

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
проектной документации - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия: «Дом А.Л. Лишневецкого» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), разработанной в 2022 г. ООО «БизнесИнвестПроект».

г. Санкт-Петербург

«01» ноября 2022 г.

**1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:**

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

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:**

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

**4. Сведения об экспертах:****-председатель экспертной комиссии:**

Михайловская Галина Викторовна

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

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

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

**Профиль экспертной деятельности:**

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

участком в границах территории.

**- ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Орлов Андрей Валерьевич

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

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

**-член экспертной комиссии:**

Кожевникова Лидия Валериевна

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

**Профиль экспертной деятельности:**

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

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

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

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

## **6. Цель и объект экспертизы:**

### **6.1 Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по ремонту фасадов с поддержанием их в эксплуатационном состоянии, сохранением выявленного объекта культурного наследия: «Дом А.Л. Лишневского» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского» по адресу: г. г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02)*, разработанной ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2 Объект экспертизы:**

Проектная документация – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского» по адресу: г. г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02)*, разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе:

**Раздел 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПР).**

**Раздел 2. «Комплексные научные исследования»:**

- Том 1. Программа обследования (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПО);
- Том 2. Технический отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ТО).

**Раздел 3. Проектная документация:**

- Том 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-АР);
- Том 2. Проект организации ремонта (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПОР);
- Том 3. Методические рекомендации по технологии ведения ремонтных работ (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-МР).

## **7. Перечень документов, представленных заявителем:**

Проектная документация – *«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02)*, разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2 настоящего акта экспертизы, в том числе и документы, представленные в Разделе 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПР).

1. Копия Распоряжения КГИОП от 06.03.2013 г. №10-81 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л.

- Лишневского» (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневского» от 18 мая 2002 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
  3. Копия задания КГИОП от 28.03.2022 г. №01-21-761/22 (документы, представленные заявителем – Приложение №1).
  4. Копия технического паспорта на многоквартирный дом по ул. Лахтинская, д.24, литер А от 1971 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

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

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

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

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

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



государственной охраны объектов культурного наследия.

- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

### **10.1 Сведения о правообладателе объекта культурного наследия:**

Данные о собственниках выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А отсутствуют (копия выписки из ЕГРН – документы, представленные заявителем – Приложение №2).

### **10.2 Общие сведения об объекте культурного наследия:**

Здание КГИОП от от 28.03.2022 г. №01-21-761/22 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. (извлечение – Приложение №1).

Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневского» от 18 мая 2002 г. (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневского» утвержден Распоряжением КГИОП от 06.03.2013 г. №10-81 (документы, представленные заявителем – Приложение №1).

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

Именно с Петроградской стороны началось становление города Санкт-Петербург. Согласно историческим данным, Петроградский район именовался в определенные годы по-разному. Наиболее популярные названия – «Городовой» и «Петербургская сторона». В его составе, как и в те времена, находится целая группа островов – одноименный Петербургский, Аптекарский, Елагин, Каменный, Крестовский, Петровский и Заячий.

Лахтинская улица соединяет Большой проспект с Чкаловским проспектом, длина ее 569 метров. Она появилась в первой трети XVIII в. после того, как здесь разместилась слобода Копорского полка. Первоначально улица не имела названия.

Доходный дом по ул. Лахтинской (№24) построен в 1910 году по проекту архитектора Александра Лишневского. На фасаде здания, на уровне шестого этажа был установлен барельеф с изображением Мефистофеля.

В 1911 году Мефистофель на доходном доме никого не удивил. К тому моменту Лишнеvский уже успел построить на углу Садовой улицы и Вознесенского проспекта Дом городских учреждений, украшенный вампирами, грифонами, химерами, чертями и прочими мифическими чудовищами.

Некоторые специалисты считают, что Лишнеvский, придумывая демона, вдохновлялся лицом загримированного Фёдора Шаляпина в образе Мефистофеля из оперы «Фауст» Шарля Гуно.

Но, хотя городская общественность того времени привыкла к тому, что новые жилые дома архитекторы повсеместно украшали мифическими существами, демон на Лахтинской вызвал первую дискуссию уже в 1914 году, спустя три года после завершения строительства.

Вот что писал в журнале «Архитектурно-художественный еженедельник» анонимный автор: «Потрясает воображение, с какой упрямой последовательностью поклонники провинциального финляндского стиля насаждают на публичные фасады, пугающие и оскорбляющие граждан образы. Хочет ли господин Лишнеvский сказать, что жители апартаментов его нового дома на Лахтинской улице смотрят на нас с той же демонической задумчивостью, за которой последует ярость и ненависть? Последователи стиля способны на духовные подвиги, и мы предлагаем читателю обратить внимание на дом архитектора Владовского, воздвигнутый семь лет тому назад на Малом проспекте (Малый проспект Петроградской стороны, 32. – Прим. ред.). Зодчий украсил фасад гением славы в виде прекрасного ангела, но и тут не сдержал порывов заграничной моды, насадив дурную Горгону. Лишнеvский показал себя ещё грубее: лаконичный и верно продуманный фасад дома он дополнил фронтоном с демоном, готовым взлететь и накрыть нас предчувствием невзгод. И это в год юбилея Александрo-Невской лавры. Синодальная комиссия, следящая за вкусом гражданской архитектуры, могла бы обратить внимание на это противоречивое решение».

То, что церковь обратила внимание на демона Лишнеvского уже сто лет назад, указывает и С. Г. Фёдоров в статье «И образ, и функция. Творческий портрет архитектора А. Л. Лишнеvского» из номера № 6 журнала «Строительство и архитектура Ленинграда» за 1980 год: «В 1914 году членам строительного комитета Синода, отвечающего за строительство, ремонт церковного имущества, было поручено разработать правила, просвещённого влияния церкви на гражданскую архитектуру, чтобы не допустить повсеместного распространения языческих и антихристианских посланий на домах и сооружениях». В качестве «распространителей таких посланий» упоминаются, в частности, архитекторы Лишнеvский и Алексей Бубырь. Впрочем, дальше предварительной разработки этих правил дело тогда не пошло.

26 августа 2015 года лепнину на Лахтинской улице сбили ломом. По одной из версий, это было сделано по заказу религиозных фанатиков. Они посчитали, что церковь Ксении Блаженной (напротив дома) строится слишком медленно, и виноват в этом дьявольский лик.

Виновного в преступлении, конечно, нашли. Им оказался бездомный предприниматель, объяснивший свой поступок так. Лепнина может разрушиться и упасть на голову прохожих. Якобы беспокоясь о прохожих, он заплатил

промышленным альпинистам, чтобы они разрушили барельеф. Бизнесмена оштрафовали, но к уголовной ответственности решили не привлекать.

Иконография объекта представлена в Приложении №3.

#### **10.4 Описание современного состояния объекта:**

Шестиэтажное здание расположено в охранной зоне ОЗРЗ-2(07)01 города Санкт-Петербурга. Архитектурно-художественное решение фасадов выполнено в стиле модерн с элементами неоклассицизма.

Элементы архитектурно-декоративной композиции:

-центральнo-симметричная, трёхчастная структура; прямоугольные - центральный (в 3 оси) и боковые (в 1 ось) - ризалиты 1-5 этажей, балконы на боковых ризалитах;

-два трапециевидных в плане эркера в уровне 3-6 этажей;

-прямоугольный одноэтажный объём в 1 ось, примыкающий с востока к центральному ризалиту, балкон на нём;

треугольный щипец над центральной (в 3 оси) частью;

Материал и характер отделки фасадов:

-гладкая штукатурка и окраска;

-фактурная штукатурка внабрызг (как часть элементов лепного декора);

-штукатурка с разделкой «под руст»;

Лепной и штукатурный декор:

-лепные композиции в щипце: рельеф (в поле, имитирующим лучковую арку) с изображением антропоморфного фольклорного существа с крыльями летучей мыши и рельеф (в овале) со стилизованным изображением ворона;

-филенки под окнами 4 этажа с фактурной штукатуркой и лепными композициями в виде овальных зеркал, увитых гирляндами;

-карнизы над окнами 6 этажа и в завершении эркеров;

-оформление портала парадного входа - фланкирующие пилоны, выполнены из гранита в технике «рваного камня» с разделкой под руст;

-облицовка цоколя – гранит в технике рваного камня;

-исторические оконные и дверные проемы – прямоугольные и лучковые, заполнение оконных - материал дерево, металлопластик белого и коричневого цвета;

Исторические входные двери утрачены. В настоящее время на их месте установлены утилитарные современные гладкие металлические дверные полотна, находящиеся в удовлетворительном состоянии.

Металлодекор:

Современные ворота имеют следы многочисленных покрасок и коррозии. Балконное ограждение коррозировано, имеются утраты элементов.

Парапетное ограждение коррозировано.

Конструктивная схема здания – бескаркасная, с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами. Общая пространственная жесткость обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и перекрытий.

#### **10.5 Описание и анализ проектной документации:**

Проектная документация - *«Проектная документация на проведение работ*

*по сохранению выявленного объекта культурного наследия "Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), разработана ООО «БизнесИнвестПроект» в 2022 г. (лицензия МК РФ от 14 мая 2020 г. МКРФ №20246), на основании задания КГИОП от 08.04.2022г. № 01-21-750/22 (документы, представленные заявителем – Приложение №1) и содержит решения по ремонту фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии, выявленного объекта культурного наследия "Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А.*

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

Комплект исходно-разрешительной документации представлен в **Разделе 1. «Предварительные работы» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПР)**, также данный раздел содержит:

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, которым установлено, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия составленный от 10 августа 2022 г.;

Акт об определении границ проектирования ремонта фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А., составленный 30 июля 2022 г.

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

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

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

**Том 2. Технический отчет о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ТО)** представлены результаты историко-архивных и библиографических исследований – краткая историческая справка и материалы иконографии, а также комплект обмерных чертежей.

В результате проведенных исследований согласно материалам тома сделаны следующие выводы:

Результаты инженерно-технических исследований конструкций в границах проектирования представлены в **Том 2. Технический отчет о комплексном инженерно-техническом обследовании здания (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ТО).**

Фундаменты

Фундаменты под стенами здания ленточные бутовые.

