

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной  
экспертизы проектной документации на проведение  
работ по сохранению выявленного объекта культурного  
наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая  
Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31),  
разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания  
“СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта  
культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»  
для современного использования в части перепланировки и  
переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А,  
помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), 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 в период с 28 февраля 2022 г. по 25 апреля 2022 г. на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 183-22-ГИКЭ-01; № 183-22-ГИКЭ-02; № 183-22-ГИКЭ-03 от 28.02.2022 г., в период с 25 июля 2022 г. по 03 августа 2022 г. на основании дополнительных соглашений к договорам № 183-22-ГИКЭ-01; № 183-22-ГИКЭ-02; № 183-22-ГИКЭ-03 от 25.07.2022 г. и в период с 24 октября 2022 г. по 30 ноября 2022 г. на основании дополнительных соглашений №2 к договорам № 183-22-ГИКЭ-01; № 183-22-ГИКЭ-02; № 183-22-ГИКЭ-03 от 24.10.2022 г. (см. Приложение № 10).

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

**3. Заказчик экспертизы:** собственник пом. 17-Н – Русских Ирина Ивановна в лице представителя Литвякова Игоря Викторовича, действующего на основании доверенности 78 АВ 0123487 от 03.06.2021 г. (см. Приложение № 9).

**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 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. 11). Профиль экспертной деятельности: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
---	---

## 5. Ответственность экспертов:

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

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

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

Ответственный секретарь 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 выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22) в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: № АРП 01.22.– ИРД).
- Том 2. Фотофиксация помещений до начала работ (шифр: № АРП 01.22.– ФФ).
- Том 3. Предварительное обследование (шифр: № АРП 01.22.– ПО).

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



- Раздел 2. Комплексные научные исследования:
  - Том 4. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: № АРП 01.22.– ОЧ).
  - Том 5. Инженерно-технические исследования состояния строительных элементов и конструкций помещения 17-Н (шифр: № АРП 01.22.– ИТИ).
- Раздел 3. Проект приспособления для современного использования пом.17-Н:
  - Том 6. Пояснительная записка (шифр: № АРП 01.22.– ПЗ), Архитектурно-строительные решения. Графическая часть (шифр: № АРП 01.22.– АС), Конструктивные решения (шифр: № АРП 01.22.– КР).
  - Том 7. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:
    - 7.1. Системы водоснабжения и водоотведения (шифр: № АРП 01.22.– СВС и ОВ).
    - 7.2. Система электроснабжения (шифр: № АРП 01.22.– ЭС).
    - 7.3. Отопление и вентиляция воздуха (шифр: № АРП 01.22.– ОВ).
  - Том 8. Проект организации работ (шифр: № АРП 01.22.– ПОР).
  - Том 9. Технологические решения (шифр: № АРП 01.22.– ТХ).

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

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22) 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 «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22) (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта);

- Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А (**Приложение № 3**).
- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31 от 23.04.2002 г. (**Приложение № 4**).
- Копия охранного обязательства на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г. (**Приложение № 5**).
- 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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки) (**Приложение № 6**).
- Копия технического паспорта на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А, пом.17-Н с ситуационным планом, поэтажным планом помещения и ведомостью помещений и их площадей, выкопировки из поэтажных планов, выданные ООО «Первое кадастровое бюро» исх. № док. 77Н/21-ДКР кадастр. № 78:32:0001180:1162 по состоянию на 14.09.2012 г. (**Приложение № 8**).
- Справка о техническом состоянии здания (по данным на 2007 г.) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» (**Приложение № 8**).
- Акт №79/08 приемки в эксплуатацию после перепланировки и переустройства объекта приемочной комиссией Адмиралтейского района от 19.06.2008г. (**Приложение № 8**).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.09.2021г. №КУВИ-002/2021-124194930, содержащая сведения о зарегистрированных правах на помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А, пом.17-Н (**Приложение № 9**).
- Доверенность № 78 АВ 0123487 от 03.06.2021 г. (**Приложение № 9**).

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 17-Н были начаты работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки. В соответствии с представленной проектной документацией выполнен демонтаж внутренней отделки помещений (кроме помещения внутренней лестницы), демонтаж старых перегородок и устройство новых перегородок из гипсокартонных листов, частично начаты отделочные работы и работы по инженерному обеспечению.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемого помещения до начала производства работ. Вместе с тем экспертами была рассмотрена и проанализирована представленная в материалах проектной документации фотофиксация объекта до начала работ (шифр: № АРП 01.22.–ФФ), охранное обязательство на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г. (Приложение № 5) и Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» (Приложение № 3), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы по приспособлению объекта для современного использования в части перепланировки помещения 17-Н не оказали влияния на предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675.

С 25 июля 2022 года экспертная комиссия возобновила работу по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), в связи с корректировкой проектной документации (см. Приложение № 11 – протоколы № 3, 4).

С 24 октября 2022 года экспертная комиссия возобновила работу по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), в связи с корректировкой проектной документации (см. Приложение № 11 – протоколы № 5, 6). Внесенные в проектную документацию корректировки не влияют на первоначальный вывод экспертизы.

## **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.**

На основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» в список выявленных объектов культурного наследия был включен «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», (1730-е годы; 1852, частичная перестройка; 1858, расширение (левая часть); 1872, расширение (правая часть) (надстроен); арх. М.Г. Земцов, арх. Л.Ф. Вендрамини, арх. Ф.И. Эппингер, арх. И.А. Мерц), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31 (**Приложение № 2**).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» по адресу: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., д. 31 был утвержден КГИОП 23.04.2002 г. (**Приложение № 4**).

Распоряжением КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 определен перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А (**Приложение № 3**).

Охранное обязательство на нежилое помещение расположенное в выявленном объекте культурного наследия №13784 от 19.01.2015 г. содержит в т.ч. акт осмотра технического состояния нежилого помещения 17-Н от 08.10.2014 г. и перечень предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А (Морская Большая ул.,31) (**Приложение № 5**).

Поскольку выявленный объект культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» не включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, согласно статье 21 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ паспорт КГИОП на него не составлялся.

Рассматриваемое нежилое помещение 17-Н ранее являлось жилой квартирой №6 и было переведено в нежилой фонд в 2008 г. согласно Акту №79/08 приемки в эксплуатацию после перепланировки и переустройства объекта приемочной комиссией Адмиралтейского района от 19.06.2008 г. (**Приложение № 8**).

На сегодняшний день помещение 17-Н, расположенное в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А, находится в собственности Русских Ирины Ивановны согласно выписке из ЕГРН от 17.09.2021г. №КУВИ-002/2021-124194930 (Приложение № 9).

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

В 1730-х гг. на территории современного дома №31 по Большой Морской улице располагался особняк, построенный по образцовому проекту архитектора М.Г. Земцова<sup>1</sup>. На юбилейном плане Санкт-Петербурга 1753 г. на участке просматривается планировка с каменным П-образным лицевым домом и службами по левой боковой и задней границам участка<sup>2</sup> (илл. 2).

На Аксонометрическом плане Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. на рассматриваемой территории 1-й Адмиралтейской части по Большой Морской улице четко виден одноэтажный особняк на высоких погребках шириной в 9 световых осей, расположенный между двумя воротами, и одноэтажные флигеля и службы по левой и задней границам участка<sup>3</sup>. Лицевой дом имел изящное парадное крыльцо, центральный ризалит в три окна с треугольным фронтоном. В глубине участка, по правой стороне располагался сад, разделенный аллеями на четыре квадрата (илл. 3).

Первым владельцем каменного особняка был купец и браковщик юфти (кожи) Яков Петерсон (Петерзон). После него хозяйкой участка стала его вдова Магдалене Андреевна, а после ее смерти – сестра Анна Андреевна, вдова адъютанта Ивана Христофоровича Мейводта. В 1773 г. она продает дом лейб-гвардии Кирасирского полка подполковнику Ивану Ивановичу Мейводту. В 1776 г. дом был выкуплен золотых дел мастером Анастасием Делаacroa, а в 1782 г. – генерал-майором Семеновского полка князем Василием Васильевичем Долгоруким<sup>4</sup>.

К концу XVIII в. на исследуемом участке согласно плану из Атласа столичного города Санкт-Петербурга 1798 г.<sup>5</sup> просматривается перестроенный лицевой дом с двухэтажными каменными надворными флигелями по левой и задней границам участка, и трехэтажный каменный флигель по правой границе (илл. 4). С 1801 г. владельцем участка становится директор императорских театров обер-камергер Александр Львович Нарышкин, сын которого – Кирилл Александрович, вскоре женится на княжне Марии Яковлевне Лобановой-Ростовской. В 1820 г. дом был продан супруге ее брата – Алексея Яковлевича Лобанова-Ростовского, а потом перешел к его наследникам – князьям Дмитрию и Николаю

<sup>1</sup> Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. М.: «Центрполиграф», 2005 г. – С. 267.

<sup>2</sup> План столичного города Санкт-Петербурга с изображением значнейших онаго проспектов изданный трудами Императорской Академии Наук и Художеств в Санкт-Петербурге 1753 года..

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

<sup>4</sup> Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. М.: «Центрполиграф», 2005 г. – С. 268.

<sup>5</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в СПб при Сенате. 1798 г.

Алексеевичам<sup>6</sup>. В Атласе Цылова 1849 г.<sup>7</sup> владельцем участка указан Алексей Яковлевич Лобанов-Ростовский.

В соответствии с планом Шуберта<sup>8</sup> в 1828 г. на участке (№ 118) по Большой Морской улице, принадлежащем князю Лобанову-Ростовскому, к уже имеющимся на участке каменным строениям были пристроены небольшие каменные и деревянные флигеля (илл. 6).

В 1852 г. дом Лобановых-Ростовских переделывал архитектор Лев Францевич Вендрамини, а в 1858 г. – Федор Иванович Эппингер<sup>9</sup>. Согласно архивным данным Городской Управы Санкт-Петербурга<sup>10</sup> в 1852 г. для князя Дмитрия Алексеевича лицевой дом был переделан в двухэтажный на высоких подвалах, с переделкой фасада – центральная часть в 3 оси была выделена пилястрами и невысоким аттиком с полукруглым фронтоном над карнизом (илл. 7, 8). В 1858 г. для князя Николая Алексеевича слева к существующему лицевому дому был достроен двухэтажный каменный флигель в 5 световых осей, соединенный с левым надворным флигелем. Лицевой фасад нового флигеля с центральной осью главного входа был выделен пилястрами в уровне 1-го этажа и полуколоннами в уровне 2-го этажа, поддерживающими разорванный треугольный фронтон, украшенный лепными крылатыми фигурами, держащими щит с короной (илл. 9-12).

В 1872 г. архитектор Иван Александрович Мерц<sup>11</sup> пристроил правый трех-четырёх-этажный флигель к существующему лицевому дому, в две световые оси и со встроенным воротным проездом по крайней правой оси. В уровне второго этажа лицевого фасада нового флигеля был устроен балкон с большим выносом на чугунных колонках, перекрытый стеклянным колпаком и завершающийся центральным открытым балконом третьего этажа (илл. 13-15).

С 1880-х гг. владельцем дома №31 был «великобританский» подданный Николай Николаевич Белей<sup>12</sup>. По его заказу были полностью перестроены задний и правый боковой надворные флигеля здания. Правый (северо-восточный) флигель – пятиэтажный на нежилых подвалах, с антресолями в части помещений; фасады рустованы в уровне 1-2-го этажей. В результате перестройки воротный проезд по крайней правой оси лицевого фасада с изгибом выходит на юго-западный фасад бокового дворового флигеля. Задний (северо-западный) флигель – пятиэтажный на подвалах, с антресолями в части помещений. Здание сложной конфигурации, фасад рустован в уровне 1-2-го этажей, с центральным лестничным ризалитом и раскреповками, двумя воротными проездами и козырьком над главным входом (илл. 16-22).

В 1882 г. для того же владельца был разработан проект надстройки третьим этажом юго-западного надворного флигеля (илл. 23-25).

<sup>6</sup> Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. М.: «Центрполиграф», 2005 г. – С. 270.

<sup>7</sup> Атлас 13 частей С-Петербурга/ сост. Н. Цылов. Репринтное воспроизведение. М.: ЗАО Центрполиграф, 2003 г. Л. 11, 81.

<sup>8</sup> Подробный план Санкт-Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г.

<sup>9</sup> Кириков Б.М. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. СПб., «Пилигрим», 1996 – С. 71, 347.

<sup>10</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157.

<sup>11</sup> Кириков Б.М. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. СПб., «Пилигрим», 1996 – С. 213.

<sup>12</sup> Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. М.: «Центрполиграф», 2005 г. – С. 272.

В 1903 г. здание было выкуплено Императорским Санкт-Петербургским яхт-клубом, который размещался в нем до революции и был разграблен 27 декабря 1917 г.<sup>13</sup> (илл. 26). В послереволюционный период особняк был отведен под многоквартирный жилой дом.

Согласно данным ПИБ Адмиралтейского района капитальный ремонт здания производился в 1955 г. Предположительно тогда же левая двухэтажная лицевая часть была надстроена двумя этажами, а центральная и правая одним этажом, в результате чего дом был подведен под единую крышу с общим протяженным лицевым фасадом (на фотографиях до 1949 г. здание еще имеет исторический облик – илл. 27-29).

На основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. рассматриваемый дом №31 по Большой Морской улице был включен в список вновь выявленных объектов культурного наследия как «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)».

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

Рассматриваемый дом №31 по Большой Морской улице представляет собой четырех-пятиэтажное на подвалах здание, состоящее из лицевого 3-4-х этажного дома и трех 3-5-ти этажных дворовых корпусов, на прямоугольном в плане участке с главным внутренним двором и двором-колодцем (по северо-западной границе участка). На сегодняшний день рассматриваемый дом сохраняет преимущественно жилую функцию, с нежилыми помещениями в нижнем этаже.

Лицевой фасад здания решен в классическом стиле, в 17 световых осей с воротным проездом во внутренний двор по правой крайней оси. Поскольку ранее лицевой дом состоял из трех разных по этажности и оформлению корпусов, на сегодняшний день общий лицевой фасад имеет асимметрично-осевую композицию, с ярко выраженной частью основного корпуса, отделенной лопатками с призматическим рустом, с центральной частью по 9-11-й осям, выделенной пилястрами на базах со стилизованными дорическими капителями и треугольным фронтоном. Цоколь облицован известняком, стены оштукатурены, первый этаж правой и левой боковых частей фасада отделан линейным рустом, центральной части – дощатым рустом.

Оконные проемы прямоугольные и с полуциркульным завершением, в профилированных наличниках, местами отмеченных треугольными, лучковыми и прямыми сандриками. Под окнами первого этажа основной части устроены прямоугольные штукатурные филенки. По 3-й (центральной) оси левой боковой части фасада вход выделен профилированным штукатурным наличником с львиным маскаронем и фланкирован рустованными лопатками, оконный проем над ним оформлен каннелированными колоннами на базах со стилизованными дорическими капителями, поддерживающими прямой сандрик. Воротный проезд в правой боковой части фасада оформлен клинчатым рустом, завершенным веерным замковым камнем с львиным маскаронем. Междуетажные карнизы и тяги – раскрепованные. Здание венчает раскрепованный профилированный оштукатуренный карниз.

---

<sup>13</sup> Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. М.: «Центрполиграф», 2005 г. – С. 273.



Дворовые фасады юго-западного и юго-восточного корпусов оштукатурены вгладь, в уровне 1-2-го этажей северо-западного корпуса и в уровне 1-го этажа северо-восточного корпуса оформлены фигурным рустом. Окна прямоугольной конфигурации, в уровне 1-го этажа декорированы призматическими замковыми камнями, в верхних этажах местами оформлены профилированными наличниками с призматическими замковыми камнями и штукатурными фартуками. Лестничный ризалит фасада северо-западного корпуса по 4-й и 6-й осям в уровне 2-го этажа фланкируют оконные проемы, оформленные штукатурными пилястрами со стилизованными дорическими капителями и призматическими замковыми камнями. Междуэтажные и венчающий карнизы раскрепованы. Исторические деревянные заполнения в большинстве своем утрачены и заменены на поздние деревянные или современные металлопластиковые различной расстекловки и колера.

Рассматриваемое проектом помещение 17-Н располагается в уровне первого этажа трехэтажного на высоком цоколе северо-восточного дворового корпуса. Под помещением 17-Н в цокольном этаже располагается нежилое помещение 9-Н, над ним – жилые квартиры №3 и 9 (см. Приложение № 8). Оконные проемы помещения выходят во внутренний двор, на юго-западный фасад северо-восточного дворового корпуса.

Доступ в помещение 17-Н осуществляется через отдельный вход с крыльцом со стороны воротного проезда. Существующая внутренняя одномаршевая лестница в помещении существовала с момента перестройки флигеля в 1880-х гг., конструкции были заменены на железобетонные при капитальном ремонте 1955 г.; облицовка гранитом ступеней лестницы поздняя. Декоративная отделка с лепными филенками в объеме внутренней лестницы поздняя, что подтверждается актом осмотра технического состояния нежилого помещения 17-Н от 08.10.2014 г. из охранного обязательства №13784 от 19.01.2015 (см. Приложение № 5). Ранее в помещении 17-Н располагались офисные помещения.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 17-Н были начаты работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки: была демонтирована старая внутренняя отделка (кроме декоративной отделки в объеме внутренней лестницы), демонтированы старые перегородки из ГКЛ и подвесные потолки, установлены новые перегородки из ГКЛ/ГКЛВ, местами выполнена чистовая отделка и установлено сантехническое оборудование. Дверное заполнение главного входа в помещение – позднее полуторное, металлопластиковое остекленное, коричневого цвета. Существующие оконные заполнения – поздние металлопластиковые, коричневого цвета.

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

Представленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого

помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22) в составе:

• Раздел 1. Предварительные работы:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: № АРП 01.22.– ИРД).
- Том 2. Фотофиксация помещений до начала работ (шифр: № АРП 01.22.– ФФ).
- Том 3. Предварительное обследование (шифр: № АРП 01.22.– ПО).

• Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Том 4. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: № АРП 01.22.– ОЧ).
- Том 5. Инженерно-технические исследования состояния строительных элементов и конструкций помещения 17-Н (шифр: № АРП 01.22.– ИТИ).

• Раздел 3. Проект приспособления для современного использования пом.17-Н:

- Том 6. Пояснительная записка (шифр: № АРП 01.22.– ПЗ), Архитектурно-строительные решения. Графическая часть (шифр: № АРП 01.22.– АС), Конструктивные решения (шифр: № АРП 01.22.– КР).
- Том 7. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения:
  - 7.1. Системы водоснабжения и водоотведения (шифр: № АРП 01.22.– СВС и ОВ).
  - 7.2. Система электроснабжения (шифр: № АРП 01.22.– ЭС).
  - 7.3. Отопление и вентиляция воздуха (шифр: № АРП 01.22.– ОВ).
- Том 8. Проект организации работ (шифр: № АРП 01.22.– ПОР).
- Том 9. Технологические решения (шифр: № АРП 01.22.– ТХ).

**10.4.1. Раздел 1. Предварительные работы (АРП 01.22.– ИРД; АРП 01.22.– ФФ; АРП 01.22.– ПО).**

Раздел включает в себя исходно-разрешительную документацию, в том числе: лицензию № МКРФ 01428 от 29 января 2014 г. (приказ №110 от 29.01.2014 г.; приказ №148 от 13.02.2019 г.); выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.09.2021 № КУВИ-002/2021-124194930; доверенность от собственника № 78 А В 0123487 от 03.06.2021 г.; задание на проектирование; копию технического паспорта на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А, пом.17-Н с ситуационным планом, поэтажным планом помещения и ведомостью помещений и их площадей, выкопировки из поэтажных планов, выданные ООО «Первое кадастровое бюро»; Задание КГИОП от № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки); Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»; справку о техническом состоянии здания (по данным на 2007 г.); акт первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых зданиях от 24.02.2022 г.;

- 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 10.01.2022 г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не окажут влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

В соответствии с заданием КГИОП в рамках предварительных работ была выполнена фотофиксация объекта до начала работ (со схемой направлений фотофиксации с привязкой к объекту и фотографиями от 12.01.2022 г.) и предварительное обследование, включающее технический отчет о состоянии объекта с выводами и рекомендациями.

Предварительные работы выполнены в необходимом объеме для проектирования.

#### **10.4.2. Раздел 2. Комплексные научные исследования (АРП 01.22.–ОЧ; АРП 01.22.–ИТИ).**

Раздел включает в себя: историко-архивные и библиографические исследования, содержащие краткую историческую справку и историческую иконографию (фотокопии, копии графических и изобразительных материалов); историко-архитектурные натурные исследования, включающие обмерные чертежи помещения и сохранившихся исторических оконных заполнений на дворовом фасаде, и инженерно-технические исследования состояния строительных элементов и конструкций нежилого помещения 17-Н.

В январе 2022 г. специалистами ООО «СИК «СИНКО»» проводилось инженерно-техническое исследование состояния строительных элементов и конструкций помещения 17-Н здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А. Целью обследования являлась оценка технического состояния строительных элементов и конструкций помещения 17-Н в доме № 31 лит. А по Большой Морской ул. и возможности приспособлении данного помещения для современного использования с целью дальнейшей его эксплуатации в качестве мини-отеля.

В задачи обследования в соответствии с заданием заказчика входили: визуальное и выборочное инструментальное обследование основных несущих конструкций и элементов помещения 17-Н, выявление дефектов; разработка технического заключения о состоянии основных несущих конструкций вышеуказанного помещения с рекомендациями по его перепланировке, переустройству и дальнейшей эксплуатации в качестве мини-отеля.

В ходе обследования была выполнена визуальная и инструментальная дефектовка основных конструктивных элементов, замеры прочностных характеристик материала кирпичных стен, неразрушающим методом определено местоположение балок перекрытий, определена возможность перепланировки, переустройства и дальнейшей эксплуатации вышеуказанного помещения в качестве мини-отеля.

На момент обследования помещение 17-Н не эксплуатируется, ранее в нем располагались офисные помещения. Для определения типа, размера и состояния плит

перекрытия в помещении были выполнены контрольные вскрытия полов, выборочно сбита штукатурка потолка и произведены вскрытия внутренней штукатурки кирпичных стен.

**Фундаменты** здания ленточные, бутовые. По визуальному осмотру деформаций не обнаружено, состояние фундаментов оценивается как работоспособное. Цоколь здания облицован известняком. Отмостка здания – асфальтовое покрытие.

**Стены.** Конструктивная схема здания однопролетная, с несущими продольными и поперечными стенами. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен и перекрытий. Наружные и внутренние несущие стены выполнены из полнотелого красного глиняного кирпича М75 нормального обжига на известково-песчаном растворе М25 толщиной 700-900мм. Стены оштукатурены с двух сторон, изнутри обшиты ГКЛ. Историческая внутренняя штукатурка стен не сохранилась. Ценная историческая архитектурно-художественная отделка в интерьерах рассматриваемого помещения отсутствует. На момент обследования были произведены вскрытия обшивки ГКЛ, поздняя внутренняя штукатурка стен в помещении 17-Н сбита в местах замеров прочности кладки.

Разрушения кладки стен, вывала кирпичей в теле кладки не выявлено. Состояние кирпичных клинчатых перемычек дверных и оконных проемов исправное и работоспособное. По результатам определения физико-механических характеристик кирпичных стен расчетное сопротивление кирпичной кладки несущих стен обеспечивает их прочность и устойчивость. Общее состояние несущих стен оценивается как исправное и работоспособное.

**Перегородки** внутри помещения из гипсокартонных листов по металлическому каркасу и кирпичные толщиной 250 и 380мм.

**Перекрытия.** Междуэтажное перекрытие под помещением 17-Н между 1-м и цокольным этажами выполнено сборными железобетонными пустотными плитами. Плиты междуэтажного перекрытия в осях «1-4» опираются на стены по осям «1\*» и «4», в осях «4 – 6» опираются на стены по осям «А, В, Г».

В результате технического освидетельствования состояния междуэтажного перекрытия между 1-м и цокольным этажами дефекты и повреждения не выявлены: в местах вскрытий сборные железобетонные плиты не имеют следов механических повреждений, провисание перекрытия по визуальному осмотру не выявлено.

В результате технического освидетельствования состояния междуэтажного перекрытия между 1 и 2-м этажами дефекты и повреждения не выявлены, провисание перекрытия по визуальному осмотру не выявлено.

Историческое покрытие полов в помещении 17-Н не сохранилось, существующее покрытие полов (линолеум, керамическая плитка) не имеет существенных дефектов, напольные покрытия находятся в удовлетворительном состоянии. Перекрытия между 1-м и цокольным и между 1-2-м этажами находятся в работоспособном состоянии.

**Лестница.** Вход в помещение 17-Н осуществляется по существующей внутренней одномаршевой лестнице в 13 ступеней, из железобетонных конструкций с современной облицовкой гранитными плитами, состояние работоспособное.

**Оконные и дверные заполнения.** Оконные заполнения современные металлопластиковые, рисунок расстекловки не соответствует сохранившимся историческим оконным заполнениям. Исторические дверные полотна не сохранились, существующие внутренние дверные заполнения поздние, типовые из ПВХ.

Категория технического состояния строительных конструкций в границах обследуемого помещения 17-Н по СП 13-102-2003 оценивается как работоспособная. Техническое состояние основных несущих конструкций позволяет выполнить планируемые работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки и переустройства под мини-отель по отдельно разработанному проекту.

При приспособлении помещения 17-Н для современного использования в целях его безаварийной эксплуатации в качестве мини-отеля рекомендуется выполнить следующие мероприятия: демонтировать все существующие гипсокартонные внутренние перегородки (перегородки не несущие, демонтаж возможен), оштукатурить стены и потолки санитарной штукатуркой; установить новые дверные полотна; заменить оконные заполнения, новые оконные заполнения ОИ1 изготовить из стеклопакетов в металлопластиковых рамах. При установке новых оконных заполнений сохранить местоположение, габариты, конфигурацию оконных проемов, исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов, колер окраски RAL 8016; заменить напольные покрытия в связи с перепланировкой и переустройством; провести замену сетей водоснабжения, канализации и электроснабжения; выполнить новые перегородки из гипрока по металлическому каркасу с заполнением МВП; выполнить внутреннюю отделку помещений.

**10.4.3. Раздел 3. Проект приспособления для современного использования пом. 17-Н (шифр: № АРП 01.22.– ПЗ; АРП 01.22.– АС; АРП 01.22.– КР; АРП 01.22.– СВС и ОВ; АРП 01.22.– ЭС; АРП 01.22.– ОВ; АРП 01.22.– ПОР; АРП 01.22.– ТХ).**

Проектной документацией предусмотрено приспособление для современного использования нежилого помещения 17-Н в части перепланировки и переустройства под мини-отель. В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, общие сведения об объекте, описание предусмотренных проектных решений (архитектурно-планировочные и конструктивные решения, сведения по инженерному оборудованию), основные мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, общие указания по организации работ, расчет сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций и расчет индекса изоляции воздушного шума.

### Архитектурно-планировочные решения.

Настоящим проектом предусматривается демонтаж всех существующих перегородок из ГКЛ и устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП, перепланировка и организация новых помещений.

При разработке проекта учитывалось, что мини-отель должен быть размещен на весьма ограниченных площадях, поэтому основное внимание уделено группе жилых помещений и помещений обслуживания, а также вестибюльной группе помещений, т.к. эти группы помещений являются обязательными (ТСН 31-316-99 “Гостиницы” п.3.21.). Мини-отель рассчитан на проживание 9-ти человек одновременно, количество обслуживающего персонала – 2 человека.

Проектом предусмотрена организация в уровне 1-го этажа здания: холла, 4-х помещений обслуживания и 6-ти помещений временного размещения людей с совмещенными санузлами и встроенными шкафами для верхней одежды при входе в помещение. Помещения оборудовать холодильником, электроплитой, стиральной машиной и мойкой.

Проектом предусмотрено устройство антресолей для хранения багажа постояльцев в проектируемых помещениях 3,4,6,7,8,9 (нумерация по проекту).

Оконные проемы помещений временного размещения людей ориентированы на юго-запад. Вход для посетителей и персонала предусмотрен через существующий дверной проем по оси «1» между осями «А» и «Б» шириной 1,2м, с внутренней лестницей шириной 1,56м, ширина проступи 300мм., высота подступенка 150мм., уклон лестницы 1:2.

В соответствии с требованиями СП 1.13130.2020 п.п. 4.2.7., 4.2.9. в проектируемом мини-отеле достаточно одного имеющегося эвакуационного выхода, т.к. согласно заданию заказчика количество сотрудников составляет 2 человека, количество одновременно находящихся в отеле гостей – 9 человек.

Проектом предусмотрена естественная вытяжная вентиляция через существующие вентканалы.

