1 и В2 выполняется в существующие внутристенные вент. каналы. Для решения проблемы выброса воздуха системы В3 проектом предусмотрено устройство агрегата Compact Unit/Top (комплектные воздухоподготовительные агрегаты с вентиляторами приточного и отработанного воздуха с непосредственным приводом, фильтрами, роторным утилизатором тепла и встроенной системой автоматики) со стороны помещения в зоне оконного проема в стене по оси «З» (ближнего к оси «Б»).

Выброс воздуха системы В3 будет осуществляться через вентиляционное отверстие во фрамуге существующего окна дворового фасада, скрытое вент. решеткой. При этом существующая расстекловка оконного заполнения, деревянная оконная рама, конфигурация и габариты проема не изменяются. Вент. решетка окрашивается в цвет оконного заполнения.

**Водоснабжение и канализация.** Существующие инженерные сети систем водопровода и канализации сохраняются. Проектом предусматривается установка в проектируемых санузлах бара следующих сантехнических приборов: трех унитазов, трех умывальников, двух водоразборных кранов Ø15. В помещении мойки посуды предусматривается устройство посудомоечной машины, стола с встроенной моечной ванной, в зале бара за барной стойкой предусматривается установка умывальника.

Водоснабжение проектируемого бара предусматривается от сетей жилого дома с устройством врезок в существующие общедомовые стояки, проходящие в помещении 2-Н. Для учета расходов потребляемой воды на врезках устанавливаются крыльчатые счетчики; предусмотрен подвод холодной и горячей воды к санитарным приборам, приборам для мытья посуды и внутренним поливочным кранам. Прокладка водопроводных сетей открытая и частично скрытая в подпольном канале с возможностью доступа. Трубопроводы холодной воды прокладываются в изоляции для предотвращения конденсации влаги и замерзания, трубопроводы горячей воды изолируются от теплопотерь.

Отвод бытовых сточных вод от санитарно-технических приборов предусмотрен по самотечным трубопроводам с устройством отдельных выпусков в дворовую сеть. На выпуске устанавливается канализационный затвор фирмы HL Д=100мм. Проектируемые внутренние канализационные сети приняты из полиэтиленовых труб Д=50,110 мм. Отвод производственных сточных вод от приборов для мытья посуды осуществляется производственной канализацией с устройством самостоятельного выпуска в дворовую сеть. На выпуске устанавливается канализационный затвор фирмы HL Д=75мм. Проектируемые канализационные сети приняты из полиэтиленовых труб Д=50 мм.

**Электроснабжение.** Предусматривается устройство сети общего освещения (светильники) и сети подключения бытового и силового оборудования. Разводку сетей выполнять скрыто по строительным конструкциям и за подвесным потолком в гофрированных пластиковых трубах. Для учета и распределения электроэнергии по помещениям объекта, установить: в тамбуре – настенный встраиваемый пластиковый щит ВРУ со счетчиком электроэнергии.

#### **10.4.4. Результаты рассмотрения и анализа проектной документации.**

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2022 г. № 01-21-2051/22 (приспособление для современного использования нежилого помещения 2Н) (Приложение № 2) и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, достаточных для реализации проектных решений.

Для достижения цели настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям обеспечения сохранности исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, согласно Распоряжению КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп «Об

утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (Приложение № 4).

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

- исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);
- исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;
- историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- южный лицевой фасад (по наб. Адмиралтейского канала): материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов 1-3-го этажей;
- дворовые фасады: ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов; исторический рисунок заполнения оконных проемов.

Важно отметить, что рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные мероприятия по приспособлению для современного использования помещения 2-Н под предприятие общественного питания (бар) в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д 50, литера А). Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы декоративно-художественной отделки лицевых и дворовых фасадов, материалы и характер отделки наружных стен и цоколя. Проектом также не предусматривается замена существующих оконных и наружного дверного заполнения помещения 2-Н.

На момент составления акта историко-культурной экспертизы на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 2-Н частично произведены работы по приспособлению для современного использования: выполнен демонтаж старых деревянных не несущих перегородок и устройство новых перегородок из ГКЛ, пазогребневых гипсовых блоков и подъема с лестницей в осях А-Б/2-3/А-Б, устройство в кирпичной перегородке ниши из заложеного кирпичом позднего дверного проема и устройство ниши путем зашивки ГКЛ дверного проема (со стороны пом. №2,1 по плану ПИБ), очистка и обработка балок междуэтажного перекрытия биозащитными составами, устройство противопожарного подшивного потолка, ремонт и замена инженерных сетей, частично начаты отделочные работы. Выполненная часть работ была осуществлена в соответствии с представленной проектной документацией и соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. К настоящему времени работы приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

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

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

Рассматриваемое помещение 2-Н располагается в части цокольного (первого) этажа, справа от воротного проезда южного лицевого дома по Адмиралтейской набережной. Новое планировочное решение предусматривает демонтаж старых не несущих деревянных перегородок, не являющихся предметом охраны, устройство новых перегородок из ГКЛ и гипсовых пазогребневых блоков, а также устройство двух ниш в существующей кирпичной перегородке. Данные проектные мероприятия допустимы, поскольку не повлияют на несущую способность здания в целом и выполняются с целью перераспределения площадей без нарушения исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен.

В процессе перепланировки проектом предлагается организация дополнительного входа в помещение 2-Н путем раскрытия обнаруженного заложенного дверного проема со стороны воротного проезда с сохранением существующей исторической кирпичной перемычки (см. Приложение № 7, фото 11-12). Данные проектные решения признаны допустимыми, поскольку обнаруженная перемычка находится в работоспособном состоянии, раскрытие заложенного исторического входа со стороны воротного проезда не повлечет за собой снижение несущей способности здания и восстановит историческое объемно-планировочное решение помещения 2-Н в габаритах капитальных стен.

Во время ведения работ по ремонту дорожного покрытия и тротуаров Адмиралтейской набережной в сентябре-октябре 2019 г. при производстве работ по ремонту тротуара перед домом № 25 (№ 50 по Галерной ул.) были зафиксированы существующие исторические продухи подпольного пространства в зоне помещения 2-Н на отметке -0,75 от верха существующего цоколя, свидетельствующие о том, что историческая отметка пола располагалась значительно ниже существующей (данные отверстия в фундаменте предназначены для циркуляции воздуха и предотвращения накапливания конденсата в грунте подпольного пространства, и устраиваются выше уровня земли). В том, что с момента строительства дома в первой половине XIX в. отметка уровня земли была значительно повышена, можно убедиться и при сравнении существующей ситуации с историческими фотографиями, на которых видно что цоколь здания был частично «утоплен» в асфальт после устройства тротуара при реконструкции канала и набережной Круштейна в конце 1950-х гг. (см. Приложение № 1, илл. 17-23), в результате чего подпольные продухи оказались ниже уровня земли. В последующие годы при замене дорожного покрытия цоколь был значительно скрыт асфальтом, а после ремонта 2019 г. – тротуарной плиткой (см. Приложение № 1, илл. 24-25; Приложение № 7, фото 1-7).

Достоверных сведений относительно исторической отметки пола помещения 2-Н не зафиксировано – на планах середины–конца XIX в. высоты помещений не обозначивались; на разрезах уровень первого этажа обозначен вровень с уровнем земли (см. Приложение № 1, илл. 14, 16). На самых ранних фиксационных планах ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационного бюро Адмиралтейского района по состоянию на 1931 г. высота

заглубления этажа не указана, по состоянию на 23.03.1964 г. высота заглубления помещения 2-Н в уровне цокольного этажа обозначена -0,14 м; последующие годы на всех планах ПИБ повторяется та же отметка заглубления, в т.ч. на плане пом. 2-Н по состоянию на 14.04.2010 г. (см. Приложение № 1, илл. 26, 27; Приложение № 5).

Согласно п. 2.8 Приложения Б СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» планировочной отметкой земли является уровень земли на границе земли и отмостки здания. Впервые обозначенная на плане по состоянию на 23.03.1964 г. отметка заглубления -0,14 м для помещения 2-Н была взята уже после обустройства набережной Круштейна в 1959 г. с повышением уровня земли, в результате которого были скрыты подпольные продухи и первый этаж стал цокольным. Таким образом, некорректно принимать отметку -0,14 м за историческую отметку заглубления пола. Также стоит учитывать, что при устройстве вертикальной планировки внутридворовой территории отметка земли внутри встроенного воротного проезда была повышена относительно нижней отметки цоколя лицевого фасада для организации уклона для стока дождевой воды в сторону набережной с целью предотвращения затопления внутреннего двора.

Проектными решениями предлагается восстановить историческую отметку уровня пола помещения 2-Н в осях «1-2/А-Б» ориентируясь на обнаруженные подпольные продухи в фундаменте, которые располагались в домах без подвала непосредственно под деревянными конструкциями пола для вентиляции подполья. Конструкции пола устраиваются по грунту из ж/б плиты по цементно-песчаной стяжке с отводом грунтовых вод, в результате чего подпольные продухи можно будет оставить скрытыми тротуаром и при этом избежать угрозы переувлажнения грунта и капитальных конструкций здания. Данные проектные решения признаны допустимыми, поскольку направлены на приспособление помещения 2-Н для современного использования и на воссоздание исторической отметки пола и исторического объемно-планировочного решения помещения в соответствии с предметом охраны.

Для обеспечения спуска ввиду разницы восстанавливаемой исторической отметки пола зала в осях «1-2/А-Б» и существующей на сегодняшний день отметки земли, составляющей 0,40 м, при входе в осях «1/Б» со стороны помещения 2-Н предполагается устройство трех ступеней. Данные преобразования имеют локальный характер, направлены на приспособление помещения 2-Н для современного использования и не приведут к непоправимому искажению облика объекта культурного наследия.

В связи с тем, что в процессе эксплуатации здания в части помещения 2-Н в осях «2-3/А-Б» со стороны двора были устроены вводы инженерных коммуникаций (водопровод/канализация), понижение отметки пола в данной части на сегодняшний день невозможно. Для нивелировки перепада высот внутри помещения и обеспечения нормативных проходов на путях эвакуации проектом предусмотрено устройство съёмного металлического пандуса в осях «2/Б» между помещениями зала бара и входного тамбура. Данные преобразования имеют локальный характер, направлены на приспособление помещения 2-Н для современного использования и не приведут к непоправимому искажению облика объекта культурного

наследия. Покрытие пола в рассматриваемом помещении не входит в предмет охраны и может подвергаться замене.

В связи с отсутствием в рассматриваемом помещении потолочного архитектурно-художественного декора по результатам визуального осмотра и согласно перечню предметов охраны, утвержденному Распоряжением КГИОП от 11.05.2017 г. № 221-р (Приложение № 4), допустимо устройство подшивного потолка и подвесного потолка из ГКЛ.

В целях приспособления помещения 2-Н под предприятие общественного питания (бар) предусматривается установка дополнительного сантехнического оборудования, замена сетей водоснабжения, канализации и электроснабжения в пределах капитальных стен в соответствии с действующими нормативами. Для обеспечения оптимальных санитарно-гигиенических условий эксплуатации помещений предприятия общественного питания проектом предполагается устройство агрегата Compact Unit/Top с внутренней стороны помещения в зоне оконного проема дворового фасада, ближнего к оси «Б», с выбросом воздуха через вентиляционную решетку в верхней фрамуге. Устройство вент. решетки во фрамуге оконного заполнения выполняется с сохранением существующей деревянной оконной рамы без изменения охраняемых характеристик дворового фасада южного корпуса (ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа дворовых фасадов; исторический рисунок заполнения оконных проемов), с окраской решетки в цвет оконного заполнения, несет локальный характер и не приведет к непоправимому искажению облика объекта культурного наследия.

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

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

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

1. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г.
2. Атлас тринадцати частей С-Петербурга/ сост. Н. Цылов. Репринтное воспроизведение. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003.
3. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. СПб.: Норинт, 2002 г.
4. Кириков Б.М. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. СПб., «Пилигрим», 1996.
5. Нистрем К. Книга адресов Санкт-Петербурга на 1837г. СПб, 1837.

6. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов изданный трудами Императорской Академии Наук и Художеств в Санкт-Петербурге 1753 года.
7. Подробный план Санкт-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г.
8. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 12. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Голлю, Ф.К. Пистолькорсу, А.В. Ивковой по наб. Адмиралтейского канала, 25, Галерной ул., 50 (1851-1907 гг.).
9. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 12. Чертежи дома Г. Радинга, А.Ф. Пистолькорс по наб. Адмиралтейского кан., 25 и Галерной ул., 50 (1869-1893 гг.).
10. ЦГАКФФД СПб. Ар 212296; Ар 230601; Гр 43193.
11. Интернет-источники: сайт <https://pastvu.com/>; сайт <http://retromap.ru/>.
12. ГОСТ Р 5 5567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
13. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.

## **12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.**

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д 50, литера А (согласно Распоряжению КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р), разработанную ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, было выявлено следующее:

- 1) Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.
- 2) Проектная документация разработана в соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2022 г. № 01-21-2051/22 (приспособление для современного использования нежилого помещения 2Н) (Приложение № 2) и не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

- 3) Объем выполненных в рамках проектирования предварительных работ достаточен для обоснования решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 2-Н. В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.08.2022 г, в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.
- 4) Комплексные научные исследования, необходимые для определения состава работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части помещения 2-Н выполнены в достаточном объеме и не противоречат требованиям и рекомендациям действующих нормативных актов, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования». На основании проведенных исследований техническое состояние несущих и ограждающих конструкций в зоне предполагаемых работ было признано работоспособным.
- 5) Проектная документация разработана на основании результатов проведенных комплексных научных исследований, соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
- 6) Решения, предлагаемые проектом, не противоречат сохранению исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» в соответствии с Распоряжением КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» (Приложение № 4).

### 13. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д 50, литера А (согласно Распоряжению КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта **соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

**14. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

**Приложение № 1.** Иконографические материалы.

**Приложение № 2.** Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 05.08.2022 г. № 01-21-2051/22 (приспособление для современного использования нежилого помещения 2Н).

**Приложение № 3.** Распоряжение КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект (памятник) «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

**Приложение № 4.** Распоряжение КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)».

**Приложение № 5.** Паспорт объекта культурного наследия.

**Приложение № 6.** Копии документов технического и кадастрового учета.

**Приложение № 7.** Материалы фотофиксации.

**Приложение № 8.** Копии документов, удостоверяющих права на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., дом 50, литера А, пом. 2-Н (свидетельство о государственной регистрации права от 19.07.2014 г. №78-АЗ 426396); Выписка из ЕГРН от 30.11.2022 г. № КУВИ-999/2022-1447658.

**Приложение № 9.** Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 11.** Иная документация.

**Дата оформления заключения экспертизы:** 02.12.2022 г.

**Подписи экспертов:**

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

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

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

**Приложение № 1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Историческая иконография****Список иллюстраций**

**Илл. 1.** Санктпетербургской план 1738 г. («План Зигхейма»). Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.

**Илл. 2.** План Столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов (план Трускотта-Махаева). 1753 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.

**Илл. 3.** Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г. Л. 84.

**Илл. 4.** Фрагмент плана Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов VI. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в СПб при Сенате. 1798 г.

**Илл. 5.** Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 55 кварталов. Сочинен в СПб при Комитете о уравниении городских повинностей. 1806 г. – Л. 7.

**Илл. 6.** Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.– Л. 21.

**Илл. 7.** План двора бывшего Генерал Майора Голле. 1-й Адмиралтейской части, 4 квартала под № 256. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 12. Л. 1, 2.

**Илл. 8.** Планы и фасады собственного дома, состоящего в 1-й Адмиралтейской части, 4 кв. под № 226, Действительного Статского Советника и Кавалера Г. Радинга. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 1-4.

**Илл. 9.** Планы и фасады собственного дома, состоящего в 1-й Адмиралтейской части, 4 кв. под № 226, Действительного Статского Советника и Кавалера Г. Радинга. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 1-4. Фрагмент (план 1 и 2 этажа).

**Илл. 10.** План двора жены Генерал-майора Анны Федоровны Пистолькорс. 4-й Адмиралтейской части, 2 участка под №№ 25 и 50. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 5.

**Илл. 11.** Детальный план 2-го и 1-го этажей. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 6-8. Фрагмент.

**Илл. 12.** План двора вдовы Генерал Майора Анны Федоровны Пистолькорс. Адмиралтейской части, 2 участка под №№ 25 и 50. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 23.

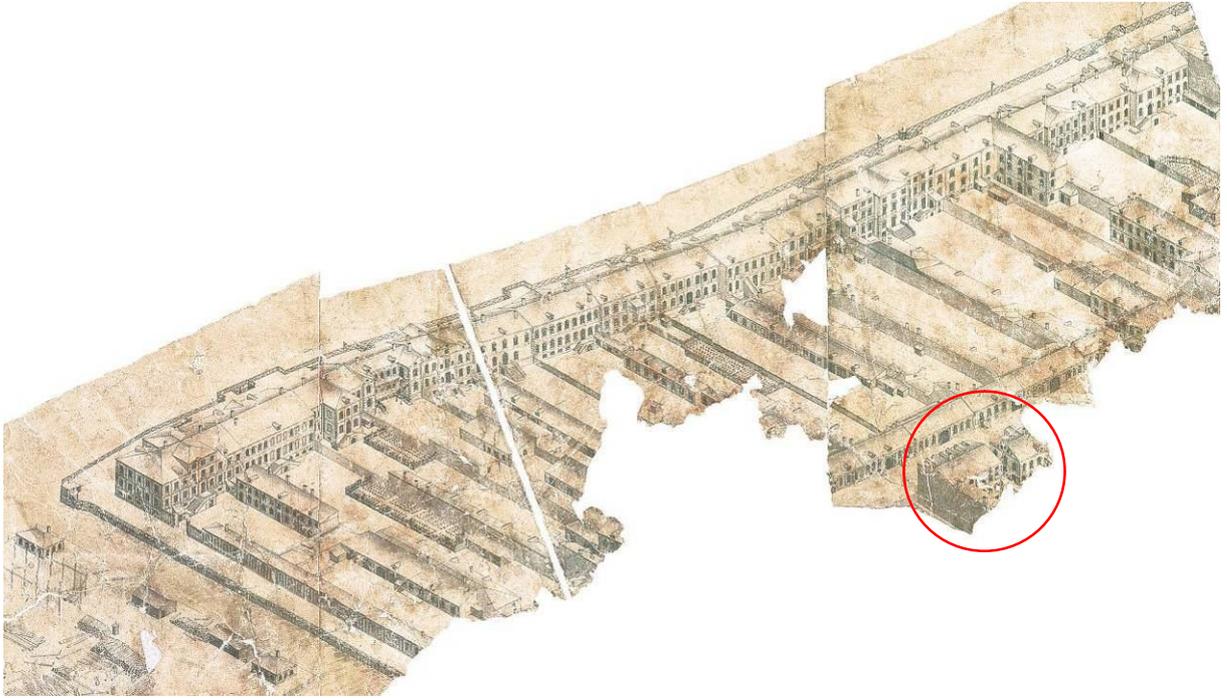
- Илл. 13.** Фасад по линии с-d (по наб. Адмиралтейского канала). 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 24-25.
- Илл. 14.** Разрез e-f, Фасад f-g. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 29-35. Фрагмент.
- Илл. 15.** План 1-го и 2-го этажей. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 36-39. Фрагмент.
- Илл. 16.** Разрез e-f, Фасад f-g. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 51-53. Фрагмент.
- Илл. 17.** Вид на Адмиралтейский канал. Фотография 1910-х гг. Источник: сайт /pastvu.com – <https://pastvu.com/p/125201> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 18.** Адмиралтейский канал (канал Круштейна). Фотография 1930-1935 гг. Источник: сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/336905> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 19.** Перспектива канала Круштейна. Фотография 1936 г. ЦГАКФФД. Гр 43193.
- Илл. 20.** Канал Круштейна. Фотография 1957 г. Источник: сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/336899> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 21.** Канал Круштейна. Фотография 1957 г. Фрагмент. Источник: сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/336899> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 22.** Адмиралтейский канал. Наводнение 18 октября 1967 г. Фотография 1967 г. Источник: сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/114544> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 23.** Адмиралтейский канал. Наводнение 18 октября 1967 г. Фотография 1967 г. Фрагмент. Источник: сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/114544> (дата обращения: 17.12.2019 г.).
- Илл. 24.** Общий вид фасада дома № 25 по набережной канала Круштейна. Фотография 08 мая 1976 г. Автор съемки: К.В. Овчинников. ЦГИА КФФД СПб. Ар 212296.
- Илл. 25.** Вид части фасада дома № 25 по набережной канала Круштейна. Фотография 08 мая 1976 г. Автор съемки: К.В. Овчинников. Ар 230601.