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

Цоколь

Облицовка цоколя лицевого фасада выполнена из гранита в технике рваного камня. Облицовка дворовых фасадов – известняковая. Большая часть облицовки со стороны дворовых фасадов скрыта культурным слоем, частично утрачена.

Гранитная облицовка сильно загрязнена сажистыми и пылевидными загрязнениями. На лицевом фасаде и в проездной арке видны загрязнения в виде наметов строительных растворов, а также лакокрасочных слоев. На поверхности цоколя наблюдаются биопоражения – колонии водорослей. Наиболее интенсивны они в зонах подмокания, у водосточных труб. Шовный раствор между гранитными блоками в значительной мере утрачен.

#### Стены

По всему периметру здания наблюдаются значительные утраты красочных и штукатурных слоев. Выполнено большое количество цементных вставок и докомпановок. В местах утрат штукатурных слоев наблюдается деструкция кирпичной кладки и шовного раствора. По внешнему виду штукатурка выполнена из растворов на основе извести с относительно крупным наполнителем из кварцевого песка. В местах протечек наблюдается бучение штукатурных слоев, отслаивание их от основы. Поверх отделки видны многочисленные следы биопоражений, местами обнаружены высолы.

#### Элементы архитектурного декора

Карнизы над окнами 6 этажа и в завершении эркеров выполнены из штукатурного раствора по кирпичной кладке и окрашены в розово-бежевый цвет.

Боковые ризалиты в уровне первого этажа имеют разделку «под руст», также выполнены из штукатурного раствора по кирпичной кладке и окрашены в розово-бежевый цвет. Красочные слои сильно загрязнены, шелушатся. Наблюдаются значительные утраты декора, в местах утрат штукатурки происходит деструкция кирпича и выветривание шовного кладочного раствора.

#### Лепной декор

- лепные композиции в щипце: рельеф (в поле, имитирующим лучковую арку) с изображением антропоморфного фольклорного существа с крыльями летучей мыши – полностью утрачен;
- рельеф (в овале) со стилизованным изображением ворона;
- филенки под окнами 4 этажа с фактурной штукатуркой и лепными композициями в виде овальных зеркал, увитых гирляндами;

Лепнина выполнена из гипса, имеет значительные утраты.

Частично утрачена полностью. Красочные слои шелушатся и отслаиваются.

#### Перекрытия

Согласно техническому паспорту перекрытия здания деревянные.

Обследование перекрытий здания не проводилось.

#### Вентканалы

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

Металлические колпаки имеют следы коррозии.

### Заполнения оконных и дверных проемов

Оконные заполнения дома деревянные и металлопластиковые. Красочный слой деревянных оконных заполнений имеет многочисленные шелушения и утраты. Нижние рамы окон первого этажа подвержены биопоражениям в виде черной плесени.

Оконные откосы имеют сильные повреждения штукатурного слоя.

Исторические входные двери утрачены. В настоящее время на их месте установлены утилитарные современные гладкие металлические дверные полотна, находящиеся в работоспособном состоянии.

### Металлодекор

Металлодекор на фасадах представлен сохранившимся историческим ограждением балкона лицевого фасада на втором этаже (ограждения балконов 6 этажа поздние), парапетным ограждением и современными металлическими воротами. Парапетное ограждение кровли носит следы коррозии. Металлические ворота во двор имеют незначительные следы коррозии.

### Линейные окрытия

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

### Водосточные трубы

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

### Отмостка

Отмостка лицевых фасадов и двора в осях 7-1, Е-Д выполнена из асфальтобетона. Отмостка фасадов В-Е, 9-6 выполнена из тротуарной плитки. Состояние работоспособное.

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

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

Исследование показало, что исследуемые образцы растворов (поле стены лицевого и дворового фасадов и руст лицевого фасада) имеют известковую и известково-цементную составляющую. На поверхности растворов лежит затирка и шпаклевка на синтетическом вяжущем. Поверхности последних окрашены синтетическими красками.

Цоколь облицован Путиловским известняком в дворовой части здания и гранитом на лицевом фасаде.

Гранитный цоколь и портал выполнены из гранита-рапакиви («питерлитом»). Гранит вероятнее всего был добыт на Питерлакских каменоломнях (Финляндия) или иных территориально близких к ним. Подбор гранита для ремонтных работ выполняется при ведении работ по образцам камня с карьера и при непосредственном

визуальном сравнении с камнем на архитектурном объекте.

Лепной декор лицевого фасада выполнен из раствора на гипсовом вяжущем без наполнителя. Поверхность раствора обработана синтетической пропиткой и окрашена синтетической краской.

Центральная декоративная композиция лицевого фасада на уровне шестого этажа выполнена с применением растворов на известково-цементном вяжущем с армированием. Поверхность растворов окрашена известковой краской.

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

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

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

Глади фасадов и элементы архитектурного декора:

1. Изготовление шаблонов профилированных элементов архитектурного декора для последующего их воссоздания;
2. Изготовление форм элементов лепного декора, находящихся на гладах фасадов и элементах архитектурного декора, для последующего их воссоздания;
3. Полное, до кирпичной кладки удаление деструктированной штукатурки гладей фасадов и элементов архитектурного декора.
4. Ремонт кирпичной кладки (докомпоновка утрат кирпича и воссоздание шовных растворов) на участках поверхности с удаленным деструктированным штукатурным слоем.
5. Стабилизация солей кирпичной кладки в зонах высолов.
6. Воссоздание штукатурной отделки фасадов.
7. Воссоздание штукатурной отделки элементов архитектурного декора по снятым ранее шаблонам.
8. Бицидная обработка штукатурного слоя
9. Окраска гладей фасадов здания силикатной краской.
10. Окраска всех элементов архитектурного декора силиконовой краской.

Лепной декор:

11. Расчистка поверхности сохраняемой лепнины от загрязнений.
12. Расчистка поверхности лепнины от многослойных красочных слоев.
13. Догипсовка мелких утрат.
14. Воссоздание крупных утрат по существующим образцам.
15. Воссоздание лепного декора по существующим образцам.
16. Воссоздание лепного декора по сохранившимся деталям и историческим фотографиям.
17. Окраска элементов лепного декора с применением силиконовой краски.

Оконные и дверные заполнения:

18. Мелкий ремонт деревянных столярных оконных заполнений.
19. Окраска деревянных оконных заполнений согласно колерному бланку КГИОП.
20. Ремонт подоконных досок.
21. Ремонт оконных откосов.
22. Обезжиривание металлопластиковых оконных заполнений.

23. Окраска металлопластиковых оконных заполнений специальными составами.
  24. Замена существующих дверных заполнений на металлические с деревянными накладками.
  25. Восстановление откосов после установки дверных заполнений.
- Цоколь:
26. Очистка поверхности гранита от пылевых загрязнений;
  27. Стабилизация солей;
  28. Домастиковка мелких утрат и сколов;
  29. Расчистка и заделка швов между блоками;
  30. Биоцидная обработка поверхности камня.
  31. Очистка поверхности известняка от пылевых загрязнений;
  32. Стабилизация солей;
  33. Гидрофобизация;
  34. Домастиковка мелких утрат и сколов;
  35. Докомпановка крупных утрат;
  36. Заделка швов между блоками;
  37. Возвращение вываленных блоков в проектное положение;
  38. Биоцидная обработка поверхности камня.
  39. Облицовка входного портала лицевого фасада:
  40. Очистка поверхности гранита от пылевых загрязнений;
  41. Стабилизация солей;
  42. Домастиковка мелких утрат и сколов;
  43. Расчистка и заделка швов между блоками;
  44. Биоцидная обработка поверхности камня.
  45. Линейные окрытия, подоконные отливы, водосточные трубы и т.д.
  46. Полная замена всех линейных окрытий, подоконных отливов и т.д.
  47. Замена водосточных труб.
  48. Замена креплений водосточных труб.
  49. Окраска линейных окрытий, подоконных отливов, и водосточных труб.
- Вентканалы:
50. Расчистка поверхности вентканалов от штукатурки до основы – кирпичной кладки;
  51. Расчистка поверхности вентканалов от новейших цементных намётов до основы – кирпичной кладки;
  52. Стабилизация солей участков кирпичной кладки в зонах высолов;
  53. Подготовка поверхности для нанесения штукатурного раствора;
  54. Воссоздание штукатурной отделки штукатурными растворами на основе извести;
  55. Окраска вентканалов с применением силикатной краски;
  56. Замена колпаков.
- Элементы металлодекора:
57. Ремонт балконных ограждений: расчистку от коррозии, рихтовка деталей, антикоррозионная обработка, грунтовка, окраска.
  58. Ремонт парапетного ограждения, антикоррозийная обработка, грунтовка, окраска.



59. Ремонт металлических ворот, грунтовка, окраска.
  60. Ремонт флагодержателя, грунтовка, окраска.
  61. Замена кабель-каналов.
  62. Расчистка от красочных слоев и следов коррозии газовой трубы диаметром 50 мм и 100 мм.
- Карнизный свес:
63. Ремонт кобылок.
  64. Ремонт подшивки из доски.
  65. Бицидная обработка.
  66. Замена металлического покрытия карнизного свеса.
  67. Ремонт кобылок.
  68. Ремонт подшивки из доски.
  69. Бицидная обработка.
- Поверхностный водоотвод:
70. Герметизация шва между тротуаром и цоколем здания.
  71. Восстановление отмостки по периметру здания.

Комплект архитектурных чертежей представлен в *Томе 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-АР)*.

Работы по ремонту фасадов с целью поддержания их в эксплуатационном состоянии проектом принято выполнять в соответствии с методическими и технологическими рекомендациями – *Том 3 «Методические рекомендации по технологии ведения ремонтных работ» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-МР)*, разработанными на основании результатов и выводов инженерно-технических и инженерных химико-технологических исследований.

Решения по организации работ отражены в *Томе 2. «Проект организации ремонта» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-ПОР)*. Том содержит сведения о порядке и технологии выполнения работ и другие сведения, предусмотренные данным разделом проекта.