Покрытие полов предусмотрено керамогранитом и кварцвиниловой плиткой. В целях звукоизоляции предусмотрена подшивка потолка ГКЛ с заполнением МВП.

Площадь помещения 17-Н после перепланировки составляет 169,3 м.кв. Высота помещения 17-Н после перепланировки составляет 3,36 м.

### Конструктивные решения.

**Антресоли.** Проектом предусмотрено устройство антресолей в проектируемых помещениях 3,4,6,7,8,9. Несущий каркас антресолей выполнить из металлопроката. Вертикальные несущие элементы выполнены из квадратного профиля 100x5 ГОСТ 27772-2015, балки – швеллер 12П ГОСТ 27772-2015. Стойки опираются на железобетонные сборные плиты перекрытия. Сопряжение балок и стоек шарнирное. При опирании балок на существующие стены выполнить штробы – гнезда глубиной 300 мм для обеспечения минимального опирания 250мм. Перед монтажом балок в штробах-гнездах выполнить

бетонную подготовку толщиной 50мм. Перекрытие антресолей – половой шпунт, напольное покрытие – линолеум (см. раздел КР).

**Перекрытия:** существующие междуэтажные перекрытия над и под рассматриваемым помещением – сборные железобетонные плиты. Проектные решения не изменяют несущие конструкции междуэтажных перекрытий. Проектом предусматривается устройство подшивных потолков из ГКЛ с заполнением МВП, устройство полов по армированной цементно-песчаной стяжке с новым напольным покрытием. В зоне устройства санузлов выполнить гидроизоляцию пола рулонным материалом (изопласт) в два слоя с заведением рулонной изоляции на стенку на высоту не менее 300 мм.

**Стены.** Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из красного кирпича, оштукатуренного изнутри и снаружи, общая толщина 700-900 мм. Проектом предусматривается стены во всех помещениях обшить гипроком по металлическому каркасу с заполнением воздушного промежутка МВП, в санузлах – облицевать настенной керамической плиткой на высоту 2 м.

**Перегородки.** Проектом предусматривается демонтаж всех существующих перегородок из ГКЛ и устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП.

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

**Полы.** В полах всех помещений мини-отеля проложить виброизолирующую прокладку из плит петрофом толщиной 10мм и выполнить акустические швы до виброизолирующей прокладки петрофом. Швы заполнить тиоколовой мастикой или силиконом. Покрытие полов – керамогранит и кварцвиниловая плитка.

**Потолки.** Во всех помещениях потолки подшить гипроком, зашпатлевать и покрасить вододисперсионной краской за два раза. Расчет индекса изоляции воздушного шума перекрытием показывает  $R_w = 62$  дБ, что удовлетворяет нормативным требованиям.

**Окна и двери.** Существующие оконные блоки – металлопластиковые стеклопакеты. Проектом предусматривается устройство новых оконных заполнений ОИ-1 в пом. 17-Н – стеклопакеты в металлопластиковых рамах. При установке новых оконных заполнений сохранить местоположение, габариты, конфигурацию оконных проемов, рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов. Колер окраски рам – RAL 8016.

Существующая входная дверь – современная металлопластиковая остекленная. На путях эвакуации на дверях установить замки, открывающиеся изнутри без ключа. Двери оборудуются доводчиками для бесшумного открывания. В притворе входных дверей

устанавливается виброизолирующая резиновая прокладка. Замена внутренних дверей согласно ведомости заполнения проемов (л. АС-8).

#### Инженерное оборудование.

Проектом предусмотрено следующее инженерное оборудование объекта:

- Водоснабжение – от городских сетей с присоединением приборов к существующему стояку и сети в подвале. В соответствии с распоряжением губернатора от 17.09.96 г. № 217-р необходимо установить счетчик потребления воды. Установку счетчика произвести силами специалистов ГУП «Водоканал».
- Горячее водоснабжение – для обеспечения мини отеля горячим водоснабжением в совмещенных санузлах предусмотрена установка электрических водонагревателей.
- Канализация – в городскую сеть с присоединением приборов к существующему канализационному стояку и канализационной сети в подвале.
- Отопление – центральное от городских сетей (без изменения).
- Вентиляция – вытяжная вентиляция с естественным побуждением в существующие вентканалы (см. Акт первичного обследования технического состояния вентканалов). Приточная вентиляция путем подачи наружного воздуха через форточки (согласно СП 118.13330.2012 (с изменениями №2) “Общественные здания и сооружения”). Проектом предусмотрена вытяжная вентиляция из совмещенных санузлов 11-15 посредством канальных вентиляторов во внутрискрипные вентканалы.
- Электроснабжение – предусматривается от существующих сетей здания не более установленной для данного помещения мощности – 35 кВт.
- Пожарная сигнализация – по отдельному проекту.

#### **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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки) (см. Приложение № 6) 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 выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А, в соответствии с Распоряжением КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 (см. Приложение № 3).

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

- наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;
- местоположение междуэтажных перекрытий;
- объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- юго-западный дворовый фасад: оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований).

Рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные мероприятия по приспособлению для современного использования помещения 17-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А. Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы архитектурно-художественной отделки лицевого и дворового фасадов, материалы и характер отделки наружных стен и цоколя, и выполняются без изменения объемно-пространственных характеристик и внешних границ рассматриваемых помещений. Согласно акту осмотра технического состояния нежилого помещения 17-Н от 08.10.2014 г. из охранного обязательства №13784 от 19.01.2015 г. (см. Приложение № 5) имеющаяся декоративная отделка в помещении 17-Н является позднейшей; элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность, в помещении отсутствуют.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещении 17-Н были начаты работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части перепланировки. Выполненная часть работ была осуществлена в соответствии с представленной проектной документацией, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и не искажает ценностные характеристики предмета охраны, утвержденного Распоряжением КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны, сохранения (или изменения) исторических художественно-ценных композиционных решений фасадов здания и внутренних помещений в результате предусмотренных проектом работ. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывается заключение о допустимости (недопустимости) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

В связи с приспособлением для современного использования помещения 17-Н рассматриваемым проектом предусматривается перепланировка помещения под мини-отель с организацией новых помещений. Новое планировочное решение предусматривает демонтаж старых не несущих перегородок из ГКЛ, не являющихся предметом охраны, и устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу в новой конфигурации. Данные мероприятия признаны допустимыми, поскольку выполняются с целью перераспределения площадей без нарушения объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и не повлияют на несущую способность здания в целом.

В процессе перепланировки предусматриваются работы по устройству нежилых антресолей в части помещений 3,4,6,7,8,9. Данные мероприятия признаны допустимыми, поскольку устраиваемые антресоли выполняются каркасного типа, из облегченных металлических конструкций. Возведение антресолей осуществляется за счет внутреннего объема помещений в габаритах исторических капитальных стен, носит локальный характер, не изменяет основные параметры здания и не искажает охраняемые характеристики предмета охраны.

В связи с отсутствием в рассматриваемом помещении 17-Н сохранившейся исторической архитектурно-художественной отделки и элементов интерьера, представляющих историко-культурную ценность согласно Распоряжению КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 и охранному обязательству на нежилое помещение, расположенному в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г. (см. Приложения № 3, 5) и по визуальному осмотру, мероприятия по замене дверных заполнений, устройству новых полов и потолков, замене напольного покрытия и внутренней отделки помещений не противоречат сохранению объекта культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных свойств объекта в современных условиях.

Предполагаемая проектом замена старых металлопластиковых оконных заполнений помещения 17-Н по дворовому фасаду на новые металлопластиковые оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами выполняется с обязательным сохранением местоположения, габаритов и конфигурации оконных проемов, с сохранением исторического рисунка и колера оконных заполнений и не нарушает предмет охраны объекта культурного наследия. Оконные блоки изготавливаются с сохранением исторического рисунка расстекловки и колера согласно обмерам сохранившихся деревянных оконных заполнений на юго-западном фасаде северо-восточного дворового корпуса (см. Раздел 2, шифр: АРП 01.22.– ОЧ, ОЧ-3; Раздел 3. шифр: АРП 01.22.-АС, АС-10) и исторической иконографии (см. Раздел 2, шифр: АРП 01.22.– ИГИ).

В целях приспособления помещения 17-Н для современного использования под мини-отель предусматривается устройство дополнительных санузлов и сантехнического оборудования, подсоединение сетей водоснабжения, канализации, вентиляции и электроснабжения к существующим сетям дома в пределах капитальных стен в соответствии с действующими нормативами. Эти преобразования имеют локальный характер и выполняются без воздействия на несущие конструкции здания по всем инструкциям и

нормативным документам, обеспечивающим сохранность объекта культурного наследия и элементов предмета его охраны.

В предложенных проектом мероприятиях эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. Для 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. Адресные книги «Весь Петербург» на 1895-1913, «Весь Петроград» на 1914-1917 гг.
2. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г.
3. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – нач. XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова. – СПб, «Пилигрим», 1996.
4. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
5. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из 11 частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о уравнивании городских повинностей. 1806 г. РГВИА. Ф. ВУА. Д. 22510.
6. Атлас тринадцати частей С-Петербурга/ сост. Н. Цылов. Репринтное воспроизведение. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003.
7. Бройтман Л.И., Краснова Е.И. Большая Морская улица. – М. : «Центрполиграф», 2005 г.
8. План Санкт-Петербурга («План Зихейма»). 1738 г. Plan de la ville de St.Petersbourg en 1738: К ст. П.Н. Петрова. – Санкт-Петербург: Императорское Санкт-петербургское общество архитекторов, 1878–1883.
9. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов изданный трудами Императорской Академии Наук и Художеств в Санкт-Петербурге 1753 г.
10. Подробный план Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г.
11. Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга – <https://www.gov.spb.ru>.
12. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 157. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Д.А. Лобанову-Ростовскому, Н.Н. Белей по Б. Морской ул., 31 (Морская ул., 31) (1852-1882гг.).

13. ЦГАКФФД СПб Фотодокументы Е 14649; Гр 67619; Гр 70855.
14. Интернет-источники: сайт <https://pastvu.com/>; сайт <http://retromap.ru/>.
15. ГОСТ Р 5 5567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
16. 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, архитектурно-художественное решения рассматриваемого здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанную ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22) было выявлено следующее:

- 1) Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.
- 2) Проектная документация разработана в соответствии с Задаaniem КГИОП 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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки) (см. Приложение № 6) 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 приспособления для современного использования помещения 17-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 10.01.2022 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 приспособления для современного использования помещения 17-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 приспособлению для современного использования.
- 6) Решения, предлагаемые проектом, не противоречат сохранению исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А, согласно Распоряжению КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 (см. Приложение № 3).

### **13. Выводы экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

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

**Приложение № 1.** Иконографические материалы.

**Приложение № 2.** Извлечение из Приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

**Приложение № 3.** Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)».

**Приложение № 4.** План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31 от 23.04.2002 г.

**Приложение № 5.** Копия охранного обязательства на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г.

**Приложение № 6.** 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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки).

**Приложение № 7.** Материалы фотофиксации.

**Приложение № 8.** Копии документов технического учета.

**Приложение № 9.** Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.09.2021г. №КУВИ-002/2021-124194930; Доверенность № 78 АВ 0123487 от 03.06.2021 г.

**Приложение № 10.** Копии договоров и дополнительных соглашений к договорам на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение № 11.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Дата оформления заключения экспертизы:** 30.11.2022 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**

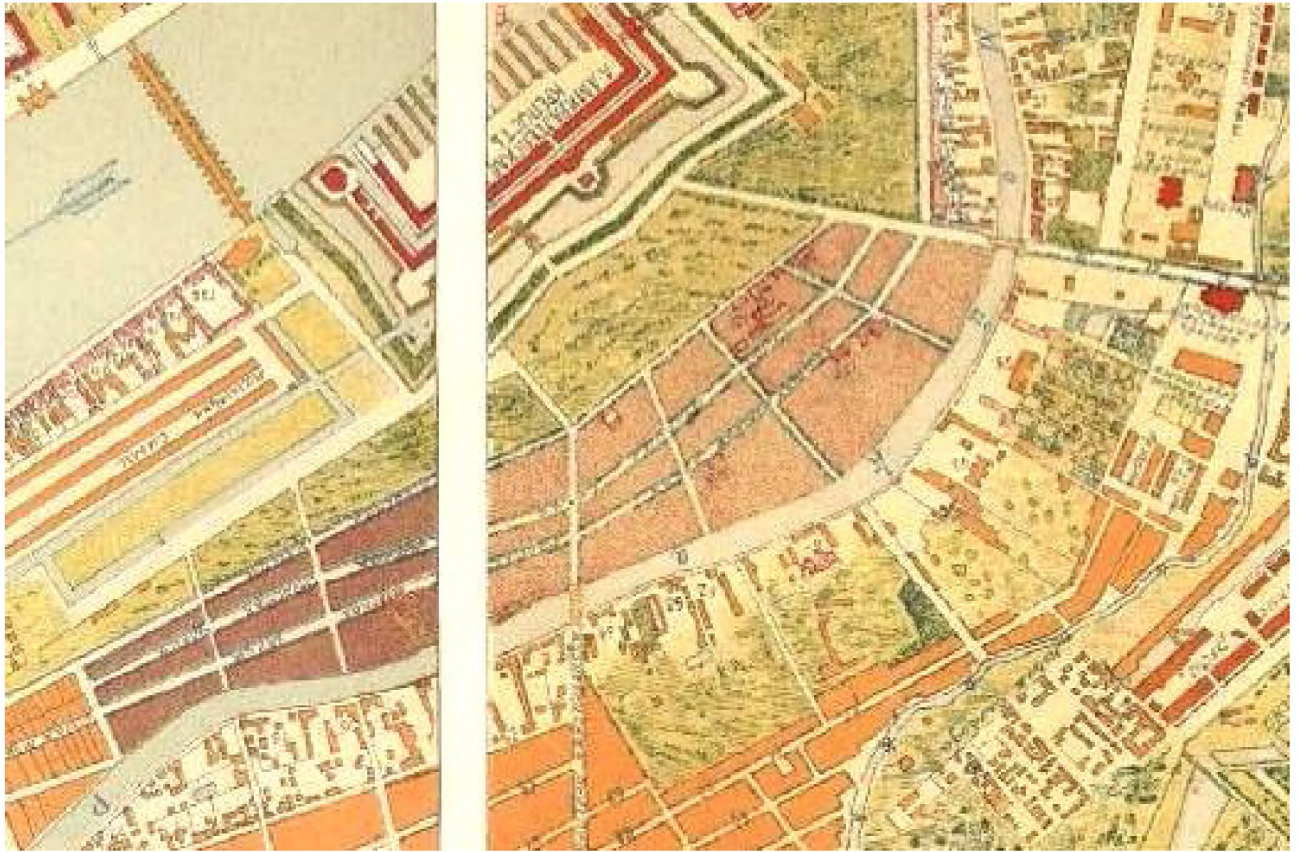
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**ИКОНОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ****СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

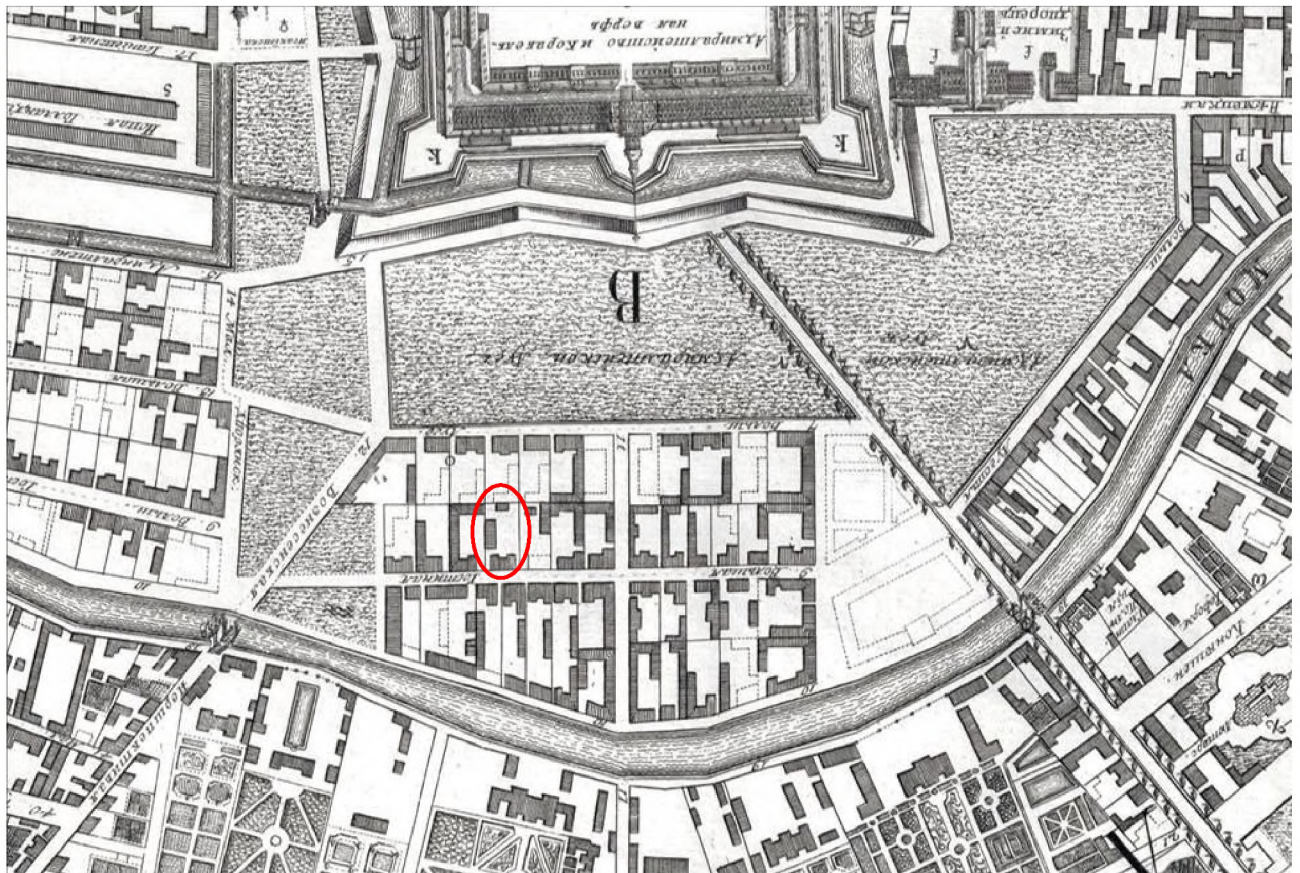
- Илл.1.** План Санкт-Петербурга («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент. Plan de la ville de St.Petersbourg en 1738: К ст. П.Н. Петрова. – Санкт-Петербург: Императорское Санкт-петербургское общество архитекторов, 1878–1883. РНБ. Мультимедиа.
- Илл.2.** План Столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов (план Трускотта-Махаева). 1753 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. Мультимедиа.
- 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.
- Илл.4.** Фрагмент плана 2-й Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов XII. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в СПб при Сенате. 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Илл.5.** Фрагмент плана 2-й Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов VI. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 55 кварталов. Сочинен в СПб при Комитете о уравниении городских повинностей. 1806 г. РГВИА. Ф. ВУА. Д. 22510.
- Илл.6.** Фрагмент Подробного Плана 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.
- Илл.7.** План двора флигеля адъютанта гвардии князя Д.А. Лобанова-Ростовского 2-го квартала 1-й Адмиралтейской части подъ. № 118. 1852 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 6.
- Илл.8.** Фасад в предполагаемом виде по Большой Морской улице. 1852 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 8.
- Илл.9.** Фасад вновь предполагаемого к постройке 2-х этажного каменного флигеля по Б. Морской ул. в доме князя Н.А. Лобанова-Ростовского. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф.513 Оп.102 Д.157. Л. 52-54.
- Илл.10.** Генеральный план двора Лобанова-Ростовского с предполагаемым к постройке каменным 2-х этажным флигелем по Большой Морской ул. №35. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 51.
- Илл.11.** План первого этажа. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 49.

- Илл.12.** План второго этажа. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 50.
- Илл.13.** План двора князя Н.А. Лобанова-Ростовского с предполагаемым к постройке каменным 3-4-х этажным флигелем по Большой Морской ул. №35. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 14.
- Илл.14.** Фасад вновь предполагаемого к постройке 3-4-х этажного каменного флигеля по Б. Морской ул. в доме князя Н.А. Лобанова-Ростовского. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 28.
- Илл.15.** Планы пристройки лит. А в уровне 1-4-го этажей. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 15-17.
- Илл.16.** План двора Великобританского подданного Н.Н. Белей в Адмиралтейской части 2-го участка по Большой Морской ул. подъ.№31. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 26.
- Илл.17.** План нежилого подвального этажа. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 27-28.
- Илл.18.** План первого этажа. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 29-30.
- Илл.19.** План первого этажа (с антресолями). 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 29-30.
- Илл.20.** План 2-3-4-5 этажей. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 31-32.
- Илл.21.** Разрез в-г по лит. А и фасад лит. В. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 33-36.
- Илл.22.** Разрез д-е по лит. В и фасад лит. А. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 38-40.
- Илл.23.** План двора Великобританского подданного Н.Н. Белей в Адмиралтейской части 2-го участка по Большой Морской ул. подъ.№31. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 42об.
- Илл.24.** План 3-го этажа надстройки бокового надворного флигеля. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 43.
- Илл.25.** Разрезы по пристройке и боковому надворному флигелю. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 44-45.
- Илл.26.** Фасад бокового надворного флигеля. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 46-47.
- Илл.27.** Фасад дома №31 – здания Императорского яхт-клуба. Дата съемки: начало 1900-х гг. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Е 14649.
- Илл.28.** Вид части улицы Герцена. ЦГАКФФД Гр 67619. Дата съемки: начало 1935 г. Источник – сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/233431> (Дата обращения: 21.02.2022г.).
- Илл.29.** Дом №31 по улице Герцена (Большая Морская ул., 31). ЦГАКФФД Гр 70855. Дата съемки: начало 1949 г. Источник – сайт pastvu.com – <https://pastvu.com/p/233430> (Дата обращения: 21.02.2022г.).
- Илл.30.** Вид дома №33 на улице Герцена (слева видна часть дома №31). Дата съемки: 1979 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 110536.





Илл.1. План Санкт-Петербурга («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент.

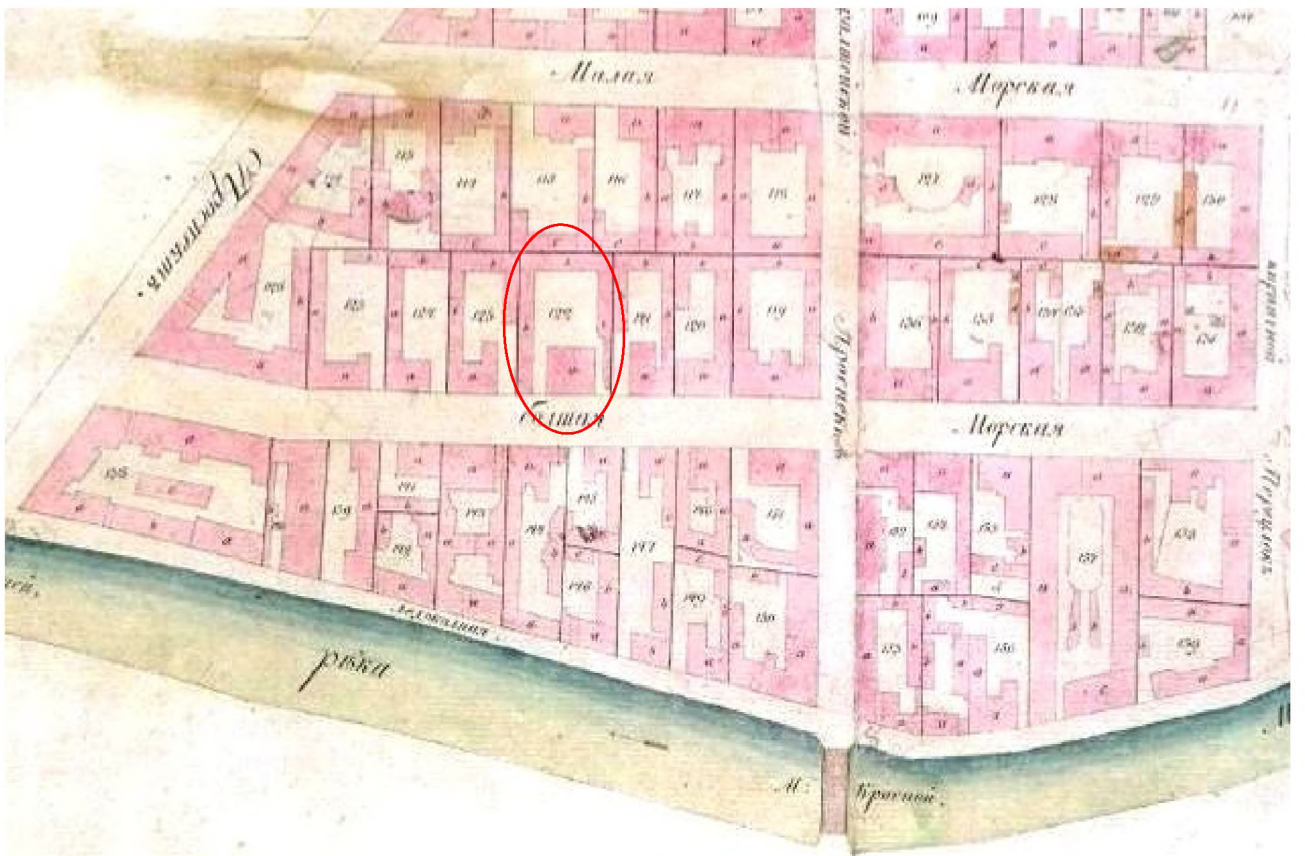


Илл.2. План Столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов (план Трускотта-Махаева). 1753 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ.



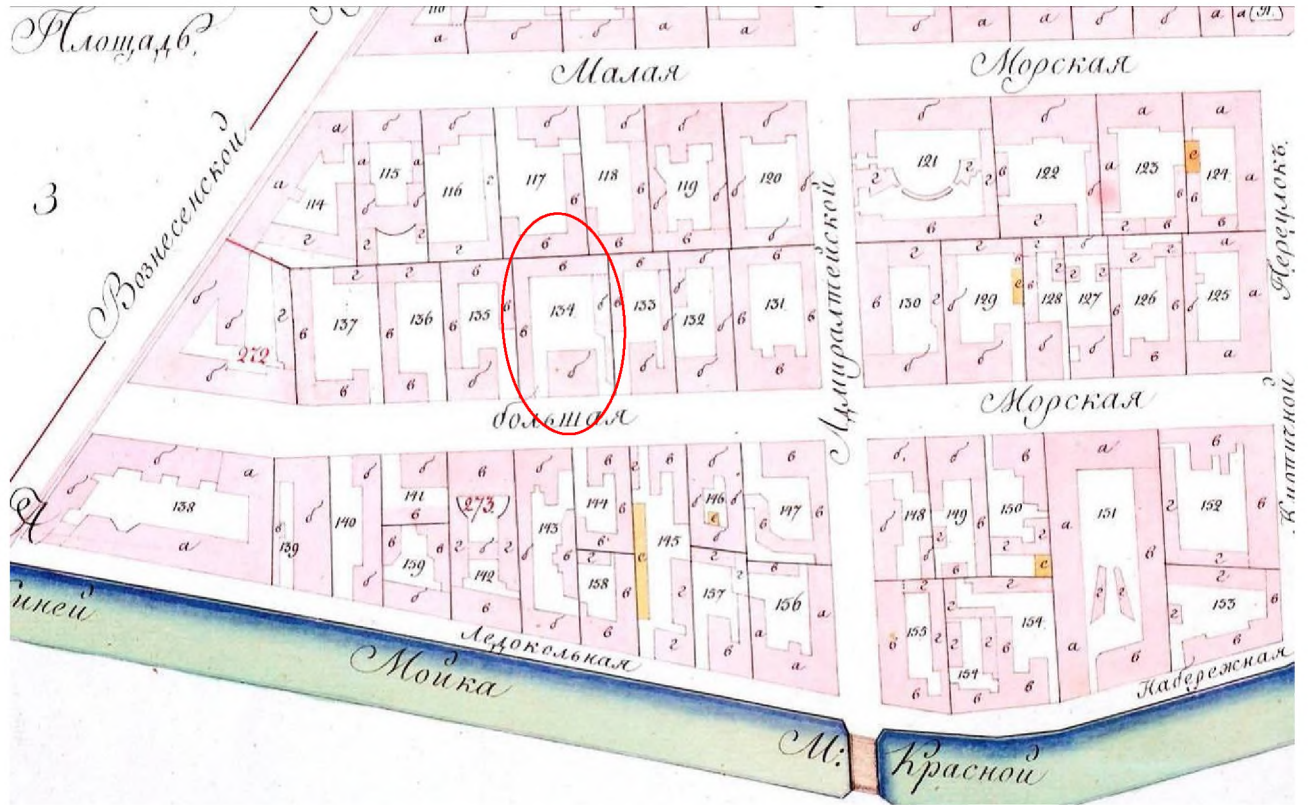


Илл.3. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). СПб: Изд. Крига, 2003 г.