Илл. 1. Санкт-петербургской план 1738 г. («План Зигхейма»). Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.



Илл. 2. План Столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших его проспектов (план Трускотта-Махаева). 1753 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.



Илл. 3. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г. Л. 84.



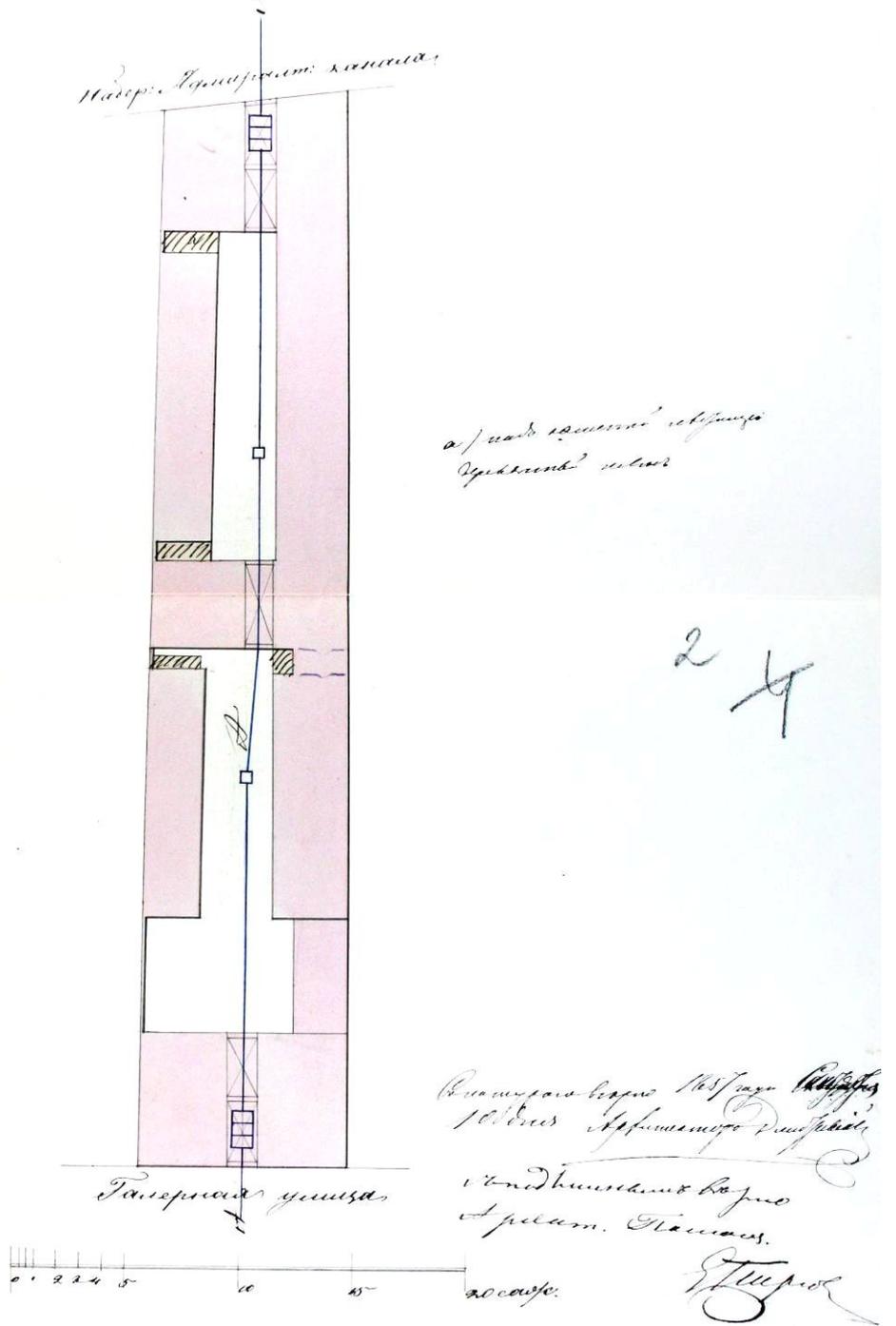
Илл. 4. Фрагмент плана Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов VI. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в СПб при Сенате. 1798 г.



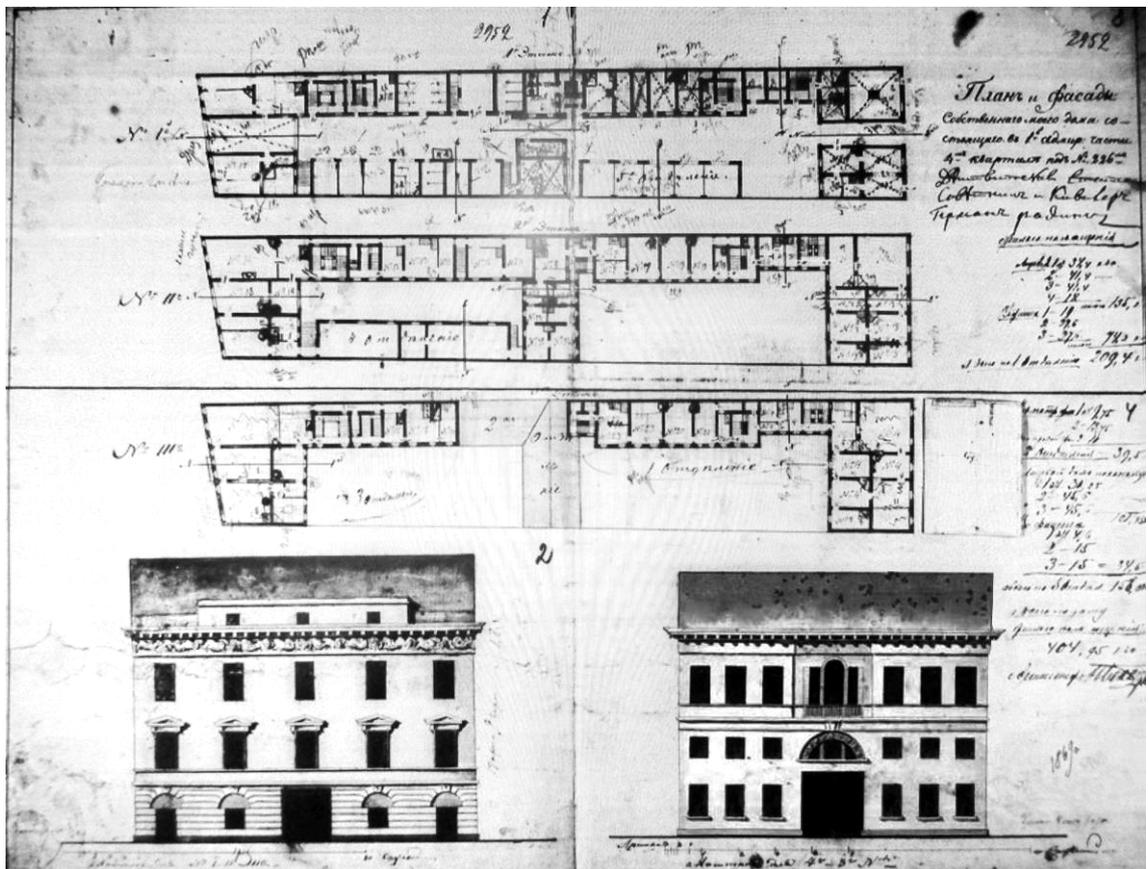
B

### План двора

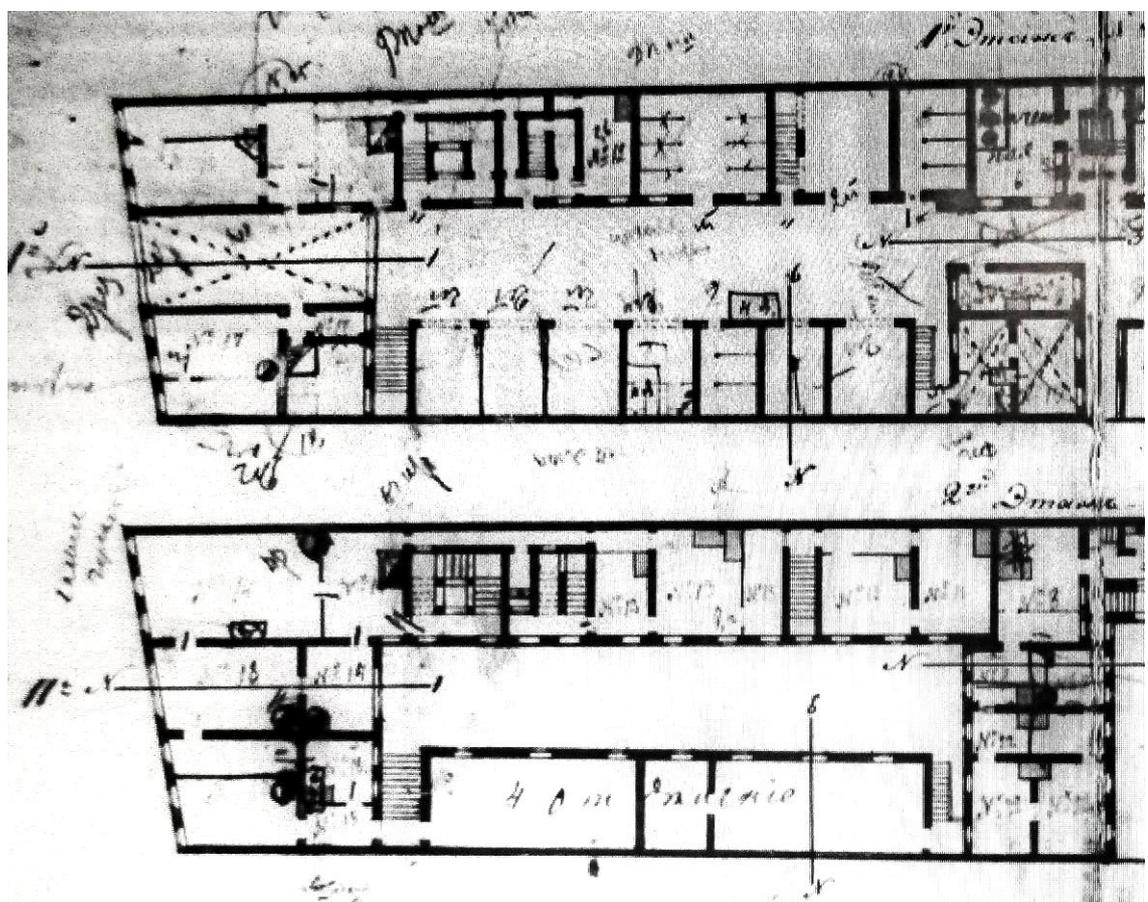
бывшаго Генерала Майора Голле:  
1-я Адмиралтейская часть под № 256



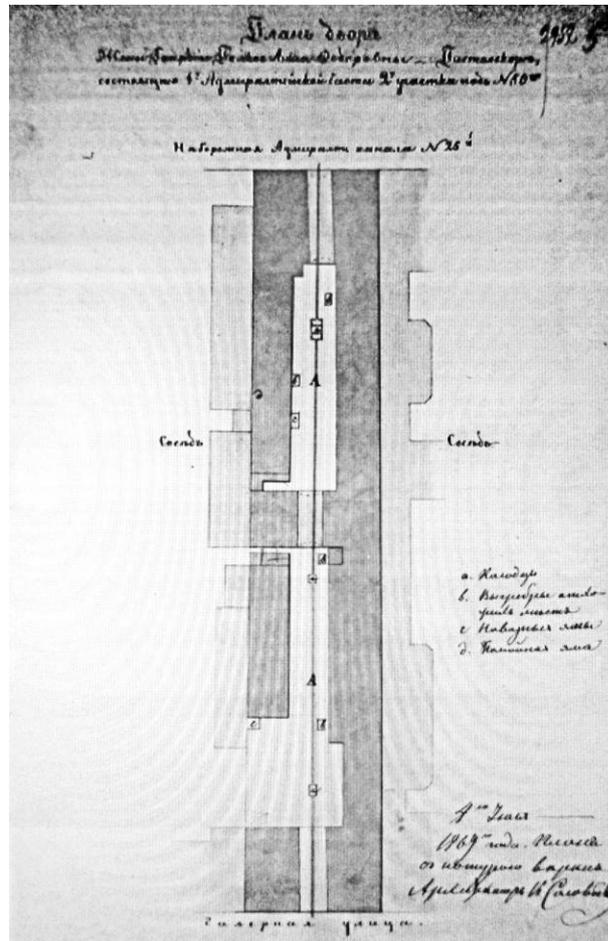
Илл. 7. План двора бывшего Генерал Майора Голле. 1-й Адмиралтейской части, 4 квартала под № 256. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 12. Л. 1, 2.



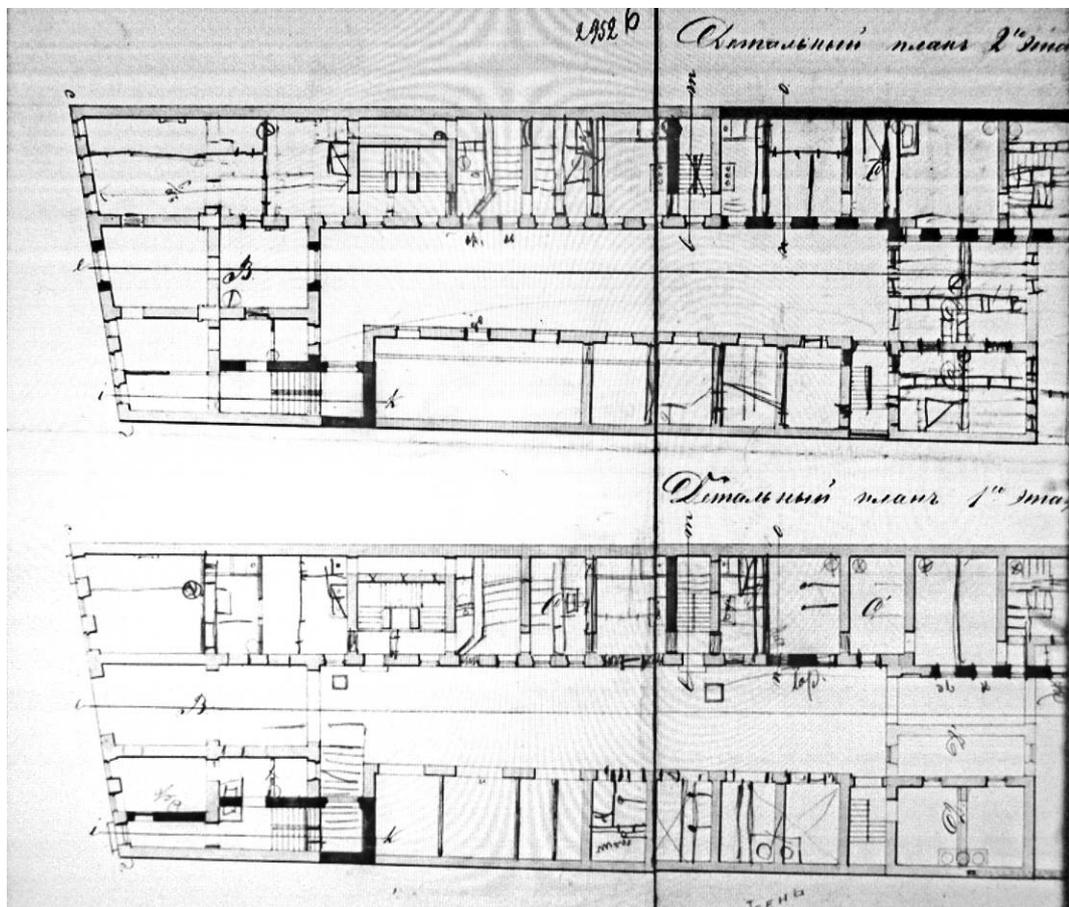
Илл. 8. Планы и фасады собственного дома, состоящего в 1-й Адмиралтейской части, 4 кв. под № 226, Действительного Статского Советника и Кавалера Г. Радинга. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 1-4.



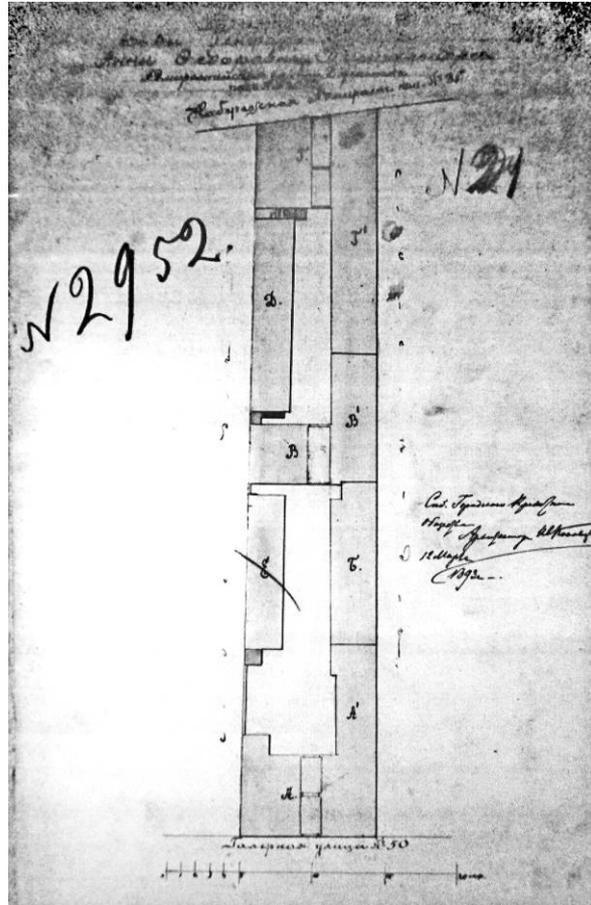
Илл. 9. Планы и фасады собственного дома, состоящего в 1-й Адмиралтейской части, 4 кв. под № 226, Действительного Статского Советника и Кавалера Г. Радинга. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 1-4. Фрагмент (план 1 и 2 этажа).