Экспертами также рассмотрена и проанализирована в части видов работ ведомость объемов работ – *Томе 1. Архитектурные решения (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02-АР)*, в результате чего сделаны выводы о том, что перечисленные в ведомости работы соответствуют принятым проектным решениям.

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

#### **11.1 Архивы:**

1. Архив КГИОП.

#### **11.2 Нормативная документация:**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569).
3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
4. ГОСТ Р 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. – Стандартинформ, Москва, 2010 год.
5. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Госстрой России, М., 2004 год.
6. СП 20.13330.2016. Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\* (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 891/пр).
7. СП 22.13330.2016. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\* (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 970/пр).
8. 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно- коммунального хозяйства».
9. ВСН 61-89(Р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования».
10. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры Общие требования».
11. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия».
12. ГОСТ Р 55945-2014 «Здания жилые многоквартирные»
13. СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции».
14. СП 16.13330.2011 «Стальные конструкции».
15. СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия».
16. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
17. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология».
18. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия».

### **11.3 Литература:**

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

### **11.4 Электронные ресурсы:**

1. Сайт по истории зданий и архитектуры Санкт-Петербурга <http://www.citywalls.ru>.

2. Сайт архивных карт <http://www.etomesto.ru/>

## 12. Обоснование вывода экспертизы:

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневского» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02) (далее – проектная документация) экспертами установлено следующее:

- Экспертируемым проектом предусмотрены решения по ремонту фасадов выявленного объекта культурного наследия.
- В соответствующих разделах проектной документации представлены тестовые и графические материалы, необходимые для обоснования и реализации проектных решений.
- Объем и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного вывода экспертизы.
- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию МК РФ (лицензия МК РФ от 14 мая 2020 г. МКРФ №20246) на осуществление деятельности по проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.
- Проектная документация удовлетворяет требованиям проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.
- Принятые проектом решения соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, выполненных в объеме необходимом и достаточном для обоснования решений по ремонту фасадов выявленного объекта культурного наследия.
- Состав и содержание проектной документации соответствуют заданию КГИОП от 28.03.2022 г. №01-21-761/22 и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
- Принятые проектные решения разработаны с учетом сохранения особенностей объекта выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневского», определенных как предмет охраны согласно Распоряжения КГИОП от 06.03.2013 г. №10-81 (документы, представленные заявителем – Приложение №1), а именно:

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

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

Проектом учтена необходимость демонтажа с фасадов несогласованного с

КГИОП позднего, искажающего облик фасадов оборудования до начала производства работ.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что решения, принятые проектом, учитывают сохранение предметов охраны и направлены на сохранение выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневецкого» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А.

### **13. Вывод экспертизы:**

Проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневецкого" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), разработанная ООО «БизнесИнвестПроект», в 2022 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **14. Перечень приложений к акту экспертизы:**

Приложение №1. Документы, представленные заявителем.

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

Приложение №3. Иконография.

Приложение №4. Фотофиксация.

Приложение №5. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

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

### **Подписи экспертов:**

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

Г.В. Михайловская (01.11.2022 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

А.В. Орлов (01.11.2022 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

Л.В. Кожевникова (01.11.2022 г.)

**Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), разработанной ООО «БизнесИнвестПроект», в 2022г.**

## **Документы, представленные заявителем**



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

окуд

06.03.2013№ 10-81

**Об определении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом А.Л. Лишневого»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.Л. Лишневого», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинская улица, дом 24, литера А (Лахтинская ул., 24), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

А.И.Макаров

Приложение № 2  
к охранному обязательству  
от 06.03.2013 № 10-81

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом А.Л. Лишневского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лахтинская  
улица, дом 24, литера А (Лахтинская ул., 24)

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое пространственное решение; исторические габариты и конфигурация основного объема лицевого и дворового корпуса, включая два воротных проезда перекрытых сводами стрельчатого очертания; исторические форма и габариты крыши (скатная);	 




1	2	3	4
			
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные стены, исторические лестницы и лестничные клетки; исторические междуэтажные перекрытия (для помещений с архитектурно-художественной отделкой), исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий (для помещений без архитектурно-художественной отделки);</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;</p>	
4	Архитектурно-художественное решение (композиция) лицевого фасада:	<p>местоположение, конфигурация и габариты оконных (прямоугольных, прямоугольных с лучковым завершением) и дверного (прямоугольного) проемов; исторический рисунок и колер заполнений оконных проёмов (историческое дверное заполнение утрачено); материал и характер фасадной поверхности: гранит в технике «рваного камня» (цоколь), гранит в технике «рваного камня» с разделкой под руст (пилоны, фланкирующие портал входа), гладкая штукатурка, фактурная штукатурка «внабрызг» (часть элементов декора); историческое цветовое решение фасада (сочетание штукатурки с выделением лепного декора и натурального камня);</p> <p>элементы архитектурно-декоративной композиции в характере позднего модерна с элементами неоклассицизма, в том числе:          центрально-симметричная, трёхчастная структура;          прямоугольные - центральный (в 3 оси) и боковые (в 1 ось) - ризалиты 1-5 этажей, балконы на боковых ризалитах;</p>	  



1	2	3	4
		<p>два трапециевидных в плане эркера в уровне 3-6 этажей;  прямоугольный одноэтажный объём в 1 ось, примыкающий с востока к центральному ризалиту, балкон на нём;  треугольный щипец над центральной (в 3 оси) частью;</p> <p>лепной и штукатурный декор:  лепные композиции в щипце: рельеф (в поле, имитирующим лучковую арку) с изображением антропоморфного фольклорного существа с крыльями летучей мыши и рельеф (в овале) со стилизованным изображением ворона;  филенки под окнами 4 этажа с фактурной штукатуркой и лепными композициями в виде овальных зеркал, увитых гирляндами;</p> <p>карнизы над окнами 6 этажа и в завершении эркеров;</p>	   

1	2	3	4
		<p>оформление портала парадного входа-фланкирующие пилоны, оформленные рустом грубого окола;</p> <p>четыре балкона: три (на эркерах на одноэтажном объёме) с парапетными ограждениями с металлическими вставками и один (по центральной оси в уровне 5 этажа) с парапетным ограждением;</p>	 
5	<p>Архитектурно-художественное решение (композиция) дворовых фасадов</p>	<p>габариты и конфигурация оконных и дверных проемов, отметки высоты, габариты ширины для проемов первого этажа;</p> <p>исторический рисунок и колер заполнения оконных проемов (с мелкой расстекловкой фрамуг);</p> <p>материал и характер фасадной поверхности (известняковый цоколь, гладкая штукатурка);</p> <p>элементы архитектурно-декоративной композиции фасада, в том числе: лестничные ризалиты (полукруглые и прямоугольные);</p> <p>конфигурация проема (стрельчатого очертания) проезда;</p> <p>свесы крыши большого выноса на деревянных кронштейнах;</p>	

1	2	3	4
			



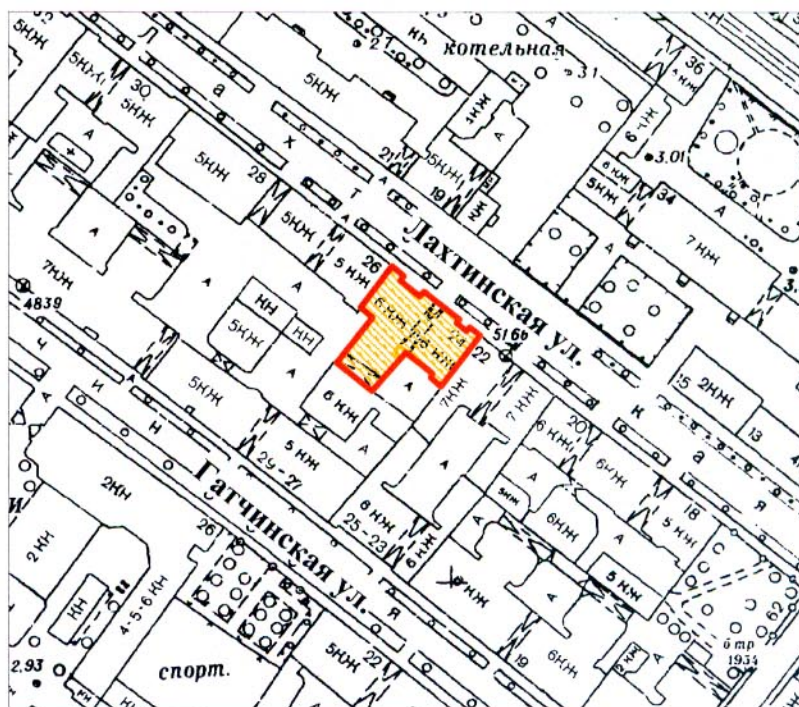


Б. М. Кириков

М.П.  
" 18 " мая 2002



**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом А. Л. Лишневецкого"**

г. Санкт-Петербург, Лахтинская ул., 24



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



По состоянию на 1971г.

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

Дата записи	Площадь участка					Незастроенная площадь								
	по землеотв. док.	по факт. исполыз.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	незастроен.	двор	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон цветн. клумбы	плодовой сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
05.12.07		847	615	232	232									

По состоянию на 1979г.

## IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того			
	всего	в том числе			проч. замощения	площадки (оборуд.)		зеленые насажден.	всего	асфальт	зеленые насаждения	тротуар	проезжая часть	арочные проезды		крыша
		проезд	тротуар	детские		спортивн.	асфальт							проч. покрытия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
05.12.07	232	232							149	91	58		121	86		

По состоянию на 1971г.

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

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса													№ сборника, таблицы	Ед. изм. и ее стоим. по табл.	Уд. вес оцен. объекта в %	Стоим. ед. изм. с поправкой	Восст. стоим. в рублях	Износ в %	Действ. стоим в рублях	Потребн. в кап. рем. в руб.
						фундамент	стены и перегород.	перекрытия	крыля	полы	проемы	отделочн. работы	эл.-освещение	прочие работы												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23				
	а асф. замощение			318											26	м2										
															156	7.60		7.60								
																			2417	20						
																					1934					

(продолжение см. на обороте)

(продолжение раздела V)

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

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

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения*		Служебн.строен. и сооруж**		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1971	1969	290519	183027	2417	1934	292936	184961
05.12.2007	2007	14270606	8990482			14270606	8990482
		*По данным инвентаризации 05.12.2007 г.					
		**По данным инвентаризации 1971 г.					