Илл.4. Фрагмент плана 2-й Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов XII. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51 квартала. Сочинен в СПб при Сенате. 1798 г.



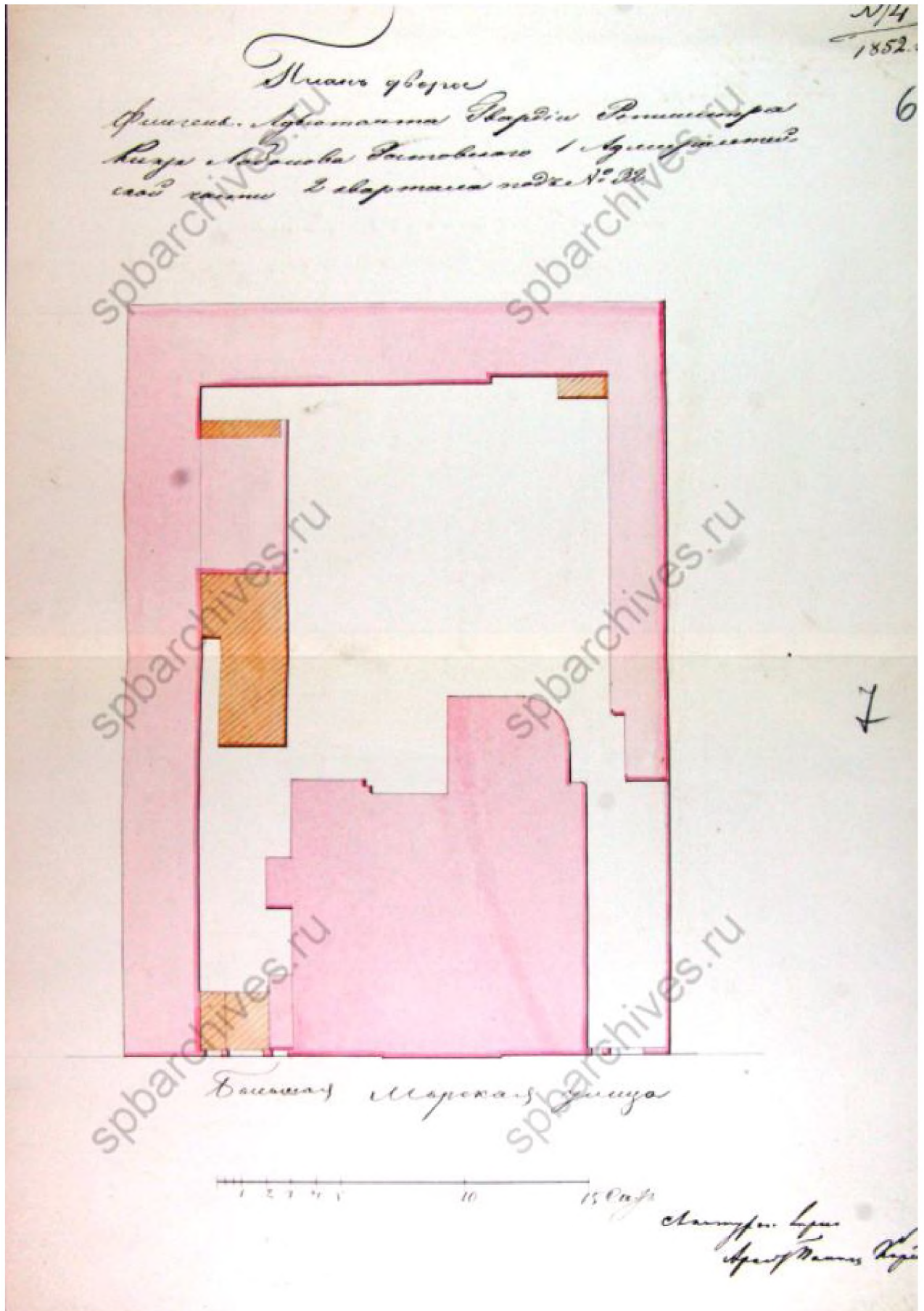


Илл.5. Фрагмент плана 2-й Адмиралтейской части 3 и 4-го кварталов VI. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 55 кварталов. Сочинен в СПб при Комитете о уравниении городских повинностей. 1806 г.



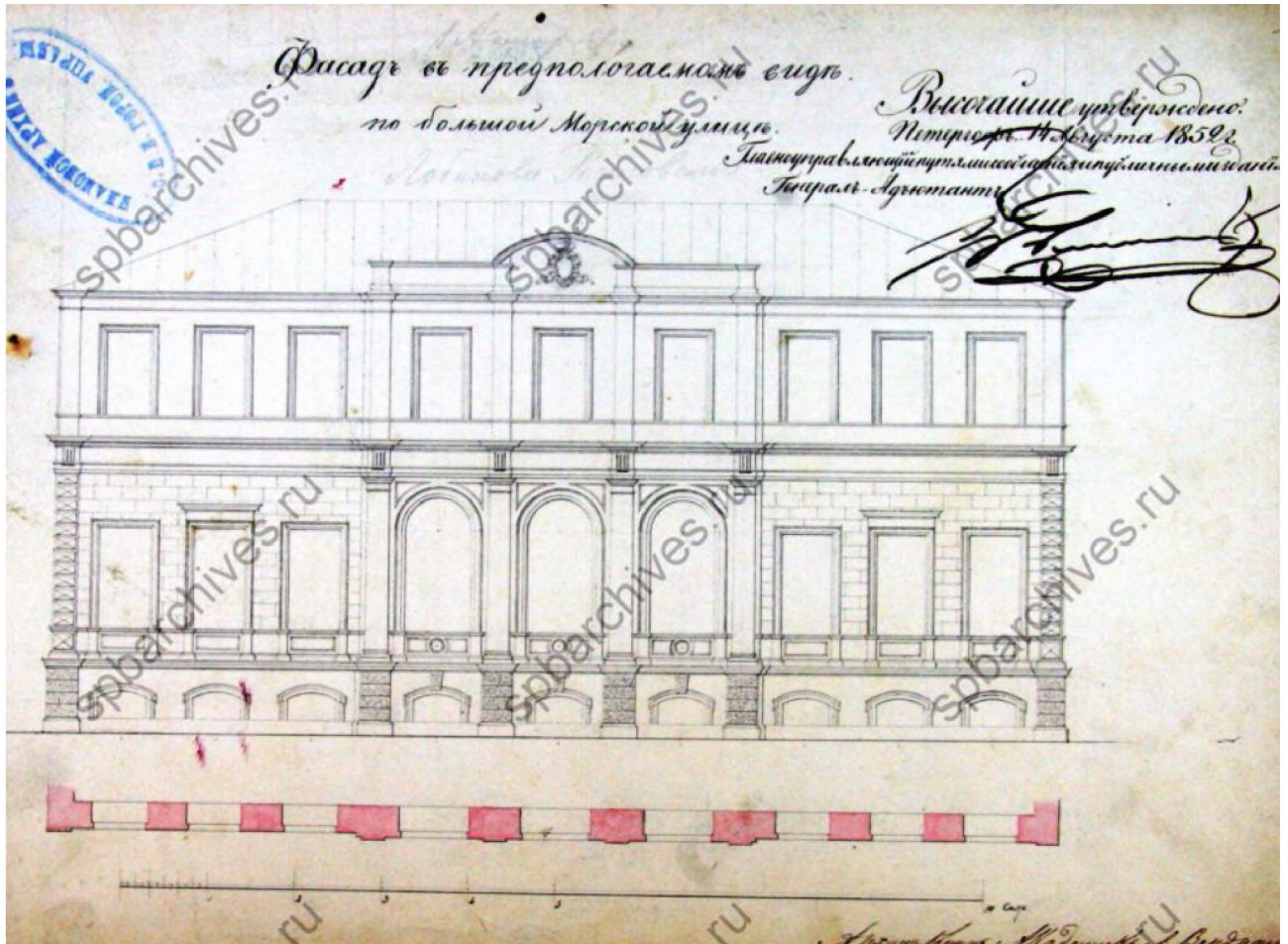
Илл.6. Фрагмент Подробного Плана столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург.



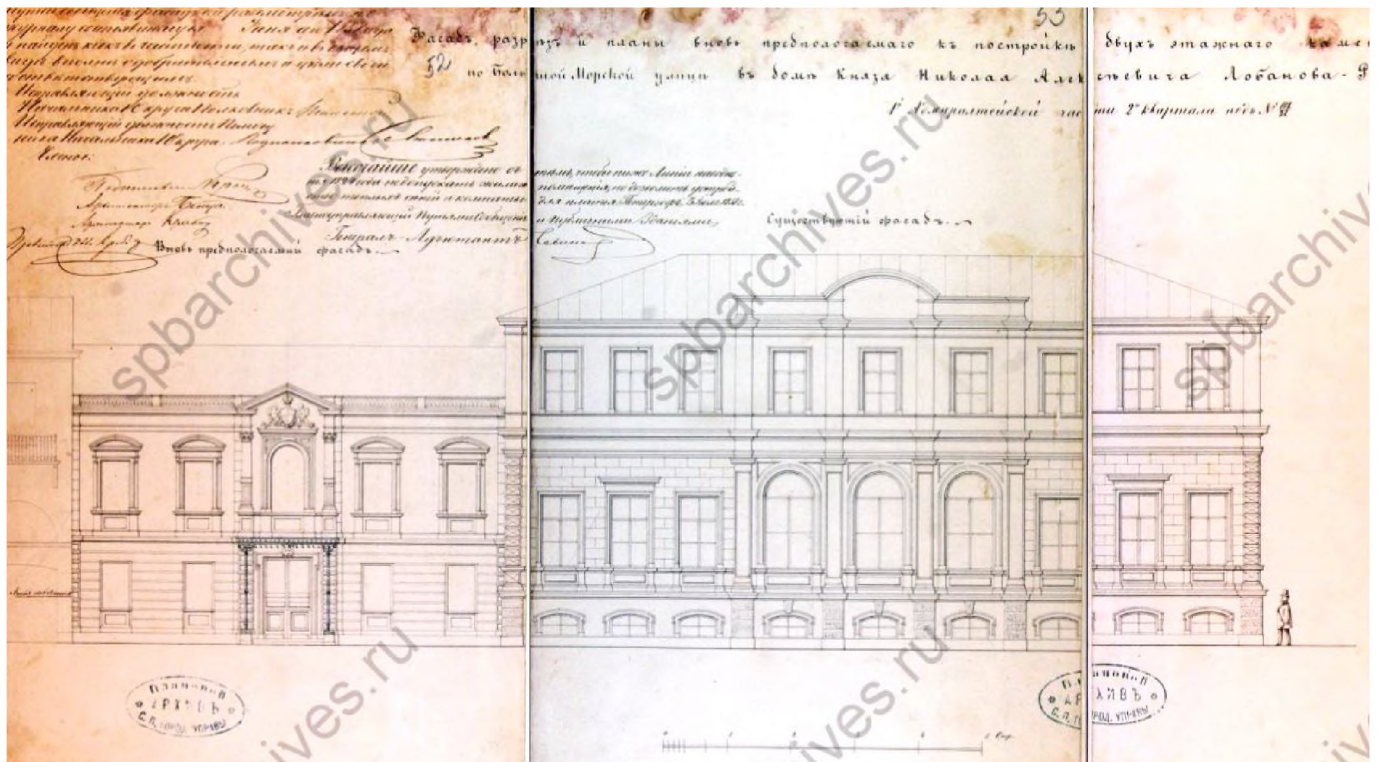


Илл.7. План двора флигеля адъютанта гвардии князя Д.А. Лобанова-Ростовского 2-го квартала 1-й Адмиралтейской части под № 118. 1852 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 6.



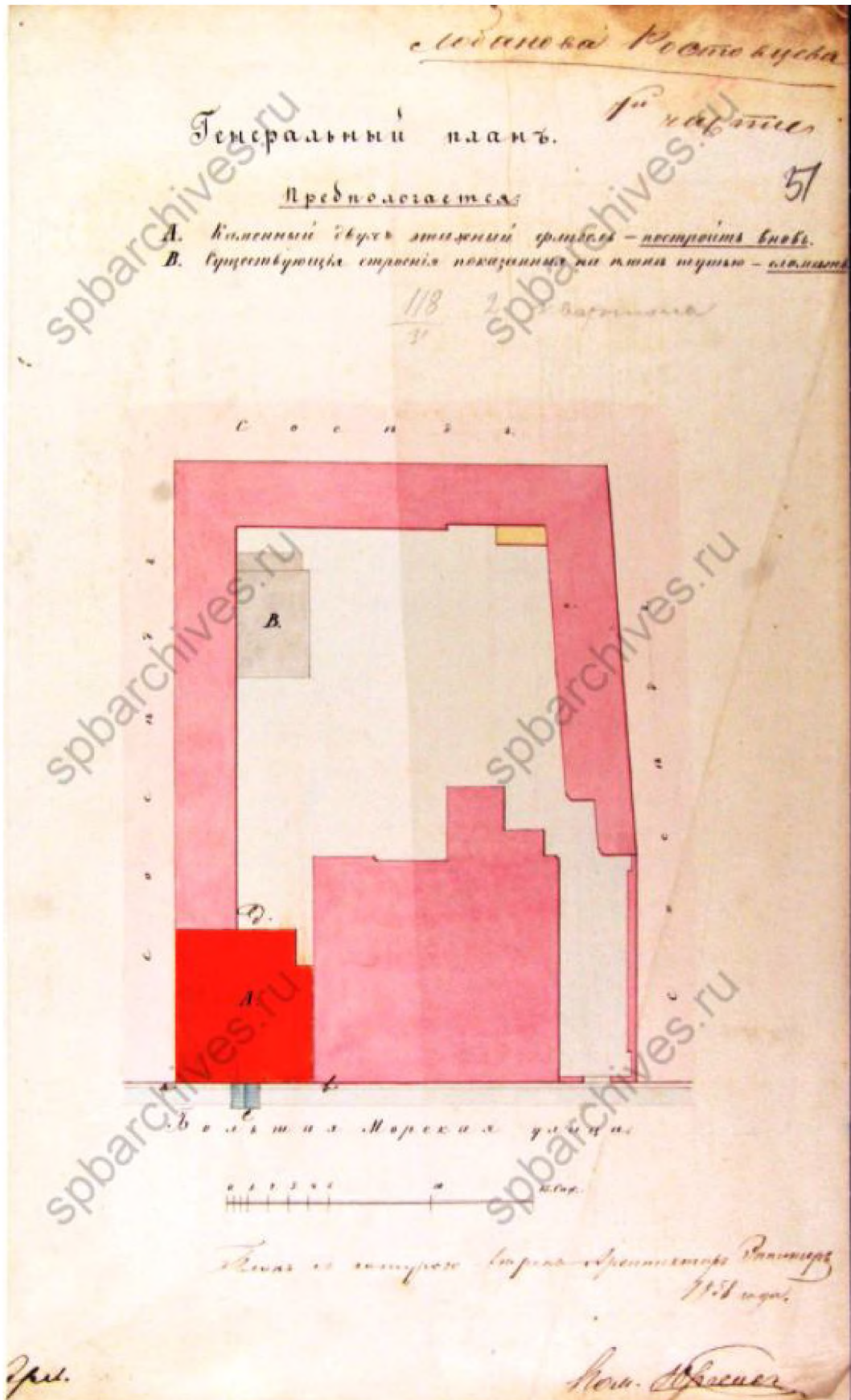


Илл.8. Фасад в предполагаемом виде по Большой Морской улице. 1852 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 8.

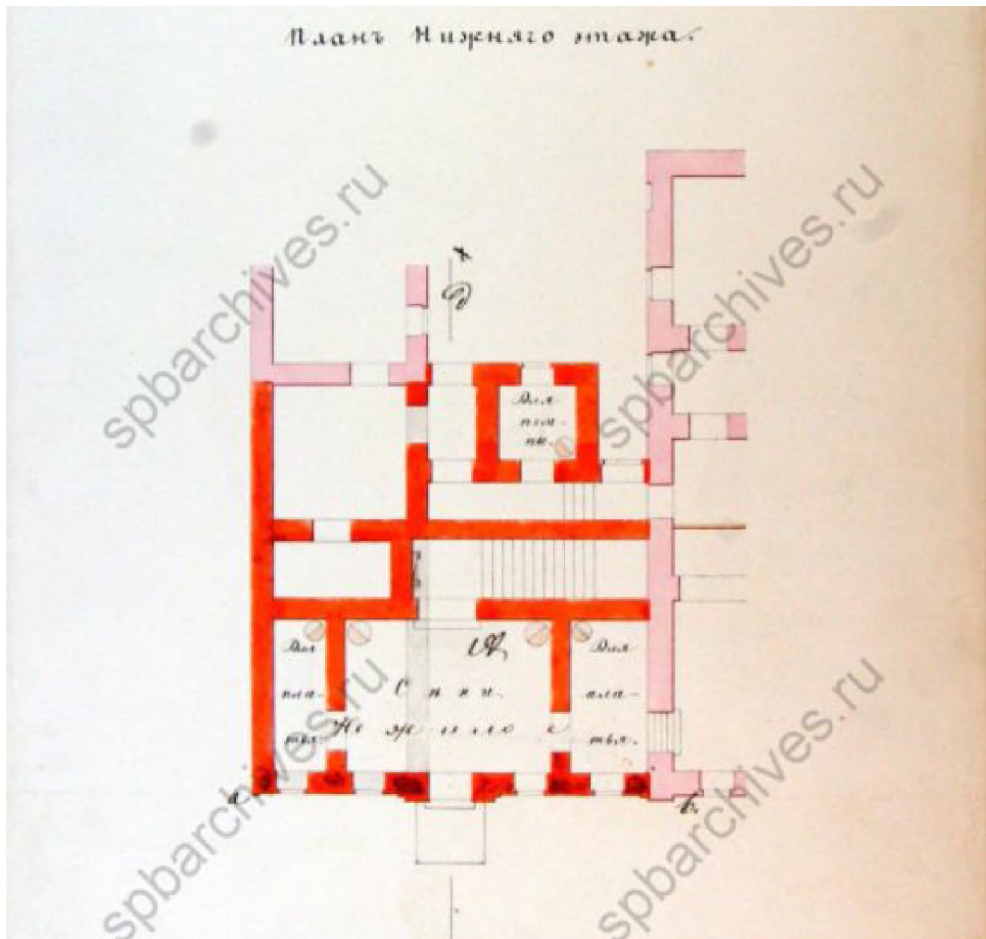


Илл.9. Фасад вновь предполагаемого к постройке 2-х этажного каменного флигеля по Б. Морской ул. в доме князя Н.А. Лобанова-Ростовского. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф.513 Оп.102 Д.157. Л. 52-54.

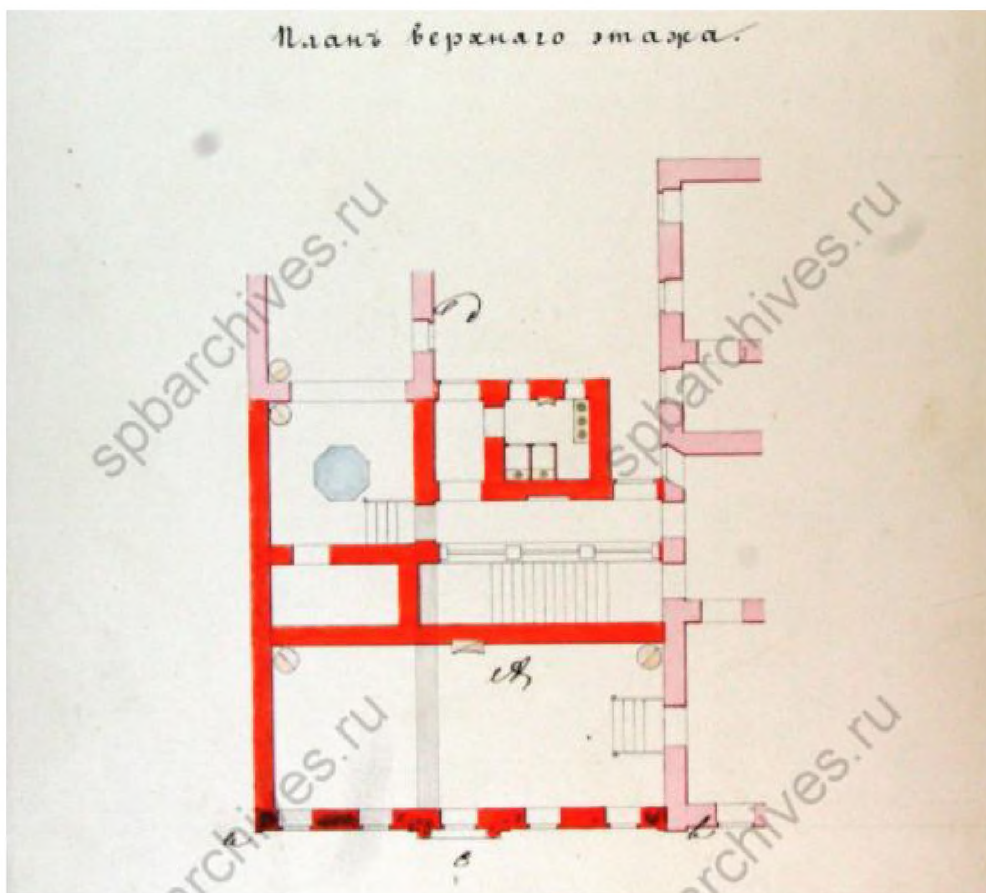




Илл.10. Генеральный план двора Лобанова-Ростовского с предполагаемым к постройке каменным 2-х этажным флигелем по Большой Морской ул. №35. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 51.

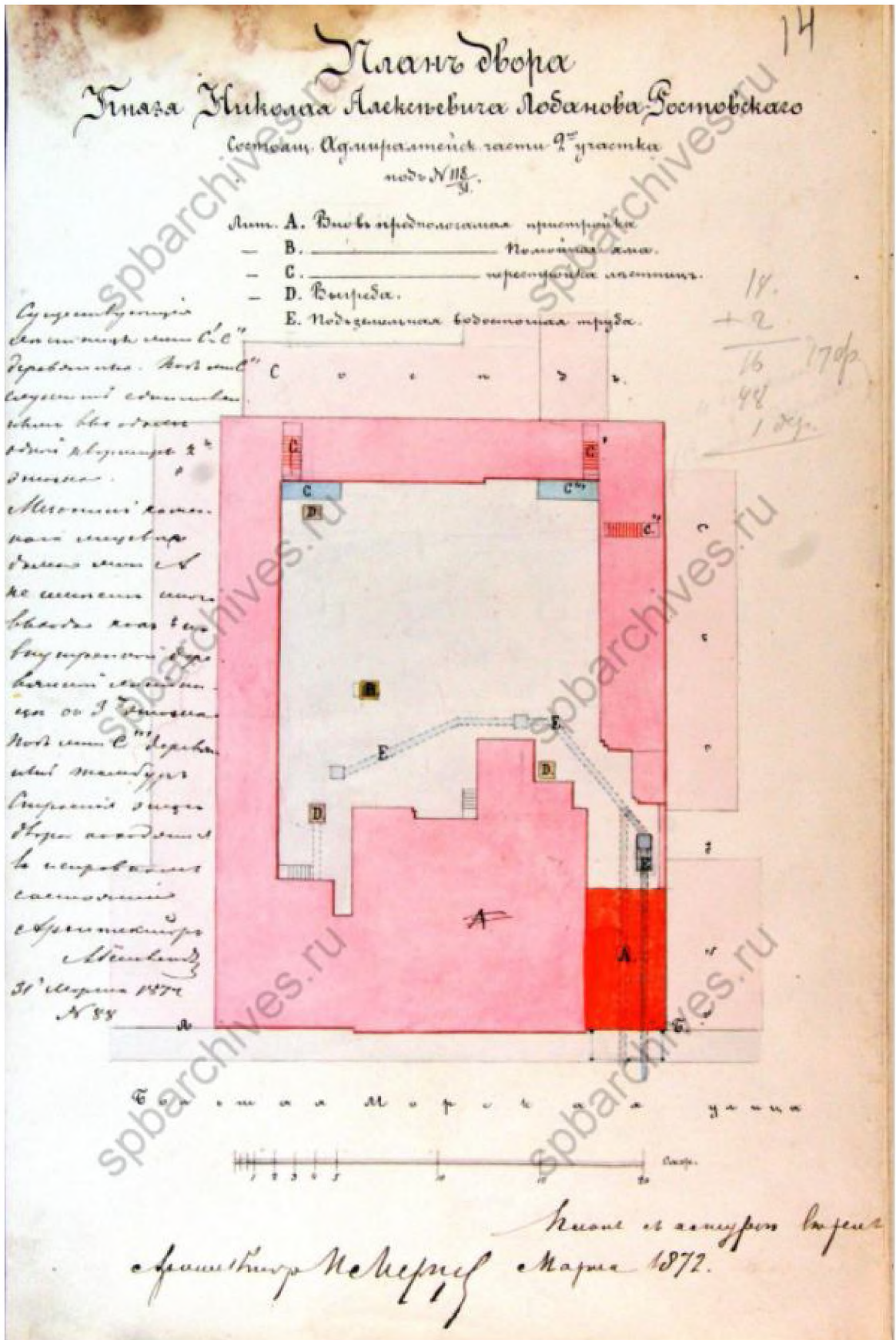


Илл.11. План первого этажа. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 49.



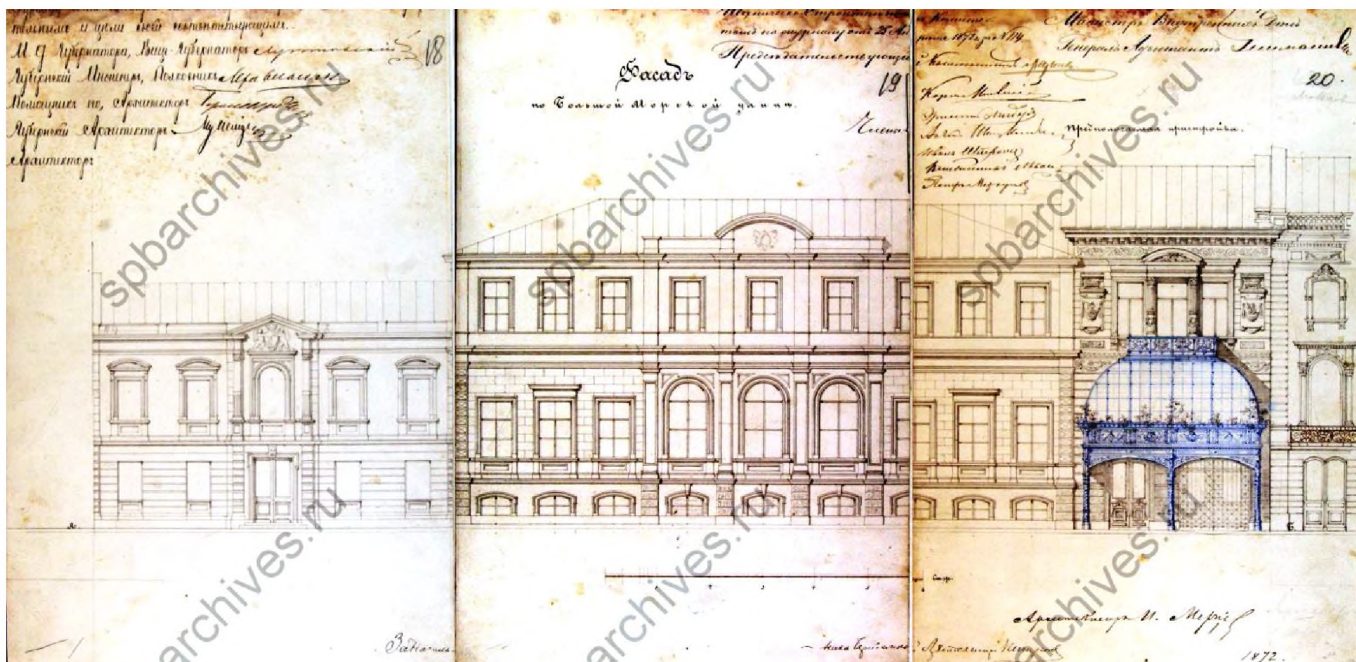
Илл.12. План второго этажа. 1858 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 50.