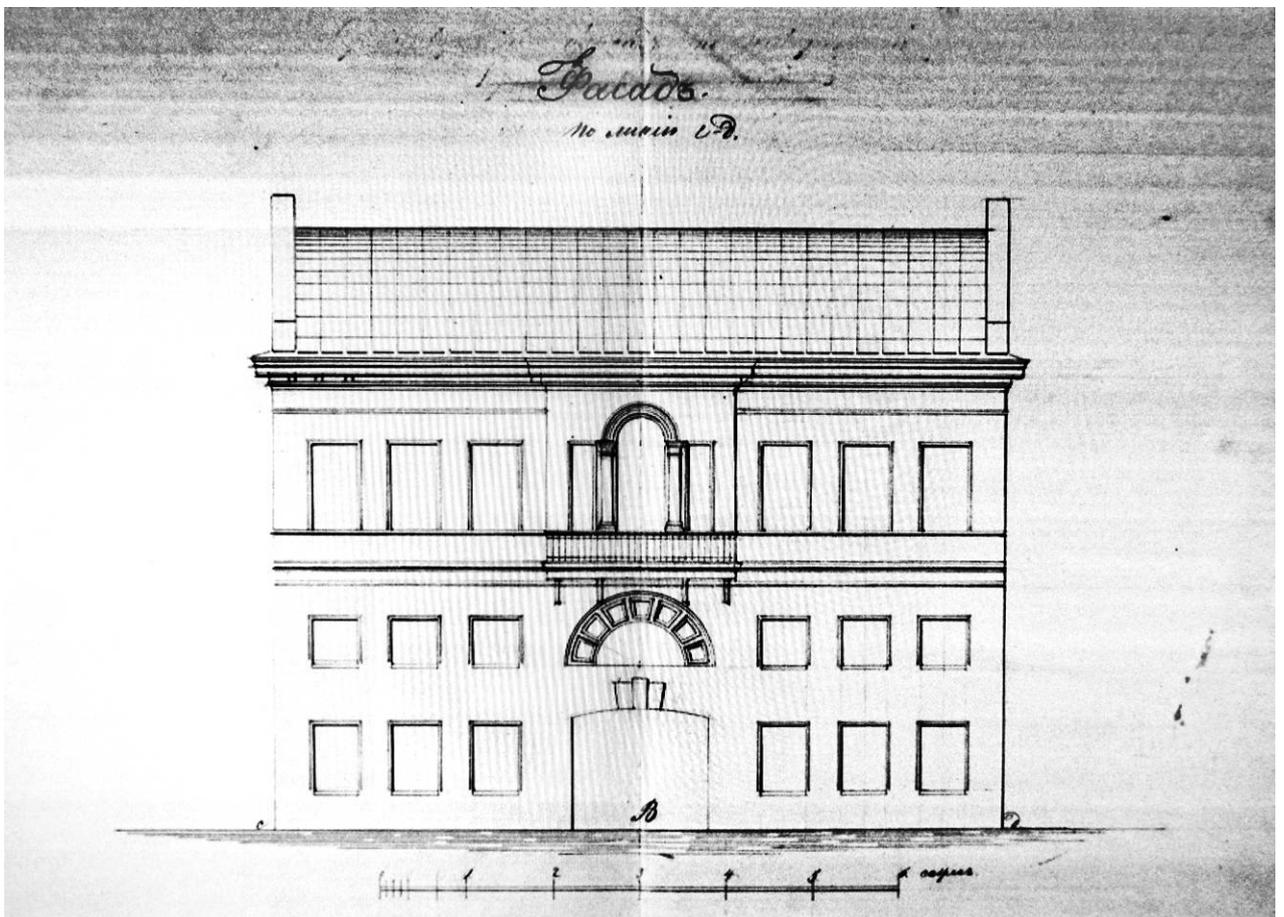
Илл. 10. План двора жены Генерал-майора Анны Федоровны Пистолькорс. 4-й Адмиралтейской части, 2 участка под №№ 25 и 50. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 5.



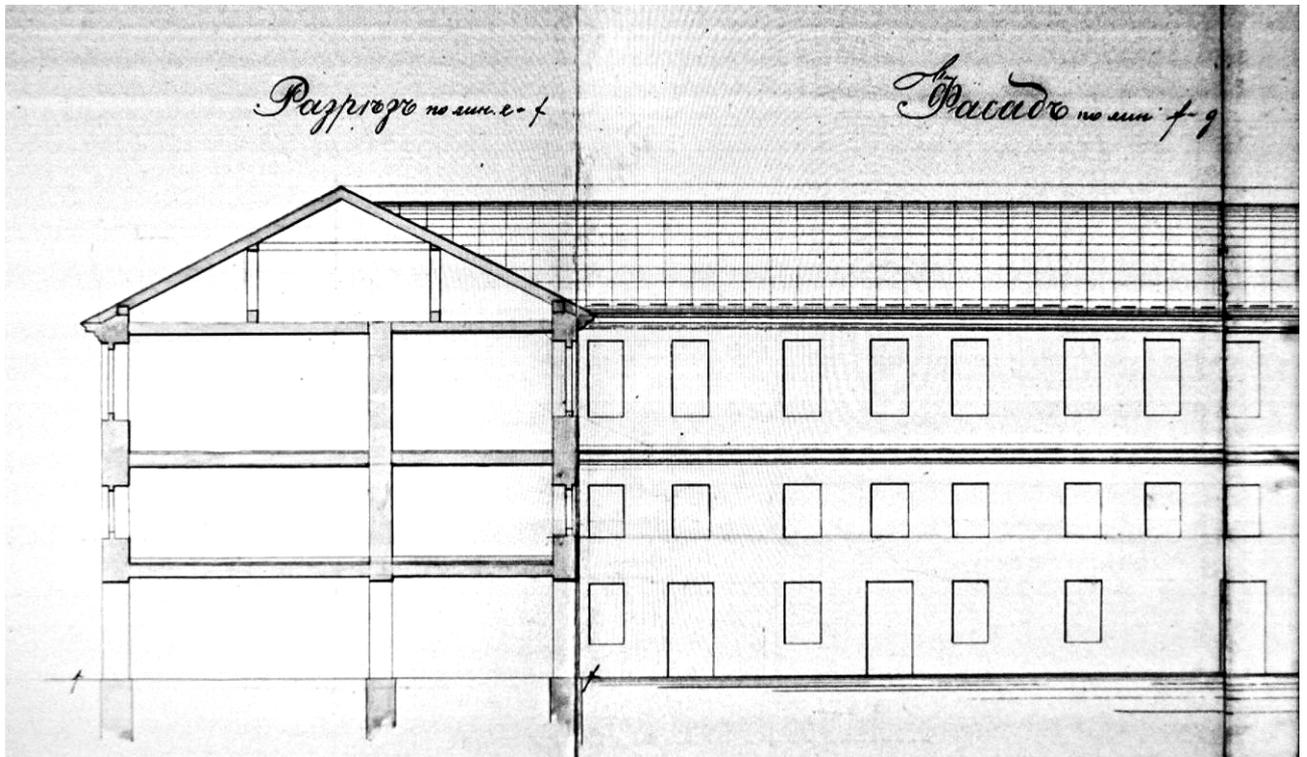
Илл. 11. Детальный план 2-го и 1-го этажей. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 6-8. Фрагмент.



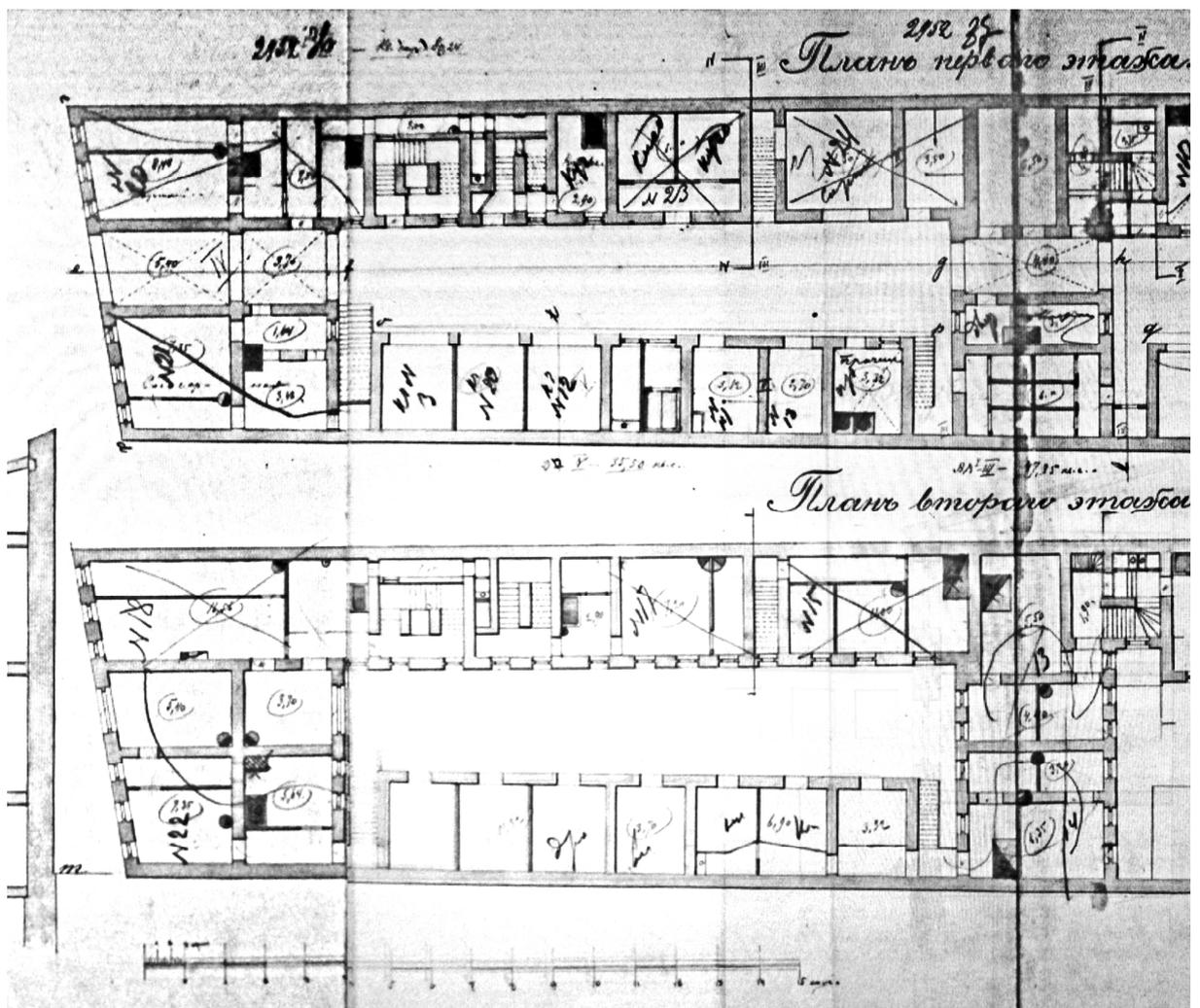
Илл. 12. План двора вдовы Генерал Майора Анны Федоровны Пистолькорс. Адмиралтейской части, 2 участка под №№ 25 и 50. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 23.



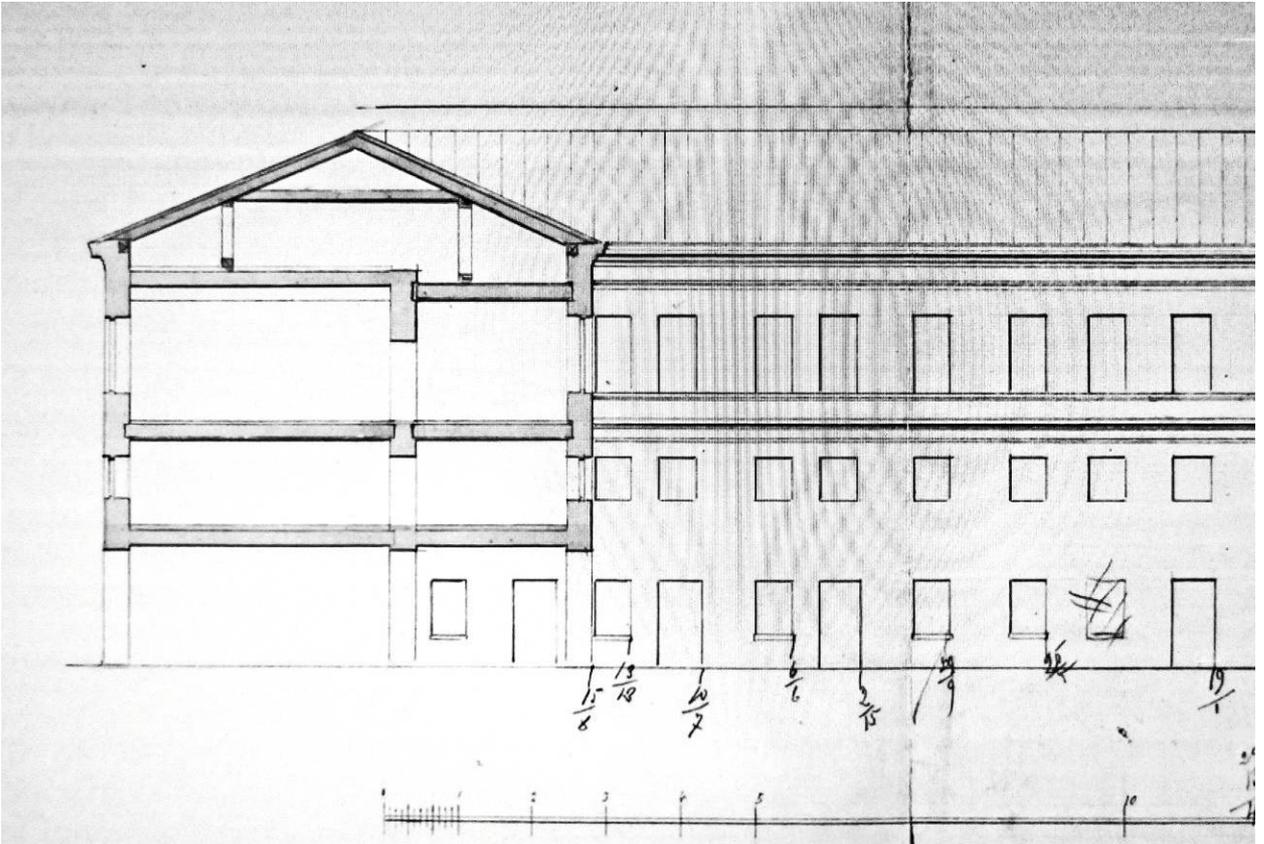
Илл. 13. Фасад по линии с-д (по наб. Адмиралтейского канала). 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 24-25.



Илл. 14. Разрез e-f, Фасад f-g. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 29-35. Фрагмент.



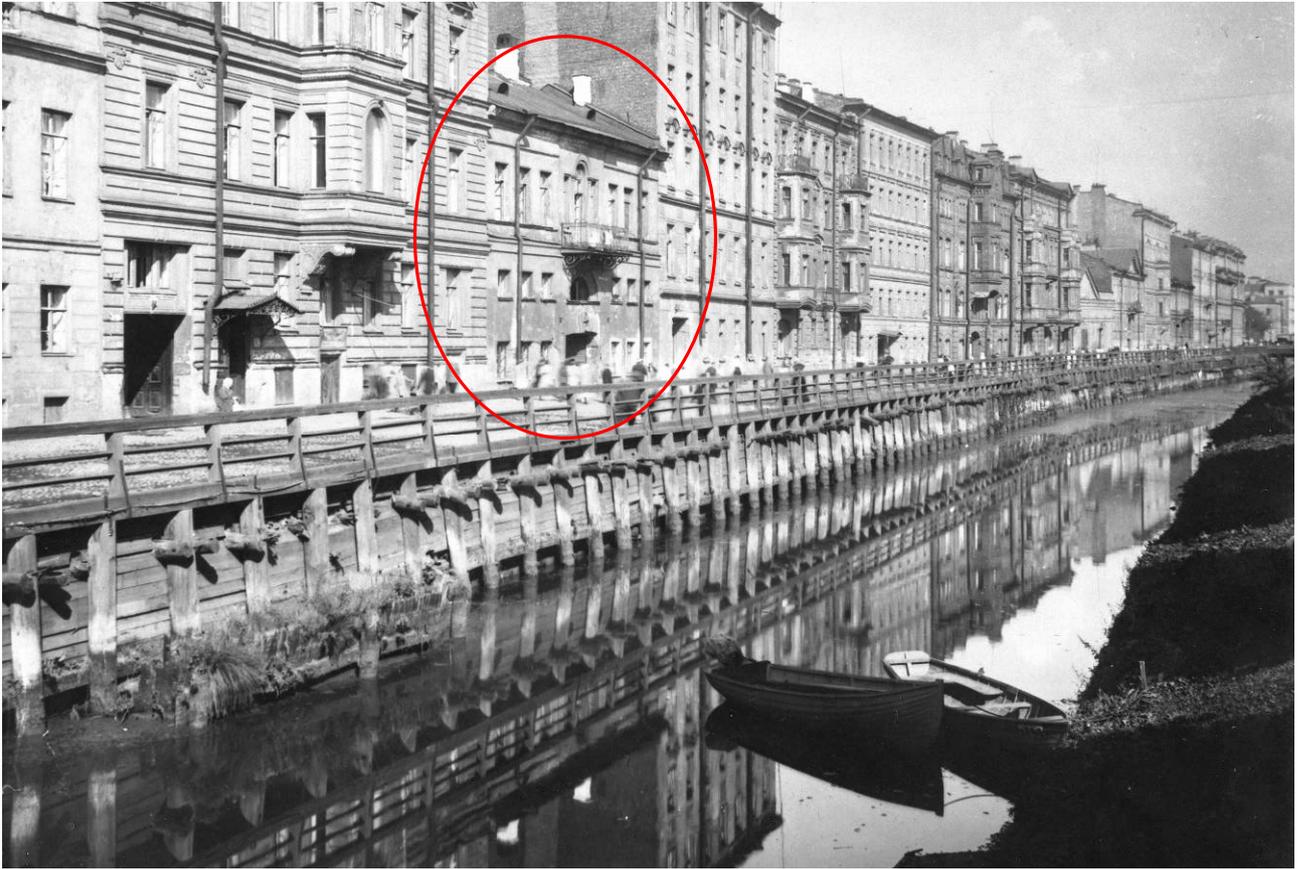
Илл. 15. План 1-го и 2-го этажей. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 36-39. Фрагмент.



Илл. 16. Разрез e-f, Фасад f-g. 1893 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 12. Л. 51-53. Фрагмент.



Илл. 17. Вид на Адмиралтейский канал. Фотография 1910-х гг. Источник: сайт /pastvu.com.



Илл. 18. Адмиралтейский канал (канал Круштейна). Фотография 1930-1935 гг.  
Источник: сайт pastvu.com.



Илл. 19. Перспектива канала Круштейна. Фотография 1936 г. ЦГАКФФД. Гр 43193.



Илл. 20. Канал Круштейна. Фотография 1957 г. Источник: сайт pastvu.com.



Илл. 21. Канал Круштейна. Фотография 1957 г. Фрагмент. Источник: сайт pastvu.com.



Илл. 22. Адмиралтейский канал. Наводнение 18 октября 1967 г. Фотография 1967 г.  
Источник: сайт pastvu.com.



Илл. 23. Адмиралтейский канал. Наводнение 18 октября 1967 г. Фотография 1967 г. Фрагмент.  
Источник: сайт pastvu.com.



Илл. 24. Общий вид фасада дома № 25 по набережной канала Круштейна. Фотография 08 мая 1976 г.  
Автор съемки: К.В. Овчинников. ЦГА КФФД СПб. Ар 212296.



Илл. 25. Вид части фасада дома № 25 по набережной канала Круштейна. Фотография 08 мая 1976 г.  
Автор съемки: К.В. Овчинников. ЦГА КФФД СПб. Ар 230601.