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	" 05" 12 2007г.	" " 200 г	" " 200 г	" " 200 г
Инвентаризатор	Е.В.Аренкина			
Проверил бригадир	Ю.В.Иванова			
Начальник бюро	А.Н.Козодаев			

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

кварт. № 136  
 инвент. № 11  
 шифр \_\_\_\_\_  
 (фонд) \_\_\_\_\_

на жилой дом № 24 литера А  
 по Лахтинской улице  
 город Санкт-Петербург район Петроградский

По состоянию на 2007 г.

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Владелец \_\_\_\_\_  
 Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки 1910 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году  
 надстроено \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Число этажей 6, подвал  
 Кроме того имеется: \_\_\_\_\_

Число лестниц 3 их уборочная общая площадь 341 кв.м.  
 Уборочная общая площадь мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв.м.  
 Средняя внутренн. высота помещений 3.21 м. Объем 13507 куб.м.  
 Общая площадь дома 2385.3 кв.м.  
 Кроме того приведенная площадь лоджий, балконов, террас и т.п. 3.3 кв.м.  
 Жилые помещения: общая площадь 2286.7 кв.м.  
 в т.ч. жилой площади 1548.3 кв.м.  
 Средняя площадь квартиры 86.0 кв.м.  
 Кроме того, необорудованные части: подвал есть чердак есть кв.м.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ**

№	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	18	88	1548.3						
2	В помещ. кор. сист.									
3	В общежитиях									

**Из общего числа жилой площади находится**

а. в мансардах									
б. в подвалах									

**ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ**

«05» 12 2007 г. В. И. О. исполнителя  
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)**

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	47.5				
4	Четырехкомнатные	6	430.0				
5	Пятикомнатные	8	676				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат	3	394.8				
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>18</b>	<b>1548.3</b>				



**НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:** По состоянию на 2007 г.

№№ по порядку	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь	площадь балконов и т.д. с учетом	Текущие изменения	
					Общая площадь	
1	2	3	5	7	9	11
1	Жил. и нежил. пом.					
2	Торговая					
3	Производственная					
4	Складская					
5	Бытового обслужив.					
6	Учрежденческая					
7	Общ.питание					
8	Автостоянка					
9	Школьная					
10	Учебно-научная					
11	Леч.-санитарная					
12	Культ.-просветит.					
13	Театров и зр.предпр.					
14	Спортцентр					
15	Трансформаторная					
	<b>Итого</b>	<b>98.6</b>				

Кроме того общая площадь, используемая для собственных нужд:

По состоянию на 2007 г.

№№ п/п	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь	5	Текущие изменения	
					общ площ	7
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Учрежденческая</b>					
	а) жилищная контора					
	б) комн. детские, дружин. и др.					
	<b>Культурно-просветительная</b>					
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки					
	<b>Прочая</b>					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	<b>Технологические помещения</b>					
	а) водомер					
	б) теплоцентр					
	в) мастерская					
	г) дворницкая					
	вспомогательные службы					
	д) помещения персонала					
	е) колясочная					
	ж) электрощитовая					
	з) венткамера					
	м) прочие					
	<b>Итого</b>		<b>0</b>			

В подвале расположен водомерный узел и ИТП.

**ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ**  
 «25» 12 2007 г. *А.И.Иванов*  
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Листа записки

05.12.2007

№ 1  
 лит  
 пл  
 1  
 А



IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности  
Вид внутренней отделки

II  
повышенная

сборник № 28  
таблица № 316

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. веса конструкт. элементов	Удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Прозв. прод.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундамент	бутовый	трещины	16		16	40	6.40		
		ленточный	мелкие выбоины следы увложн.							
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещины отслоение и отпадение штукат.	21		21	35	7.35		
		деревянные								
		деревянные по метал. балкам	мелкие трещины протечи, следы увложнения							
		деревянные по метал. балкам								
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные по метал. балкам		13		13	35	4.55		
		метал. балки с бетонным запол.								
		метал. по деревян. стропилам обрешетке	ослабл. креплений балтов, протеч. ржавчина							
4	Крыша	метал. по деревян. стропилам обрешетке	ослабл. креплений балтов, протеч. ржавчина	2		2	30	0.60		
5	Полы	паркет, досчатые	истертость зыбкость	10		10	40	4.00		
		цементные	отд. поврежд.							
		оконные	двойные створч. частично стеклоп.						мелкие поперх. трещины	7
дверные	филенчатые, вх. метал.	перекос								
7	Отделка работ	Наружн. отделка	прост. арх. оформление	11		11.00	30	3.30		
		Внутренняя отделка	побелка, обои, окраска						отслоение штук. трещины по фасаду, загрязнен. окрасочного слоя	
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление	да	15		15.90	40	6.36		
		Печное отопление	нет						ослабл. прокл., отопит. приборов	
		Водопровод	да						незначит. протечки	
		Электроосвещение	да							
		Радио	от городской РТС							
		Телефон	от АТС							
		Телевидение	да							
		Ванны	с газ. колонками						да	
			с дров. колонками						да	3.3
			с горяч. вод.						нет	-2.4
		Горячее водоснабж.	нет							
		Вентиляция	естественная							
		Газоснабжение	да							
Мусоропровод	нет									
Лифты	да									
Канализация	да									
9	разные работы	лестницы	трещины, отколы	5		5	35	1.75		
		балконы	стерт. в ход. мест.							
ИТОГО				100		100.90		37.11		

**VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров**

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

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

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправка к стоимости в коэффициентах										Стоимость ед. изм. после применения поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на устройство лифта	Отклонение от группы капитальности	превышение объема	на отделку фасада	Удельный вес строен. после поправок							
A	основное	28	316	26.1	1.009	0.98	0.91			0.96		1.01	0.872	22.77	12758	290519	37	183027	
<b>Итого:</b>																	290519		183027
																	<b>14270606</b>		<b>8990482</b>

**В ценах 2007 года**

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	05.12.2007	
Инвентаризатор	<i>Б.В.Аренкина</i>	
Проверил бригадир	<i>Ю.В.Иванова</i>	



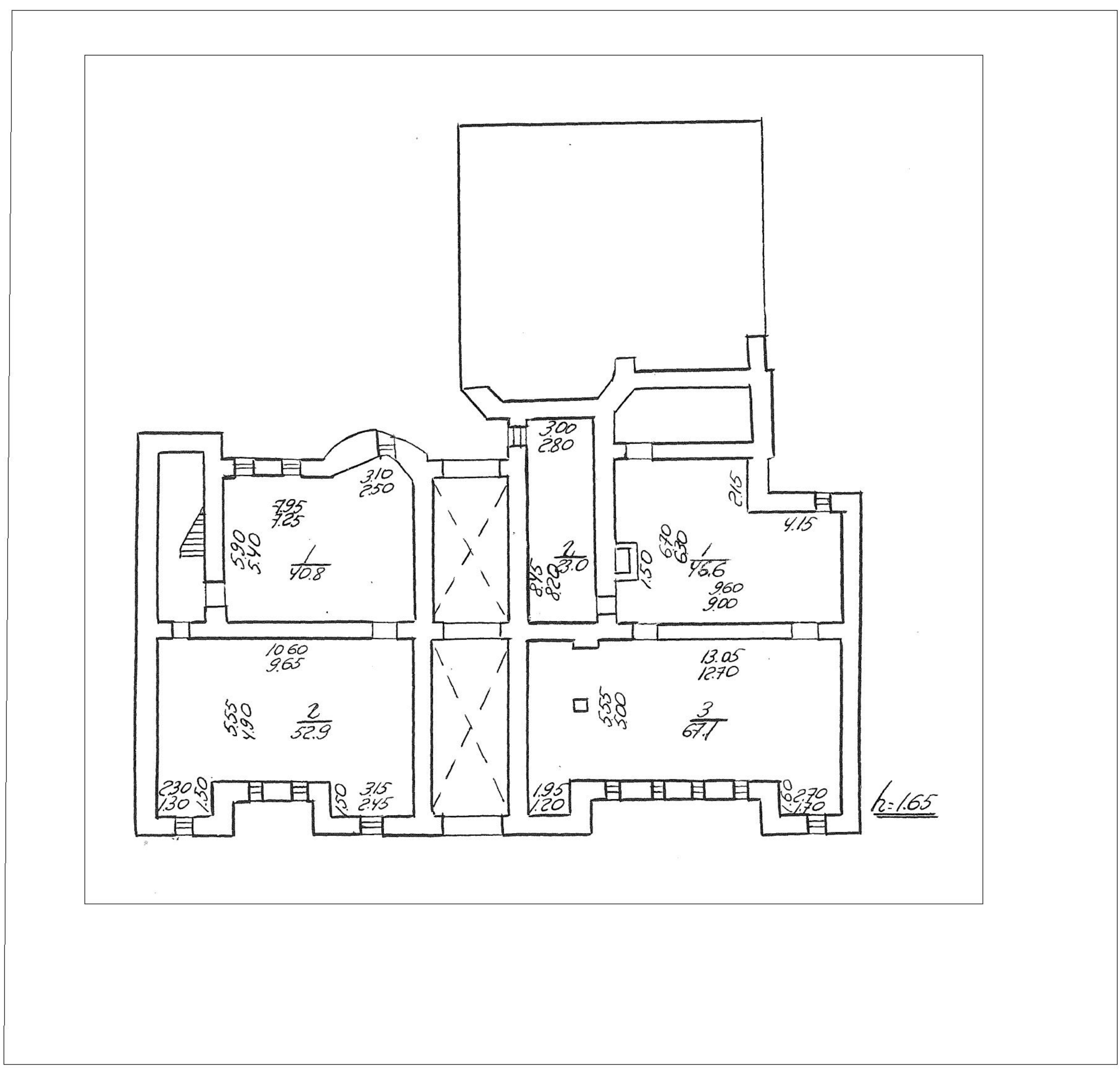
Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
 ГУП "Петроградского района"  
 (Козодаев А.Н.)