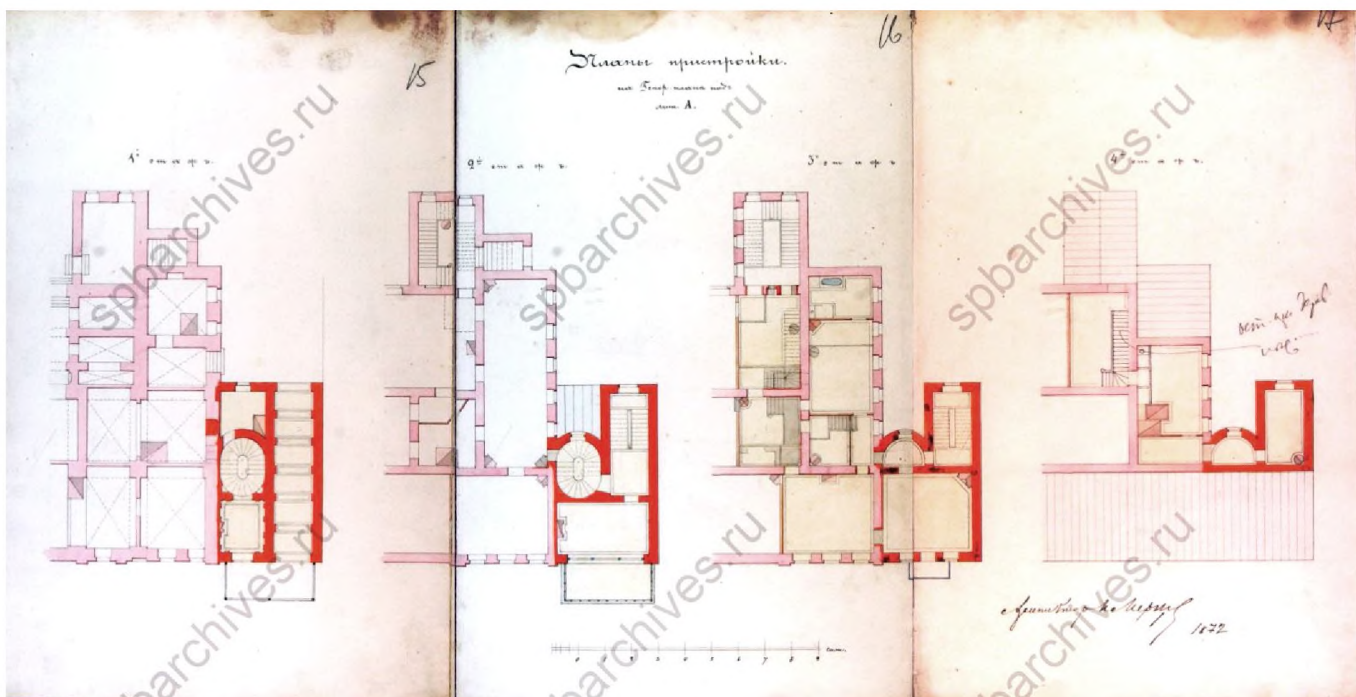


Илл.13. План двора князя Н.А. Лобанова-Ростовского с предполагаемым к постройке каменным 3-4-х этажным флигелем по Большой Морской ул. №35. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 14.



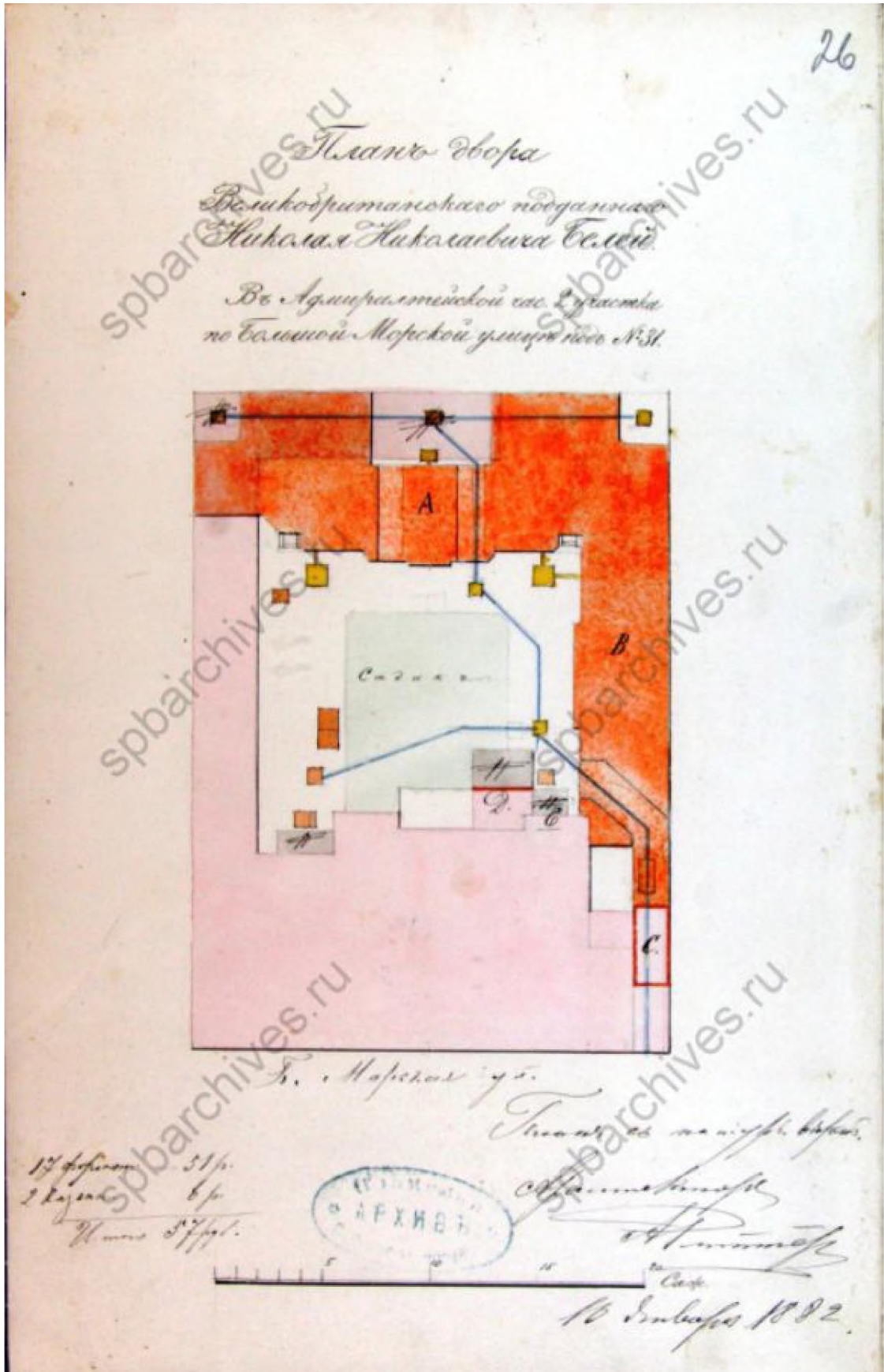


Илл.14. Фасад вновь предполагаемого к постройке 3-4-х этажного каменного флигеля по Б. Морской ул. в доме князя Н.А. Лобанова-Ростовского. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 28.



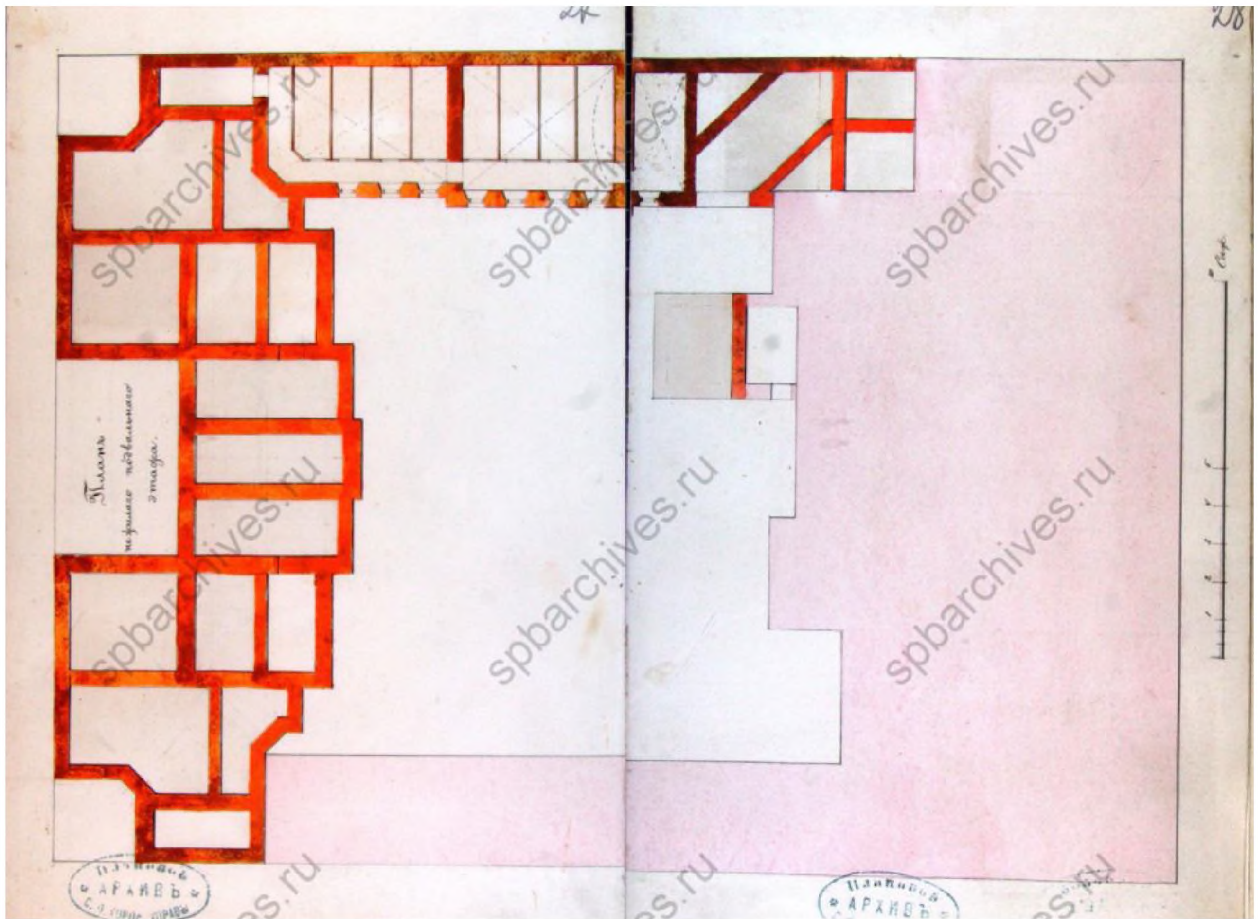
Илл.15. Планы пристройки лит. А в уровне 1-4-го этажей. 1872 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 157. Л. 15-17.



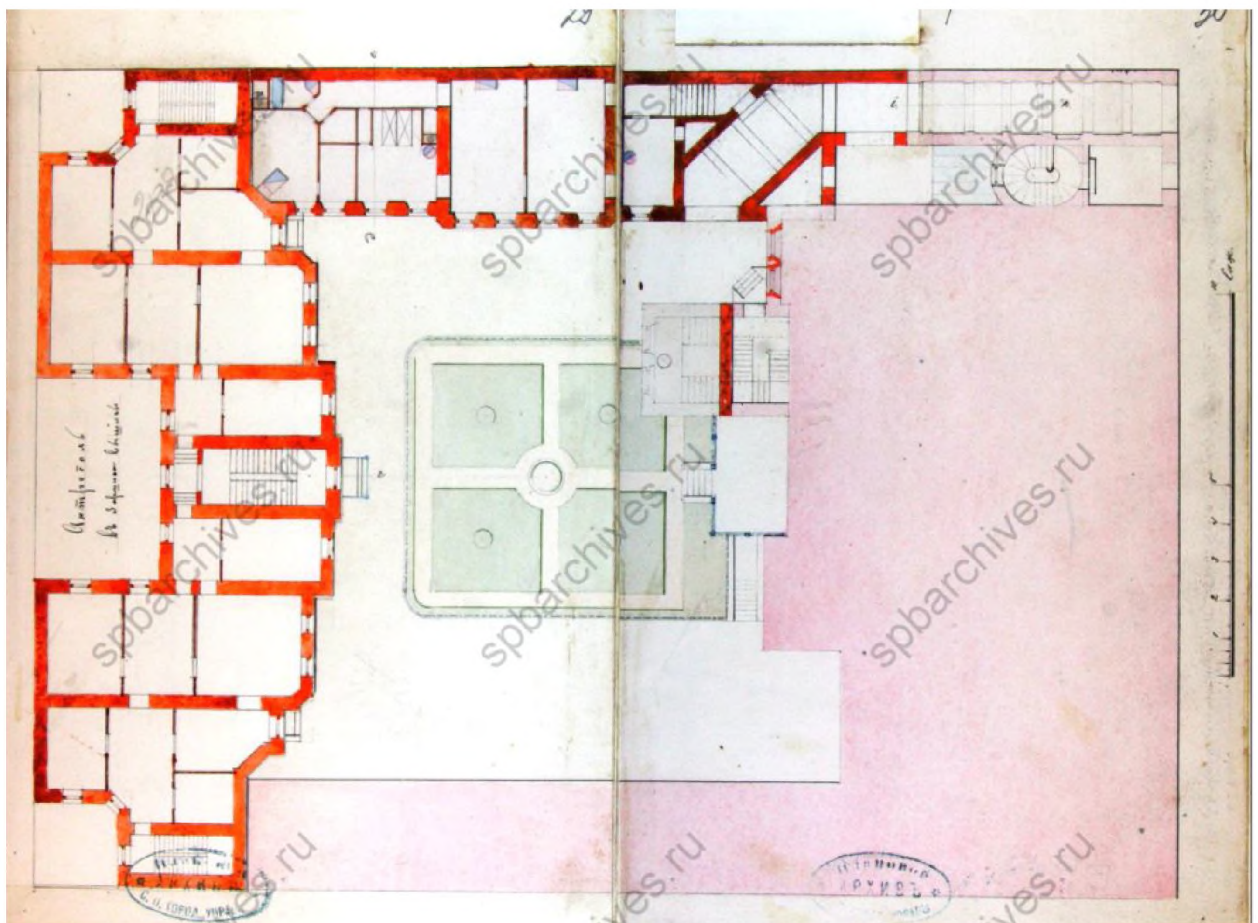


Илл.16. План двора Великобританского подданного Н.Н. Белей в Адмиралтейской части 2-го участка по Большой Морской ул. под №31. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 26.



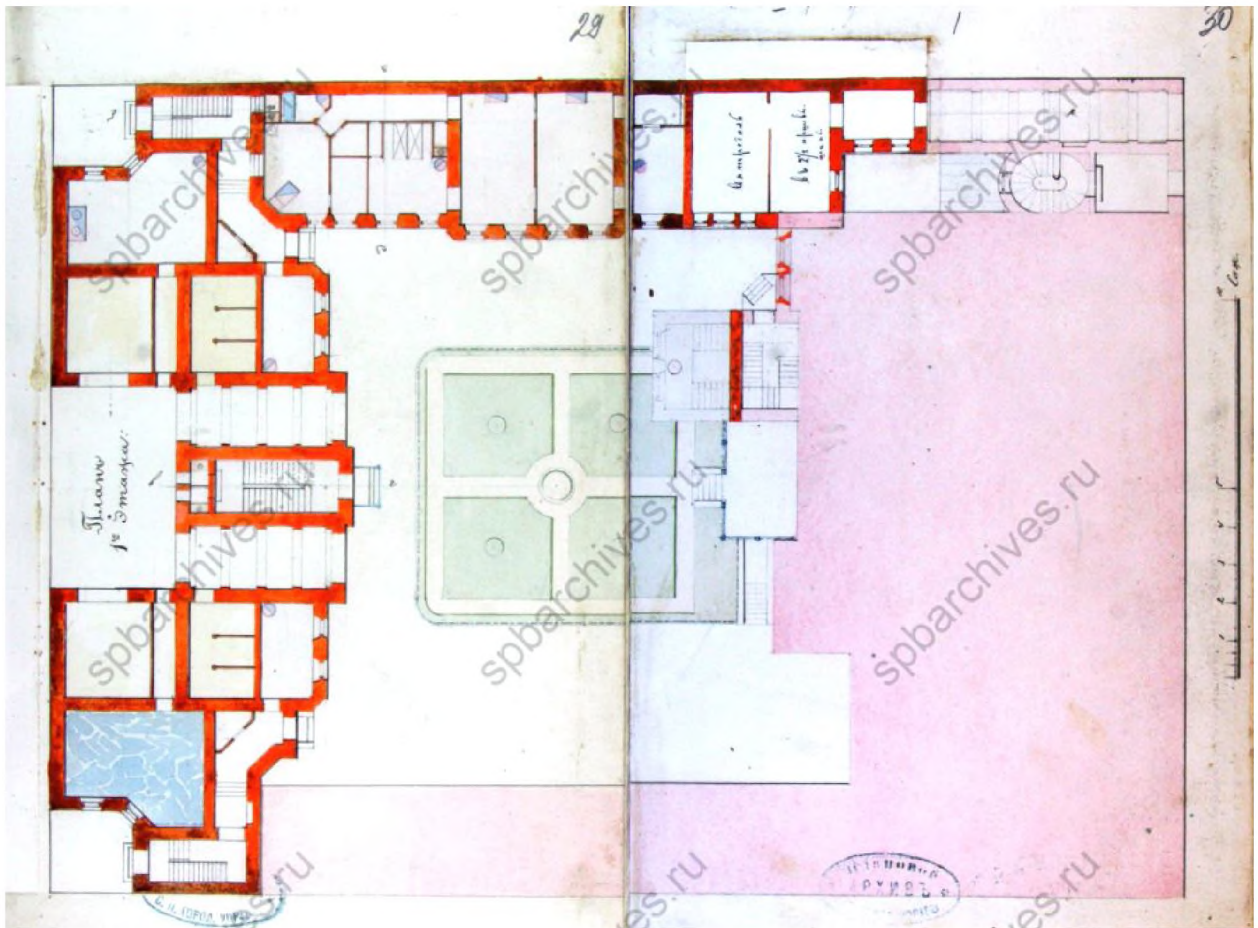


Илл.17. План нежилого подвального этажа. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 27-28.

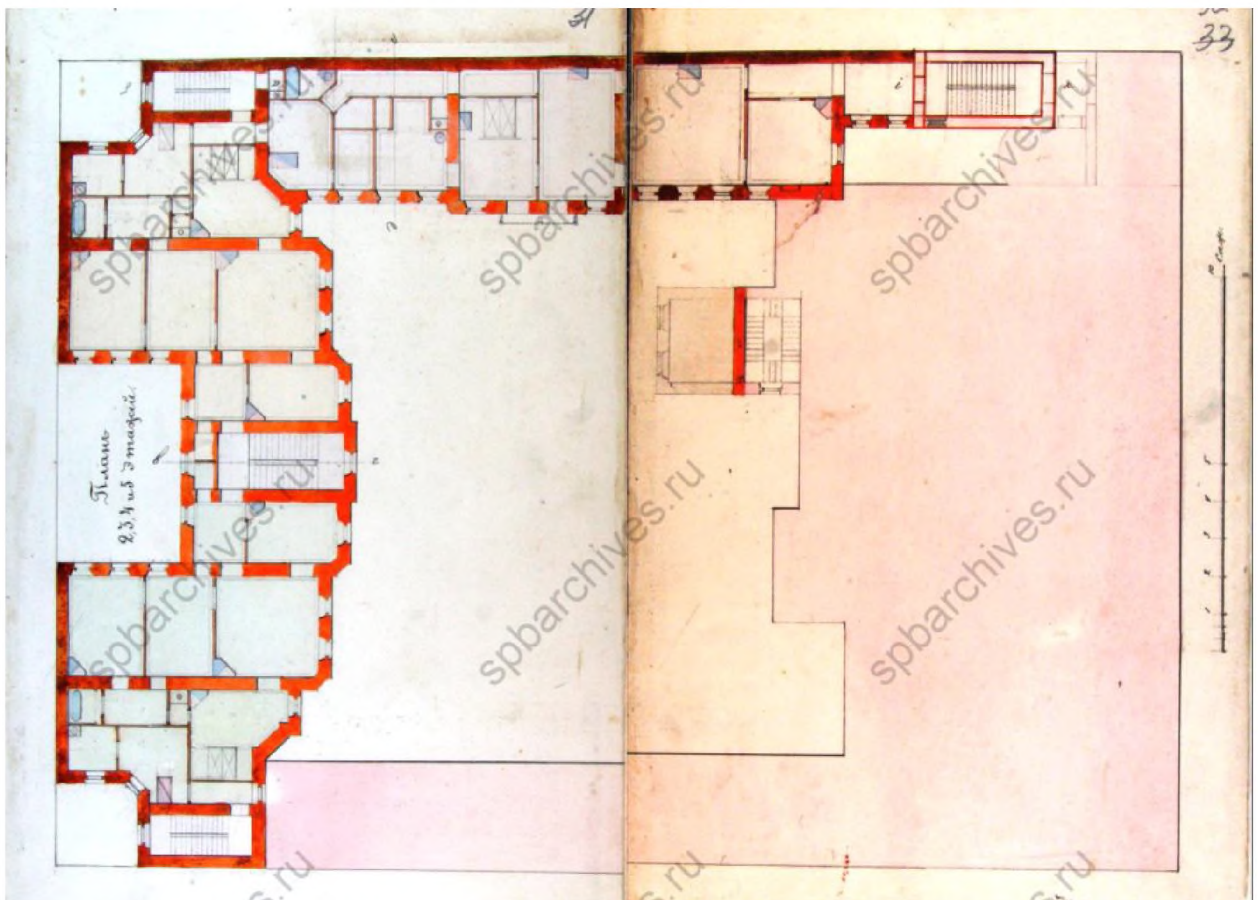


Илл.18. План первого этажа. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 29-30.



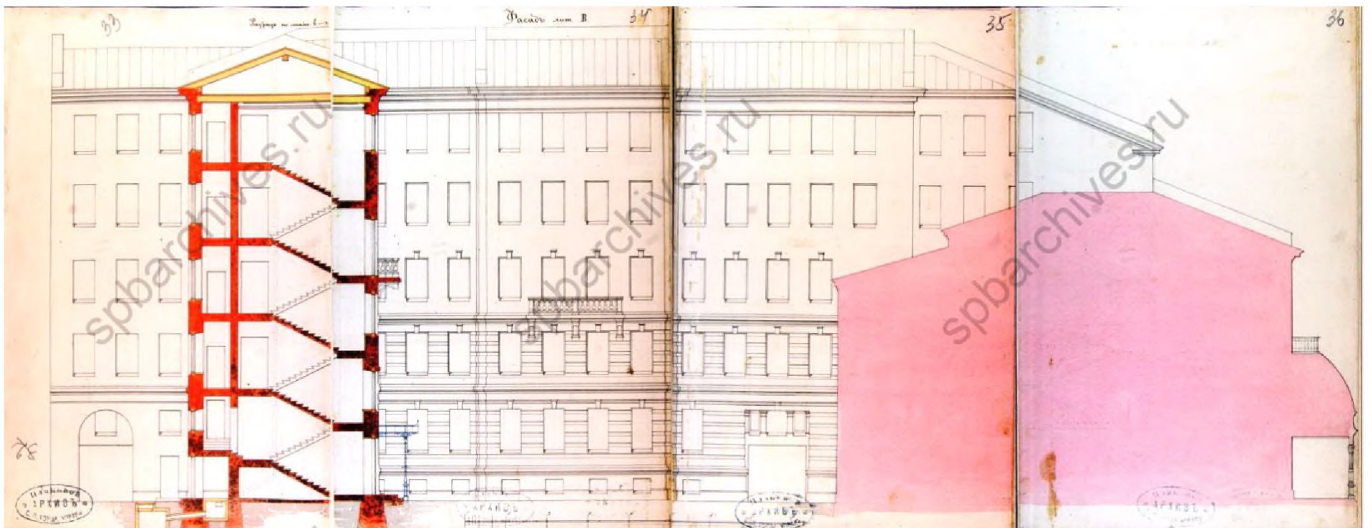


Илл.19. План первого этажа (с антресолями). 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 29-30.

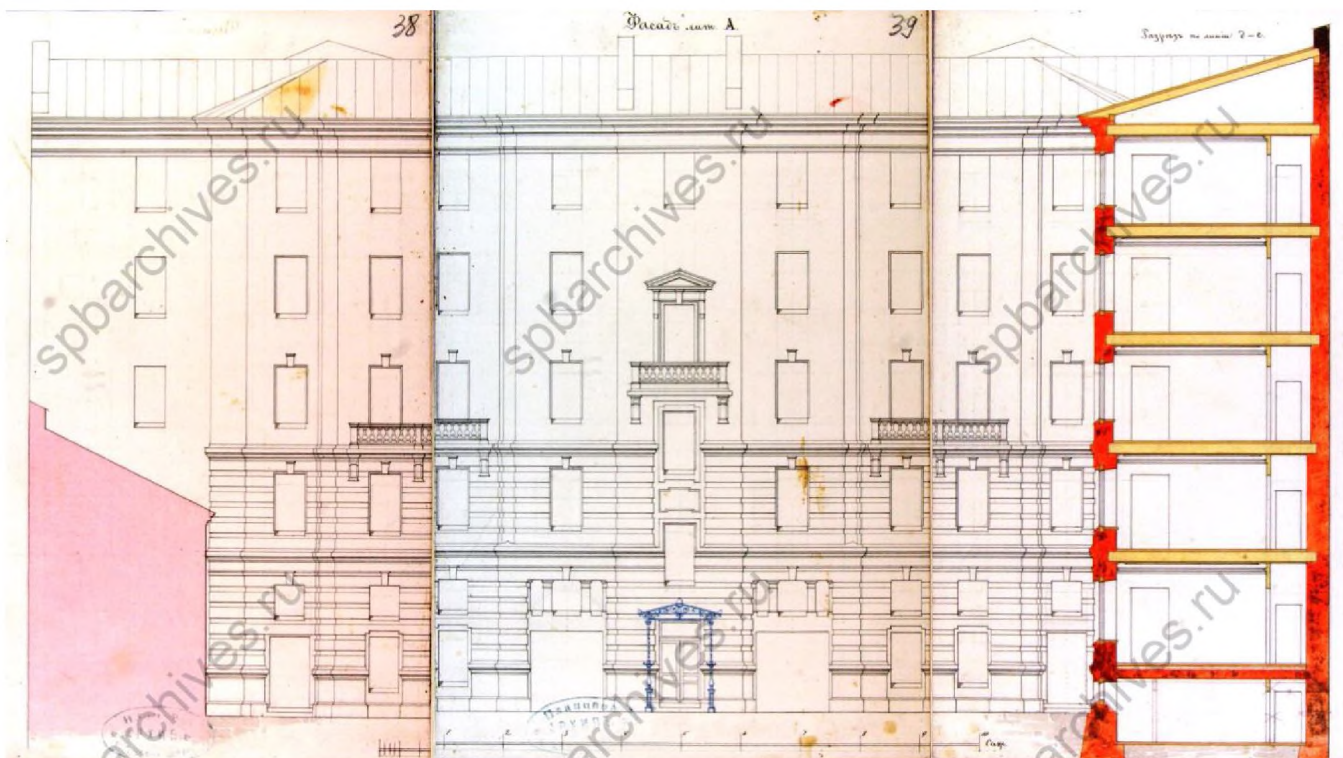


Илл.20. План 2-3-4-5 этажей. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 31-32.





Илл.21. Разрез в-г по лит. А и фасад лит. В. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 33-36.