**Приложение № 3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Распоряжение КГИОП от 28.04.2017 г. № 185-р**  
**«О включении выявленного объекта культурного наследия**  
**в единый государственный реестр объектов культурного**  
**наследия (памятников истории и культуры) народов**  
**Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия**  
**регионального значения объект (памятник) «Дом Г. Радинга**  
**(А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима**  
**использования территории объекта культурного наследия»**



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

окуд

28.04.2017

№ 185-р

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (от 07.11.2016 рег. № 3-10344), выполненной аттестованным экспертом Трушковским В.Э., и с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.03.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект (памятник) «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», 2-я пол. XVIII в. – первая треть XIX в., автор неизвестен; 1875 г., арх. Н.Ф. Беккер, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейского кан. наб., 25; Галерная ул., 50, числящийся под номером 6 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

С.В. Макаров

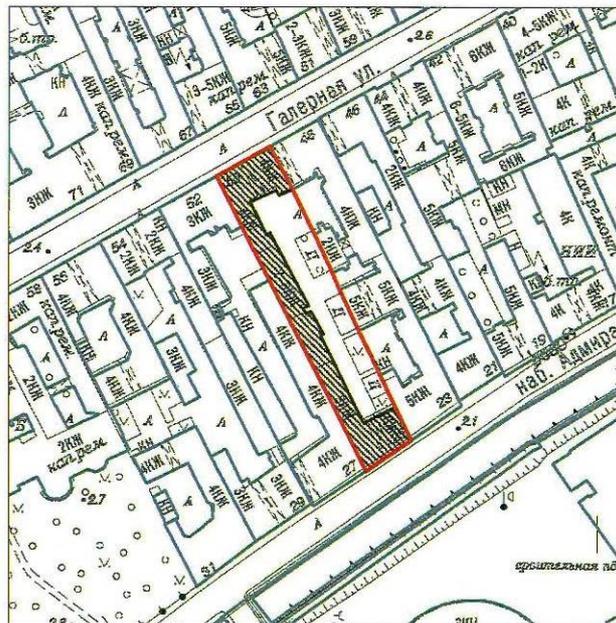
Приложение № 1  
к распоряжению КГИОП

от 28.04.2012 № 185-р

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)»,  
(далее – объект культурного наследия),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

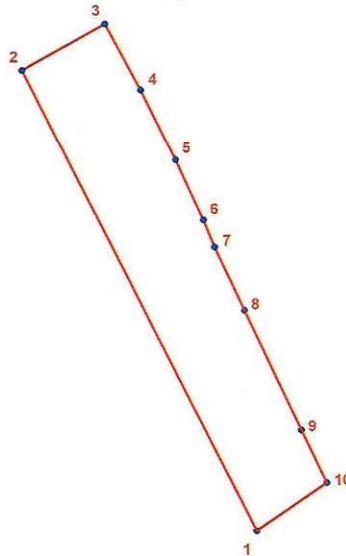
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия от точки 1 до точки 4 проходит по фундаменту здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.50, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1350, от точки 4 до точки 10 на юго-восток вдоль фасадов здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.48, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1014, от точки 10 до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.50, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1350.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,6206300	112,1252400
2.	93,7168100	112,0767600
3.	93,7264900	112,0937700
4.	93,7127000	112,1012200
5.	93,6981300	112,1084500
6.	93,6855700	112,1142200
7.	93,6799000	112,1165800
8.	93,6666632	112,1226876
9.	93,6416500	112,1344700
10.	93,6306400	112,1396700

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 28.04.2017 № 185-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

**Приложение № 4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Распоряжение КГИОП от 16.07.2021 г. № 105-рп  
«Об утверждении предмета охраны объекта культурного  
наследия регионального значения «Дом Г. Радинга  
(А.Ф. Пистолькорс)»**



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

окуд

16.07.2021№ 105-рп

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 11.05.2017 № 221-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4. Контроль за выполнением возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 16.07.2021 № 105-рп

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Галерная улица, дом 50, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>историческое объемно-пространственное решение участка;</p> <p>исторические габариты и конфигурация, включая лицевой корпус по Галерной улице и лицевой корпус по набережной Адмиралтейского канала, три дворовых корпуса, два воротных проезда лицевых корпусов;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыш (исключая дворовой скат лицевого корпуса по набережной Адмиралтейского канала);</p> <p>высотные отметки коньков крыш.</p>	  
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);	

исторические отметки плоских  
междуэтажных перекрытий;



лестницы:  
местоположение,  
конструкция (№ 1 – по  
металлическим балкам, с  
площадками на сводах;  
№ 2, № 3, № 4 – средистенные с  
забежными ступенями, каменными  
площадками на коробовых и  
крестовых сводах),

материал ступеней и площадок  
(путиловский камень);



		<p>металлическое ограждение лестницы № 1 – в виде литых вертикальных прутьев, круглых в сечении, с перехватами из завитков аканта, с профилированным деревянным поручнем;</p>	
--	--	---	---

тип сводов:

- коробовый с распалубками на двух подпругных арках проезда южного лицевого корпуса (по набережной Адмиралтейского канала);



- на столбах коробовые, крестовые и с распалубками в уровне 1-го этажа лицевого корпуса по Галерной улице;



- арки с полуциркульным завершением в стенах лестницы № 4;



		- своды Монье арочного проезда северного лицевого корпуса (по Галерной улице).	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>северный лицевой фасад (по Галерной улице):</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка, рустованные лопатки в простенках – в уровне 3–4-го этажей, ленточная рустовка с разделкой «под шубу», лепной декор - в уровне 2-го этажа;</p> <p>арочный проезд прямоугольной формы,</p> <p>местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением) и габариты оконных проемов 1-4-го этажей, включая круглую люкарну аттика;</p> <p>оформление оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники;</p> <p>оформление оконных проемов 2-го этажа – профилированные муфтированные наличники;</p> <p>междуэтажные тяги в уровне 1-3-го этажей;</p> <p>оформление оконных проемов 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», замковые камни с лепной гирляндой;</p> <p>оформление оконных проемов 3-го этажа крайних осей – прямые сандрики на каннелированных кронштейнах, трехчастные замковые камни с овальным медальоном;</p>	  

6

	<p>подоконные ниши с лепной гирляндой;</p> <p>оформление балконного дверного проема 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», картуш с горельефом античной женской головки, фланкированной гирляндами;</p> <p>оформление портала – разорванный лучковый фронтон на четырех пилястрах ионического ордера с триглифами над капителями;</p> <p>лепной фриз из медальонов с розетками между ними;</p> <p>балкон на штукатурных кронштейнах – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>оформление оконных проемов 4-го этажа – профилированные наличники с ниспадающими цветочными гирляндами;</p> <p>оформление центрального оконного проема 4-го этажа – профилированный наличник с «ушками» с замковым камнем и цветочной гирляндой;</p> <p>филенки, декорированные сверху триглифами с декоративными консолями, с провисающими цветочными гирляндами;</p> <p>два боковых прямоугольных аттика;</p>	   
--	--	---

		<p>центральный аттик фигурных очертаний, с профилированным карнизом и круглой люкарной, декорированной гирляндой из лилий;</p> <p>венчающий профилированный раскрепованный карниз;</p> <p>профилированный карниз аттика;</p> <p>южный лицевой фасад (по набережной Адмиралтейского канала):</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>арочный проезд с лучковым завершением, декорированный веерным замковым камнем с львиным маскароном;</p>	      
--	--	---	---

		<p>балкон на кованых кронштейнах – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный в плане); ограждение из вертикальных прутьев, с фризами по верхнему и нижнему поясам с мотивом «пояс меандра»;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов 1-3-го этажей;</p> <p>оформление оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники, наружные подоконные доски, замковые камни;</p> <p>оформление оконных проемов 2-го и 3-го этажей – подоконные доски;</p> <p>оформление центрального оконного проема 2-го этажа – профилированный архивольт, подоконная доска на четырех кубических кронштейнах;</p> <p>оформление центрального оконного проема 3-го этажа – линейный сандрик на каннелированных кронштейнах, лепная декоративная композиция под сандриком в виде тирса с розеткой в центре;</p>	     
--	--	--	---

		<p>междуэтажная тяга в уровне 2–3-го этажей;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p> <p>дворовые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов 2-4-го этажей;</p> <p>ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа;</p> <p>исторический рисунок заполнения оконных проемов;</p> <p>тяга над окнами 2-го этажа трехэтажных корпусов, переходящая в венчающий карниз двухэтажного корпуса (дворовые фасады западных корпусов).</p>	     
--	--	--	--

			 
5	<p>Декоративно-художественное решение интерьеров:</p>	<p>лестница № 1 (по Галерной улице): разделка стен и сводов площадок на зеркала профилированными тягами с угловыми выкружками;</p> <p>обрамление полуциркульного окна профилированными тягами;</p>	  

кессоны потолка вестибюля;



полы площадок лестницы и вестибюля – террацо с бордюром и центральными розетками в виде стилизованных цветов;



тамбур входа:  
облицовка стен и потолка  
деревянными филленчатыми панелями  
с порезками и драпировками, двери  
филленчатые, нижняя фигура в виде  
бриллиантового руста.



**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Паспорт объекта культурного наследия**

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

Экземпляр № 2

781710971510005

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

### ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



30.04.2021  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)

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

2-я пол. XVIII в. - первая треть XIX в., 1875 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 185-р от 28.04.2017 г.

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

Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литера А

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

Граница территории объекта культурного наследия от точки 1 до точки 4 проходит по фундаменту здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.50, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1350, от точки 4 до точки 10 на юго-восток вдоль фасадов

здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.48, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1014, от точки 10 до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Галерная улица, д.50, литера А, имеющего кадастровый номер 78:32:0001088:1350.

- распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 185-р от 28.04.2017 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: историческое объемно-пространственное решение участка; исторические габариты и конфигурация, включая лицевой корпус по Галерной ул. и лицевой корпус по наб. Адмиралтейского канала, три дворовых корпуса, два воротных проезда лицевых корпусов; исторические габариты и конфигурация крыш (исключая дворовый скат лицевого корпуса по наб. Адмиралтейского кан.); высотные отметки коньков крыш.

Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; лестницы: местоположение, конструкция (№ 1 – по металлическим балкам, с площадками на сводах: № 2, № 3, № 4 – средистенные с забежными ступенями, каменными площадками на коробовых и крестовых сводах), материал ступеней и площадок (путиловский камень); металлическое ограждение лестницы № 1 – в виде литых вертикальных прутьев, круглых в сечении, с перехватами из завитков аканта, с профилированным деревянным поручнем; тип сводов: коробовый с распалубками на двух подпружных арках проезда южного лицевого корпуса (по наб. Адмиралтейского кан.); на столбах коробовые, крестовые и с распалубками в уровне 1-го этажа лицевого корпуса по Галерной ул.; арки с полуциркульным завершением в стенах лестницы № 4; своды Монье арочного проезда северного лицевого корпуса (по Галерной ул.).

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: северный лицевой фасад (по Галерной ул.): материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка, рустованные лопатки в простенках – в уровне 3–4-го этажей, ленточная рустовка с разделкой «под шубу, лепной декор – в уровне 2-го этажа; арочный проезд прямоугольной формы, местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением) и габариты оконных проемов 1-4-го этажей, включая круглую люкарну аттика; оформление оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники; оформление оконных проемов 2-го этажа – профилированные муфтированные наличники; междуэтажные тяги в уровне 1-3-го этажей; оформление оконных проемов 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», замковые камни с лепной гирляндой; оформление оконных проемов 3-го этажа крайних осей – прямые сандрики на каннелированных кронштейнах, трехчастные замковые камни с овальным медальоном; подоконные ниши с лепной гирляндой; оформление балконного дверного проема 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», картуш с горельефом античной женской головки, фланкированной гирляндами; оформление портала – разорванный лучковый фронтон на четырех пилястрах ионического ордера с триглифами над капителями; лепной фриз из медальонов с розетками между ними; балкон на штукатурных кронштейнах – местоположение, габариты, конфигурация; оформление оконных проемов 4-го этажа – профилированные наличники с ниспадающими цветочными гирляндами; оформление центрального оконного проема 4-го этажа – профилированный наличник с «ушками» с замковым камнем и цветочной гирляндой; филенки, декорированные сверху триглифами с декоративными консолями, с провисающими цветочными гирляндами; два боковых прямоугольных аттика; центральный аттик, фигурных очертаний, с профилированным карнизом и круглой люкарной, декорированной гирляндой из лилий; венчающий профилированный раскрепованный карниз; профилированный карниз аттика; южный лицевой фасад (по наб. Адмиралтейского кан.): материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; арочный проезд с лучковым завершением, декорированный всерным замковым камнем с львиным маскаронем; балкон на кованых кронштейнах – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный в плане); ограждение из вертикальных прутьев, с

фризами по верхнему и нижнему поясам с мотивом «пояс меандра»; местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов 1-3-го этажей; оформление оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники, наружные подоконные доски, замковые камни; оформление оконных проемов 2-го и 3-го этажей – подоконные доски; оформление центрального оконного проема 2-го этажа – профилированный архивольт, подоконная доска на четырех кубических кронштейнах; оформление центрального оконного проема 3-го этажа – линейный сандрик на каннелированных кронштейнах, лепная декоративная композиция под сандриком в виде тирса с розеттой в центре; междуэтажная тяга в уровне 2–3-го этажей; венчающий профилированный карниз; дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка; местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов 2-4-го этажей; ширина и верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа; исторический рисунок заполнения оконных проемов; тяга над окнами 2-го этажа трехэтажных корпусов, переходящая в венчающий карниз двухэтажного корпуса (дворовые фасады западных корпусов). Декоративно-художественное решение интерьеров: лестница № 1 (по Галерной ул.): разделка стен и сводов площадок на зеркала профилированными тягами с угловыми выкружками; обрамление полуциркульного окна профилированными тягами; кессоны потолка вестибюля; полы площадок лестницы и вестибюля – террасо с бордюром и центральными розетками в виде стилизованных цветов; тамбур входа: облицовка стен и потолка деревянными филленчатыми панелями с порезками и драпировками, двери филленчатые, нижняя фигура в виде бриллиантового руста.

- распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» № 221-р от 11.05.2017 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

15. 07. 2021

Дата оформления паспорта

(число, месяц, год)

**Приложение № 6**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии документов технического и  
кадастрового учета**

Санкт-Петербург  
ГУП "Городское управление инвентаризации  
и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро  
Адмиралтейского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*на помещение 2-Н*

город  
район  
улица  
д о м  
литера

*Санкт-Петербург  
Адмиралтейский  
Галерная улица  
50 корпус -  
"А"*

Инв.дело № 01/01-589

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Серия (тип проекта): -

Этажность: *4(3-4) (в том числе цокольный этаж, мансарда)*, кроме того, имеется:

Год постройки: *1791*

Год проведения капитального ремонта / реконструкции: *А6 мансарда 2008*

Площадь застройки: *1122.0* кв.м

Объем строения : *12525* куб.м

Общая площадь строения: *2200.1* кв.м,

из них: а) общая площадь квартир: *1642.1* кв.м;

б) общая площадь нежилых помещений: *558.0* кв.м

## II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) *2-Н*

Назначение: нежилое

Использование: *Прочее*

Этаж: *цокольный*

Объем помещения (части строения): *246* куб.м

Общая площадь помещения (части строения): *55.0* кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов	
	Фундамент	<i>бутовый ленточный</i>	
2	Стены	<i>кирпичные толщ. в 3 кирпича</i>	
3	Перегородки	<i>деревянные оштукатуренные</i>	
4	Перекрытия	<i>деревянные оштукатуренные по деревянным балкам</i>	
5	Крыша	<i>из оцинкованного железа по деревянной обрешетке</i>	
6	Полы	<i>дощатые, окрашены; паркетные</i>	
7	Проемы оконные		
8	Проемы дверные	<i>филенчатые, окрашены</i>	
9	Отделочные работы	<i>штукатурка</i>	
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление</i>	<i>стальные трубы, от ТЭЦ</i>
		<i>Водопровод</i>	<i>стальные трубы от городской центральной сети</i>
		<i>Канализация</i>	<i>чугунные трубы, сброс в городскую сеть</i>
		<i>Горячее водоснабжение</i>	<i>централизованное</i>
		<i>Электроосвещение</i>	<i>открытая проводка</i>
	<i>Вентиляция</i>	<i>естественная</i>	
11	Прочие работы	<i>отмостка</i>	
Приведенный процент износа: <i>33%</i>			

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа:  
**3382 (Три тысячи триста восемьдесят два рубля).**

Стоимость помещения (части строения) в ценах 2010 года с учетом процента износа:  
**408444 (Четыреста восемь тысяч четыреста сорок четыре рубля).**

Примечание: стоимость в ценах 2010 года исчислена с учетом коэффициента удорожания  $K=120.77$  (утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534).

Перепланировка <del>самостоятельная</del> / утверждена		
№ пом. (части):	2Н	
Основание:	анн. приписки в документах	
Границы объекта <del>изменены</del> / не изменены		
« 14 »	04	2010 г.
Исполнитель:	<i>Тимошина И.Е.</i>	

« 15 » апреля 2010 г.

« 20 » апреля 2010 г.

« » апреля 2010 г.

Исполнил *Тимошина И.Е.* (Тимошина И.Е.)

Проверил *Шальнова О.И.* (Шальнова О.И.)

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ  
 Адмиралтейского района  
*Е.А. Степанова* (Е.А. Степанова)



**ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**  
(помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

**КОПИЯ**

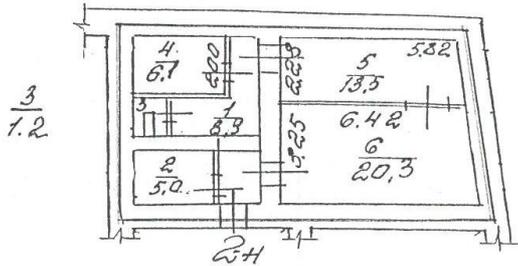
Кадастровый номер 78: 1088:0:80:1  
 Предыдущий кадастровый номер 78: \_\_\_\_\_  
 Вид кадастровой процедуры: учет, подтверждение, уточнение  
 Способ образования объекта: первичный, разделение, слияние,  
 Иные способы (сопровождающиеся изменением границ)

Адрес объекта: 190000, г. Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литер «А»  
 Описательный адрес: Галерная улица, дом 50,  
Набережная Адмиралтейского канала, дом 25

Наименование объекта : пункт приема вторсырья  
 Номер объекта: 2-н

Назначение объекта: нежилое  
 (жилое/нежилое)

Этаж: цокольный  
 Площадь объекта: 55,0 кв. м



- границы вторичного объекта недвижимости
- арендуемая часть помещения

Дополнительные сведения:

<b>Текущие изменения</b>	
№ пом. (части):	<u>2 н</u>
Основание:	<u>самовольная переэлектрификация помещений</u>
Границы объекта изменены / не изменены	
« <u>20</u> » <u>сентября</u> 200 <u>5</u> г.	
Исполнитель:	<u>Ермошина Т.А.</u>

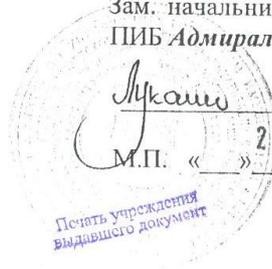
Государственный кадастр недвижимости

Васильев Ю.М. Васильев  
 М.П. « 20 » сентября 2005г



Зам. начальник филиала ГУ ГУИОН  
 ПИБ Адмиралтейского района

Лукаши П.Н. Лукашенко  
 М.П. « 21 » сентября 2005г



2

### СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: 190000, Санкт-Петербург, Галерная улица, дом 50, литер «А»  
Описательный адрес: Галерная улица, дом 50  
Набережная Адмиралтейского канала, дом 25



Условные обозначения:  
— граница строения  
Дополнительные сведения о строении:

М 1:2000

Зам. начальник филиала ГУ ГУИОН  
ПИБ Адмиралтейского района

*Лукашенко* П.Н. Лукашенко

МП «*31*» 16.05.2005 2005 г.  
исп. упр. дел  
выдавшего документа

*2*

*2*

**СПРАВКА НА ПОМЕЩЕНИЕ**  
для расчета (пересчета) арендной платы

1. Адрес строения (с указанием литеры): Галерная улица, дом 50, литер «А»  
Описательный адрес (для угловых и сквозных строений): Галерная улица, дом 50,  
набережная Адмиралтейского канала, дом 25

**ХАРАКТЕРИСТИКА ТИПА И КАЧЕСТВА СТРОЕНИЯ**

**2.1 Капитальность**

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	Павильон
<input type="checkbox"/>	Ангар
<input type="checkbox"/>	Деревянное

**2.2 Суммарная площадь нежилых помещений**

<input checked="" type="checkbox"/>	Менее 600 кв. м
<input type="checkbox"/>	Более 600 кв. м

**3. Характеристика помещения \***

**3.1 Номер помещения (части): 2-н**

**3.2 Занимаемые этажи \*\***

<input type="checkbox"/>	1-й этаж
<input type="checkbox"/>	2-й этаж
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Подвал
<input checked="" type="checkbox"/>	Цоколь
<input type="checkbox"/>	Мансарда (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Мансарда (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Технический этаж
<input type="checkbox"/>	Технический подвал (Техническое подполье)
<input type="checkbox"/>	Чердак
<input type="checkbox"/>	Колясочная

**3.3 Тип входа**

<input checked="" type="checkbox"/>	Отдельный с улицы
<input type="checkbox"/>	Отдельный со двора
<input type="checkbox"/>	Общий с улицы
<input type="checkbox"/>	Общий со двора
<input type="checkbox"/>	Общий с улицы – общий с жилыми помещениями
<input type="checkbox"/>	Общий со двора - общий с жилыми помещениями
<input type="checkbox"/>	2 входа, вкл. отд. с улицы
<input type="checkbox"/>	Через проходную

**3.4 Элементы благоустройства**

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

3.5 Площадь помещения (кв.м) : 55,0 кв. м.