Горские документы, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:  
 1. поэтажные планы \_\_\_\_\_ листов.  
 2. Ведомость помещений \_\_\_\_\_ листов.

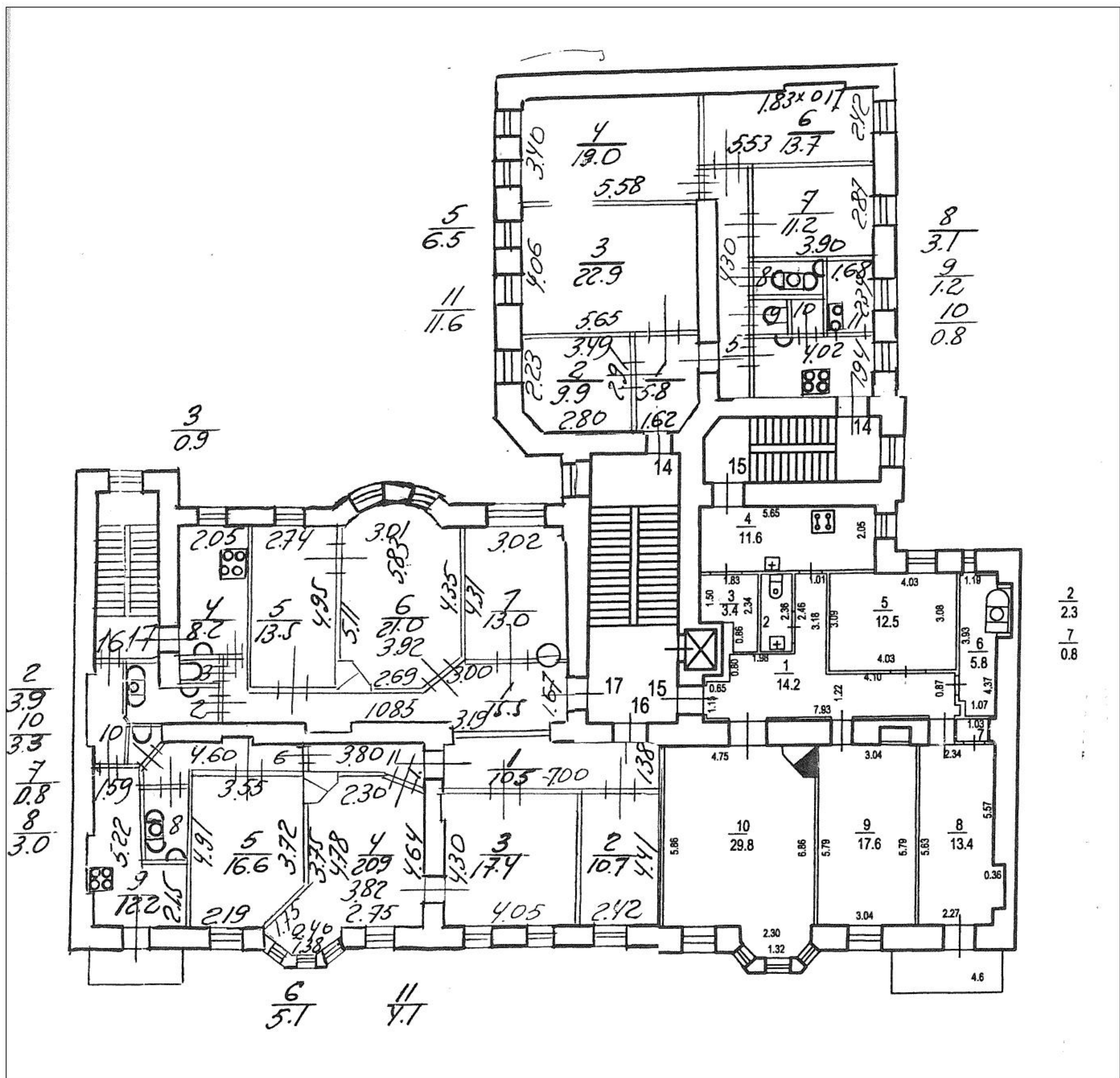
1	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
1	
1	Ф
2	С
3	С
4	П
5	
6	
7	перекрытия
8	
9	
10	
11	крыша
12	
13	
14	
15	
16	полы
17	
18	
19	