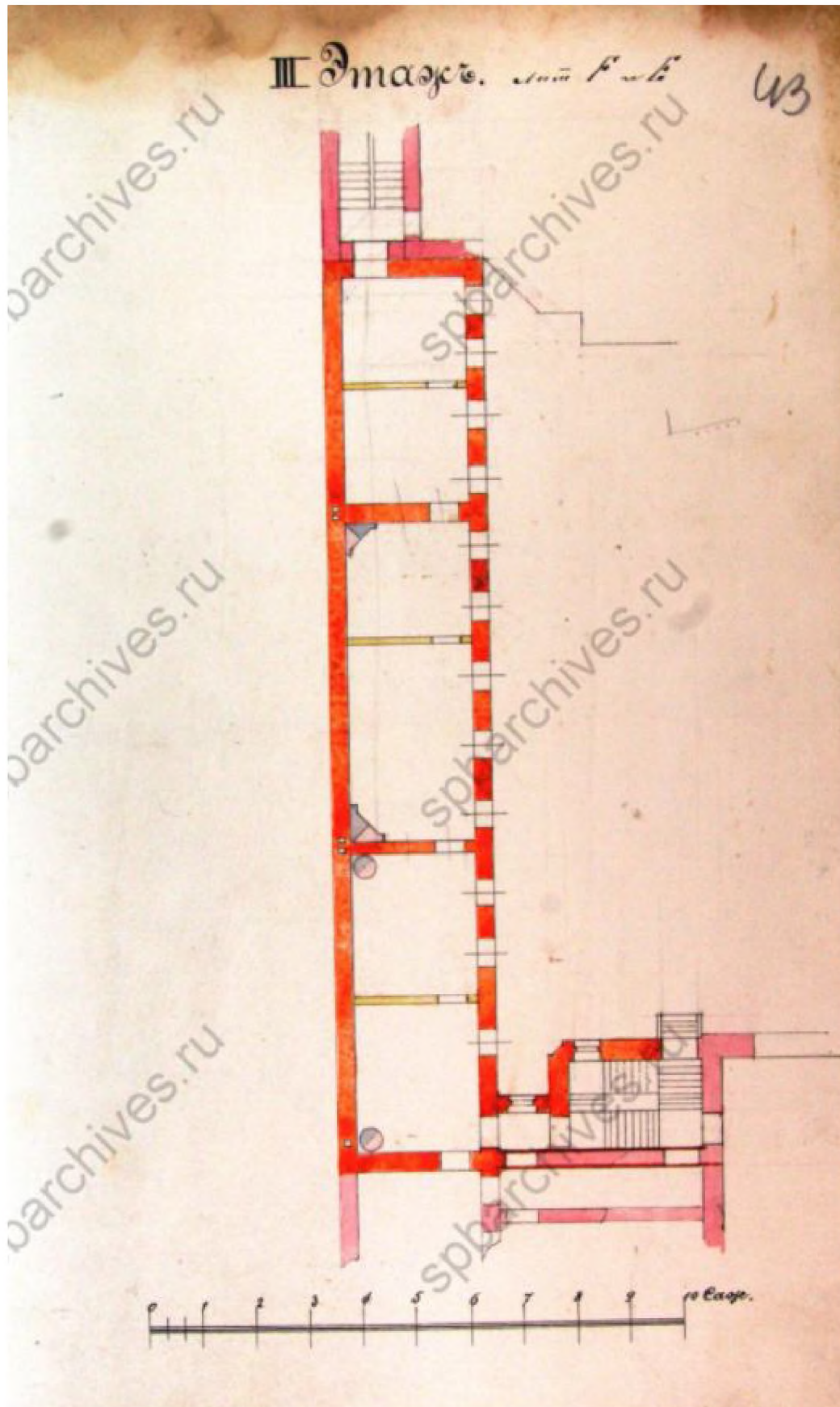


Илл.22. Разрез д-е по лит. В и фасад лит. А. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 38-40.

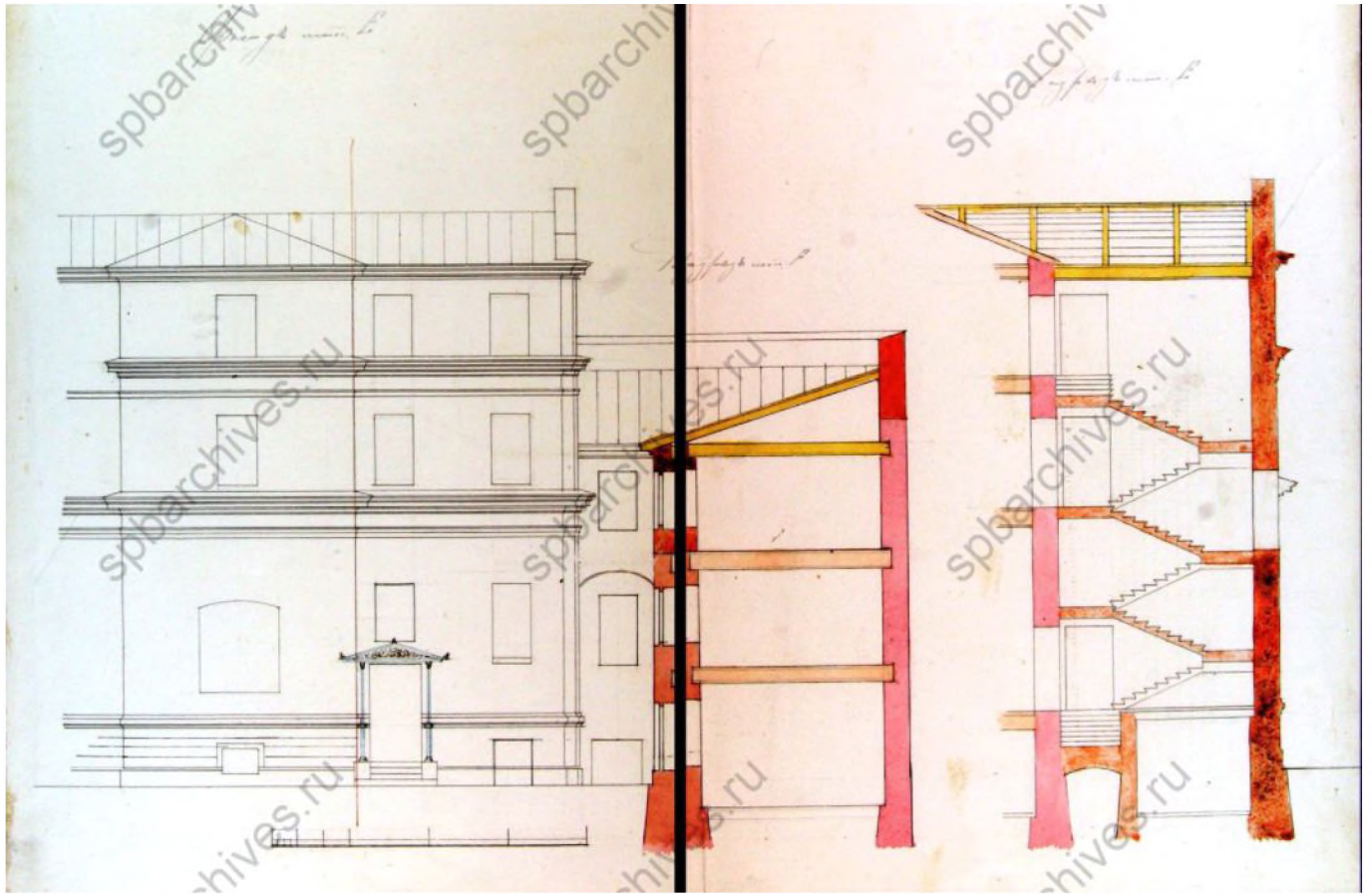


Илл.23. План двора Великобританского подданного Н.Н. Белей в Адмиралтейской части 2-го участка по Большой Морской ул. под №31. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 42об.

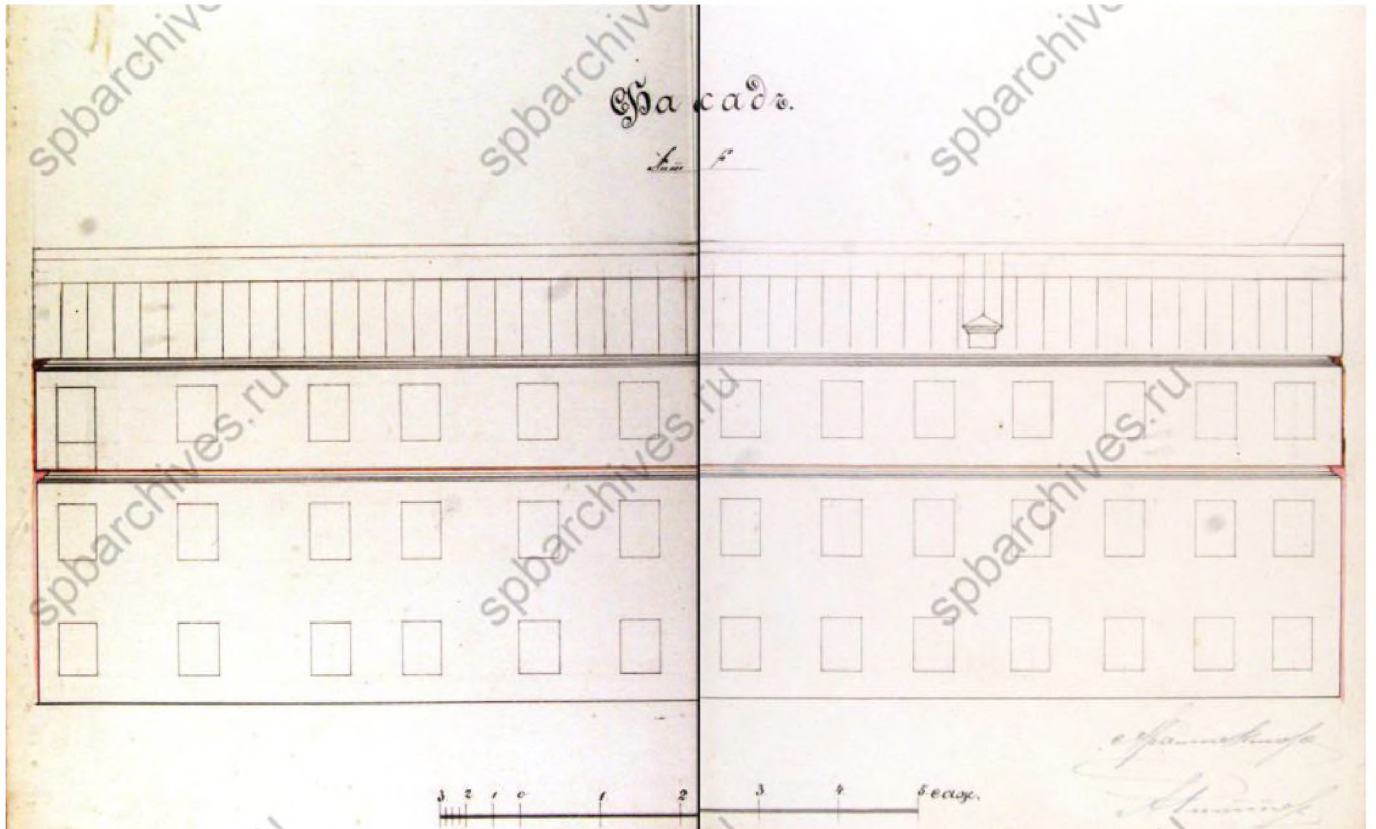




Илл.24. План 3-го этажа надстройки бокового надворного флигеля. 1882 г. ЦГИА СПб.  
Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 43.



Илл.25. Разрезы по пристройке и боковому надворному флигелю. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 44-45.



Илл.26. Фасад бокового надворного флигеля. 1882 г. ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 157. Л. 46-47.





**Илл.27.** Фасад дома №31 - здания Императорского яхт-клуба. Дата съемки: начало 1900-х гг. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Е 14649.



**Илл.28.** Вид части улицы Герцена. ЦГАКФФД Гр 67619. Дата съемки: начало 1935 г. Источник – pastvu.com.



pastvu.com/233430 uploaded by O-Palytcheva

**Илл.29.** Дом №31 по улице Герцена (Большая Морская ул., 31). ЦГАКФФД Гр 70855.  
Дата съемки: начало 1949 г. Источник – pastvu.com.



**Илл.30.** Вид дома №33 на улице Герцена (слева видна часть дома №31). Дата съемки:  
1979 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 110536.

**Приложение №2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Извлечение из Приказа председателя КГИОП №15****от 20 февраля 2001 года**

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

**ПРИКАЗ****от 20 февраля 2001 года N 15****Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность****(с изменениями на 4 февраля 2022 года)**

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

приказываю:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП

Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН

приказом председателя КГИОП

от 20 февраля 2001 года N 15

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

## Адмиралтейский административный район

№	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние
215	Дом Петерсона (Лобановых - Ростовских)	1730-е годы; 1852, частичная перестройка; 1858, расширение (левая часть); 1872, расширение (правая часть) (надстроен)	арх. М.Г.Земцов, арх. Л.Ф.Вендрамини  арх. Ф.И.Эппингер  арх. И.А.Мерц	Морская Большая ул., 31	среднее

**Приложение №3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675  
Об определении предмета охраны выявленного  
объекта культурного наследия «Дом Петерсона  
(Лобановых-Ростовских)»**



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

окуд

22 ОКТ 2014№ 10-675

**Об определении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А (Морская Большая ул., 31), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

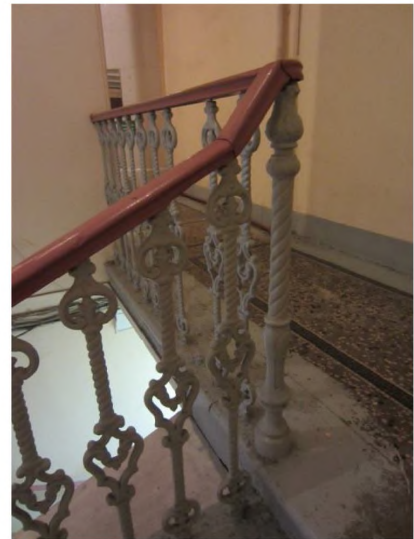
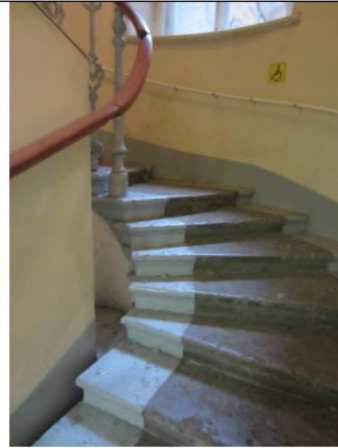
Приложение к распоряжению КГИОП  
от 22 ОКТ 2014 № 10-675

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А  
(Морская Большая ул., 31)

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного в плане здания, с внутренним двором и двумя воротными проездами, состоящего из лицевого 3-4-этажного корпуса и 4-5-этажных дворовых флигелей;</p> <p>крыша – конфигурация (скатная, вальмовая), габариты; высотные отметки; исторический колер окраски кровли;</p> <p>дымовые кирпичные трубы – габариты, конфигурация;</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>местоположение междуэтажных перекрытий;</p>	

средистенная лестница – местоположение (в лицевом корпусе, с 1-го на 2-ой этаж), габариты, конфигурация, конструкция, материал и профиль ступеней, площадок (известняк);

ограждение лестницы (чугун, литые, торсированные стойки с ажурными элементами);



парадная лестница лицевого корпуса – местоположение (2-4-й этажи), габариты, конфигурация (двухмаршевая), конструкция; материал и профиль ступеней, площадок (известняк);

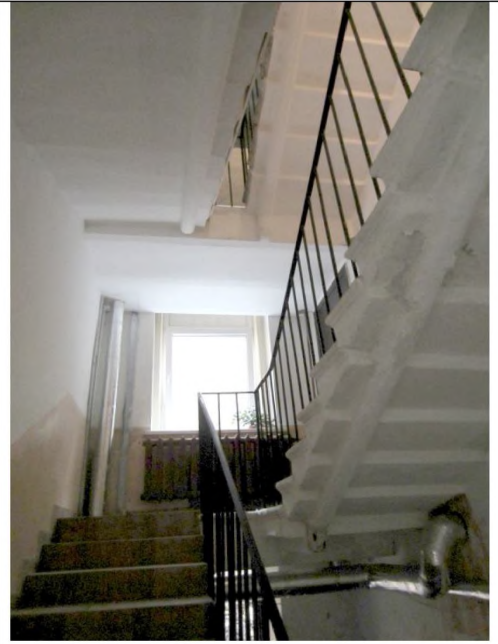
ограждение лестницы – габариты, материал (металл), рисунок (торсированные стойки с ажурными элементами);





	<p>парадная лестница северо-западного дворового корпуса – местоположение, габариты, конфигурация (двухмаршевая), конструкция (по металлическим косоурам); материал ступеней и площадок (известняк);</p> <p>ограждение лестницы – габариты, материал (металл), рисунок (стойки декорированные пальметтами в верхней части и волнитообразными завитками в нижней части);</p>	  
--	--	--

черные лестницы северо-западного дворового корпуса – местоположение, габариты, конфигурация (двухмаршевые), конструкция (по металлическим косоурам);



перекрытие воротного проезда лицевого корпуса – плоское, «прусские» своды, на подпружных арках;



		<p>пруссские своды воротного проезда северо-западного дворового корпуса;</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах классицизма:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, дощатый руст (в уровне 1-го этажа), исторический цвет (по результатам натуральных исследований);</p> <p>дверные проёмы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением – по 3-й оси в уровне 2-го этажа по, 9-11-й осям в уровне 1-го этажа);</p> <p>заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натуральных исследований);</p> <p>оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники, сандрики, открытые железом (прямые – 3-я ось в уровне 2-го этажа, 7-я и 13-я оси в уровне 1-го этажа; лучковые – 1, 2, 4, 5 и 16 оси в уровне 2-го этажа; треугольные – 1, 3, 5, 16 оси в уровне 3-го этажа, 7, 10, 13 в уровне 2-го этажа);</p> <p>под окнами 1-го этажа прямоугольные штукатурные филенки;</p>	    



дверной проем, расположенный по 3-й оси, в профилированном штукатурном наличнике с львиным маскароном, фланкирован рустованными лопатками;

оформление оконного проема, расположенного по 3-й оси в уровне 2-го этажа, – каннелированные колонны на базах, со стилизованными дорическими капителями, поддерживающие прямой сандрик;

пилястры на базах, со стилизованными дорическими капителями, фланкирующие оконные проемы 9-11 осей;

раскрепованные междуэтажные карнизы и тяги – местоположение, профили сечений;

венчающий профилированный раскрепованный штукатурный карниз;

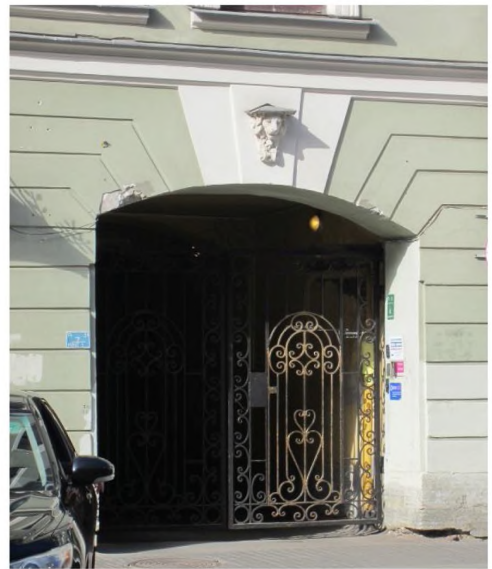
фронтон – местоположение (9-11 оси), габариты, конфигурация;



лопатки с призматическим рустом, фланкирующие раскреповку по 6-й и 14-й осям – местоположение, габариты (в уровне 1-го этажа), конфигурация;



оформление воротного проема – клинчатый руст, завершенный всерным замковым камнем с львиным маскароном;



архитектурно-художественное решение дворового фасада лицевого корпуса: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка;

ризалиты – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);






дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);



	<p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркулярным завершением по 1-6 осям в уровне 1-го этажа);</p> <p>раскрепованный подоконный карниз – в уровне 1-го этажа – местоположение, профиль сечения;</p> <p>раскрепованный штукатурный карниз между 2 и 3 этажами – местоположение, профиль сечения;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>северо-западный дворовый корпус:</p> <p>архитектурно-художественное решение юго-восточного фасада в приемах классицизма:</p> <p>лестничный ризалит – местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (со скошенными углами);</p> <p>раскреповки;</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, руст в уровне 1-2-го этажей;</p> <p>дверной проем – местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (прямоугольный), оформление (профилированный штукатурный наличник, лучковый сандрик);</p> <p>известняковое крыльцо – местоположение, габариты, конфигурация, материал;</p> <p>козырек над дверным проемом – местоположение, габариты, конфигурация, конструкция (на кронштейнах), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (лучковый фронтон, заполненный кругами и воллютообразными завитками);</p>	  
--	---	--



	<p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований); оконные проемы 1-го этажа – габариты ширины и верхняя отметка;</p> <p>профилированная тяга, прерывающаяся оконными проемами 1-го этажа – местоположение, профиль сечения;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>призматический замковый камень, штукатурные пилястры со стилизованными дорическими капителями, фланкирующие оконные проемы по 4-й и 6-й осям в уровне 2-го этажа</p> <p>оформление оконных проемов 2-4-го этажей – профилированный штукатурный наличник со стилизованным фартуком, замковый камень (призматический);</p> <p>раскрепованный профилированный карниз – местоположение (под окнами 3-го этажа), профиль сечения;</p> <p>раскрепованный штукатурный карниз между 2 и 3 этажами – местоположение, профиль сечения;</p> <p>профилированные штукатурные наличники оконных проемов 5-го этажа;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>юго-западный дворовый фасад: архитектурно-художественное решение фасада в приемах классицизма:</p> <p>ризалит – местоположение (по 5-8-й осям), габариты, конфигурация (со скошенными углами);</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, руст в уровне 1-го этажа;</p>	   
--	---	---

	<p>раскрепованный штукатурный карниз между 1 и 2 этажами – местоположение, профиль сечения;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>балкон – местоположение (6-7-я оси в уровне 2-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольный); металлическое кованое ограждение балкона – материал, техника исполнения, рисунок (с ажурными элементами, расположенными в угловых частях); оформление балконного проема – профилированный штукатурный наличник с замковым камнем;</p> <p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований);</p> <p>оформление оконных проемов 1-го этажа – призматический замковый камень;</p> <p>оформление оконных проемов 2-3-го этажей – профилированный штукатурный наличник со стилизованным фартуком, замковый камень (призматический);</p> <p>северо-восточный дворовый фасад:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка;</p> <p>междуэтажные профилированные карнизы – местоположение, профиль сечения;</p> <p>дверной и оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований);</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p>	    
--	---	---



5	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	<p>печь угловая, расположенная на 2-м этаже парадная лестница лицевого корпуса (изразцы белого цвета, профилированный карниз, дверца топочного отверстия утрачена);</p> <p>печь средистенная, расположенная на 1-м этаже парадной лестница северо-западного дворового корпуса (изразцы белого цвета, фриз со стилизованными листьями аканта, карниз и навершие – стилизованные листья аканта; латунные решетки воздухопроводов, дверца топочного отверстия утрачена);</p>	  
---	---	---	--

	<p>заполнение дверного проема парадного входа северо-западного дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (двухстворчатое), материал (дерево), оформление (филенчатое, резная гирлянда).</p>	
--	---	--

**Приложение №4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**План границ территории выявленного объекта  
культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»  
по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31**



АД-В-0215

УТВЕРЖДАЮ:

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

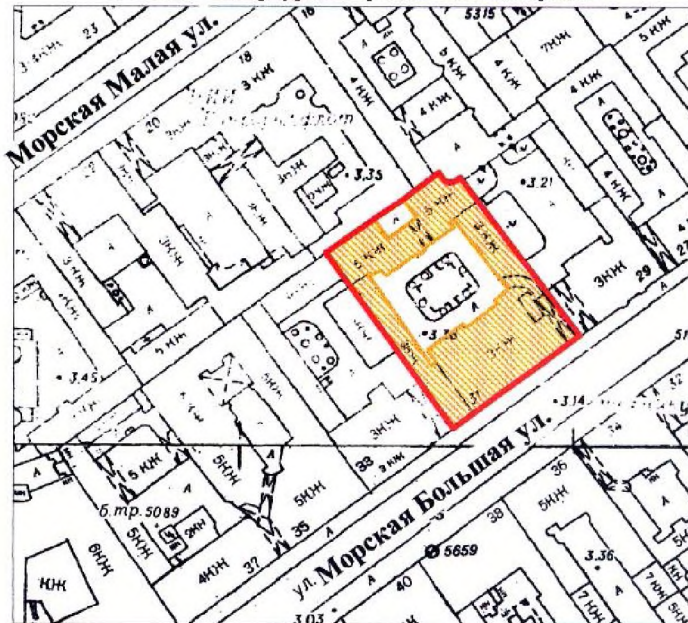
Б. М. Кириков

М.П.




**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)"**

г. Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31



масштаб 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории выявленного объекта культурного наследия  
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение №5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия охранного обязательства на нежилое помещение,  
расположенное в выявленном объекте культурного наследия  
№13784 от 19.01.2015 г.**

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

№ 13784

Санкт-Петербург

19 ЯНВ 2015

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 Русских Ирина Ивановна (далее - **Собственник**), согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещения(ий) №№ 17-Н площадью 172,3 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер 78:32:1180:0:48:14 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом Петерсона (Лобановых - Ростовских)" (далее **Памятник**), по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Морская Большая ул., 31) 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 регистрации права частной собственности от 24.09.2009 на бланке серии 78-АД № 380726.

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.

Обеспечить условия соответствия Памятника требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны Памятника, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

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, изменяющие 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 парогазообразные 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 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 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, охранное 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 охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного 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 охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

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

7. Прочие условия:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Настоящее охранное обязательство составляется в 3-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 1 экз. у Собственника.

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Собственник:**

Русских Ирина Ивановна, дата рождения 29.06.1970, место рождения с. Жолкино Владимирецкого района Ровенской области, паспорт серии 40 02 номер 961039, выдан 28.09.2002, 44 отделом милиции Приморского района Санкт-Петербурга, зарегистрирована по адресу: г. Санкт-Петербург, Сиреневый бул., д.7, корп. 1, кв. 323.

ИНН 781418428107



Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Предмет охраны Памятника, определенный распоряжением КГИОП от 22.10.2014 № 10-675.

Госорган  
  
 подпись  
  
 Е.Е. Домкина

Собственник  
  
 подпись

И.И. Русских  
 ФИО

*См. Эксперт С.Е.*

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 19 ЯНВ 2015 № 15784

**Акт**  
**осмотра технического состояния**  
**нежилого(ых) помещения(ий),**  
**расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

"08" октября 2014 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности от 08.07.2014 № 7/2450 И.Ю. Янушенко и Собственник, в лице Русских Ирины Ивановны произвели осмотр технического состояния помещения(ий) № 17-Н площадью 172,3 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер 78:32:1180:0:48:14 (далее – Помещение), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом Петерсона (Лобановых - Ростовских)" (далее – Памятник), по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Морская Большая ул., 31).

1. Исторические сведения:

Трехэтажный кирпичный општукатуренный дом с четырехэтажными флигелями на цоколе из известняковых плит. Средняя часть лицевого корпуса была возведена в 1730-е гг. арх. М.Г. Земцовым. В 1852 г. арх. Л.Ф. Вендрамини частично изменил лицевой фасад. В 1858 г. арх. Ф.И. Эппингер пристроил к нему трехэтажный объем (левая часть). В 1872 г. арх. И.А. Мерц пристроил к нему трехэтажный объем (правая часть). В 1882 г. арх. А.А. Риттер построил пятиэтажные дворовые флигели.