3.6 Площадь частей помещения, сдаваемых в аренду \*\*\* : кв. м.

3.7 Площадь мест общего пользования в помещении \*\*\* : кв. м.

3.8 Суммарная площадь, сдаваемая в аренду (кв.м) : 55,0 кв. м.

Примечания (сведения о перепланировке и т.д.) :

Исполнитель : Ермохина Т.А.

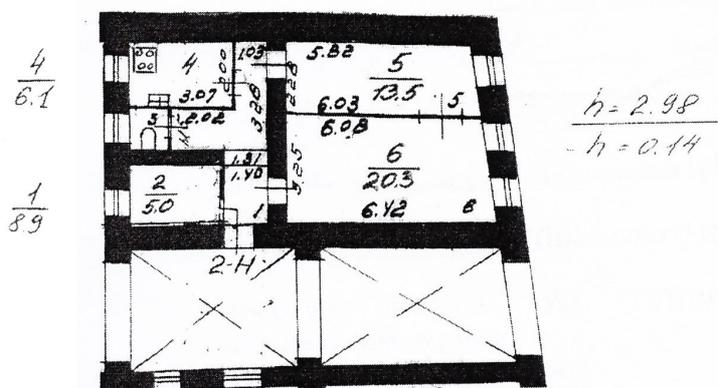
Начальник филиала ГУ ГУИОН

Зам. Начальника ПИБ Адмиралтейского района *Лукашук* Лукашенко П.Н.

Дата « 21 июня 2005 » 2005 г.



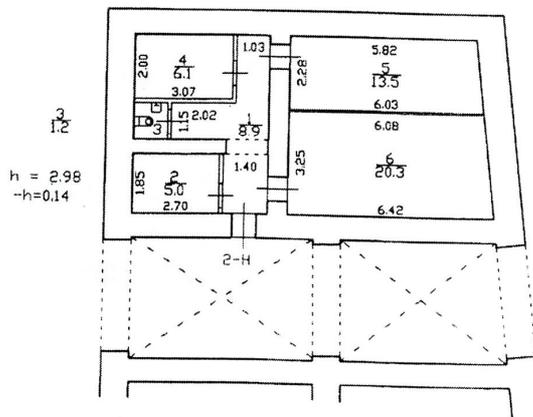
## План цокольного этажа



По состоянию на 23 марта 1964г.

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского района		Инв. N 01/01-589
Лист N 1 из 1	План помещения 2-Н по улице Галерная, дом 50, литера А	Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.
14.04.2010г.	Исполнил	исполнитель
23.04.2010г.	Проверил	бригадир
		начальник филиала
		Тимошина И.Е.
		Шальнова О.И.
		Степанова Е.А.
		Подпись

План цокольного этажа



ГОСУДАРСТВЕННОМУ  
 № пом. (лист): 2-Н  
 Основание: самовольная перепланировка  
 границей объекта внесены/не изменены  
 « 14 » 04 2010 г.  
 Подпись: Тимошина И.Е.

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского района			Инв. N 01/01-589
Лист N 1 из 1	План помещения 2-Н по улице Галерная, дом 50, литера А		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
14.04.2010г.	Исполнил	исполнитель	Тимошина И.Е.
20.04.2010г.	Проверил	бригадир	Шальнова О.И.
		начальник филиала	Степанова Е.А.

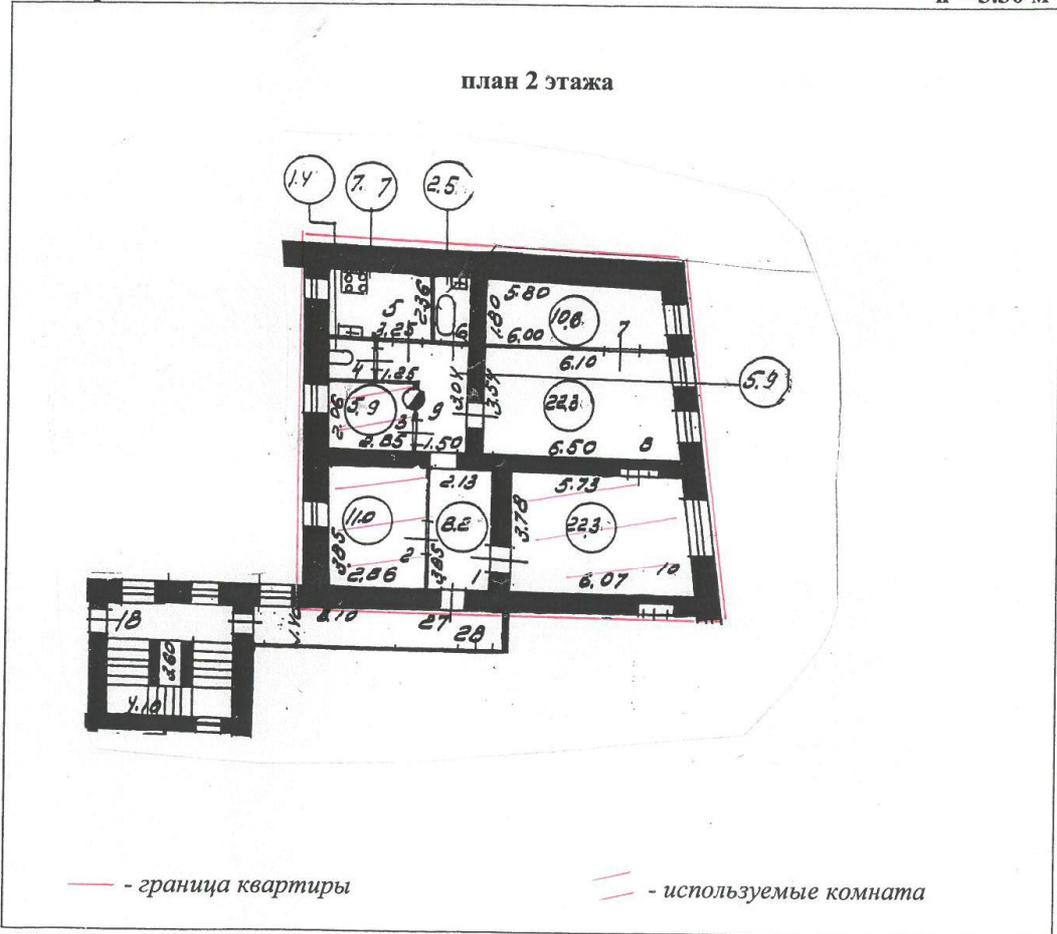


2  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер /88/5/A/27  
(ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

2. План расположения помещения на этаже h = 3.30 м



Масштаб 1:200



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
ГИБ Адмиралтейского района  
(Титова В.В.)

Подпись \_\_\_\_\_ Ф.И.О

«20» мая 2008 г.

**Приложение № 7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

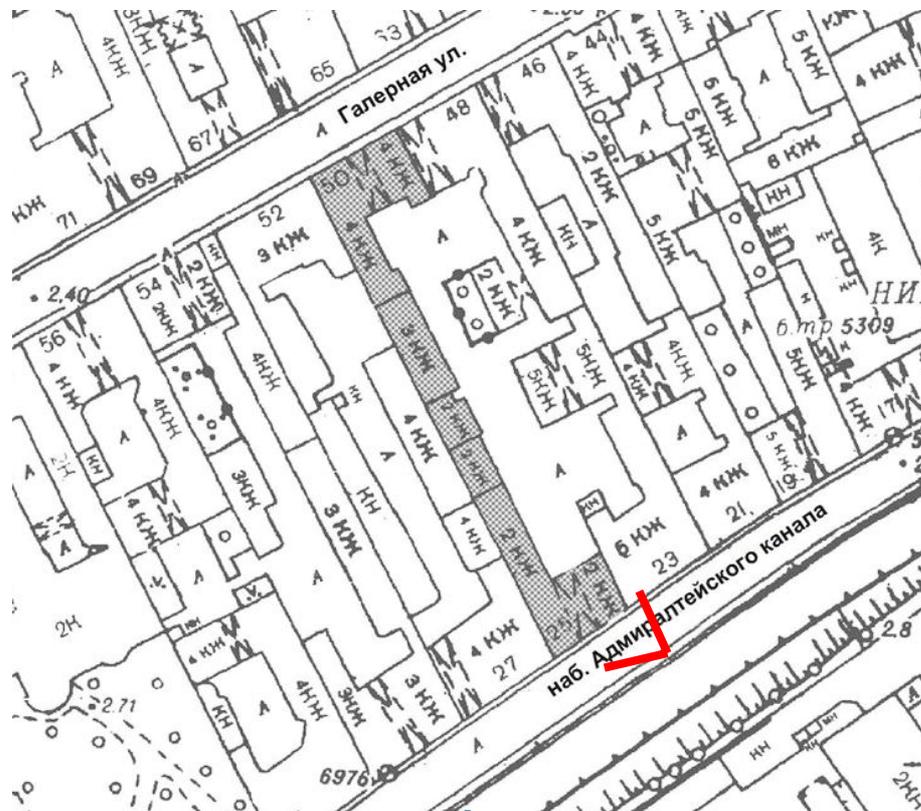
Фотофиксация от 03.10.2022 г.

**СПИСОК ФОТОИЛЛЮСТРАЦИЙ**

1. Вид на лицевой фасад южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала.
2. Фрагмент лицевого фасада южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала. Вид на окна помещения 2-Н.
3. Фрагмент лицевого фасада южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала. Вид на окна помещения 2-Н.
4. Вид на дворовый фасад южного корпуса по наб. Адмиралтейского канала.
5. Фрагмент дворового фасада южного корпуса по наб. Адмиралтейского канала. Вид на окна помещения 2-Н
6. Вид внутри воротного проезда в сторону наб. Адмиралтейского канала. Вид на вход в помещение 2-Н
7. Вид внутри воротного проезда на вход в помещение 2-Н.
8. Вид на вход в помещение 2-Н.
9. Вид в интерьере помещения 2-Н.
10. Вид в интерьере помещения 2-Н.
11. Вид в интерьере помещения 2-Н.
12. Вид на заложенный вход в помещение 2-Н со стороны воротного проезда.
13. Вид в интерьере помещения 2-Н.
14. Вид в интерьере помещения 2-Н.
15. Вид в интерьере помещения 2-Н.
16. Вид в интерьере помещения 2-Н.



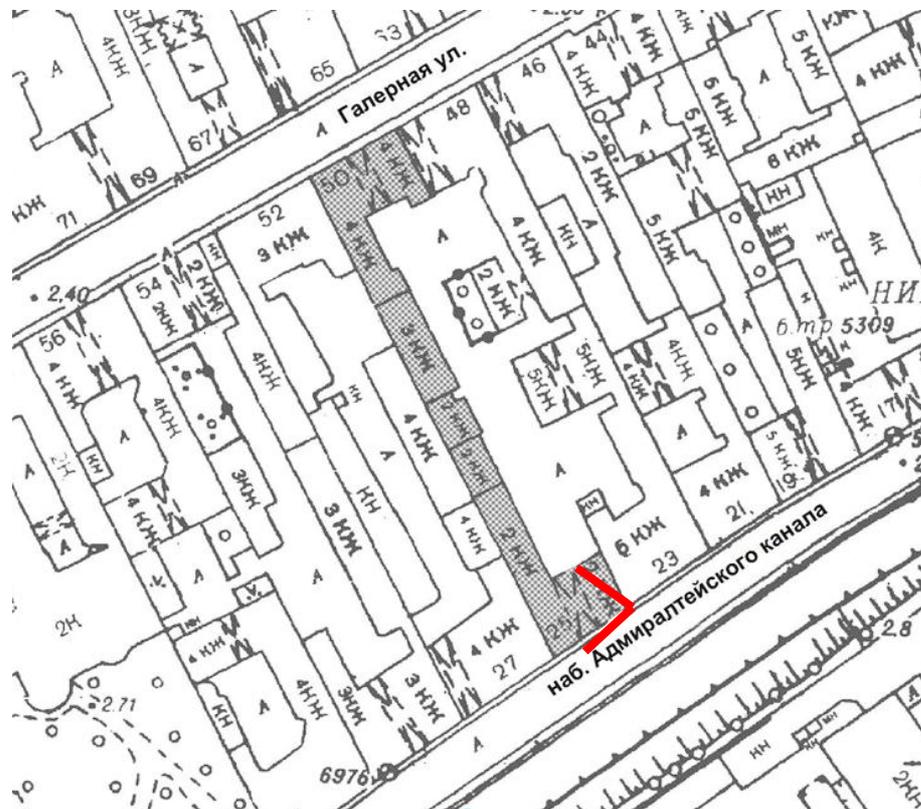
1. Вид на лицевой фасад южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала.



- точка съёмки

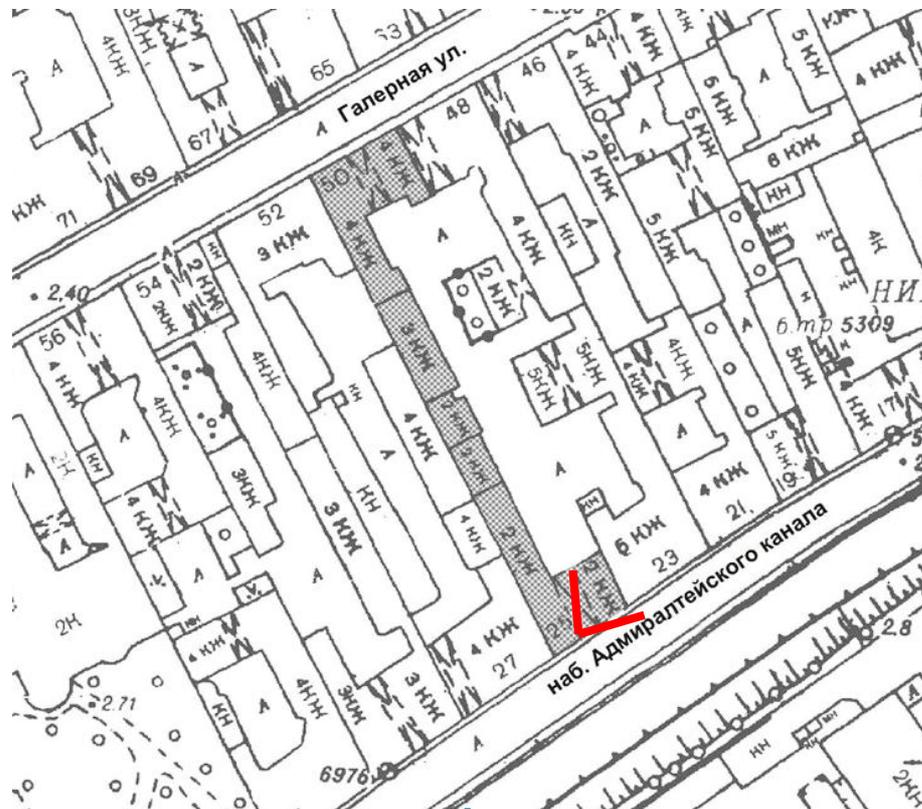


2. Фрагмент лицевого фасада южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала.  
Вид на окна помещения 2-Н.



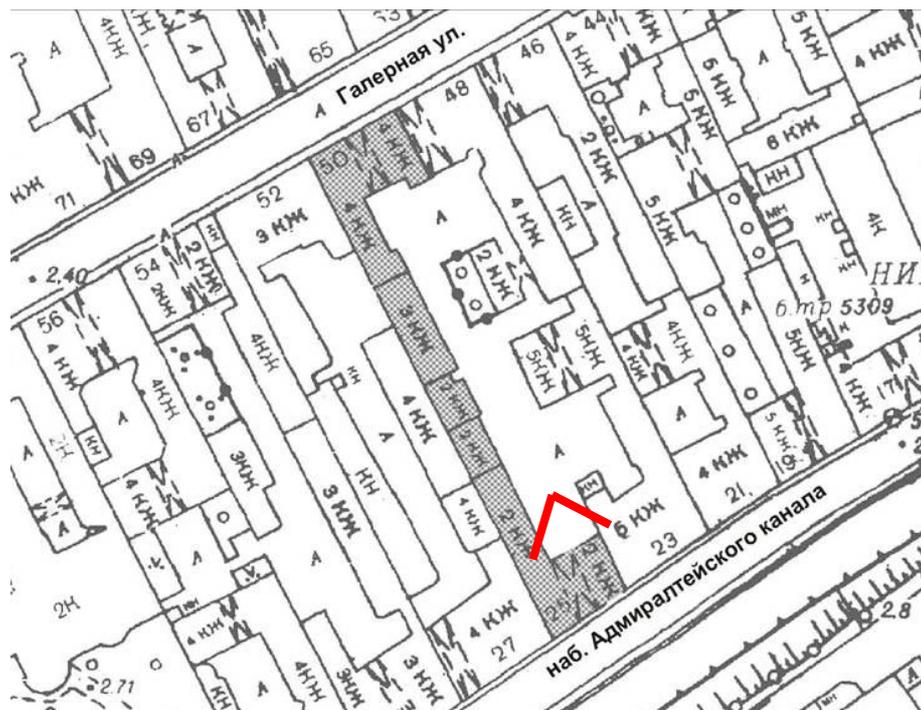


3. Фрагмент лицевого фасада южного корпуса по набережной Адмиралтейского канала.  
Вид на окна помещения 2-Н.



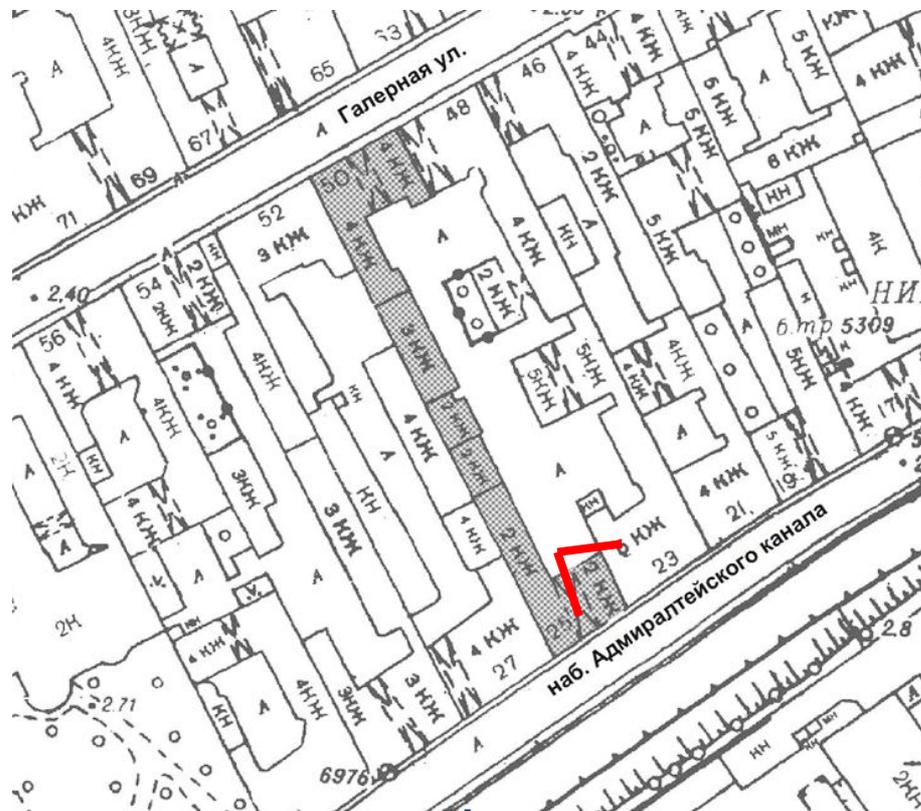


4. Вид на дворовый фасад южного корпуса по наб. Адмиралтейского канала.