ПОДВАЛ ПОДВАЛ

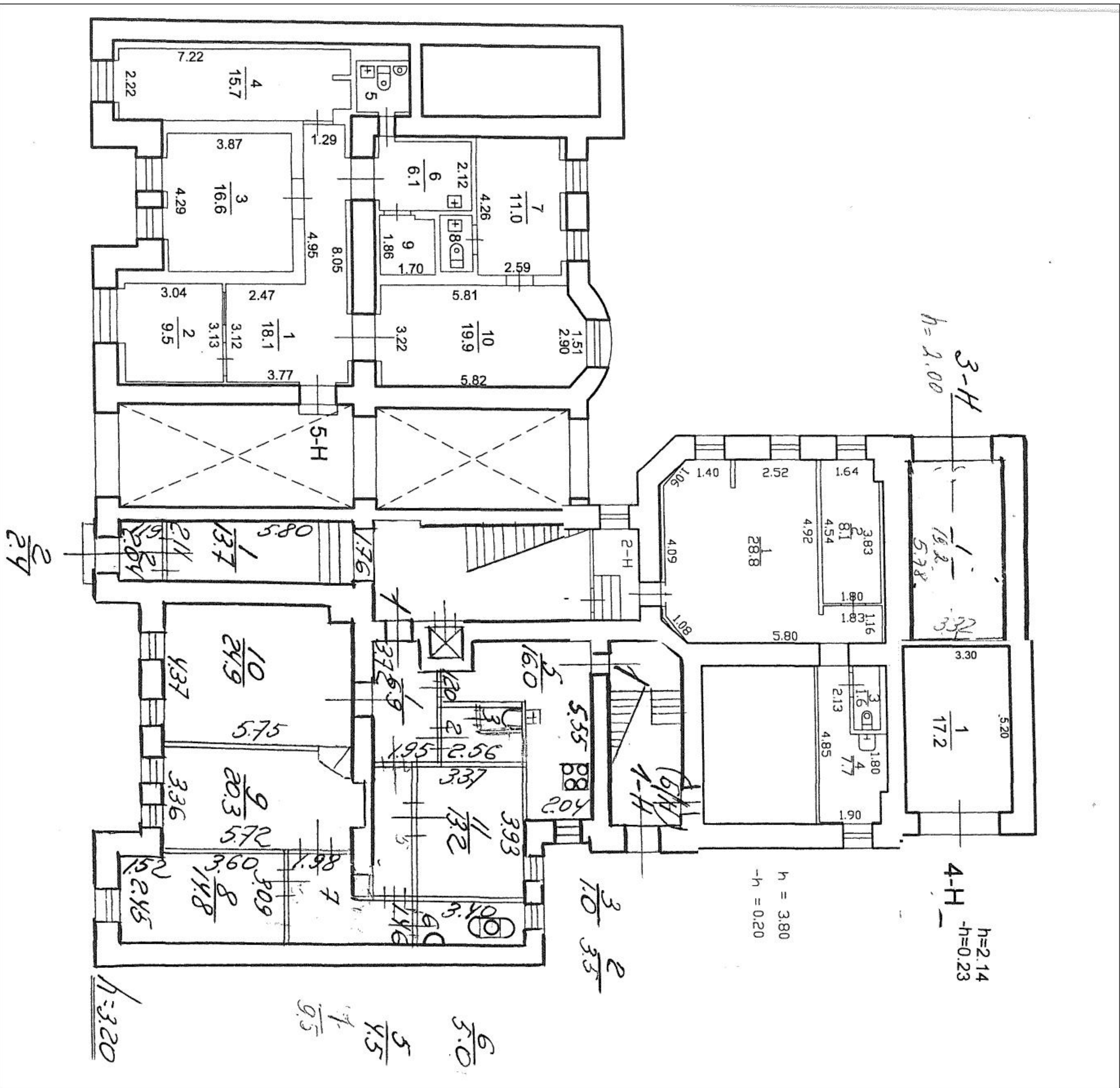




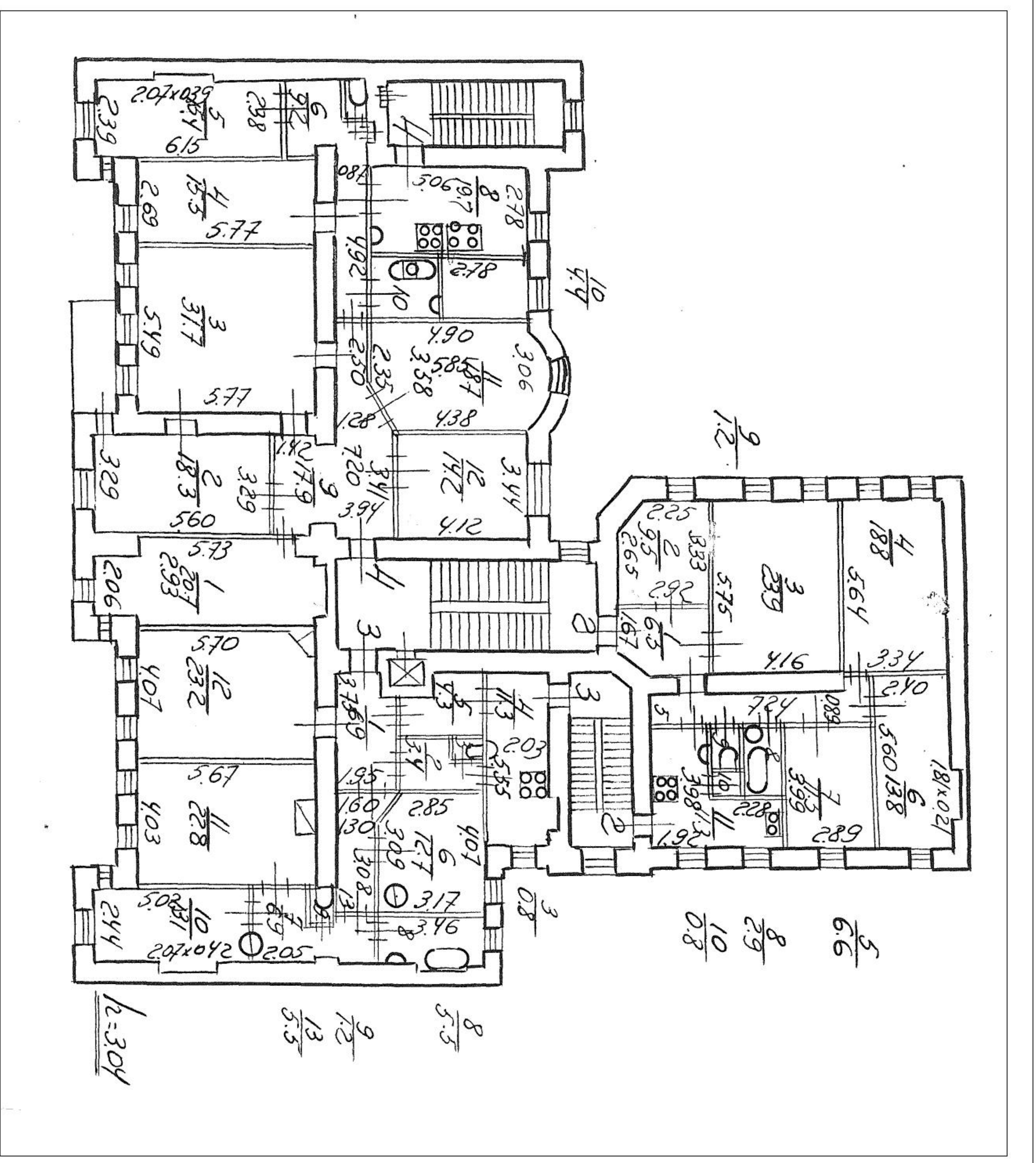
6 этаж











h=304

8  
5.5  
9  
1.2  
13  
5.5

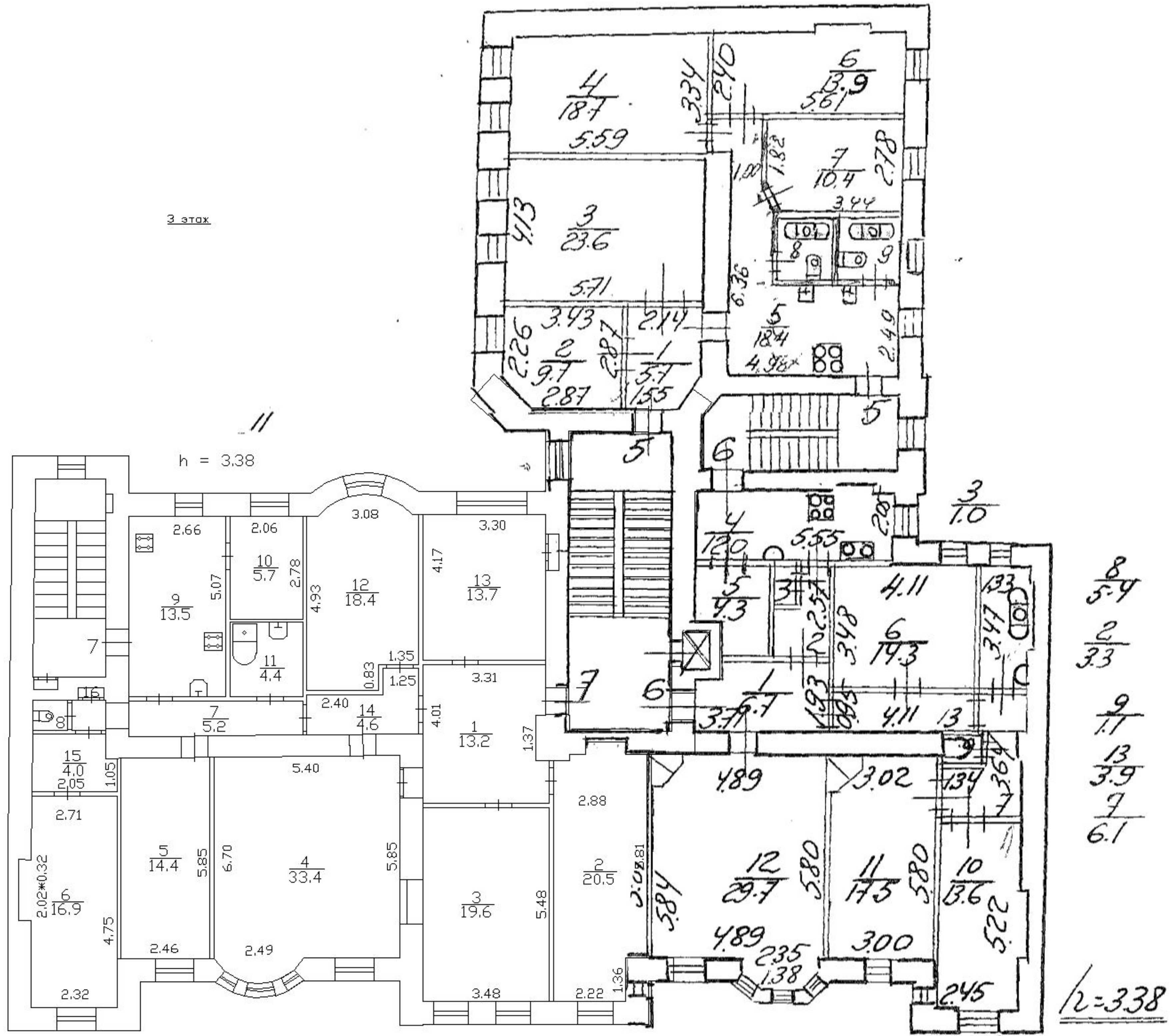
5  
6.6  
8  
2.9  
10  
0.8

1.2  
9

10  
4.9



Р.р.д.к. 3-20 ам.д.к.



$\frac{16}{0.8}$   
 $\frac{8}{1.1}$   
 $\frac{7}{5.2}$   
 $\frac{15}{1.0}$

$\frac{8}{5.4}$   
 $\frac{2}{3.3}$   
 $\frac{9}{1.1}$   
 $\frac{13}{3.9}$   
 $\frac{7}{6.1}$