Помещение имеет два входа: со стороны воротного проезда лицевого фасада и с лестничной клетки.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру состояние удовлетворительное;
- цоколи: известняк; состояние удовлетворительное;
- отмостка: асфальтовое покрытие; удовлетворительном состоянии;

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, по визуальному осмотру состояние кирпичной кладки удовлетворительное;

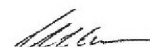
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытие: плоское, воротные проезды лицевого корпуса - «пруссские» своды, на подпружных арках, состояние удовлетворительное;

г) крыша:



- стропила: недоступны для осмотра;
- обрешетка: недоступна для осмотра;
- кровля: недоступна для осмотра;
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;
- е) наружные водоотводные конструкции:
  - желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии;
  - трубы: металлические, окрашенные; в удовлетворительном состоянии;
- ж) фасады:<sup>1</sup>
  - облицовка стен: лицевой фасад: гладкая штукатурка, дощатый руст в уровне 1-го этажа, юго-западный дворовой фасад: гладкая штукатурка, руст в уровне 1-го этажа, на отдельных участках наблюдается отслоение штукатурного слоя;
  - окраска стен: окрашены, красочный слой фасадов загрязнен, на отдельных участках наблюдается отслоение окрасочного слоя;
  - монументальная живопись: отсутствует;
  - декоративные элементы: липевой фасад: оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники, прямые, треугольные и лучковые сандрики, под окнами 1-го этажа прямоугольные штукатурные филенки, дверной проем по 3-й оси в профилированном штукатурном наличнике с львиным маскаронном, фланкирован рустованными лопатками, оформление оконного проема по 3-й оси в уровне 2-го этажа – каннелированные колонны на базах, со стилизованными дорическими капителями, поддерживающие прямой сандрик, фронтон по 9-11 оси, лопатки с призматическим рустом, фланкирующие раскреповку по 6-й и 14-й осям в уровне 1-го этажа; юго-западный дворовой фасад: ризалит по 5-8-й осям со скошенными углами, оформление балконного проема – профилированный штукатурный наличник с замковым камнем, оформление оконных проемов 1-го этажа – призматический замковый камень, оформление оконных проемов 2-3-го этажей – профилированный штукатурный наличник со стилизованным фартуком, замковый камень (призматический), в удовлетворительно состоянии;
  - карнизы: со стороны лицевого фасада: раскрепованные междуэтажные карнизы и тяги, венчающий профилированный раскрепованный штукатурный карниз; юго-западный дворовой фасад: раскрепованный штукатурный карниз между 1 и 2 этажами, венчающий раскрепованный карниз, в удовлетворительно состоянии;
  - колонны: со стороны лицевого фасада: две каннелированные колонны по 3-й оси в уровне 2-го этажа в оформлении оконного проема; в удовлетворительно состоянии;
  - пилястры: со стороны лицевого фасада: пилястры на базах со стилизованными дорическими капителями, фланкирующие оконные проемы в уровне 1-го, 2-3-го этажей; в удовлетворительно состоянии;
  - балконы, лоджии, крыльца: юго-западный дворовой фасад: прямоугольный балкон по 6-7-й осям в уровне 2-го этажа с металлическим кованым ограждением; наблюдается отслоение штукатурного слоя;
  - окна: оконные заполнения лицевых фасадов – металлопластиковые, с окраской «под дерево» и деревянные; дворовые фасады - металлопластиковые, белые и с окраской «под дерево», деревянные; в удовлетворительно состоянии; оконные проемы Помещение прямоугольной формы, оконные заполнения металлопластиковые с окраской «под дерево», в удовлетворительно состоянии;
  - двери: входные двери по лицевым и дворовым фасадам деревянные, стеклянные и металлические, в удовлетворительно состоянии; входное заполнение со стороны воротного проезда металлопластиковое с окраской «под дерево», состояние удовлетворительное; входное заполнение со стороны лестничной клетки не доступно для осмотра;



3

- з) монументы:<sup>2</sup> отсутствуют;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: керамическая плитка, ламинат; состояние удовлетворительное;
- перекрытия: плоские, в удовлетворительном состоянии;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены, керамическая плитка; состояние удовлетворительное;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: позднейшая колонна в помещении 7, лепные филенки на лестнице, позднейшее декоративное оформление арки; в удовлетворительном состоянии;
- карнизы: лепной карниз, в удовлетворительном состоянии;
- лестницы: лестница в помещении 1 со ступенями, облицованными гранитом;
- двери: деревянные с филенками, в удовлетворительном состоянии;

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

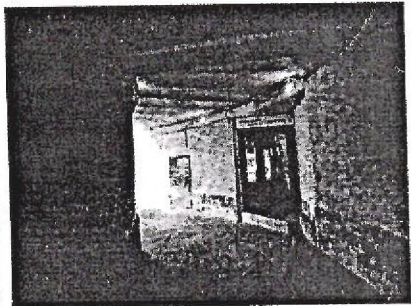
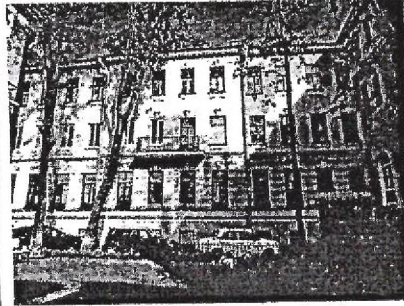
- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

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

#### 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

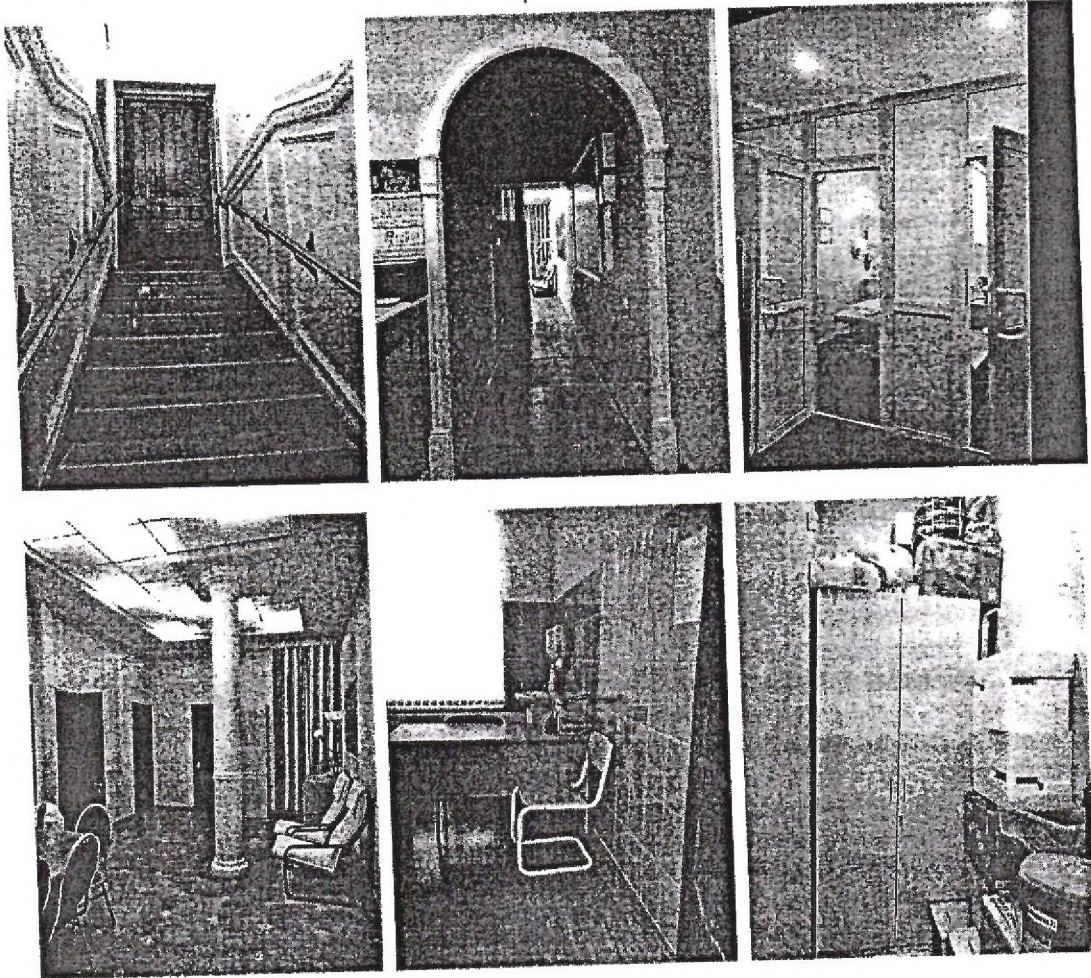
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
	не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения		

#### 6. ФОТОФИКСАЦИЯ:



*Handwritten signature*





Представитель Госоргана

*И.Ю. Янушенко*  
(подпись)

И.Ю. Янушенко  
(ФИО)

Госорган



подпись

Собственник

*И.И. Русских*  
подпись

И.И. Русских  
ФИО

<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».

*И.И. Русских*

*И.И. Русских / 11.11.14*



Приложение № 2  
к охранному обязательству  
от 19 ЯНВ 2015 № 13784

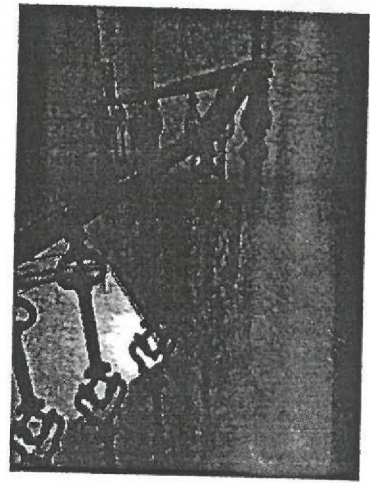
Приложение к распоряжению КГИОП  
от 22 ОКТ 2014 № 10-675

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большая Морская улица, дом 31, литера А  
(Морская Большая ул., 31)

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>историческое местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного в плане здания, с внутренним двором и двумя воротными проездами, состоящего из лицевого 3-4-этажного корпуса и 4-5-этажных дворовых флигелей;</p> <p>крыша – конфигурация (скатная, вальмовая), габариты; высотные отметки; исторический колер окраски кровли;</p> <p>дымовые кирпичные трубы – габариты, конфигурация;</p>	 <p>The top part of the photo shows a detailed architectural plan of the house, highlighting its rectangular layout, internal courtyard, and surrounding streets like 'БОЛЬШАЯ УЛ.'. The bottom part is a black and white photograph of the actual building, showing its multi-story structure and roof.</p>
2	Конструктивная система:	<p>наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>местоположение междуэтажных перекрытий;</p>	

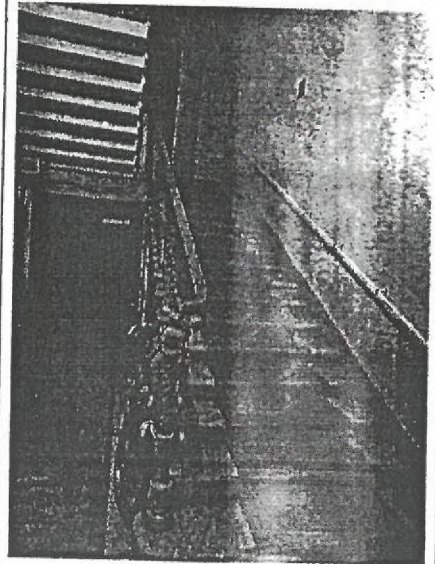
средистенная лестница – местоположение (в лицевом корпусе, с 1-го на 2-ой этаж), габариты, конфигурация, конструкция, материал и профиль ступеней, площадок (известняк);

ограждение лестницы (чугун, литые, торсированные стойки с ажурными элементами);



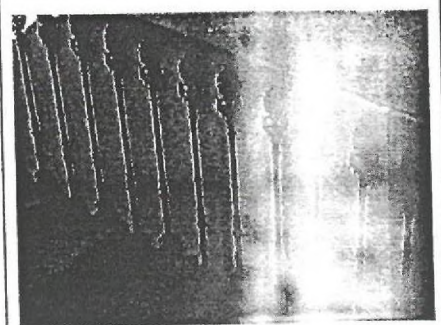
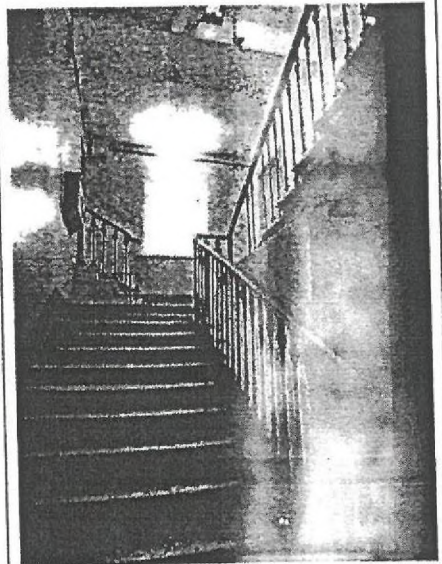
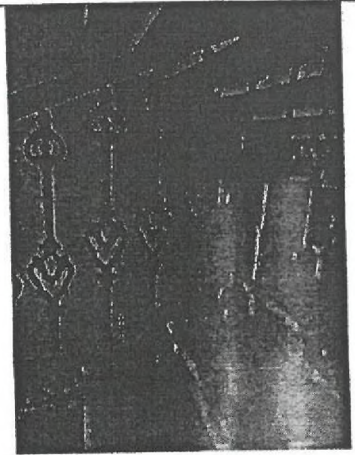
парадная лестница лицевого корпуса – местоположение (2-4-й этажи), габариты, конфигурация (двухмаршевая), конструкция; материал и профиль ступеней, площадок (известняк);

ограждение лестницы – габариты, материал (металл), рисунок (торсированные стойки с ажурными элементами);



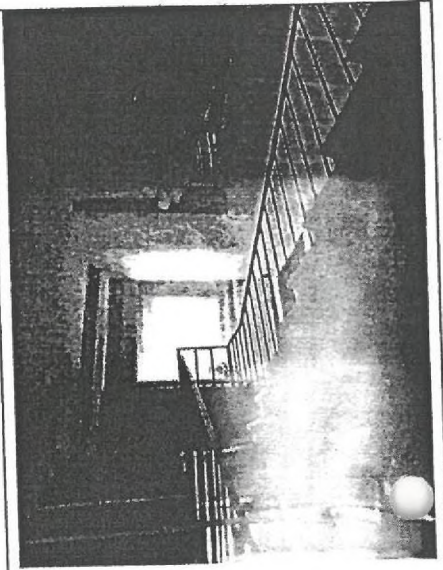
парадная лестница северо-западного  
дворового корпуса — местоположение,  
габариты, конфигурация (двухмаршевая),  
конструкция (по металлическим косоурам);  
материал ступеней и площадок (известняк);

ограждение лестницы — габариты, материал  
(металл), рисунок (стойки декорированные  
пальметтами в верхней части и  
волотообразными завитками в нижней  
части);

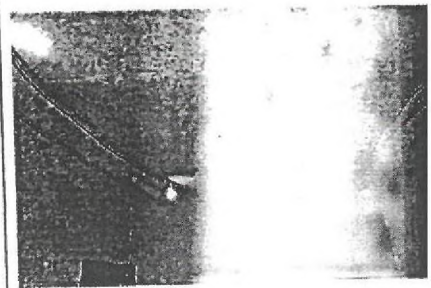
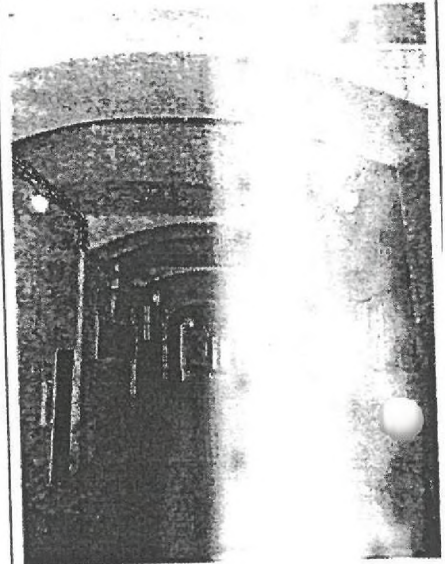


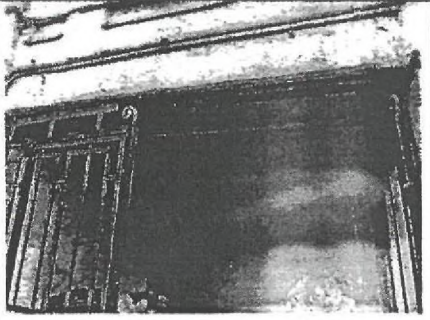

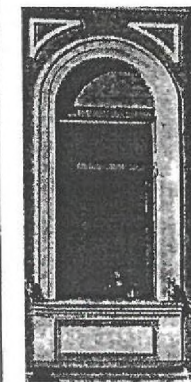
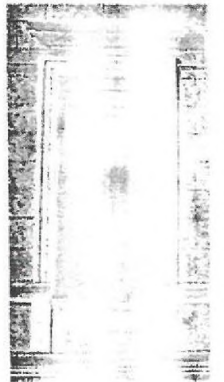
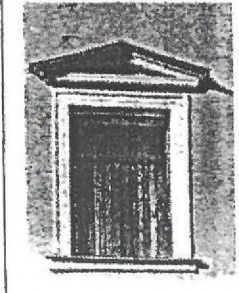



черные лестницы северо-западного  
дворового корпуса — местоположение,  
габариты, конфигурация (двухмаршевые),  
конструкция (по металлическим косоурам);



перекрытие воротного проезда лицевого  
корпуса — плоское, «пруссские» своды, на  
подпружных арках;



	<p>пруссские своды воротного проезда северо-западного дворового корпуса;</p>	
<p>3 Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
<p>4 Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах классицизма:</p> <p>материал и характер отделки цоколя — известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов — гладкая окрашенная штукатурка, дощатый руст (в уровне 1-го этажа), исторический цвет (по результатам натуральных исследований);</p> <p>дверные проёмы — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением — по 3-й оси в уровне 2-го этажа по, 9-11-й осям в уровне 1-го этажа);</p> <p>заполнение оконных проемов — исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натуральных исследований);</p> <p>оформление оконных проемов — профилированные штукатурные наличники, сандрики, открытые железом (прямые — 3-я ось в уровне 2-го этажа, 7-я и 13-я оси в уровне 1-го этажа; лучковые — 1, 2, 4, 5 и 16 оси в уровне 2-го этажа; треугольные — 1, 3, 5, 16 оси в уровне 3-го этажа, 7, 10, 13 в уровне 2-го этажа);</p> <p>под окнами 1-го этажа прямоугольные штукатурные филенки;</p>	    



дверной проем, расположенный по 3-й оси, в профилированном штукатурном наличнике с львиным маскаронном, фланкирован рустованными лопатками;

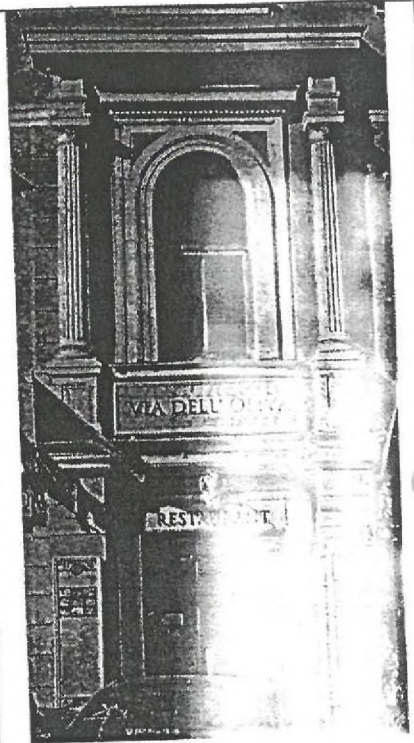
оформление оконного проема, расположенного по 3-й оси в уровне 2-го этажа, — каннелированные колонны на базах, со стилизованными дорическими капителями, поддерживающие прямой сандрик;

пилястры на базах, со стилизованными дорическими капителями, фланкирующие оконные проемы 9-11 осей;

раскрепованные междуэтажные карнизы и тяги — местоположение, профили сечений;

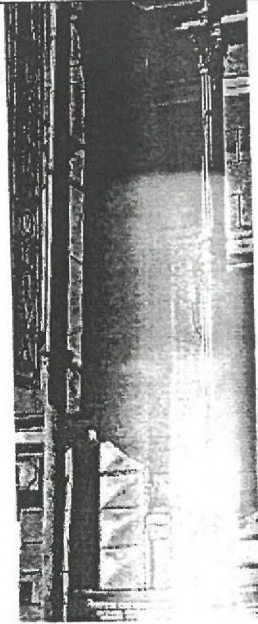
венчающий профилированный раскрепованный штукатурный карниз;

фронтон — местоположение (9-11 оси), габариты, конфигурация;

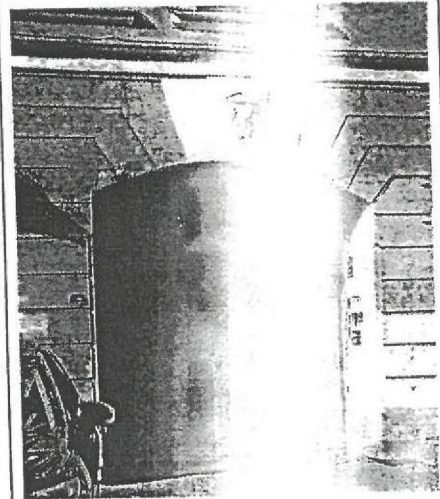




лопатки с призматическим рустом, фланкирующие раскреповку по 6-й и 14-й осям — местоположение, габариты (в уровне 1-го этажа), конфигурация;



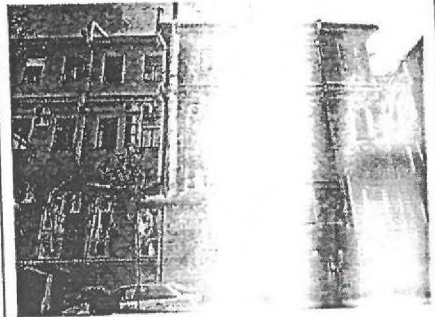
оформление воротного проема — клинчатый руст, завершенный всерным замковым камнем с львиным маскароном;

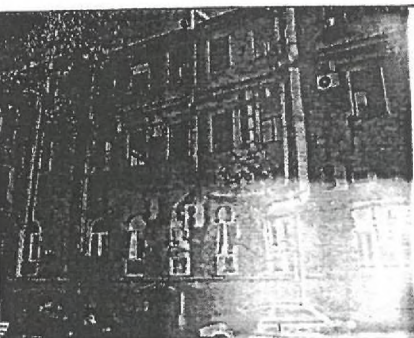

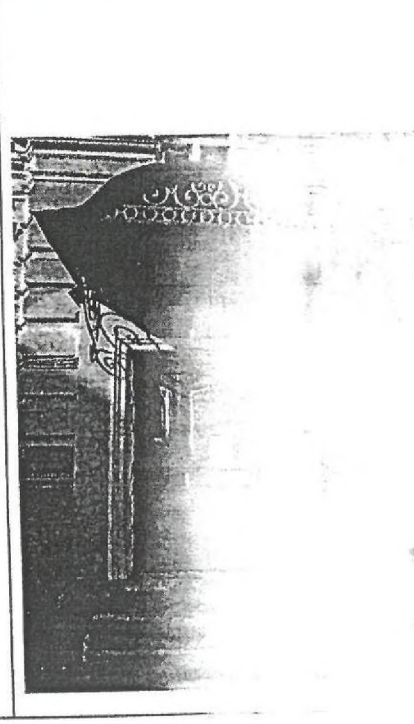


архитектурно-художественное решение дворового фасада лицевого корпуса: материал и характер отделки цоколя — известняк; материал и характер отделки фасадов — гладкая окрашенная штукатурка;

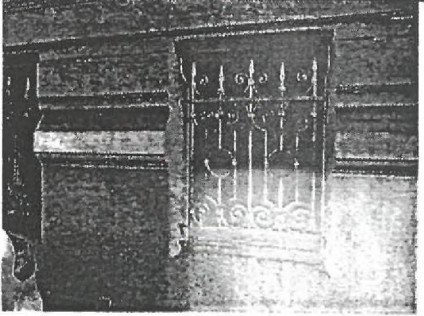
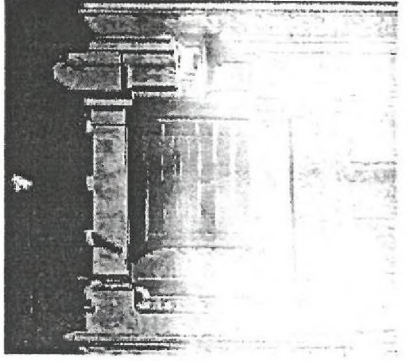


ризалиты — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);

дверные проемы — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);

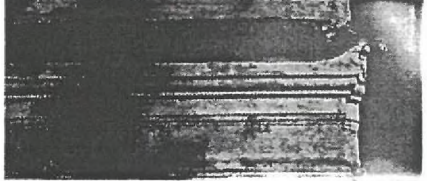
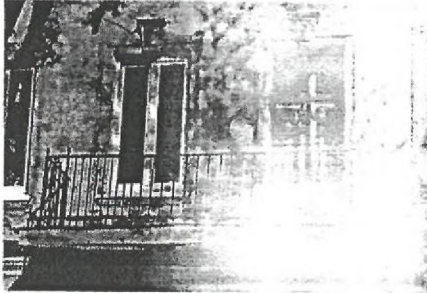
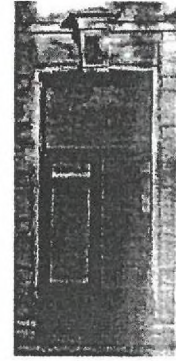
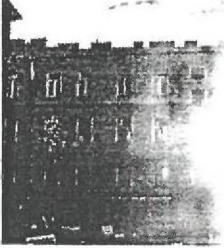


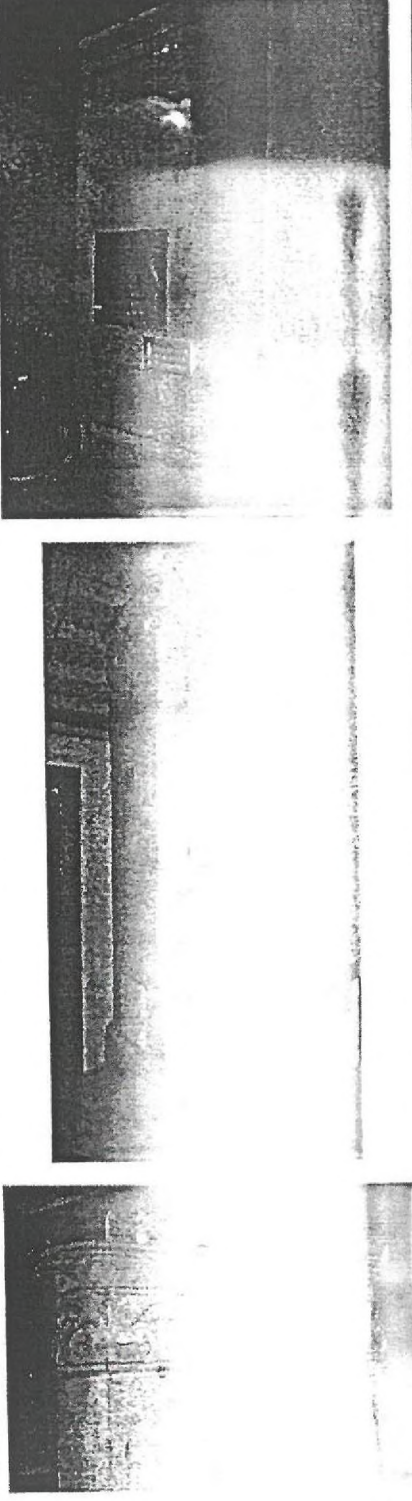
	<p>оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, с полудиркульным завершением по 1-6 осям в уровне 1-го этажа);</p> <p>раскрепованный подоконный карниз — в уровне 1-го этажа — местоположение, профиль сечения;</p> <p>раскрепованный штукатурный карниз между 2 и 3 этажами — местоположение, профиль сечения;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>северо-западный дворовый корпус:</p> <p>архитектурно-художественное решение юго-восточного фасада в приемах классицизма:</p> <p>лестничный ризалит — местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (со скошенными углами);</p> <p>раскреповки;</p> <p>материал и характер отделки цоколя — известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов — гладкая окрашенная штукатурка, руст в уровне 1-2-го этажей;</p> <p>дверной проем — местоположение (по центральной оси), габариты, конфигурация (прямоугольный), оформление (профилированный наличник, лучковый сандрик);</p> <p>известняковое крыльцо — местоположение, габариты, конфигурация, материал;</p> <p>козырек над дверным проемом — местоположение, габариты, конфигурация, конструкция (на кронштейнах), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (лучковый фронтон, заполненный кругами и волнообразными завитками);</p>	  
--	--	--

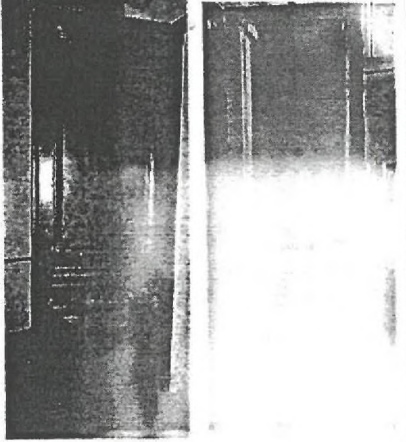


	<p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натуральных исследований); оконные проемы 1-го этажа – габариты ширины и верхняя отметка;</p> <p>профилированная тяга, прерывающаяся оконными проемами 1-го этажа – местоположение, профиль сечения;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>призматический замковый камень, штукатурные пилястры со стилизованными дорическими капителями, фланкирующие оконные проемы по 4-й и 6-й осям в уровне 2-го этажа</p> <p>оформление оконных проемов 2-4-го этажей – профилированный штукатурный наличник со стилизованным фартуком, замковый камень (призматический);</p> <p>раскрепованный профилированный карниз – местоположение (под окнами 3-го этажа), профиль сечения;</p> <p>раскрепованный штукатурный карниз между 2 и 3 этажами – местоположение, профиль сечения;</p> <p>профилированные штукатурные наличники оконных проемов 5-го этажа;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>юго-западный дворовый фасад: архитектурно-художественное решение фасада в приемах классицизма:</p> <p>ризалит – местоположение (по 5-8-й осям), габариты, конфигурация (со скошенными углами);</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, руст в уровне 1-го этажа;</p>	   
--	--	---



<p>раскрепованный штукатурный карниз между 1 и 2 этажами – местоположение, профиль сечения;</p> <p>венчающий раскрепованный карниз;</p> <p>балкон – местоположение (6-7-я оси в уровне 2-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольный); металлическое кованое ограждение балкона – материал, техника исполнения, рисунок (с ажурными элементами, расположенными в угловых частях); оформление балконного проема – профилированный штукатурный наличник с замковым камнем;</p> <p>оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований);</p> <p>оформление оконных проемов 1-го этажа – призматический замковый камень;</p> <p>оформление оконных проемов 2-3-го этажей – профилированный штукатурный наличник со стилизованным фартуком, замковый камень (призматический);</p> <p>северо-восточный дворовый фасад:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка;</p> <p>междуэтажные штукатурные профилированные карнизы – местоположение, профиль сечения;</p> <p>дверной и оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований);</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p>	   
---	--

5	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>печь угловая, расположенная на 2-м этаже парадная лестница лицевого корпуса (изразцы белого цвета, профилированный карниз, дверца топочного отверстия утрачена);</p> <p>печь средистенная, расположенная на 1-м этаже парадной лестница северо-западного дворового корпуса (изразцы белого цвета, фриз со стилизованными листьями аканта, карниз и навершие — стилизованные листья аканта; латунные решетки воздухопроводов, дверца топочного отверстия утрачена);</p>	 <p>The right column contains three black and white photographs. The top photograph shows a corner stove with a white tiled surround and a decorative frieze. The middle photograph shows a central stove with a white tiled surround and a decorative frieze. The bottom photograph shows a decorative frieze with stylized acanthus leaves.</p>
---	--	---	---

	<p>заполнение дверного проема парадного входа северо-западного дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (двухстворчатое), материал (дерево), оформление (филенчатое, резная girлянда).</p>	
--	---	---



**Приложение №7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

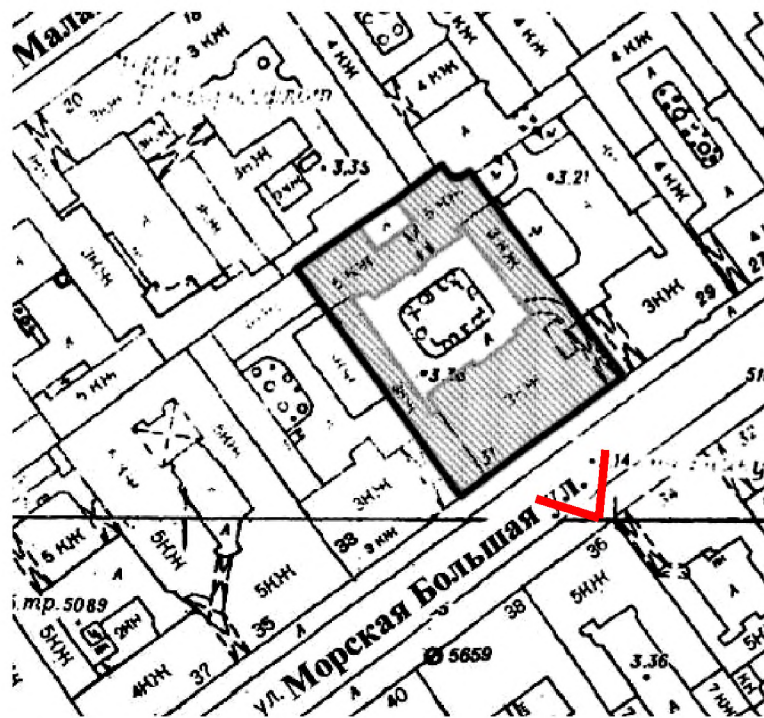
Фотофиксация от 28.02.2022 г.