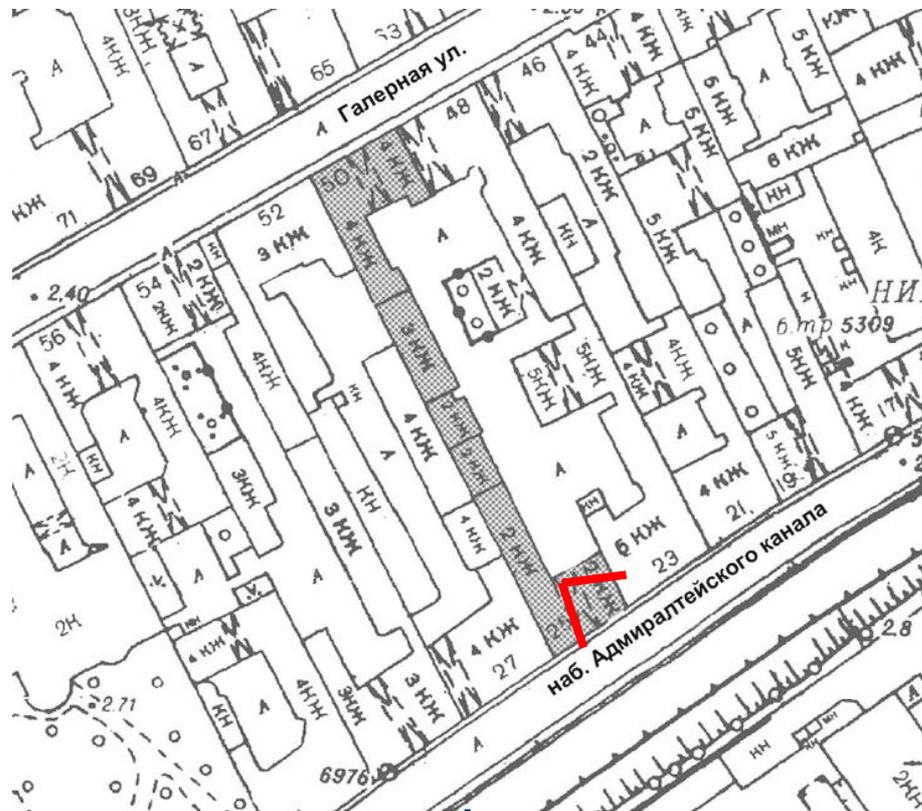


5. Фрагмент дворового фасада южного корпуса по наб. Адмиралтейского канала.  
Вид на окна помещения 2-Н



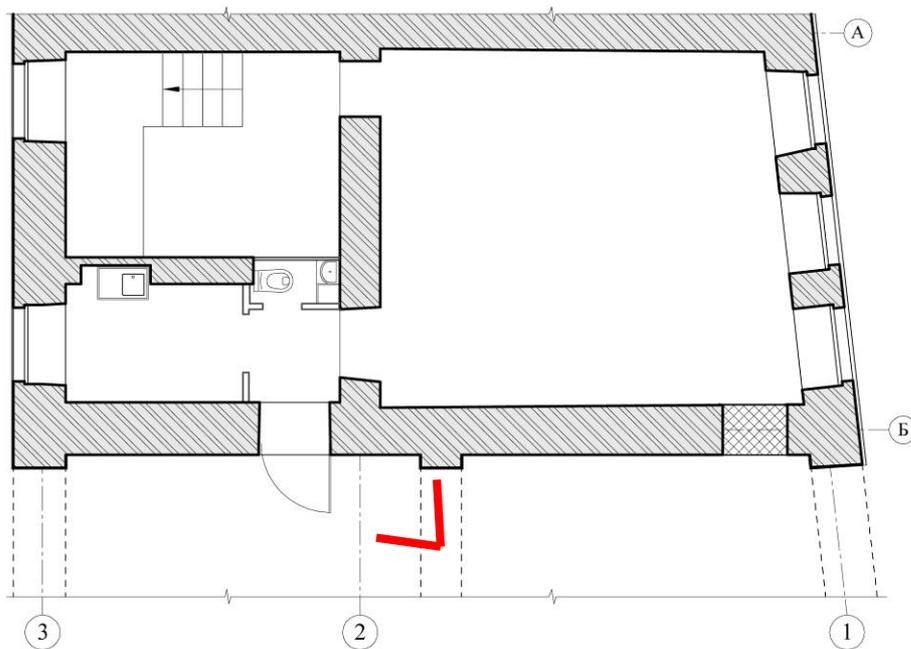


6. Вид внутри воротного проезда в сторону наб. Адмиралтейского канала.  
Вид на вход в помещение 2-Н



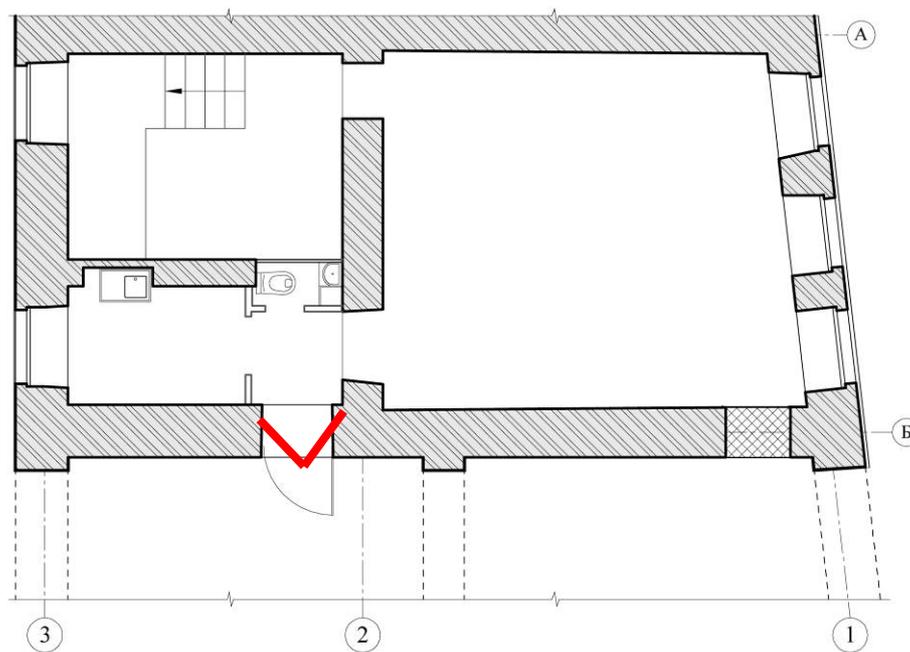


7. Вид внутри воротного проезда на вход в помещение 2-Н.



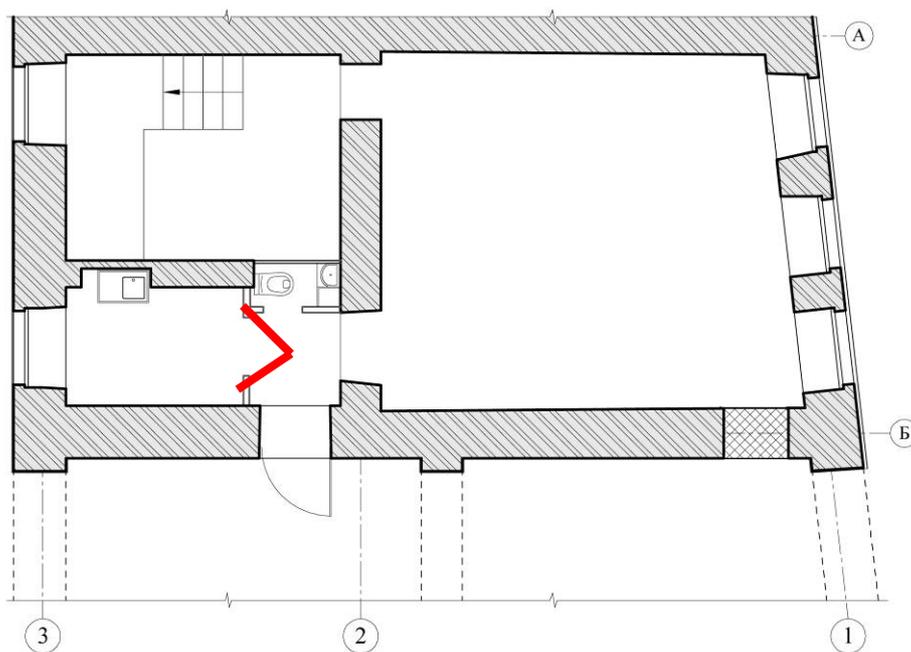


8. Вид на вход в помещение 2-Н.



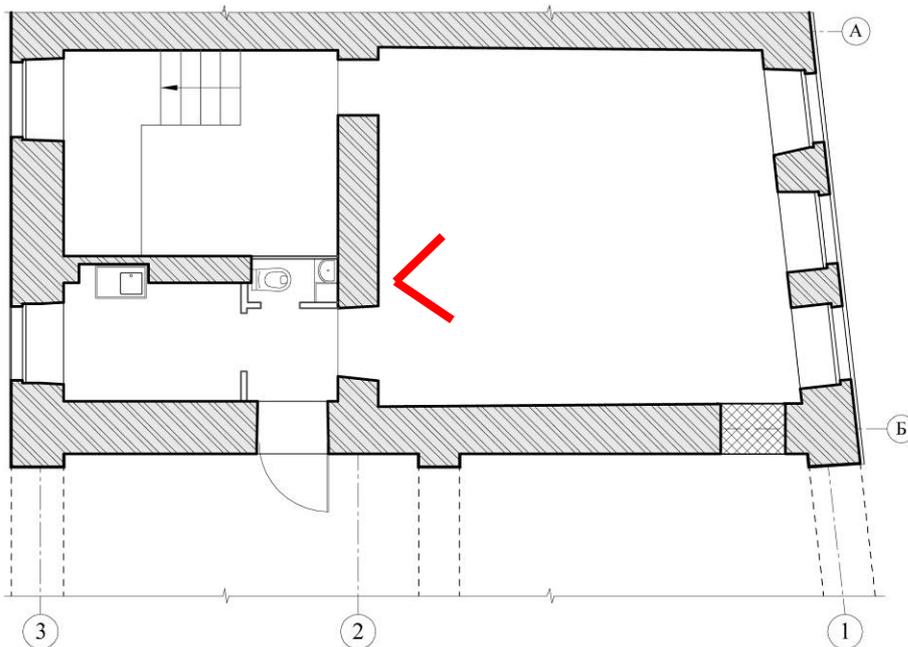


9. Вид в интерьере помещения 2-Н.



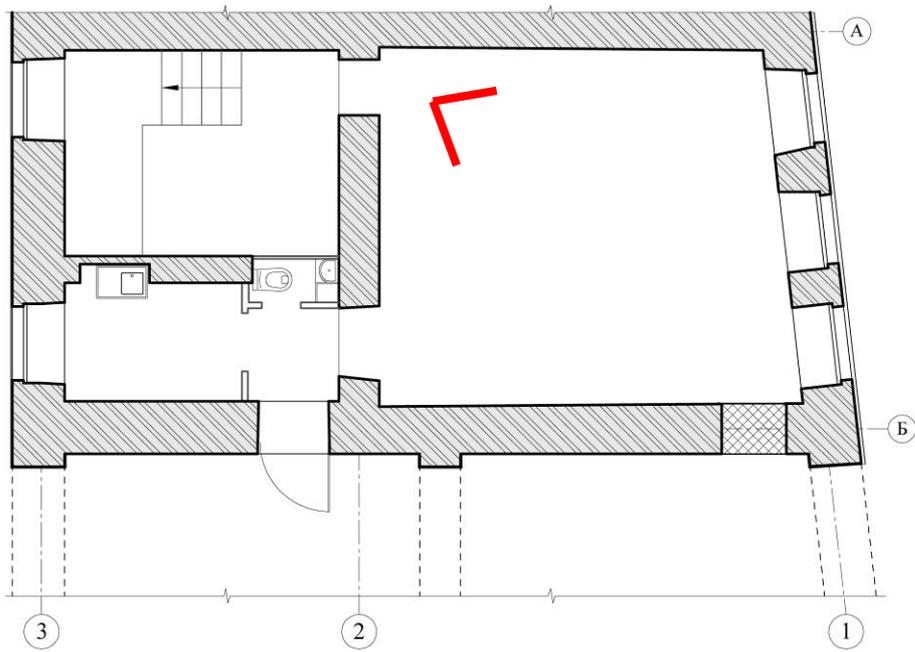


10. Вид в интерьере помещения 2-Н.



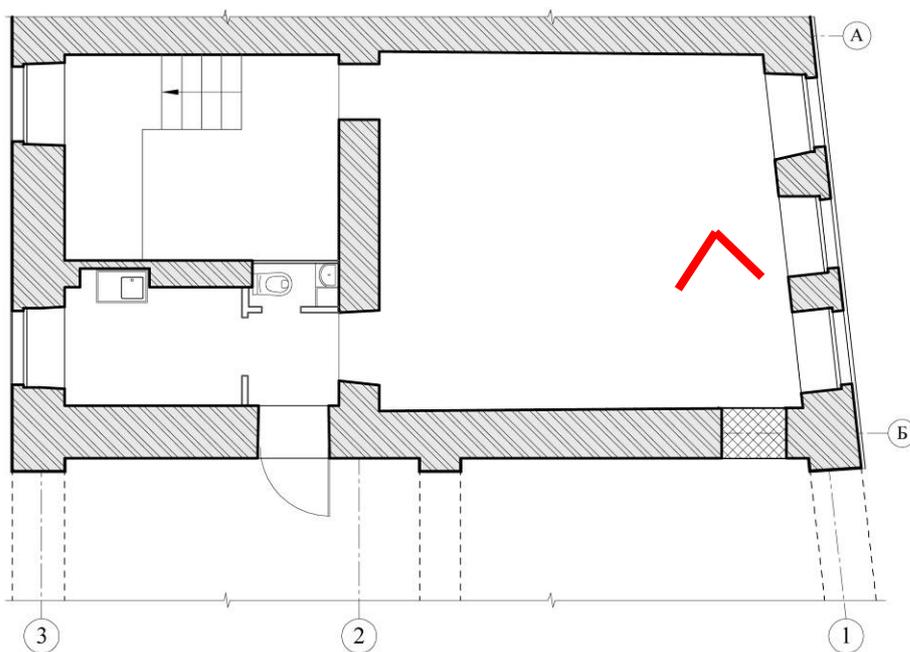


11. Вид в интерьере помещения 2-Н.



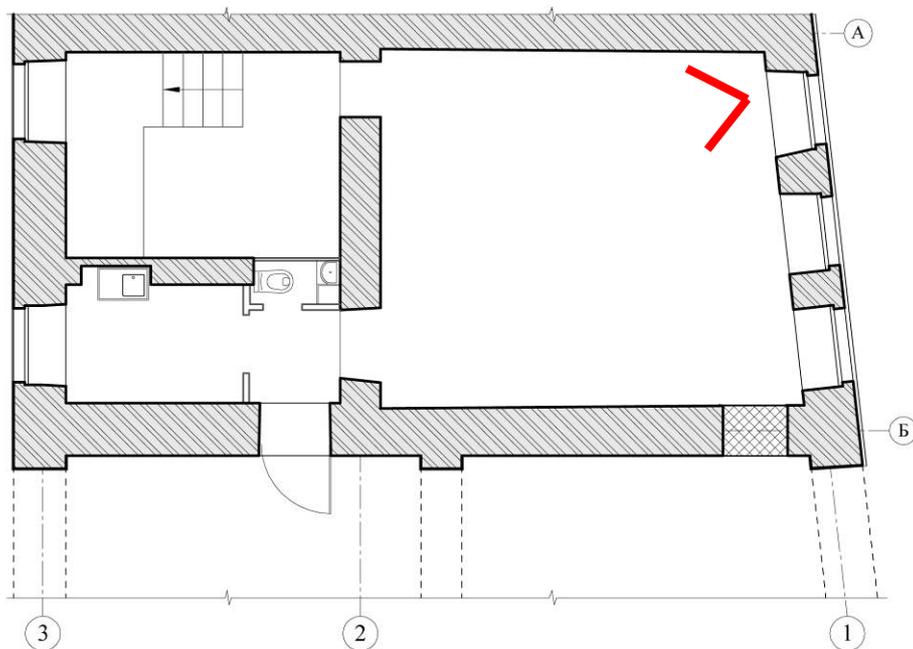


12. Вид на заложенный вход в помещение 2-Н со стороны воротного проезда.



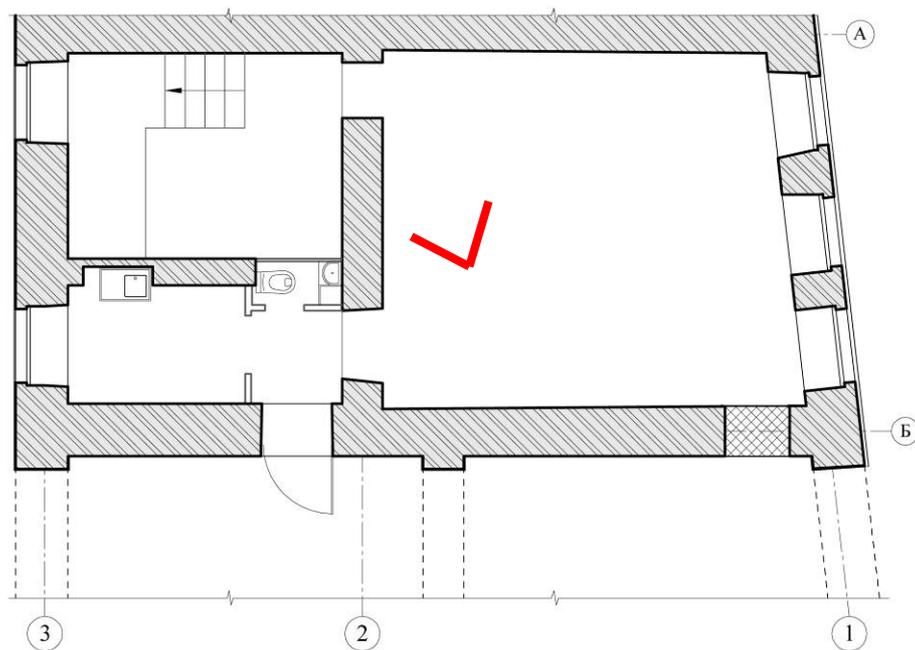


13. Вид в интерьере помещения 2-Н.