$h = 3.38$

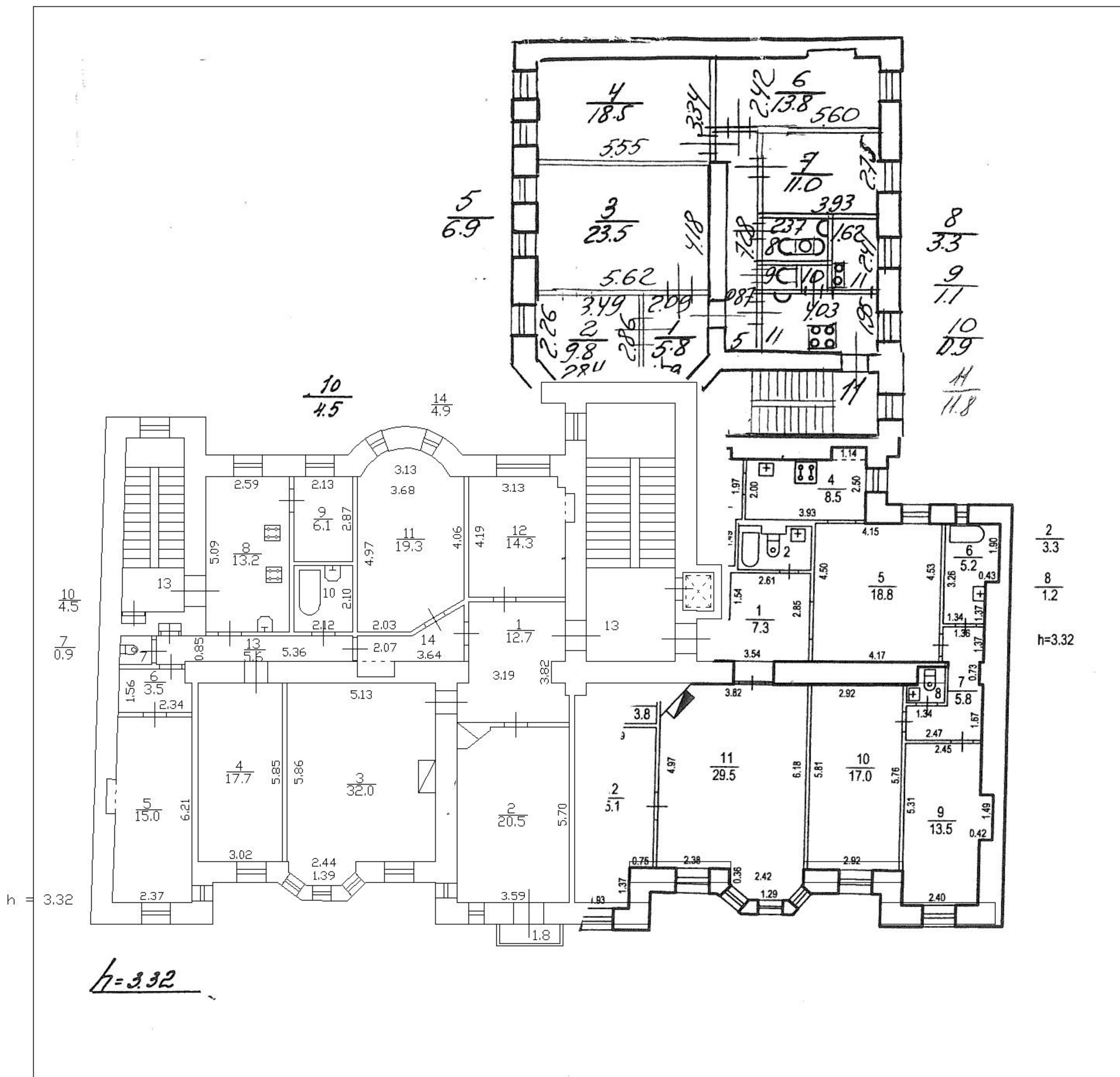
$\frac{11}{4.6}$  n-



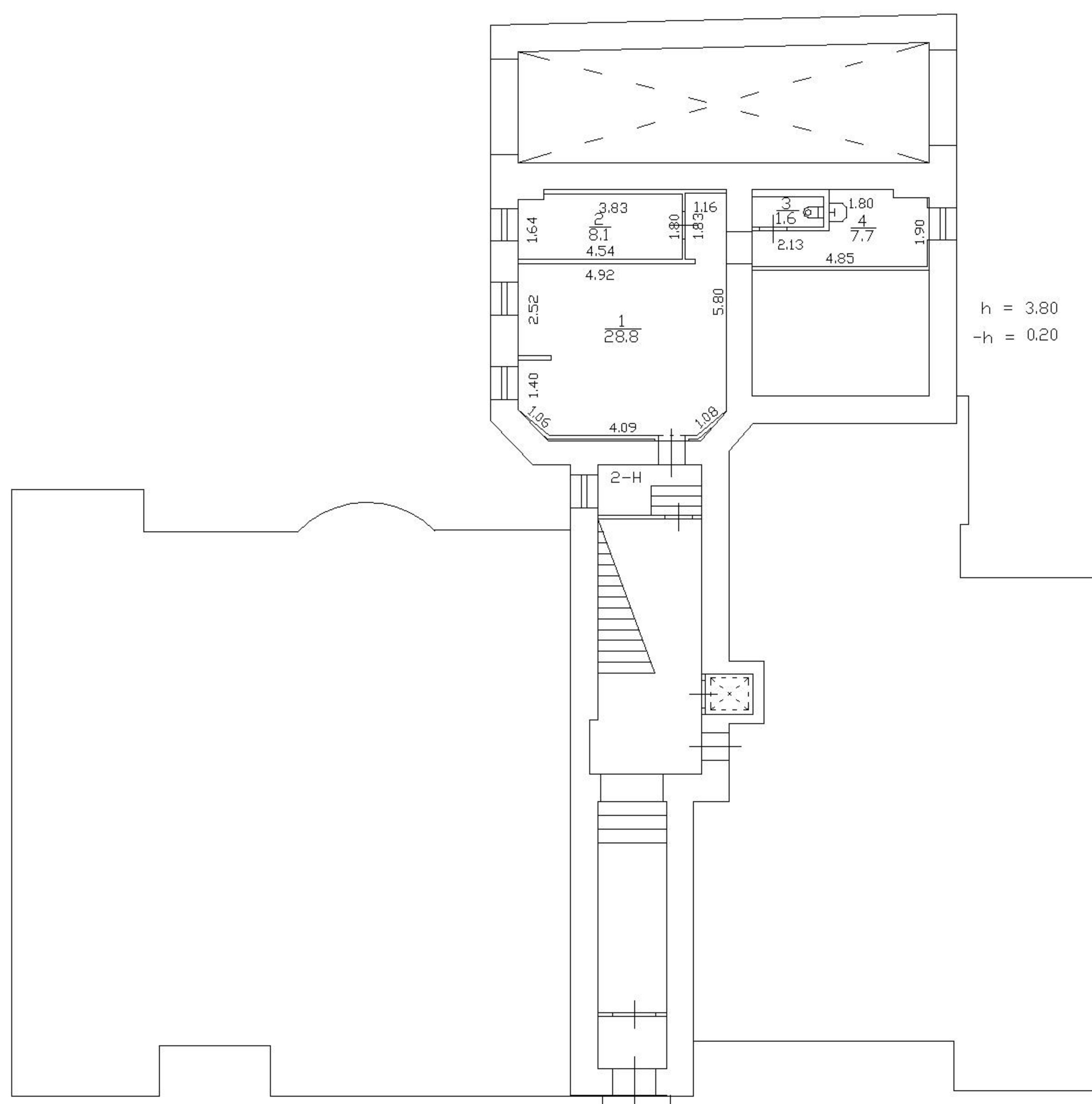




5 этаж



## План цокольного этажа



**Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на «Проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), ООО «БизнесИнвестПроект», 2022г.**

## **Иконография**

## Иконографические материалы

### Список иллюстраций

**Илл. 1.** План и профиль Петербургской крепости. Проект 1703 года Чертеж № 141 из тома № 2 собрания иностранных рукописей Рукописного отдела БРАН.

Источник: сайт

[http://gorchev.lib.ru/ik/Predystoriya%20SPb\\_1703god/B2\\_Razdel\\_2/2\\_2\\_07.html](http://gorchev.lib.ru/ik/Predystoriya%20SPb_1703god/B2_Razdel_2/2_2_07.html) (дата обращения: 23.08.2022 г.).

**Илл. 2.** План Санкт-Петербурга, 1716 г. Источник: сайт [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_spb-1716/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_spb-1716/) (дата обращения: 23.08.2022 г.).

**Илл. 3.** Вид Троицкой площади на Городском острове, 1716 — 1717 г. Гравюра из альбома: «Эстампы разных деяний Петра Великого...». Ростовцев А. И. Источник: сайт <https://pastvu.com/p/502693> (дата обращения: 23.08.2022 г.).

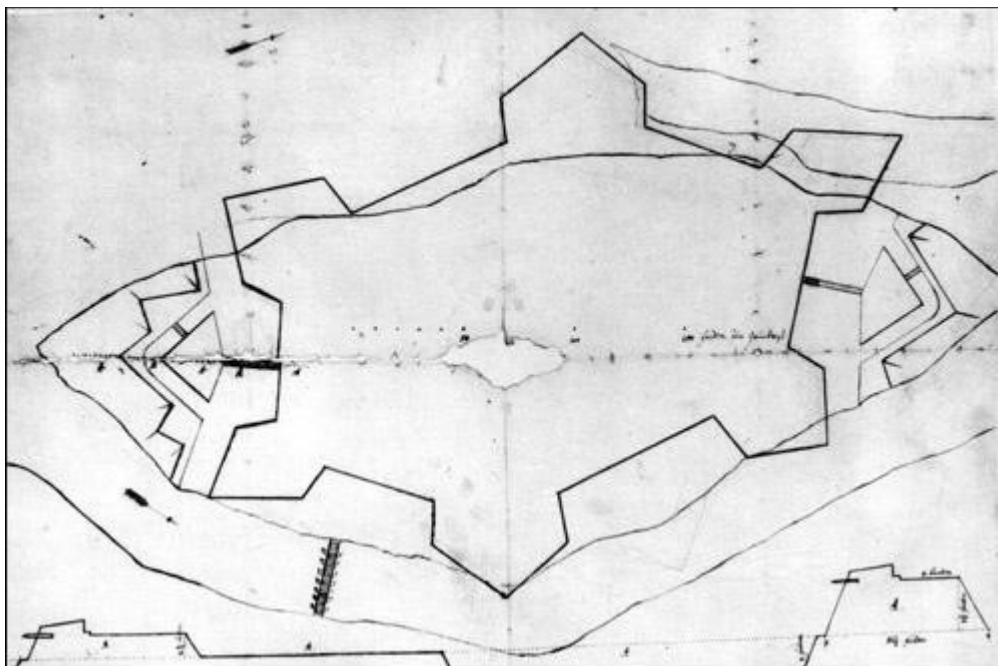
**Илл. 4.** План Маттеуса Зойтера, 1744 г. Источник: сайт [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1744/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1744/) (дата обращения: 23.08.2022 г.).

**Илл. 5.** Фрагмент карты Петрограда, 1916 г. Источник: сайт [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1916/) (дата обращения: 23.08.2022 г.).

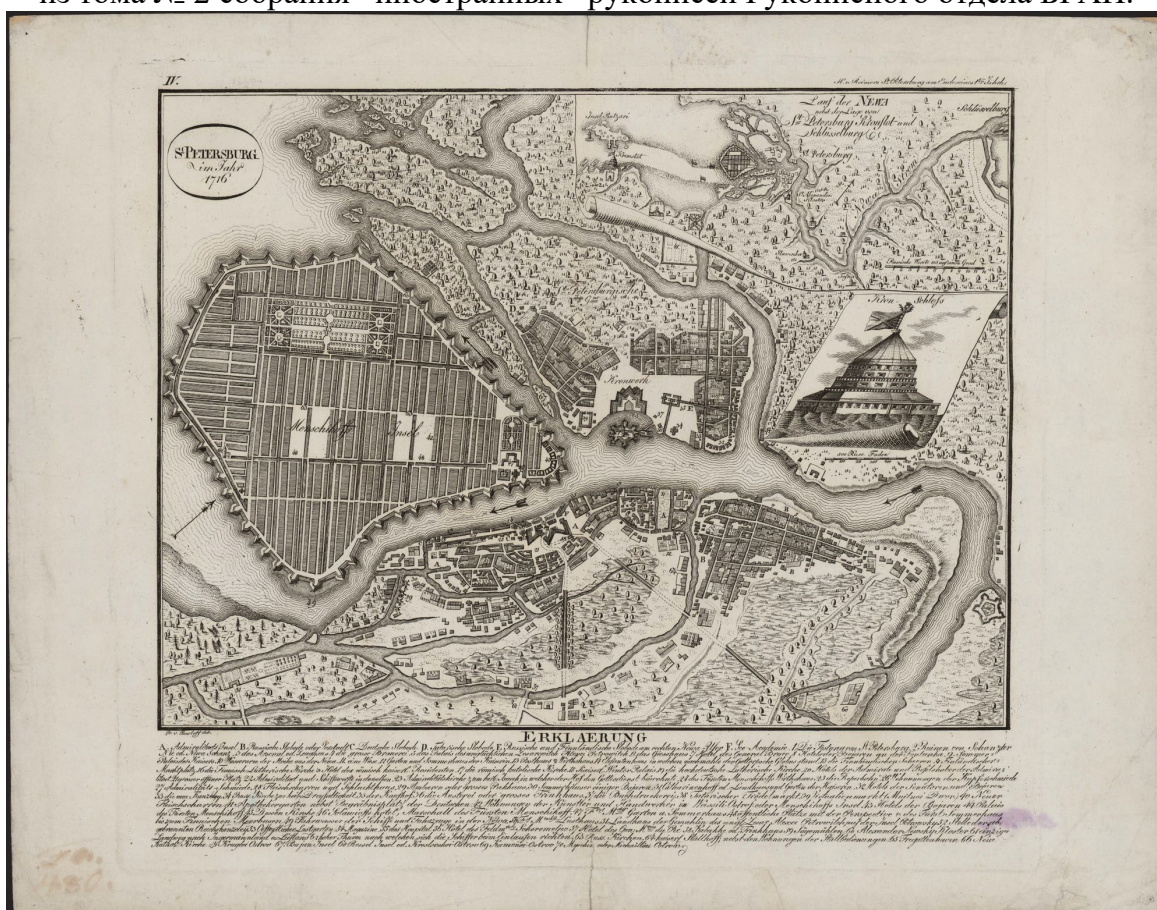
**Илл. 6.** Портрет Ф.И. Шаляпина в роли Мефистофеля в опере Ш. Гуно "Фауст". Источник: сайт [https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Miron\\_Sherling#/media/File:Chaliapin\\_as\\_Mephisto\\_by\\_M.Sherling\\_2.jpeg](https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Miron_Sherling#/media/File:Chaliapin_as_Mephisto_by_M.Sherling_2.jpeg) (дата обращения: 23.08.2022 г.).