**Список фотоиллюстраций**

1. Общий вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.
2. Вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.
3. Вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.
4. Вид на дворовый фасад северо-восточного бокового корпуса.
5. Вид со стороны Большой Морской улицы внутрь встроенного воротного проезда.
6. Вид на отдельный вход в помещение 17-Н со стороны встроенного воротного проезда.
7. Вид на вход в помещение 17-Н со стороны внутренней лестницы (пом. 1).
8. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).
9. Вид в части помещения 17-Н (пом. 3).
10. Вид в части помещения 17-Н (пом. 10).
11. Вид в части помещения 17-Н (пом. 4).
12. Вид в части помещения 17-Н (пом. 5).
13. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).
14. Вид в части помещения 17-Н (пом. 7).
15. Вид в части помещения 17-Н (пом. 8).
16. Вид в части помещения 17-Н (пом. 15).
17. Вид в части помещения 17-Н (пом. 9).
18. Вид в части помещения 17-Н (пом. 18).
19. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).



1. Общий вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.

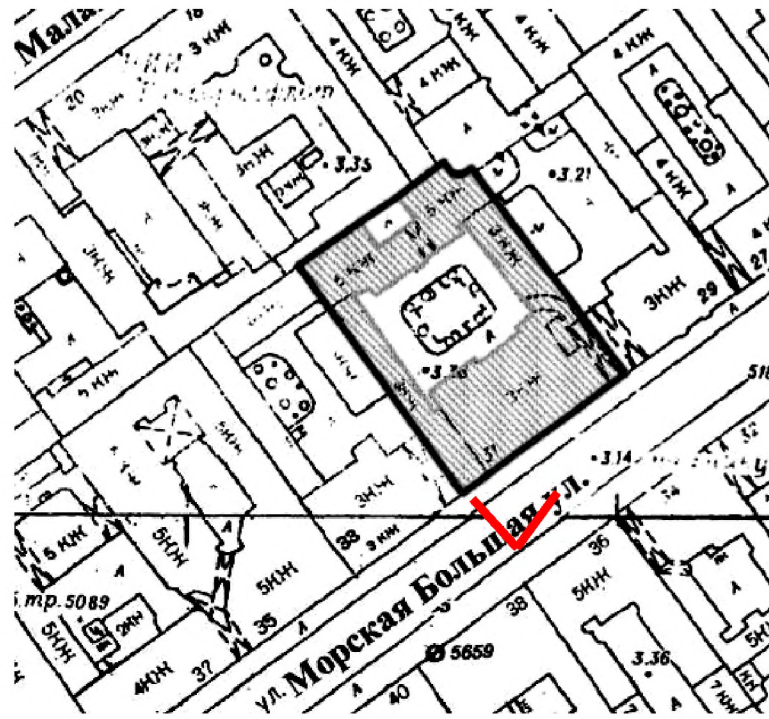


- точка съемки





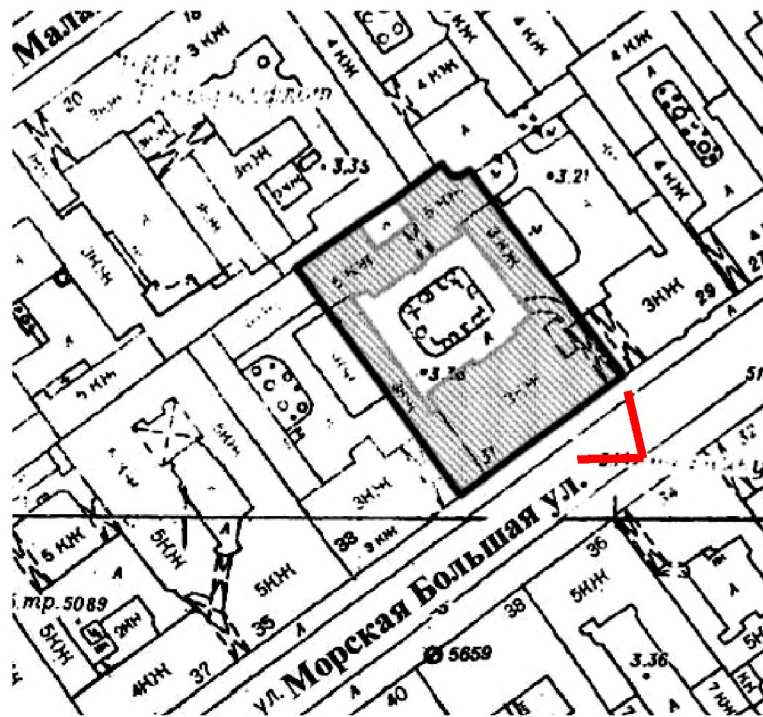
2. Вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.







3. Вид на лицевой фасад дома № 31 по Большой Морской улице.







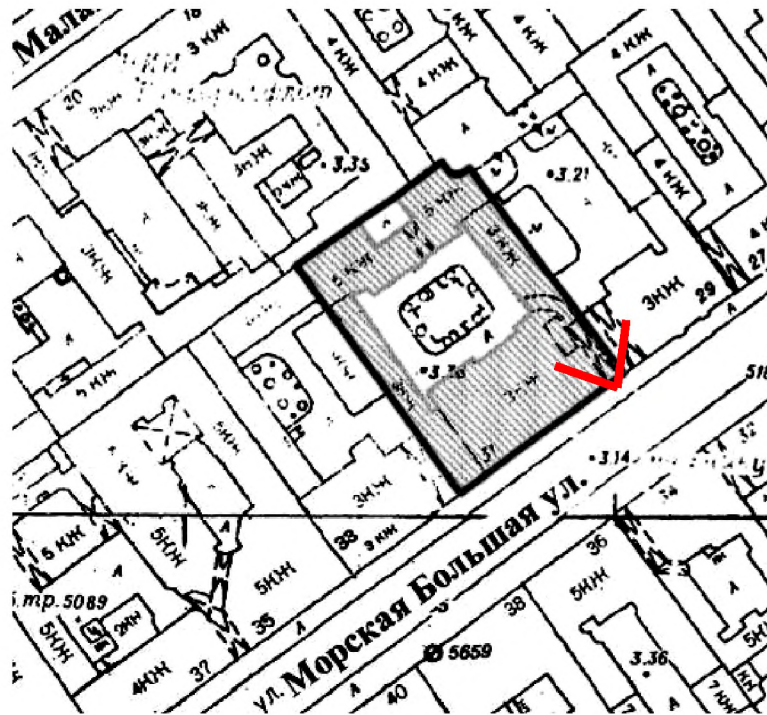
4. Вид на дворовый фасад северо-восточного бокового корпуса.







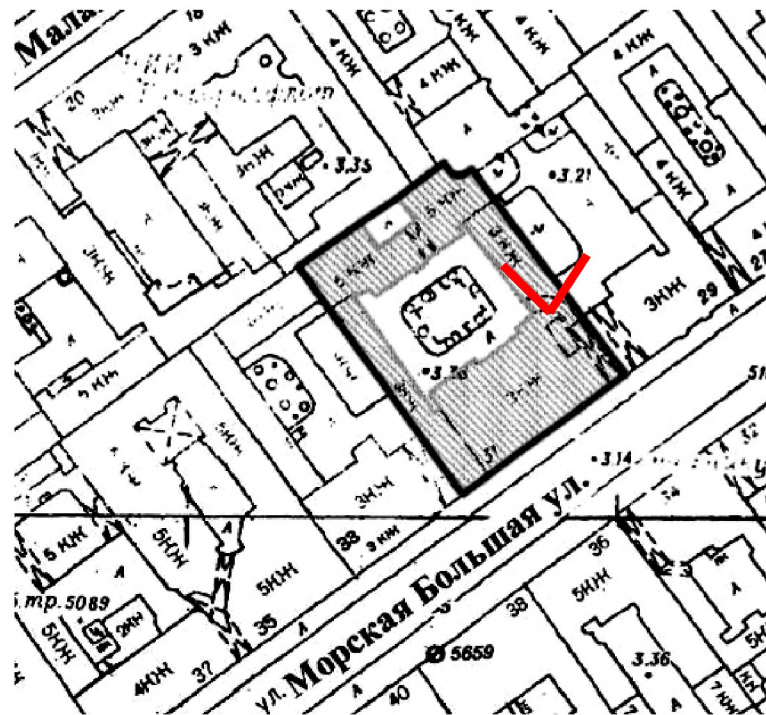
5. Вид со стороны Большой Морской улицы внутрь встроенного воротного проезда.





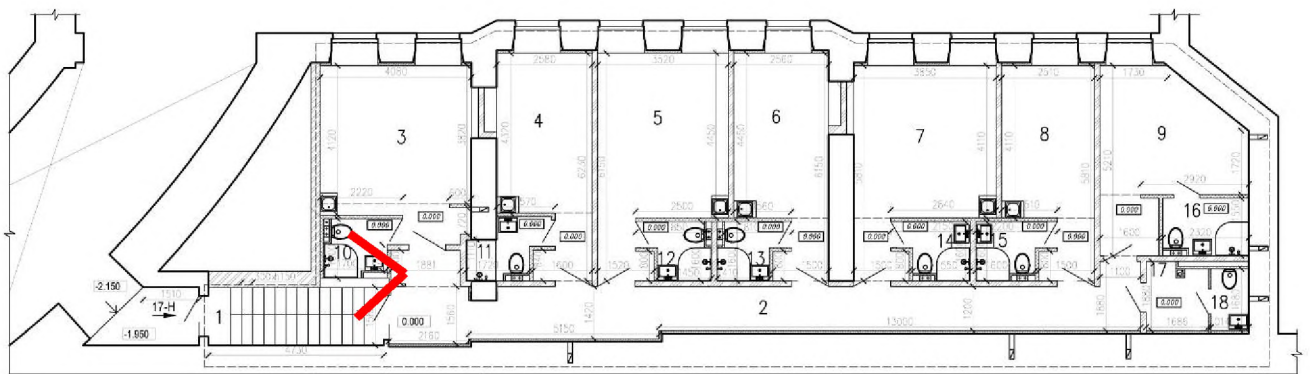


6. Вид на отдельный вход в помещение 17-Н со стороны встроенного воротного проезда.





7. Вид на вход в помещение 17-Н со стороны внутренней лестницы (пом. 1\*).

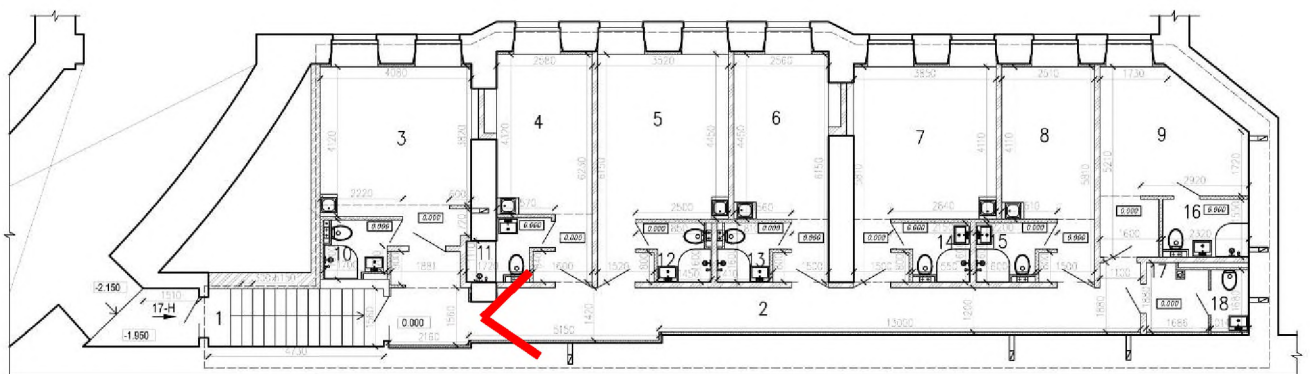


\* - здесь и далее нумерация помещений согласно проекту.





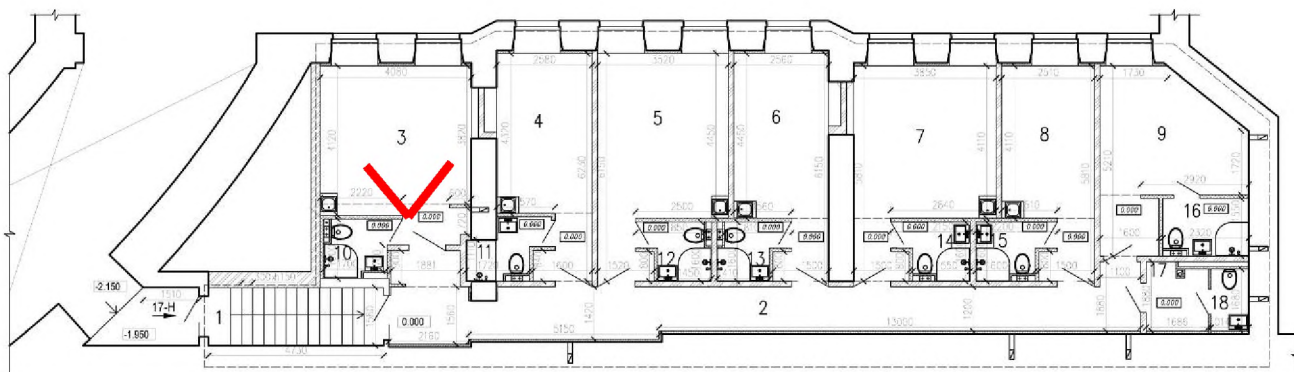
8. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).





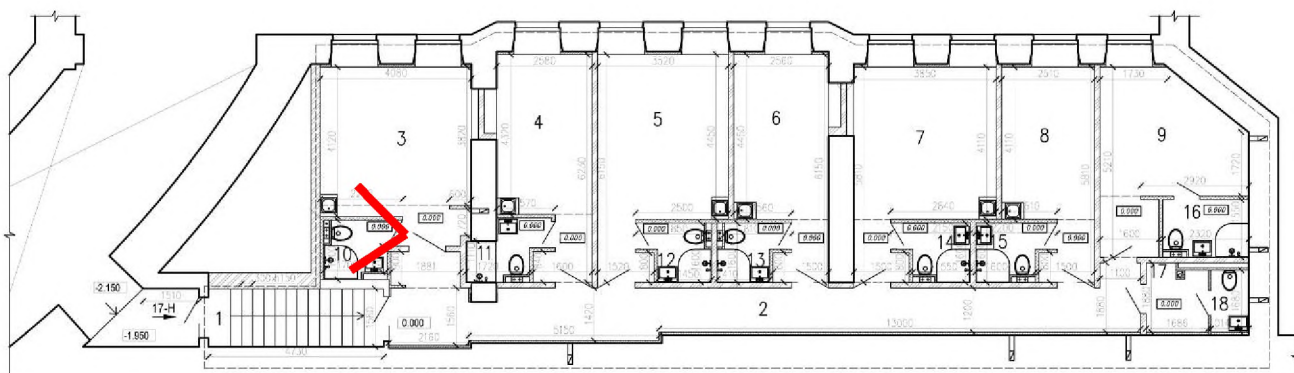


9. Вид в части помещения 17-Н (пом. 3).





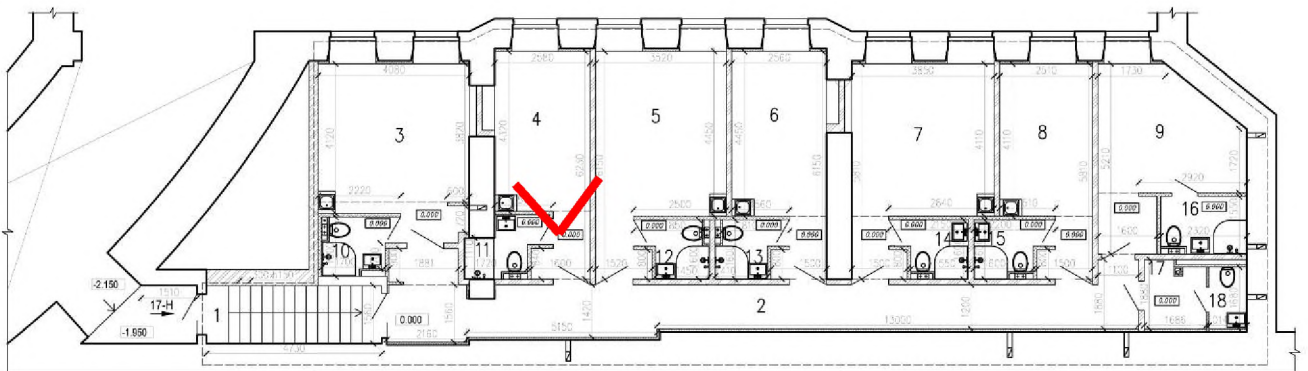
10. Вид в части помещения 17-Н (пом. 10).







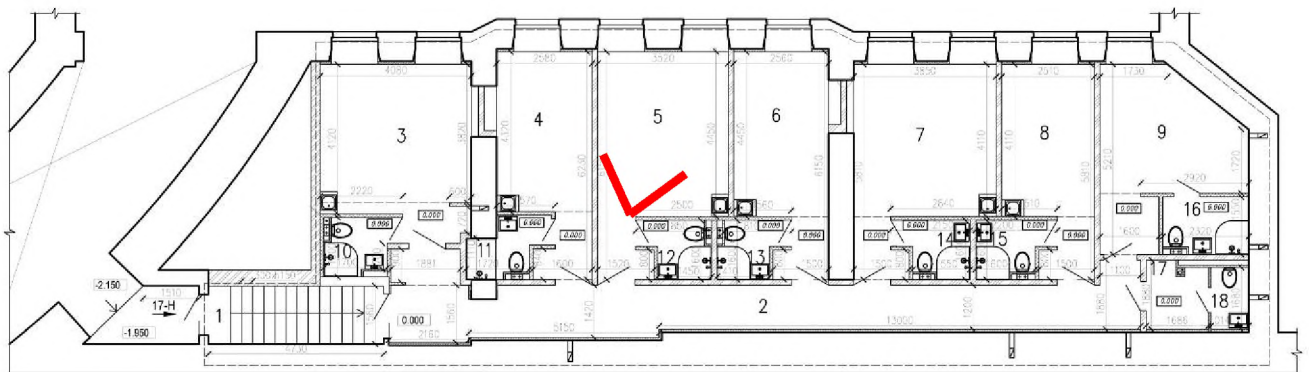
11. Вид в части помещения 17-Н (пом. 4).





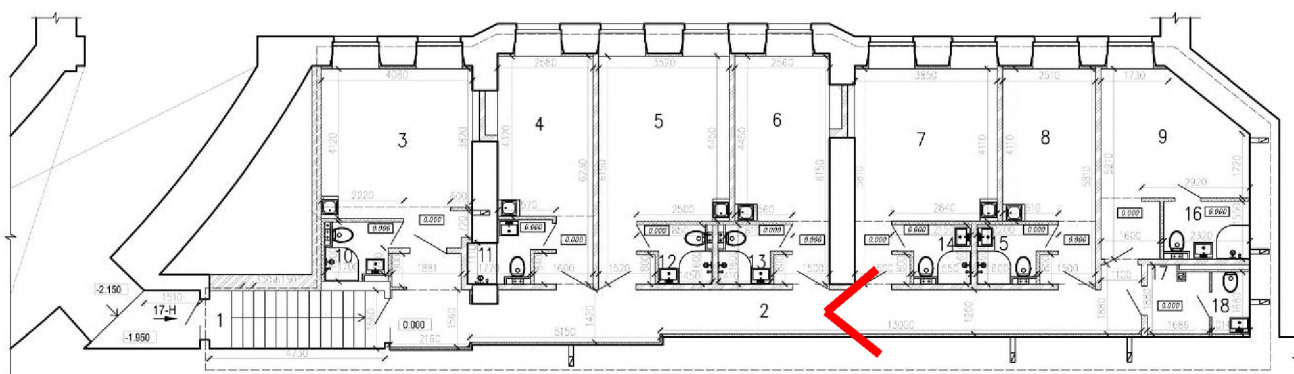


12. Вид в части помещения 17-Н (пом. 5).





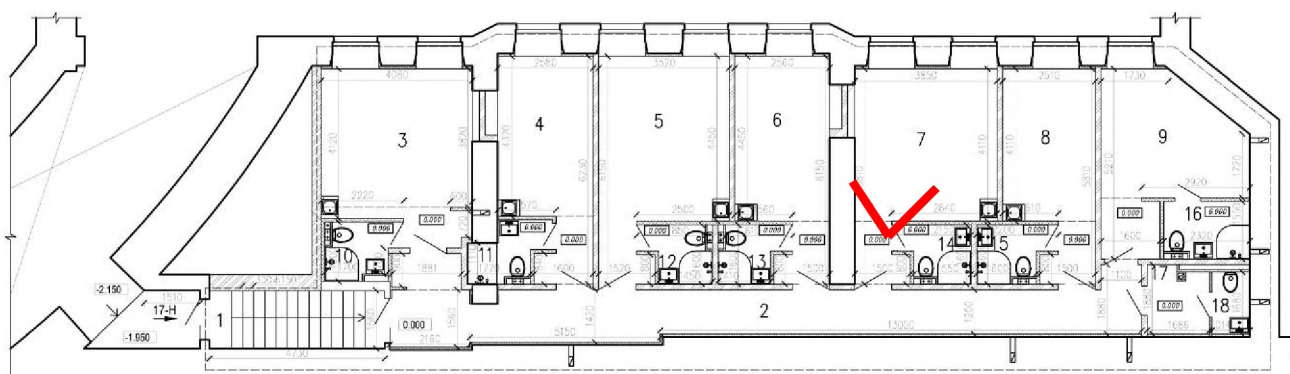
13. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).







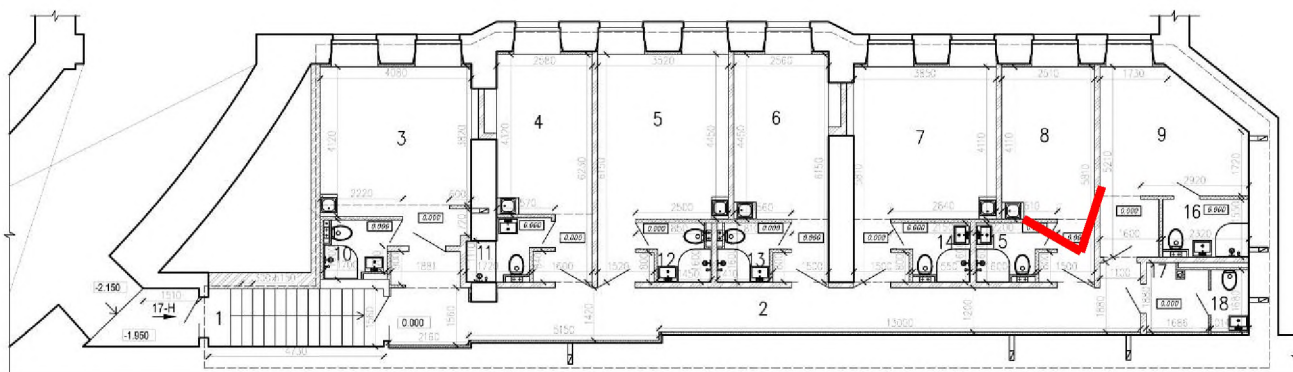
14. Вид в части помещения 17-Н (пом. 7).