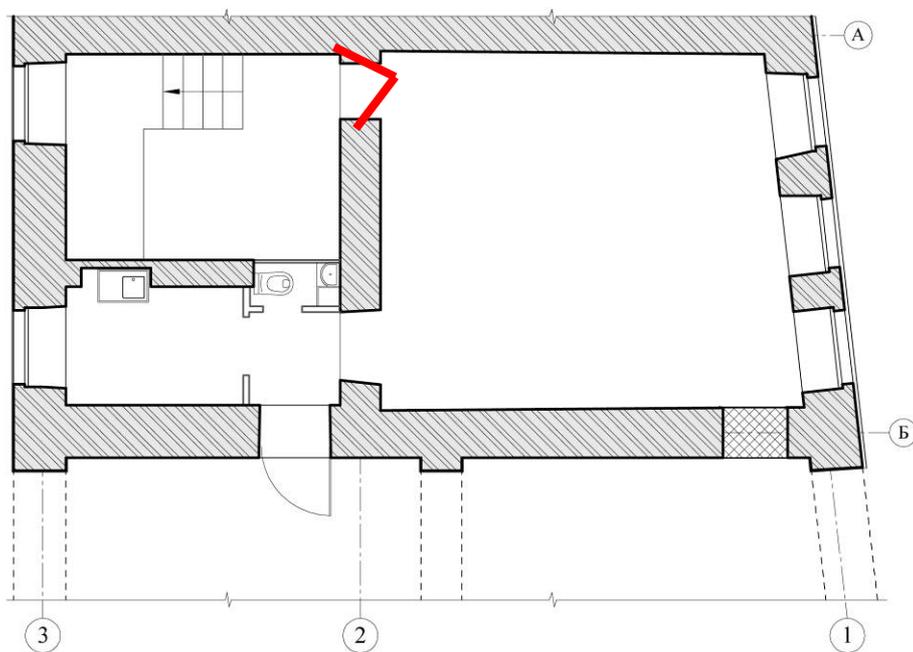


14. Вид в интерьере помещения 2-Н.



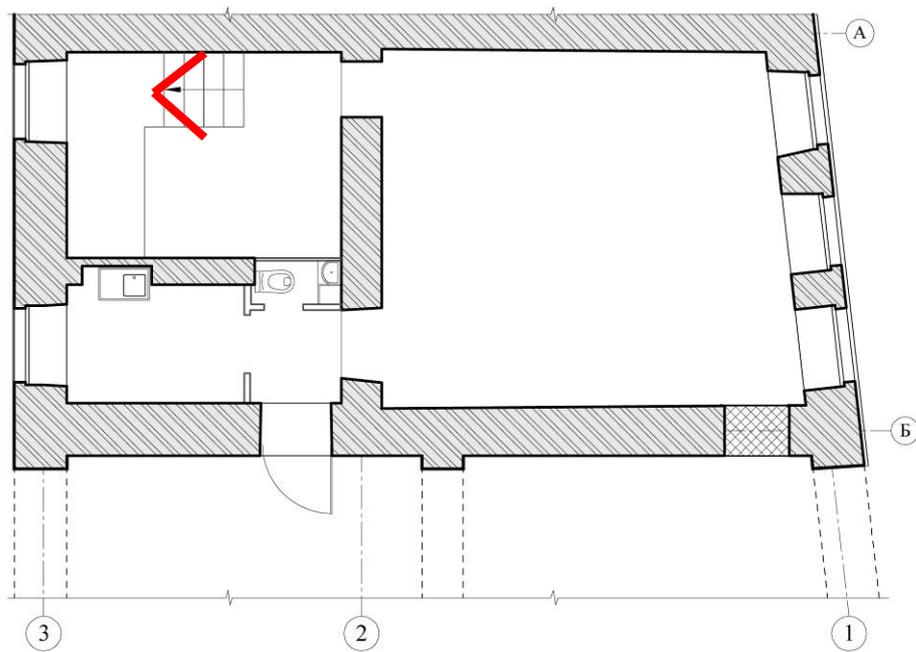


15. Вид в интерьере помещения 2-Н.





16. Вид в интерьере помещения 2-Н.



**Приложение № 11**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, лит. А, разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2022 г. – «Проект приспособления для современного использования нежилого помещения 2-Н по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А» (Шифр: № 20-22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Иные материалы**

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

№ 10744

22 MAR 2012

Санкт-Петербург

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Леднева Ирина Яковлевна (далее - **Собственник**), согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещения(ий) №№ **2-Н** площадью **55,0 кв. м**, **цокольный этаж**, кадастровый номер **78:1088:0:80:1** (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "**Дом Г.Радинга (А.Ф.Пистолькорс)**" (далее **Памятник**), по адресу: **Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2011г. № 15: Галерная ул., д. 50; наб. Адмиралтейского канала, д. 25)**, обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

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

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

Свидетельство о государственной регистраци права на бланке серии 78-АЖ № 214701 от 30.04.2011 г.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию,

выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

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

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

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

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

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

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

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

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике,

меняющие пре-  
2.15. Не  
территорию:

-  
материалов  
а также ма-

-  
вибраци

Памят-  
веще

со

тельности.  
та техническо  
ана.  
ние работ в  
те осмотра  
т вправе  
тение  
эки,  
те

загрязняющие предметы охраны Памятника.

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

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Собственника:

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

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического

Р

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственника на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных

ств) культу  
ьему лицу, либо  
При прек  
исла объекто  
обязательств  
Собственн  
объектор  
Пом  
об.  
т

сании Госоргана (объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Собственника третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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

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

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

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

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Собственник:**

Леднева Ирина Яковлевна, паспорт 41 03 481289, выдан Ульяновским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области; зарегистрирован: пос. Красный Бор, ул. Комсомольская, д. 23, кв. 32  
ИНН 471606174958

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.09.2011 № 10-575

Госорган

  
\_\_\_\_\_ Е. Б. Томакина  
подпись \_\_\_\_\_ ФИО



Собственник

  
\_\_\_\_\_ И. А. Леднева  
подпись \_\_\_\_\_ ФИО

И.А. Леднева

ФИО

 Макомузник А. А. 20.02.2012

Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 22 МАР 2012 № 10744

**Акт  
осмотра технического состояния нежилого помещения,  
расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

29 сентября 2011г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/1210 от 25.04.2011 Канутэ М.А. и Собственник в лице представителя по доверенности на бланке серии 78 АА № 0265865 от 20.07.2011 Мальцева А.В.

произвели осмотр технического состояния помещения: **2-Н**, цокольный этаж, площадью **55,0** кв. м, кадастровый номер **78:1088:0:80:1**, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом Г.Радинга (А.Ф.Писголькорс)», (далее - Памятник) по адресу: **Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А** (согласно приказу КГИОП от 20.02.2011г. № 15: **Галерная ул., д. 50; наб. Адмиралтейского канала, д. 25**).

**1. Исторические сведения:**

Первоначальная застройка участка относится к концу XVIII- началу XIX века. К 1857 году существовали каменные жилые корпуса и дворовые флигели. В 1857 году по проекту архитектора Н.Ф. Беккера был надстроен лицевой корпус, выходящий на Галерную улицу, и дворовый корпус с изменением фасадов.

Вход в Помещение – в воротном проезде.

**2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:**

**а) основания:**

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру деформаций не выявлено;
- цоколи: со стороны уличных фасадов и со стороны двора облицованы известняковой скобой; состояние удовлетворительное;
- отмостки: асфальтовые; состояние удовлетворительное;

**б) несущие конструкции:**

- стены: выполнены из красного полнотелого обожжённого кирпича на известково - цементном растворе, оштукатурены, окрашены, состояние удовлетворительное;
- колонны, столбы: отсутствуют;

**в) перекрытия:**

- первого этажа: плоские, по деревянным балкам, состояние потолков не удовлетворительное;

**г) крыша:**

- стропила: не доступны для осмотра;
- обрешетка: не доступна для осмотра;
- кровля: металлическая, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

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

**е) наружные водоотводные конструкции:**

- желоба: металлические; состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические, имеют механические повреждения;
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии;

**ж) фасады:<sup>1</sup>**

- облицовка стен: по фасаду, выходящему на Галерную улицу, стены 2-го этажа декорированы рустом «под шубу»; по фасаду, выходящему на наб. Адмиралтейского канала стены гладко оштукатурены; стены дворовых фасадов гладко оштукатурены, по лицевому фасаду по Галерной улице имеются трещины, сколы штукатурного слоя;

- окраска стен: штукатурные поверхности окрашены, красочный слой шелушится, загрязнен;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: по лицевому фасаду по Галерной улице: лепной декор в виде различных растительных гирлянд на замковом камне и под окнами 2-го этажа, на наличниках окон 3-го этажа, над балконной дверью маскарон в виде женской головы с цветочной гирляндой; по фасаду по набережной Адмиралтейского канала: маскароны в виде львиных голов на замковом камне над въездом с лучковым завершением по центральной оси; состояние удовлетворительное;
- декоративные элементы: по лицевому фасаду по Галерной улице: по центральной оси въезд с металлической оградой, прямоугольные наличники на окнах, окна 2-го этажа с замковым камнем, по боковым осям - с прямоугольными сандриками, центральная ось акцентирована аттиком со слуховым окном круглой формы с профилированным наличником; в целом состояние удовлетворительное; по фасаду по набережной Адмиралтейского канала: прямоугольные наличники окон цокольного и 1-го этажей, окна цокольного этажа с замковым камнем, в уровне 2-го этажа над окном по центральной оси прямоугольный сандрик; состояние удовлетворительное;
- карнизы: по Галерной улице и дворовым фасадам - профилированный венчающий карниз, на отдельных участках имеется загрязнение и следы увлажнения; по лицевому фасаду по Галерной улице: профилированные междуэтажные тяги между цокольным и 1-м и 1-м и 2-м этажами, в удовлетворительном состоянии; по дворовому фасаду: профилированная междуэтажная тяга между 2-м и 3-м этажом, в удовлетворительном состоянии; по набережной Адмиралтейского канала: профилированный венчающий карниз и профилированная междуэтажная тяга между 1-м и 2-м этажом; по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- пилястры: по лицевому фасаду по Галерной улице: пилястры ионического ордера фланкируют балконную дверь в уровне 2-го этажа, в удовлетворительном состоянии;
- балконы, лоджии: по лицевому фасаду по Галерной улице и набережной Адмиралтейского канала в уровне 2-го этажа балкон с металлическим ограждением на кронштейнах; в удовлетворительном состоянии;
- окна: окна с лучковым завершением: по лицевому фасаду по Галерной улице в уровне 3-го этажа, по набережной Адмиралтейского канала по центральной оси и по дворовому фасаду окна лестничных клеток, остальные окна - прямоугольные, оконные заполнения металлопластиковые, белые и окрашенные под дерево, и деревянные, окрашенные; в удовлетворительном состоянии; в Помещении окна выходящие на набережную Адмиралтейского канала заложены кирпичом, с наружной стороны оштукатурены и окрашены; окна выходящие во двор, заложены кирпичом, защиты металлическим листом и закрыты позднейшими металлическими решетками с наружной стороны; металлические решетки диссонируют с архитектурным обликом здания;
- двери: входные двери все позднейшие - металлические, окрашенные в коричневый цвет, частично под металлическими козырьками; состояние удовлетворительное; дверь в Помещение металлическая, окрашена в белый цвет;

3) монументы:<sup>2</sup>

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:

и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: демонтированы; состояние не удовлетворительное;

- перекрытия  
удовлетворительное  
- стены (основание)  
требуется  
- перегородки  
- живопись  
- лепнина  
- кафель  
- т...

пелушится,

чных  
иках  
г с  
а:

- перекрытия: плоские, по деревянным балкам; состояние потолков не удовлетворительное;
- стены (облицовка, окраска, их состояние): кирпичные, частично оштукатурены; требуется ремонт;
- перегородки: кирпичная перегородка- состояние удовлетворительное;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: отсутствуют;
- двери: наружное дверное заполнение - металлическое; межкомнатные двери - отсутствуют;
- своды: отсутствуют;

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

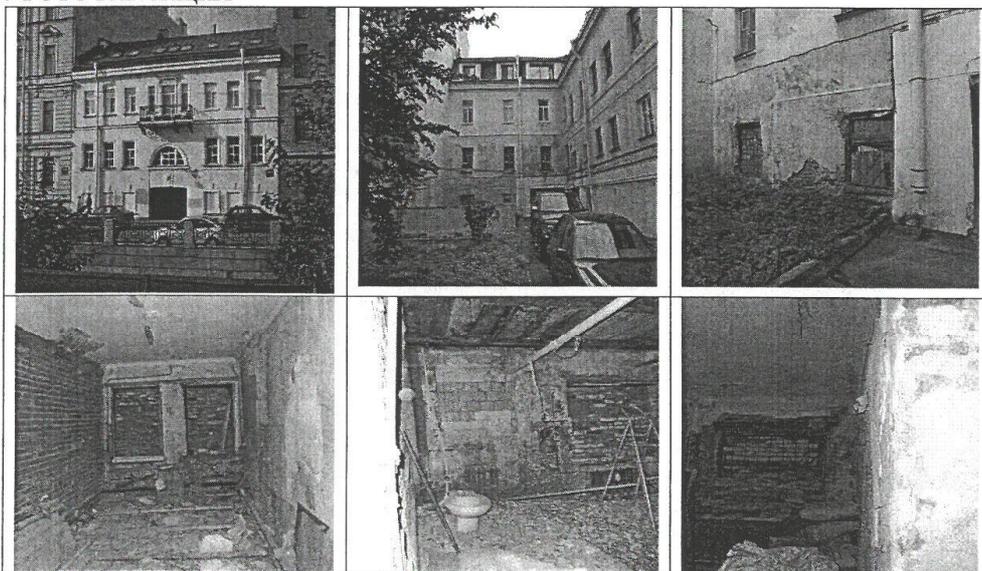
- электроснабжение: имеется;
- отопление и горячее водоснабжение: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;
- охранная сигнализация: не имеется;

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

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить работы по ремонту Помещения 2-Н в соответствии с проектом, согласованным с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	
2	Демонтировать наружные металлические решетки на окнах со стороны дворового фасада.	В течение 24 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	

6. ФОТОФИКСАЦИЯ



Ол,  
Анна (Варсошиская №1)  
14.02.2012г

Представитель Госоргана

  
 (подпись)

М.А. Канута  
 (ФИО)

Представитель Собственника

  
 (подпись)

А.В. Мальцев  
 (ФИО)


И.Е. Ломакина

Собственник

  
 подпись

И.Я. Леднева

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з». Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и». Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

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

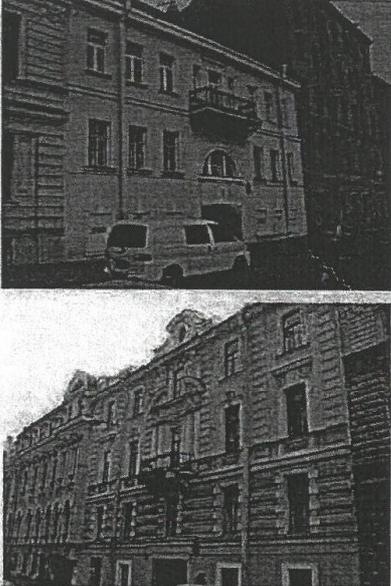
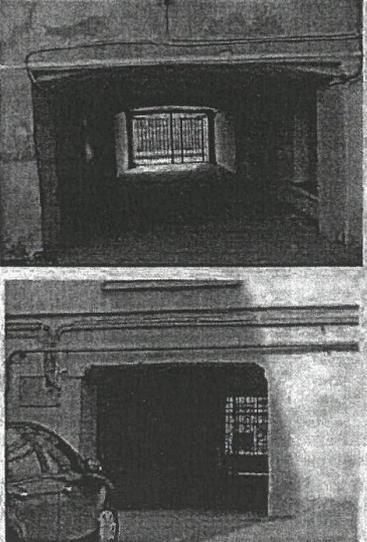
<sup>5</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного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

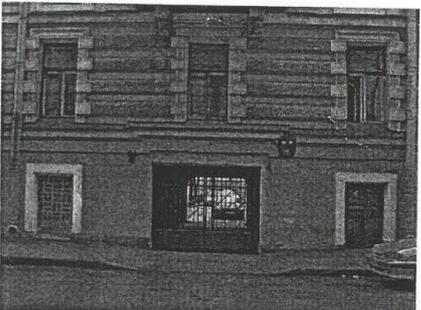
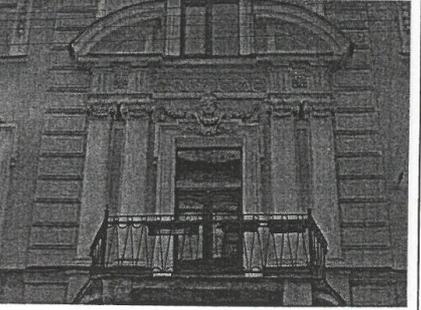
<sup>6</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещени(я), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещени(ях),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



Приложение к распоряжению КГИОП  
от 14.09.2011 № 70-575

Перечень  
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Г.Радинга (А.Ф.Пистолькорса)»  
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Галерная, д. 50, литера А

№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация, включая лицевой корпус по Галерной ул. и лицевой корпус по наб. Адмиралтейского кан., три дворовых корпуса, два воротных проезда лицевых корпусов; исторические форма и габариты крыши (двускатная) (исключая лицевой корпус по наб. Адмиралтейского кан.); высотные отметки конька крыши лицевого корпуса по наб. Адмиралтейского кан.	
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; тип сводов: коробовый с распалубками на двух подпружных арках воротного проезда южного лицевого корпуса (по наб. Адмиралтейского кан.); «шведский» свод воротного проезда северного лицевого корпуса (по Галерной ул.).	

Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>северный лицевой фасад (по Галерной ул.): материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – ленточная рустовка с разделкой «под шубу» в уровне 2-го этажа, рустованные лопатки в простенках в уровне 3–4-го этажей, гладкая штукатурка;</p> <p>местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов 1-4-го этажей, а также люкарны аттика;</p> <p>воротный проезд прямоугольной формы, перекрытый «шведскими» сводками;</p> <p>оформление оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники;</p> <p>оформление оконных проемов 2-го этажа – профилированные муфтированные наличники;</p> <p>междуэтажные тяги в уровне 1-3-го этажей;</p> <p>оформление оконных проемов 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», замковые камни с лепной гирляндой;</p> <p>оформление оконных проемов 3-го этажа крайних осей – прямые сандрики каннелированных кронштейнах, веерные замковые камни с овальным медальоном;</p> <p>филенка с лепной гирляндой в подоконном пространстве;</p> <p>оформление балконного дверного проема 3-го этажа – профилированные наличники с «ушками», замковые камни с лепной гирляндой; лепная цветочная гирлянда с горельефом античной женской головки;</p> <p>оформление портала – разорванный лучковый фронтон на каннелированных кронштейнах и четырех пилястрах ионического ордера;</p> <p>лепной фриз из медальонов с розетками;</p> <p>балкон на оштукатуренных кронштейнах – местоположение, габариты, конфигурация;</p>	   

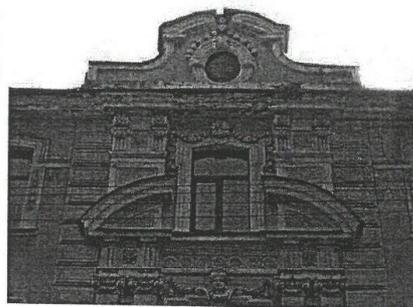
оформление оконных проемов 4-го этажа - профилированные наличники с лепными цветочными гирляндами;

оформление центрального оконного проема 4-го этажа - профилированный наличник с «ушками» с замковым камнем и лепной цветочной гирляндой; филенки, декорированные сверху каннелированными кронштейнами с провисающими цветочными гирляндами;

два боковых прямоугольных аттика; центральный аттик сложной формы с профилированным карнизом и люкарной, декорированной лепной гирляндой из лилий; венчающий профилированный раскрепованный карниз; профилированный карниз аттика;

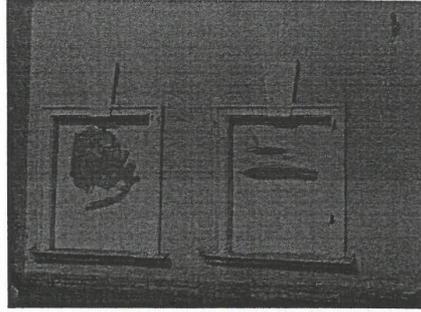
южный лицевой фасад (по наб. Адмиралтейского кан.): материал и характер отделки цоколя - известняк; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов 1-3-го этажей;

воротный проезд с лучковым завершением, декорированный всерным замковым камнем с львиным маскароном;



4

оформление оконных проемов 1-го этажа - профилированные наличники, наружные подоконные доски, замковые камни;



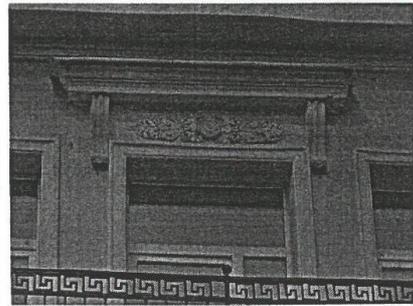
оформление оконных проемов 2-го и 3-го этажей - наружные подоконные доски;



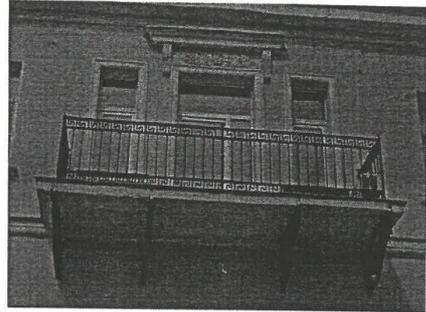
оформление центрального оконного проема 2-го этажа - профилированный архивольт, наружный подоконник на четырех прямоугольных кронштейнах;



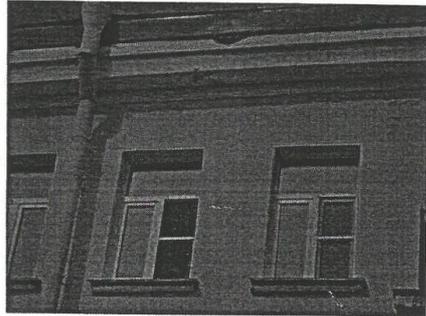
оформление центрального оконного проема 3-го этажа - прямой сандрик на волнитообразных каннелированных кронштейнах, фриз с лепным рельефом из пальметт и розетки;



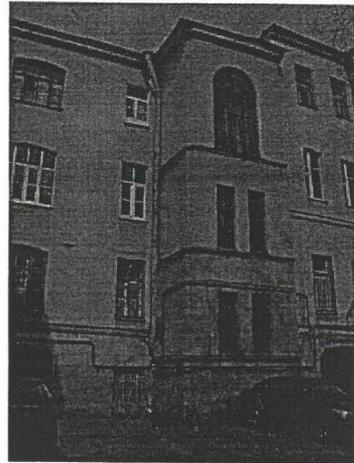
балкон – местоположение, габариты, конфигурация; ограждение и кронштейны - материал (черный металл), техника исполнения (литье), рисунок; междуэтажная тяга в уровне 2–3-го этажей;



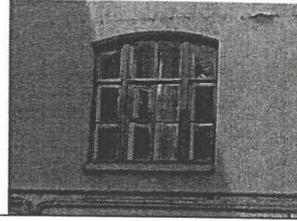
венчающий профилированный карниз;



дворовые фасады:  
 материал и характер отделки цоколя – известняк;  
 материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка;  
 местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов 2-4-го этажей;  
 ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа;  
 исторический рисунок заполнения оконных проемов;  
 тяга над окнами 2-го этажа трехэтажных корпусов, переходящая в венчающий карниз двухэтажного корпуса (дворовые фасады западных корпусов);



6



ЭКЗ. ЗАКАЗЧКА

**ООО**  
**«Строительные материалы»**

**СРО-С-180-20012010**  
**МОСК-0032-2010-7805468309-0**

Комитет по градостр. и арх.



№208-034385/12-0-0  
от 01.06.2012

**СОГЛАСОВАНО**  
 НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ЛАНДШАФТНОЙ  
 АРХИТЕКТУРЫ КГА СПБ  
 /КАНУННИКОВА Л.В. /  
 2012

**Заказчик:** Леднёва И.Я.  
**Стадия:** П

**Шифр:** 2012/04

## ПРОЕКТ

Проект реконструкции фасада в части помещения  
 по адресу:  
**Санкт-Петербург, ул. Галерная,  
 дом № 50, литера «А», пом. № 2-Н**

## КОМПЛЕКТ:

Архитектурно-строительные решения;  
 Водопровод. Канализация;  
 Электрооборудование;

**Главный архитектор проекта:** / *Маслова Е.А.*  
**Главный инженер проекта:** / *Смирнов А.А.*

Комитет  
 по градостроительству  
 и архитектуре  
 ВХ. № 39824  
 « 12 МАЙ 2012 20 г.

г. Санкт-Петербург  
 2012 г

Комитет  
 по градостроительству  
 и архитектуре  
 ИСК. № 34385/0  
 « 01 ИЮН 2012 20 г.



общество с ограниченной ответственностью

**“Фирма “КСР”**

198013, Россия, Санкт-Петербург, Батайский пер. д. 10

Тел. +7 812-316-0410; факс +7 812-316-5811

3-4522  
4 ИЮН 2012

**ГАЛЕРНАЯ УЛИЦА**

**КГИОП**

**ДОМ № 50, ЛИТЕР «А», ПОМЕЩЕНИЕ № 2-Н**

**ПРОЕКТ ВОССТАНОВЛЕНИЯ РАНЕЕ**

**СУЩЕСТВУЮЩИХ ОКОННЫХ ПРОЁМОВ**

**СО СТОРОНЫ ЛИЦЕВОГО И ДВОРОВОГО ФАСАДОВ**

Штамп № 2  
Настоящий (ял, ис) Проект

Согласован (на, им) КГИОП с инициативой (без уполном.)  
В ЧАСТИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ  
реализации в течение 3-х лет со дня согласования.  
По истечении 3-х лет согласование утрачивает силу.  
" 4 ИЮН 2012 " г.

Верховинская А.Б.  
Сидорова М.Е.  
М.Е. Сидорова  
Зам. начальника управления

Вся ответственность за правильностью оформления проектной документации и предложенных в ней решений, вносимых изменений, а также контроль за их исполнением в процессе строительства в порядке авторского надзора лежит на руководителе проекта ГАУЛЬ ЕЛЕНЕ ЛЬВОВНЕ.

Генеральный директор  
Главный архитектор  
Главный инженер проекта



*Карманов*  
*Фокина*  
*Сафронова*

К.М. Сафронова  
Е.М. Фокина  
А.И. Карманов

г. Санкт-Петербург

2012 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА»**

191123, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, комн. 72  
 тел./факс (812) 303-92-31, 303-91-11, e-mail: vega-sharova@yandex.ru  
 Лицензия № МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.  
 Свидетельство № 0081/4-2015/624-7841388433-П-73 от 31 марта 2015 г.

УТВЕРЖДАЮ:

(должность)

(наименование органа охраны)

(Ф.И.О.)

(подпись)

М.П.

РЕГ 01-26-1843/19

09 СЕН 2019

КГИОП

### ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия,  
 включенного в единый государственный реестр объектов культурного  
 наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

#### Объект культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А.Ф. Пистолькорс)»

г. Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, корп. А, пом. 2-Н  
 наб. Адмиралтейского канала д. 25

#### Ремонт помещения 2-Н

**На основании:**

Договора № 112-19  
 от 24.05.2019г.

Генеральный директор  
 ООО «Архитектурно-реставрационная  
 мастерская «Вега»

Архитектор  
 ООО «Архитектурно-реставрационная  
 мастерская «Вега»

«Заказчик»  
 Кондаков А.А.



Шарова Е.А.

Гордина И.С.

Санкт-Петербург  
 2019г

УТВЕРЖДЕНО	
Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры	
Письмо от 21 ОКТ 2019	Рег. № 01-26-1843/19-01
А.А. Комиссарова	

Дело № 2-212/18

Санкт-Петербург

01 июня 2018 года

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации,

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга, в составе председательствующего судьи И. В. Яровинского, при секретаре В. А. Ческидове, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело, по иску Емельянова Александра Александровича к Кондакову Андрею Анатольевичу, Ледневой Ирине Яковлевне о приведении имущества в прежнее положение, с участием в деле, в качестве третьего лица без самостоятельных требований, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга,

## УСТАНОВИЛ:

Истец указывал, что является собственником квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д 50, лит. А, кв. 9;

ответчику Кондакову А. А. принадлежит нежилое помещение 2-Н в том же доме;

ответчик Кондаков А. А., не имея необходимых разрешений, не получив согласия собственников иных помещений дома, выполнил работы по углублению пола, что привело к существенному ухудшению состояния несущих стен дома, увеличению расходов истца по оплате тепловой энергии.

Ссылаясь на указанное, истец просил обязать ответчика Кондакова А. А. привести уровень пола к состоянию, предшествующему проведению самовольных работ, а именно – к уровню заглубления 0,14 м, что соответствует данным проектно-инвентаризационного бюро.

В письменных возражениях ответчик Кондаков А. А. указывал, что иск не подлежит удовлетворению, ввиду следующего:

истец утверждает, что обнаруженные им в декабре 2016 года существенные изменения состояния несущих стен дома являются результатом проводимых ответчиком Кондаковым А. А. работ в нежилом помещении 2-Н, однако, какие-либо доказательства причинной связи не представлены;

акты, на которые ссылается истец, не могут служить доказательствами виновных действий ответчика Кондакова А. А., так как в составе комиссии, проводившей осмотр, отсутствовали технические специалисты, обладающие специальными знаниями;

поскольку одним из собственников помещений дома является Санкт-Петербург, в состав комиссии должен был входить его представитель;

ответчик Кондаков А. А., при проведении ремонта в нежилом помещении 2-Н, не осуществлял работ, которые могут быть отнесены к реконструкции;

определением Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 10.04.2017 по делу № 2-850/2017, иск ТСЖ «Галерная, 50» к тому же ответчику, с теми же требованиями, оставлен без рассмотрения, ввиду отсутствия у ТСЖ полномочий на подписание и подачу иска;

следовательно, документы ТСЖ не являются доказательством виновных действий ответчика Кондакова А. А.;

доказательств причинной связи между ростом расходов истца на тепловую энергию и действиями ответчика Кондакова А. А. не имеется.

Определением от 16.10.2017 к участию в деле, в качестве соответчика, привлечена Леднева И. Я., являвшаяся предыдущим, по отношению к ответчику Кондакову А. А., собственником спорного нежилого помещения 2-Н.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал, представитель ответчика Кондакова А. А. возражал против удовлетворения иска, по доводам письменных возражений, представитель ответчика Ледневой И. Я. возражал против предъявленных к ней требований, ссылаясь на то, что Леднева И. Я. каких-либо работ в спорном нежилом помещении 2-Н не проводила, ввиду отсутствия электричества;

третье лицо – Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, о времени и месте судебного заседания извещенное, представителя в судебное заседание не направило, о отношении к иску не сообщило, просило о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя.

Как усматривается из материалов дела, истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А, кв. 9.

Ответчику Кондакову А. А. на праве собственности принадлежит нежилое помещение 2-Н в том же доме, право собственности зарегистрировано 19.07.2014, также зарегистрировано обременение – обязательства по содержанию и сохранению выявленного объекта культурного наследия.

Ранее нежилое помещение 2-Н принадлежало ответчику Ледневой И. Я., право собственности которой было зарегистрировано 30.04.2011.

Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 185-р от 28.04.2017, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объекта культурного наследия регионального значения (памятник) включен «Дом Г. Радинга (А. Ф. Пистолькорс)», 2-я пол. XVIII в. – первая треть XIX в., автор неизвестен, 1875 г, арх. Н. Ф. Беккер, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А;

с исключением указанного объекта из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП Санкт-Петербурга от 20.02.2011 № 15;

с утверждением режима использования территории объекта культурного наследия, согласно приложению № 2 к данному распоряжению.

П. 1 Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Г. Радинга (А. Ф. Пистолькорс)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 50, литера А, гласит, что на территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Из акта от 19.12.2014, составленного сотрудниками ТСЖ «Галерная, 50», усматривается, что в нежилом помещении 2-Н ведутся сварочные работы по демонтажу и замене внутридомовой системы водоснабжения (отопления); произведено углубление относительно уровня входа; проектная и разрешительная документация не представлена.

Из составленного сотрудниками ТСЖ «Галерная, 50», управляющей организации ООО «Северный город», акта от 22.12.2014 осмотра технического состояния нежилого помещения 2Н следует, в частности, что в нежилом помещении 2-Н ведутся строительные и сварочные работы; проектная и разрешительная документация не представлены; в помещениях 2,4,5,6 произведено дополнительное заглубление на величину 0,3-0,6 метра, грунт вывезен, залита бетонная плита, по всему периметру помещения выполнены работы для отводов

грунтовых вод из-под монолитной плиты, наблюдается выход грунтовых вод.

По делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

В заключении № 68 от 15.03.2018 эксперт ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» Рябинин А. В. указал, что в спорном нежилом помещении 2-Н многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А, имеется заглубление пола относительно величины, содержащейся в акте контрольного осмотра помещений от 28.01.2010, акте осмотра технического состояния нежилого помещения 2-Н от 22.12.2014 (0,14м), а именно – измеренные значения заглублений составляют:

- заглубление помещения № 1 (при входе) и № 2 составляет 0,2 м;

- заглубление объединенных помещений № 5 и № 6 составляет 0,54 кв.;

- заглубление помещения № 1 (в районе помещений № 3 и № 4), № 3 и № 4 составляет 0,41 м;

работы, которые ведут к изменению высоты и объема помещений относятся к работам по реконструкции;

на фактически выполненные работы по заглублению пола отсутствует проектная, разрешительная и исполнительная документация, что нарушает требования нормативной документации, в том числе – требования для объектов культурного наследия (Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации");

без предоставления полного комплекта документации на выполненные работы не представляется возможным установить соответствие данных работ требованиям нормативной документации, а именно – перечню, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

в результате выполненного исследования не установлено ухудшения состояния общего имущества многоквартирного дома;

при проведении работ в помещении 2-Н выполнен перенос трубопроводов нижнего розлива отопления дома (изменение общего имущества дома) – трубопроводы перенесены под пол исследуемого помещения;

на данные работы отсутствует проектная, разрешительная и исполнительная документация.

Допрошенный в судебном заседании эксперт Рябинин А. В. выводы своего заключения поддержал.

Выслушав участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, суд приходит к следующему:

В соответствии со ст. 12 ГК РФ, одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Ст. 1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" относит к предметам регулирования данного Федерального закона:

1) отношения, возникающие в области сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) особенности владения, пользования и распоряжения объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации как особым видом недвижимого имущества;

3) порядок формирования и ведения единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

4) общие принципы государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В силу ст. 3 указанного Федерального закона, к объектам культурного наследия, в частности, относятся памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями; мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия.

П.п.1 п. 1 ст. 5.1 указанного Федерального закона предусматривает, что на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-

градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Согласно ст. 6 указанного Федерального закона, под государственной охраной объектов культурного наследия в целях настоящего Федерального закона понимается система правовых, организационных, финансовых, материально-технических, информационных и иных принимаемых органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с настоящим Федеральным законом в пределах их компетенции мер, направленных на выявление, учет, изучение объектов культурного наследия, предотвращение их разрушения или причинения им вреда.

В силу п. 1 ст. 40 указанного Федерального закона, сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

П. 4 той же статьи гласит, что работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 44 указанного Федерального закона, приспособлением объекта культурного наследия для современного использования являются научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

Согласно п. 1 ст. 45 указанного Федерального закона, работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия,

указанным в пункте 2 настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением;

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

П. 2 ст. 56.1 указанного Федерального закона гласит, что в случае, если объектом культурного наследия или его частью является многоквартирный дом либо жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, требования в отношении объекта культурного наследия в зависимости от предмета охраны могут быть установлены в отношении такого дома в целом, жилых или нежилых помещений в нем, а также общего имущества в многоквартирном доме.

П. 14 ст. 1 ГрК РФ определяет реконструкцию объектов капитального строительства, как изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

П. 1 ст. 51 ГрК РФ гласит, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания

территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Согласно п. 5.1 той же статьи, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, выдается разрешение на строительство в соответствии с настоящим Кодексом.

Ч. 1 ст. 36 ЖК РФ предусматривает, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном

доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно ч. 3 той же статьи, уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

П. 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) гласит, что согласие всех собственников помещений многоквартирного дома требуется на осуществление любой реконструкции, фактически влекущей уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома.

Ч. 1 ст. 56 ГПК РФ предусматривает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Применительно к рассматриваемому случаю, именно ответчик Кондаков А. А., выполнявший работы в спорном нежилом помещении 2-Н, должен был доказать то обстоятельство, что работы выполняются с соблюдением требований правовых актов, не нарушают и не создают угрозу нарушения прав истца.

Изучив имеющиеся материалы, суд находит, что ответчиком Кондаковым А. А. не представлены доказательства правомерности его поведения.

Воздействие на спорное нежилое помещение 2-Н, ввиду изменения его объема, является реконструкцией, требующей получения разрешения на строительство.

С учетом статуса дома, как объекта культурного наследия регионального значения, проведение работ требовало положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, осуществления государственного

строительного надзора за работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

Поскольку работы осуществлялись с землей, на который расположен дом, и системами отопления, то есть, общим имуществом дома, требовалось согласие собственников помещений дома.

Между тем, ничего из перечисленного ответчик не представил.

Соответственно, на ответчика Кондакова А. А. следует возложить обязанность по восстановлению положения, существовавшего до нарушения права, с пресечением действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Доводы ответчика Кондакова А. А. судом отклоняются, поскольку:

отсутствие доказанной причинной связи между действиями ответчика Кондакова А. А. и изменением состояния несущих стен дома, ростом расходов истца на тепловую энергию, не исключает установленного противоправного поведения ответчика Кондакова А. А.;

отсутствие в составе комиссий, подготовивших акты о допущенных ответчиком Кондаковым А. А. нарушениях, технических специалистов и представителя Санкт-Петербурга, указанные акты не порочат, специальные знания для проведения измерений заглабления не требуются, как и присутствие представителя Санкт-Петербурга, изложенные в актах обстоятельства подтверждены заключением судебного эксперта;

определение Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 10.04.2017 по делу № 2-850/2017, которым иск ТСЖ «Галерная, 50» к тому же ответчику, с теми же требованиями, оставлен без рассмотрения, ввиду отсутствия у ТСЖ полномочий на подписание и подачу иска, не является, в каком-либо отношении, преюдициальным для данного спора.

В целом, доводы ответчика Кондакова А. А. суд находит надуманными, направленными на уклонение от надлежащего исполнения обязательств.

Применительно к ответчику Ледневой И. Я. исковые требования удовлетворению не подлежат, поскольку отсутствуют доказательства того, что оспариваемые истцом работы выполнялись ответчиком Ледневой И. Я., напротив, из материалов дела следует, что работы выполнялись именно ответчиком Кондаковым А. А., после перехода к нему права собственности на нежилое помещение 2-Н.

На основании ст. 204 ГПК РФ, суд считает необходимым установить срок по восстановлению уровня заглабления пола, –

6 месяцев со дня вступления решения в законную силу, находя этот срок разумным и достаточным для исполнения решения.

В силу ст. 98 ГПК РФ, ст. 333-19 НК РФ, с ответчика Кондакова А. А. в пользу истца взыскивается возмещение расходов по уплате государственной пошлины, в размере 300 рублей.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Иск Емельянова Александра Александровича удовлетворить в отношении Кондакова Андрея Анатольевича.

Обязать Кондакова Андрея Анатольевича, в течение 6 месяцев со дня вступления решения в законную силу, восстановить уровень пола нежилого помещения 2-Н в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 50, лит. А, до уровня заглубления – 0,14 м.

Взыскать с Кондакова Андрея Анатольевича в пользу Емельянова Александра Александровича возмещение расходов по уплате государственной пошлины, в размере 300 рублей.

В удовлетворении требований к Ледневой Ирине Яковлевне – отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Санкт-Петербургский городской суд, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

И. В. Яровинский

в окончательной форме  
принято 10.08.2018