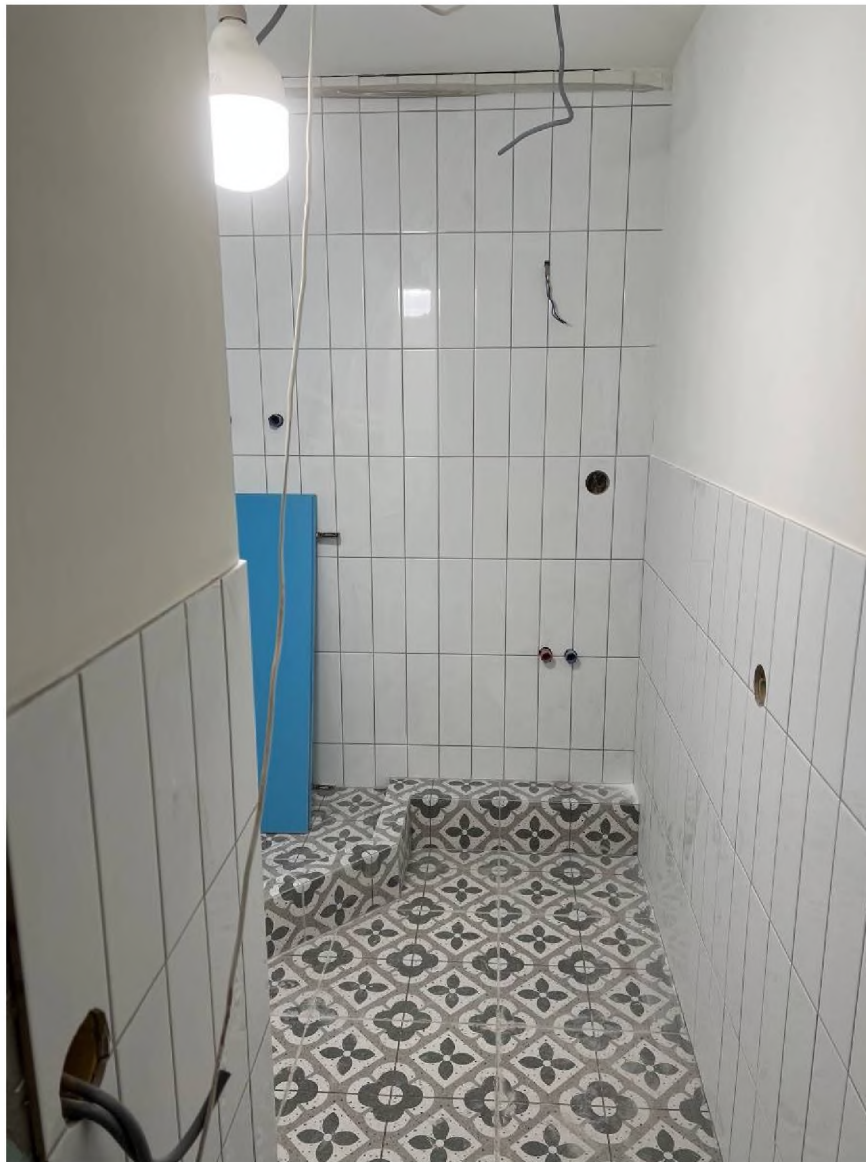




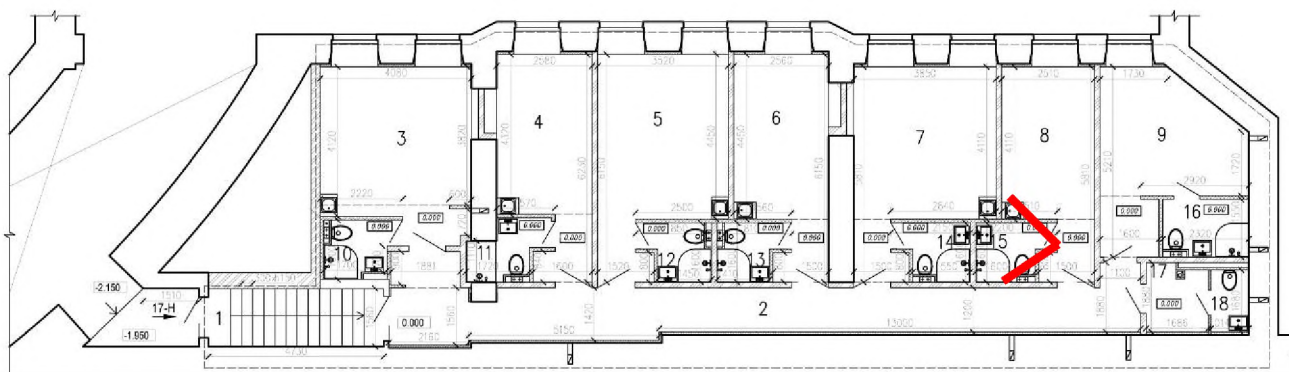


15. Вид в части помещения 17-Н (пом. 8).





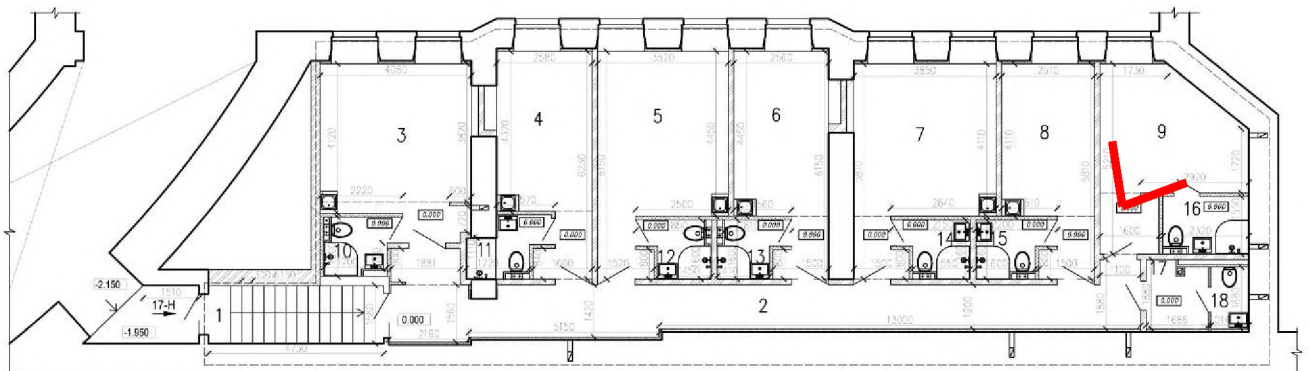
16. Вид в части помещения 17-Н (пом. 15).







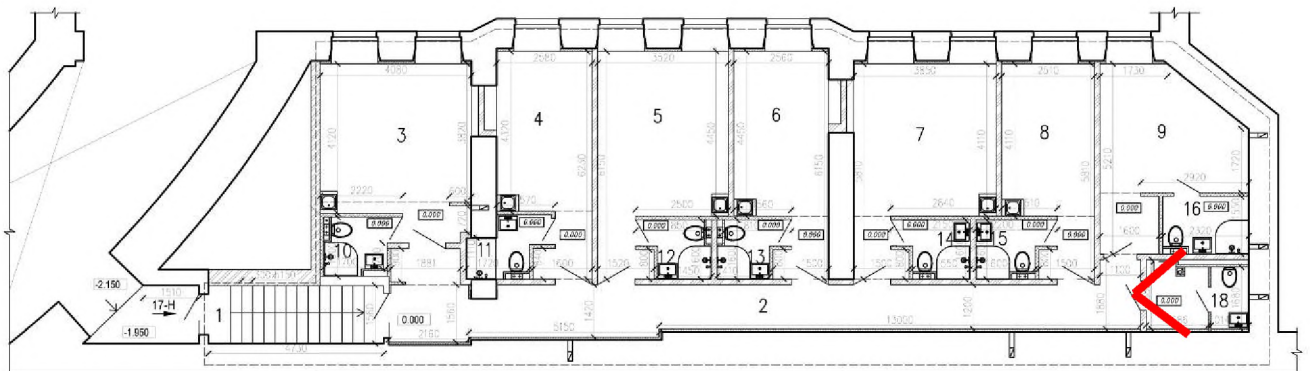
17. Вид в части помещения 17-Н (пом. 9).





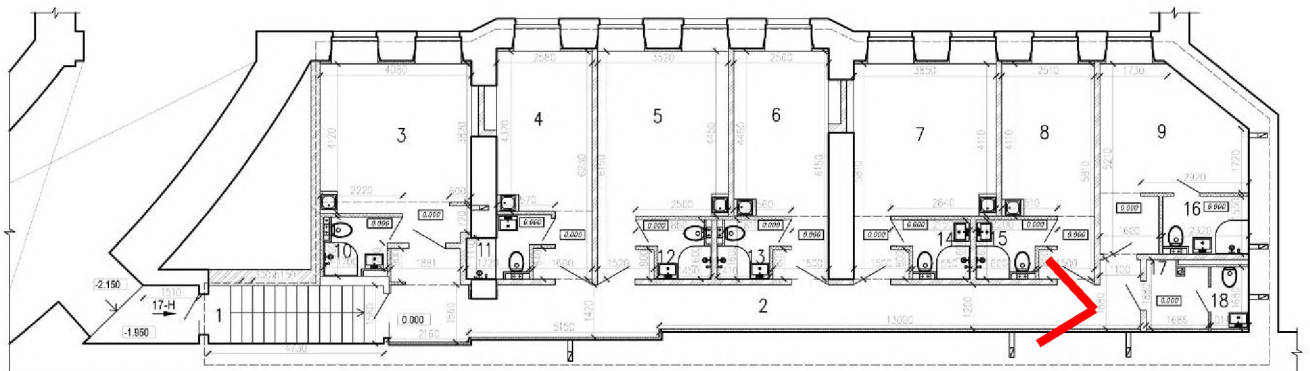


18. Вид в части помещения 17-Н (пом. 18).





19. Вид в коридоре помещения 17-Н (пом. 2).



**Приложение №8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (Санкт-Петербург, Морская Большая ул., 31), разработанной ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г. – «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н» (Шифр: АРП 01.22), с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии документов технического учета**




**ООО «Первое кадастровое бюро»**

197198, Санкт-Петербург,  
 вн. тер. г. муниципальный округ округ Петровский  
 ул. Гатчинская, дом 16 литера А, пом. 7-Н  
 тел./факс (812) 363-20-32  
 e-mail: 1kadastr@oookb.ru

Исх. № документа 77Н/21-ДКР Кадастровый номер: 78:32:0001180:1162

**Технический паспорт на помещение**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А, пом. 17-Н

**I. Общие сведения о строении**

Год постройки: 1830

Год последнего капитального ремонта: 1955

Количество этажей: 5

В том числе: надземных 4 (в том числе цокольный этаж), подземных 1

Кроме того, имеется:-

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: деревянные, ж/бетонные, ж/бетонные  
чердачных междуэтажных подвальных

Площадь застройки строения: 2110.0 кв.м

Общая площадь строения: 5682.0 кв.м

Объем строения: 32056 куб.м

**II. Сведения о помещении**

Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Тип	Офисное
Этаж	1
Высота помещения	3.36
Общая площадь помещения	172.3

**Благоустройство помещения:**


отопление: центральное  горячее водоснабжение: центральное   
 водопровод  канализация  газоснабжение  электроплита   
 мусоропровод  наличие лифтов/подъемников   
 сигнализация  вентиляция   
 прочие \_\_\_\_\_

Кадастровая стоимость помещения на дату утверждения стоимости 09.01.2019 года составляет 20366693 (Двадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто три) рубля 50 копеек.

Данные о кадастровой стоимости взяты с Федерального информационного ресурса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Дополнительные сведения:**

Технический паспорт составлен по состоянию на 14 сентября 2012 года  
(дата обследования)

Исполнитель  Абрамцев В.С. 11 ноября 2021 года  
(Ф.И.О.) (дата изготовления)

Проверил  Борзенко Е.Н.

Генеральный директор  
ООО «Первое кадастровое бюро»  ( Козодаев А.Н. )  
Подпись Ф.И.О.



**Приложение к техническому паспорту на помещение:**

1. Ситуационный план 1 лист;
2. поэтажный план помещения 1 лист;
3. Ведомость помещений и их площадей 1 лист.



## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А



Условные обозначения  
 — граница строения

Исполнил:

 / Абраменцев В.С. /

Проверил:

 / Борзенко Е.Н. /

Генеральный директор  
 ООО «Первое кадастровое бюро»

 / Козодаев А.Н. /

11 ноября 2021 года





## Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
1	17-Н	1	Лестница	7,4		3,36	
		2	Холл	7,7		3,36	
		3	Туалет	2,2		3,36	
		4	Кабинет	17,0		3,36	
		5	Холл	40,6		3,36	
		6	Кабинет	26,2		3,36	
		7	Холл	32,9		3,36	
		8	Кабинет	14,8		3,36	
		9	Кабинет	7,8		3,36	
		10	Кабинет	10,4		3,36	
		11	Умывальная	2,3		3,36	
		12	Туалет	1,3		3,36	
		13	Туалет	1,7		3,36	
Итого по помещению 17-Н:				172,3			

По состоянию на 14.09.2012.

Инженер кадастровых работ

 / Абрамцев В.С. /

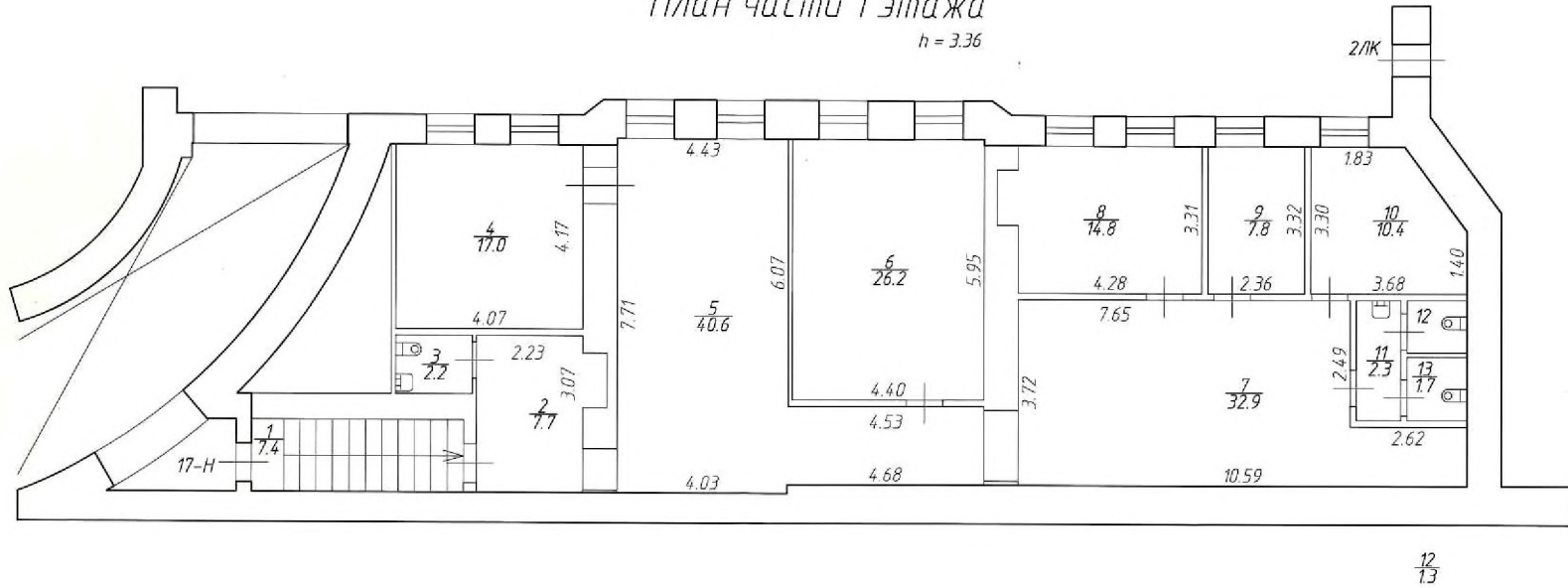
Технический руководитель группы

 / Борзенко Е.Н. /
Генеральный директор  
ООО "Первое кадастровое бюро"
 / Козодашев А.Н. /

11 ноября 2021 года



План части 1 этажа  
h = 3.36

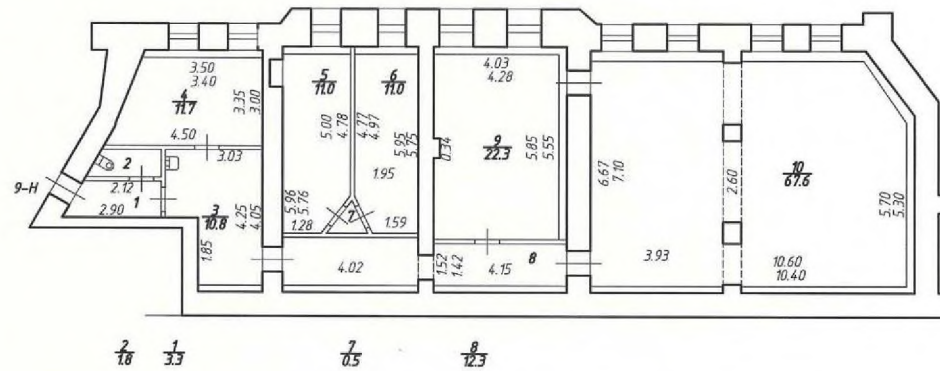


от 14.09.2012

Общество с ограниченной ответственностью "Первое кадастровое бюро"		Инв. N
Лист N 1	Санкт-Петербург ул. Большая Морская, д. 31, литера А План помещения 17-Н	Масштаб 1:100
Дата	Должность	Ф.И.О.
11.11.2021	Исполнил	Иванов И.И.
11.11.2021	Проверил	Воробейко Е.Н.
11.11.2021	Генеральный директор	Корсаков Ал.

План части цокольного этажа

$\frac{h=2,40/2,40}{n=1,00}$



По состоянию на 2007 год.



Общество с ограниченной ответственностью  
"Первое кадастровое бюро"

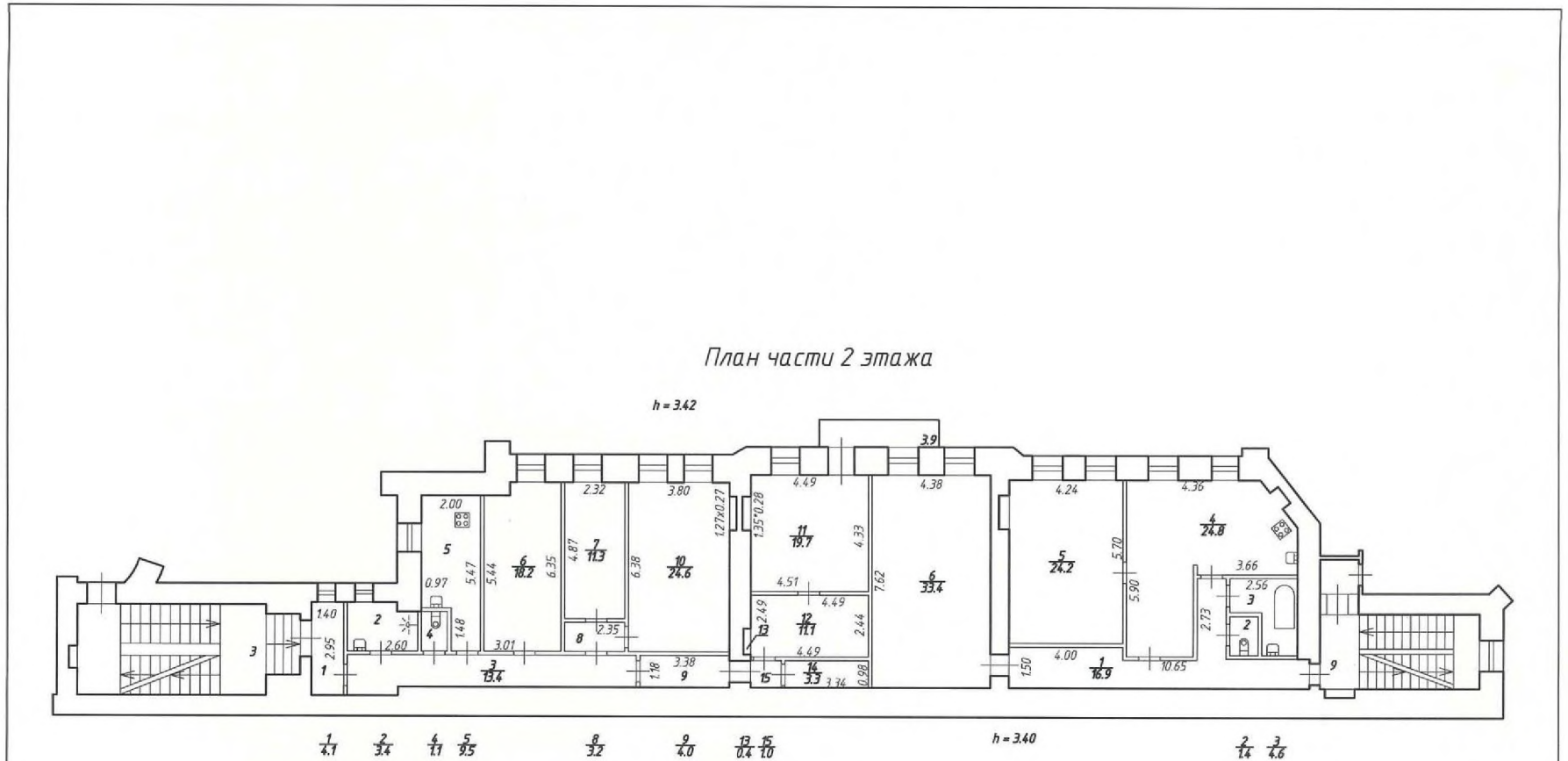
Инв.№  
-

Санкт-Петербург  
ул. Большая Морская,  
д. 31, литера А  
План помещения 9-Н

Масштаб  
1:200

Дата	Исполнил	Должность	Ф.И.О.	Подпись
11.11.2021	Исполнил	Инженер кадастровых работ	Абраменцев В.С.	
11.11.2021	Проверил	Технический руководитель группы	Борзенко Е.Н.	
11.11.2021		Генеральный директор	Козодаев А.Н.	





По состоянию на 2007 год.



Общество с ограниченной ответственностью "Первое кадастровое бюро"				Инв. N -
Санкт-Петербург ул. Большая Морская, д. 31, литера А План квартир N 6 и N 9				Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
11.11.2021	Исполнил	Инженер кадастровых работ	Абраменцев В.С.	
11.11.2021	Проверил	Технический руководитель группы	Борзенко Е.Н.	
11.11.2021		Генеральный директор	Козодаев А.И.	



**ООО «Первое кадастровое бюро»**

197198, г. Санкт-Петербург,  
вн. тер. г. муниципальный округ округ Петровский,  
ул. Гатчинская, дом 16 литера А, пом. 7-Н  
тел./факс (812) 363-20-32  
e-mail: 1kadastr@oookb.ru

**СПРАВКА  
О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ**  
по данным на 2007 год

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, литера А

Год постройки - 1830

Год капитального ремонта - 1955

Количество этажей – 5

В том числе: надземных 4 (в том числе цокольный этаж) подземных 1

Кроме того, имеется: -

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий:

Чердачные – деревянные

Междуэтажные – ж/бетонные

Надподвальные – ж/бетонные

Процент износа здания - 22%

Генеральный директор  
ООО «Первое кадастровое бюро»



Козодаев А.Н.

<http://пкб.рф>

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый зам. главы администрации  
Адмиралтейского района

А.М.Быстров

2008 г.

АКТ № 79/08

**ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА  
ОБЪЕКТА**  
приемочной комиссией Адмиралтейского района

Санкт-Петербург

« 19 » июня 2008 г.По адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская дом 31 кв. 6

Приемочная комиссия, назначенная администрацией Адмиралтейского района  
распоряжением № 57 от 30 января 2008 г. в составе:

Зам. председателя комиссии                      Зам. главы администрации                      И.Ю.Комаров

Члены комиссии и представители

- |  |                                      |                                |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Заказчика (застройщика)                           | <u>собственник</u>                   | <u>Клюханов С.Б.</u><br>Ф.И.О. |
| 2. ГУ «Жилищное агентство<br>Адмиралтейского района» | <u>вед. инженер МВК</u><br>должность | <u>Сажина Т.К.</u><br>Ф.И.О.   |
| 3. Генерального подрядчика                           | <u>«Стройпроект»</u><br>должность    | <u>Фоменко А.П.</u><br>Ф.И.О.  |
| 4. Технадзор   | <u>Инженер отдела</u><br>Должность   | <u>Науменко С.В.</u><br>Ф.И.О. |
| 5. Администрации Адмиралтейского<br>района           | <u>Начальник ОРХ</u>                 | <u>Тян А.В.</u>                |



6. Территориального управления  
Федеральной службы по надзору  
сфере защиты прав потребителей и  
благополучия человека по  
Адмиралтейскому,  
Василеостровскому и  
Центральному районам СПб.

зам. начальника отдела  
должность

Н.Г.Нилова  
Ф.И.О.

7. Комитет по государственному  
контролю, использованию и  
охране памятников истории и  
культуры

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. Государственная жилищная  
инспекция

\_\_\_\_\_

Ф.И.О.

Руководствуюсь действующими строительными нормами и правилами,  
УСТАНОВИЛА:

Заказчиком Клюхановым С.Б.  
Ф.И.О. или наименование организации

предъявлен к приемке в эксплуатацию объект нежилое помещение  
наименование объекта

по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская дом 31 кв. 6

Перепланировка и переустройство, осуществлено на основании распоряжения главы  
Адмиралтейского района № 388 от 16.05.2008 г.  
наименование органа, выдавшего разрешение

Перепланировка и переустройство осуществлено генеральным подрядчиком  
ООО «Стройпроект»

Наименование организации \_\_\_\_\_  
выполнившим все виды работ  
виды выполнявшихся работ

и субподрядными организациями \_\_\_\_\_  
наименование организаций и видов выполнявшихся работ

Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным  
проектировщиком ООО «СтройЭлитПроект»  
выполнившим все разделы  
наименование частей или разделов документации

и субподрядными организациями \_\_\_\_\_  
наименование организаций, выполненные части или разделы документации

Перепланировка и переустройство осуществлялось по проекту индивидуальному

Проектно-сметная документация утверждена Межведомственной комиссией  
наименование органа утверждающего документацию  
протокол № 02 от 20.02.2008 г.

Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

Начало работ февраль 2008 г. окончание работ июнь 2008 г.  
месяц, год месяц, год

Приемочной комиссии представлена документация, перечисленная в приложении к  
настоящему акту.

Предъявленный к приемке в эксплуатацию объект имеет следующие основные показатели (площади, количества рабочих мест):

Показатель	Единица измерения	До перепланировки 3	После перепланировки (проектная)
Общая (полезная) площадь	Кв.м.	174,1	166,3
Количество рабочих мест			8

Технические и архитектурно-строительные решения по объекту характеризуются следующими данными \_\_\_\_\_ объем \_\_\_\_\_ 498,9 куб. м \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ**

Предъявленный к приемке нежилое помещение по адресу:  
Санкт-Петербург ул. Большая Морская дом 31 кв. 6  
наименование и адрес объекта

**ПРИНЯТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.**

Подписи членов комиссии, представителей организаций, привлеченных к работе комиссии:

1. \_\_\_\_\_ *Климов С.Б.*
2. \_\_\_\_\_ *И.К. Сагидов*
3. \_\_\_\_\_ *Ромашов А.П.*
4. \_\_\_\_\_ *С.В. Кошечко*
5. \_\_\_\_\_ *А.В. Ступин*
6. \_\_\_\_\_ *В.А. Лисов*
7. \_\_\_\_\_



Приложение: Проект  
Акты на скрытые виды работ

РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ АКТА:

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  
\_\_\_\_\_ Подпись

**Приложение №1  
к Договору  
№ 183-22-ГИКЭ-01  
от "28" февраля 2022 г.**

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик  Дитвяков И.В.

**Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Морская Большая ул., 31)
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 183-22-ГИКЭ-01 от "28" февраля 2022 г.;</li> <li>- 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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление</li> </ul>



		нежилого помещения 17-Н в части перепланировки).
6	Сроки выполнения экспертизы	3 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных заказчиком государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>- Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н (Шифр: АРП 01.22). разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г.</li> <li>- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» от 23.04.2002 г.</li> <li>- Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675.</li> <li>- Копия охранного обязательства на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г.</li> <li>- Документы технического учета.</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; доверенность от собственника.</li> </ul>

**Приложение №1****к Договору****№ 183-22-ГИКЭ-02****от "28" февраля 2022 г.**

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик

Литвяков И.В.

**Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Морская Большая ул., 31)
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 183-22-ГИКЭ-02 от "28" февраля 2022 г.;</li> <li>- 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 № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г.</li> </ul>

		(приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки).
6	Сроки выполнения экспертизы	3 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>- Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н (Шифр: АРП 01.22). разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания “СИНКО”» в 2022 г.</li> <li>- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» от 23.04.2002 г.</li> <li>- Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675.</li> <li>- Копия охранного обязательства на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г.</li> <li>- Документы технического учета.</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; доверенность от собственника.</li> </ul>



**Приложение №1  
к Договору  
№ 183-22-ГИКЭ-03  
от "28" февраля 2022 г.**

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик  Литвяков И.В.

**Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)»
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 31, лит. А (на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15: Морская Большая ул., 31)
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 183-22-ГИКЭ-03 от "28" февраля 2022 г.;</li> <li>- 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</li> </ul>

		наследия № 01-52-3147/21-0-1 от 17.11.2021 г. (приспособление нежилого помещения 17-Н в части перепланировки).
6	Сроки выполнения экспертизы	3 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>- Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» для современного использования в части перепланировки и переустройства нежилого помещения под мини-отель по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, д. 31, литера А, помещение 17-Н (Шифр: АРП 01.22). разработанная ООО «Строительная инжиниринговая компания «СИНКО»» в 2022 г.</li> <li>- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)» от 23.04.2002 г.</li> <li>- Распоряжение КГИОП от 22.10.2014 г. № 10-675.</li> <li>- Копия охранного обязательства на нежилое помещение, расположенное в выявленном объекте культурного наследия, №13784 от 19.01.2015 г.</li> <li>- Документы технического учета.</li> <li>- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; доверенность от собственника.</li> </ul>