**Илл. 7.** Лицевой фасад. Источник — сайт <https://www.citywalls.ru/house881.html?s=ua2inodeuv879ku1q6gm8n8695> (дата обращения: 06.08.2022 г.).



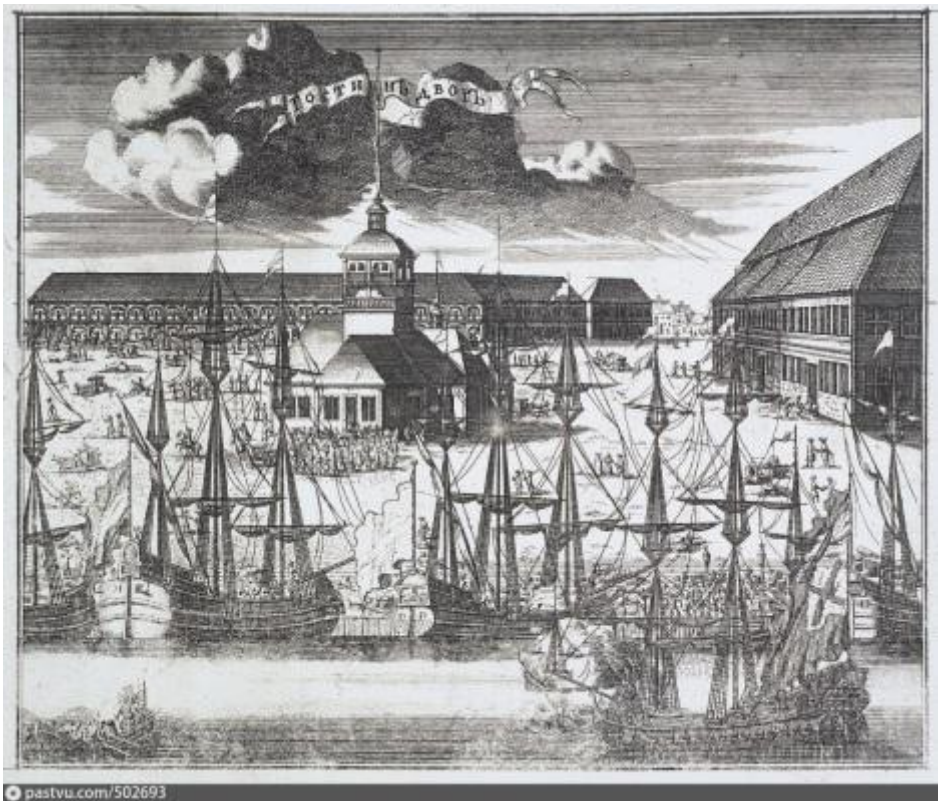


Илл. 1. План и профиль Петербургской крепости. Проект 1703 года Чертеж № 141 из тома № 2 собрания иностранных рукописей Рукописного отдела БРАН.

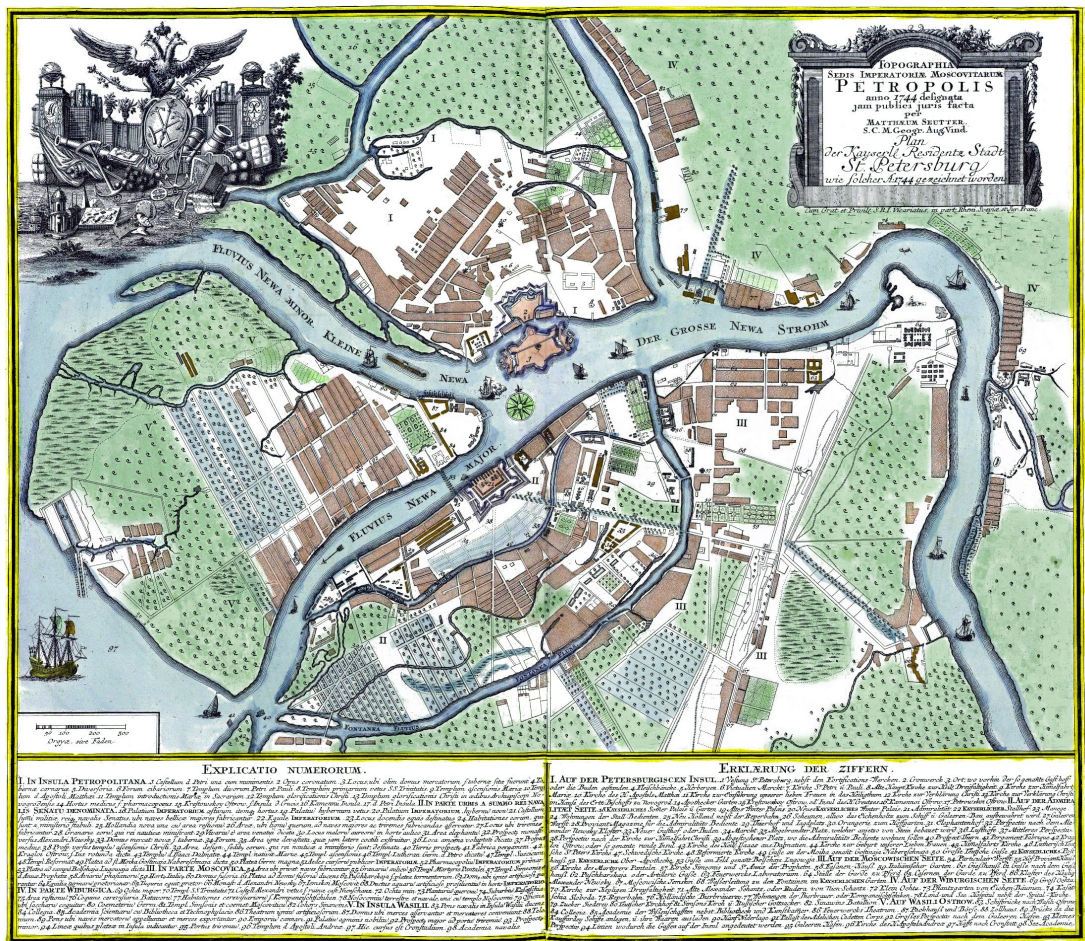


Илл. 2. Снимок Ленинграда с американского спутника. 1966. Фрагмент. Источник: сайт retromap.ru – [http://retromap.ru/1419661\\_59.875898,30.319819](http://retromap.ru/1419661_59.875898,30.319819) (дата обращения: 24.08.2022 г.).





Илл.3. Вид Троицкой площади на Городском острове, 1716 — 1717 г.  
Гравюра из альбома: «Эстампы разных деяний Петра Великого...». Ростовцев А. И.

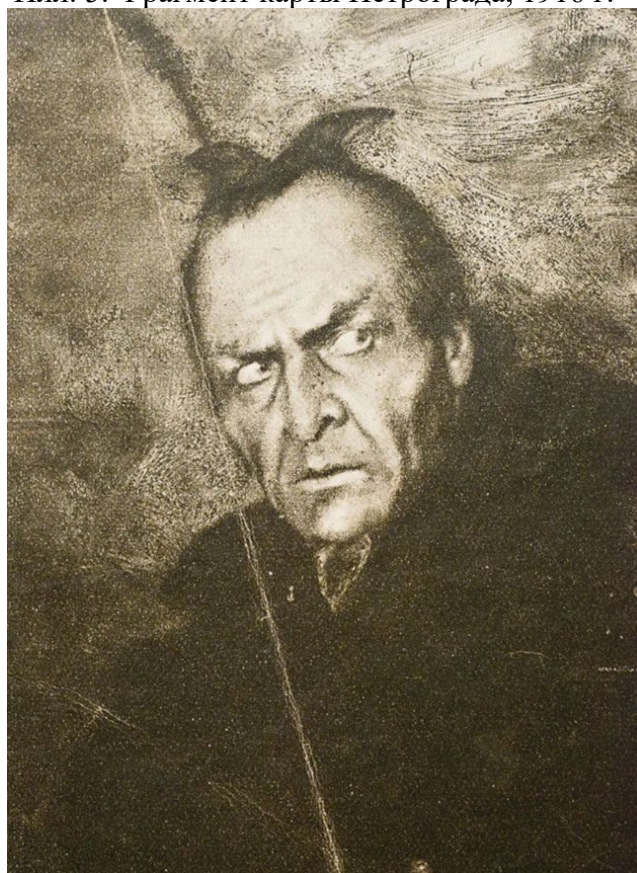


Илл.4. План Маттеуса Зойтера, 1744 г.

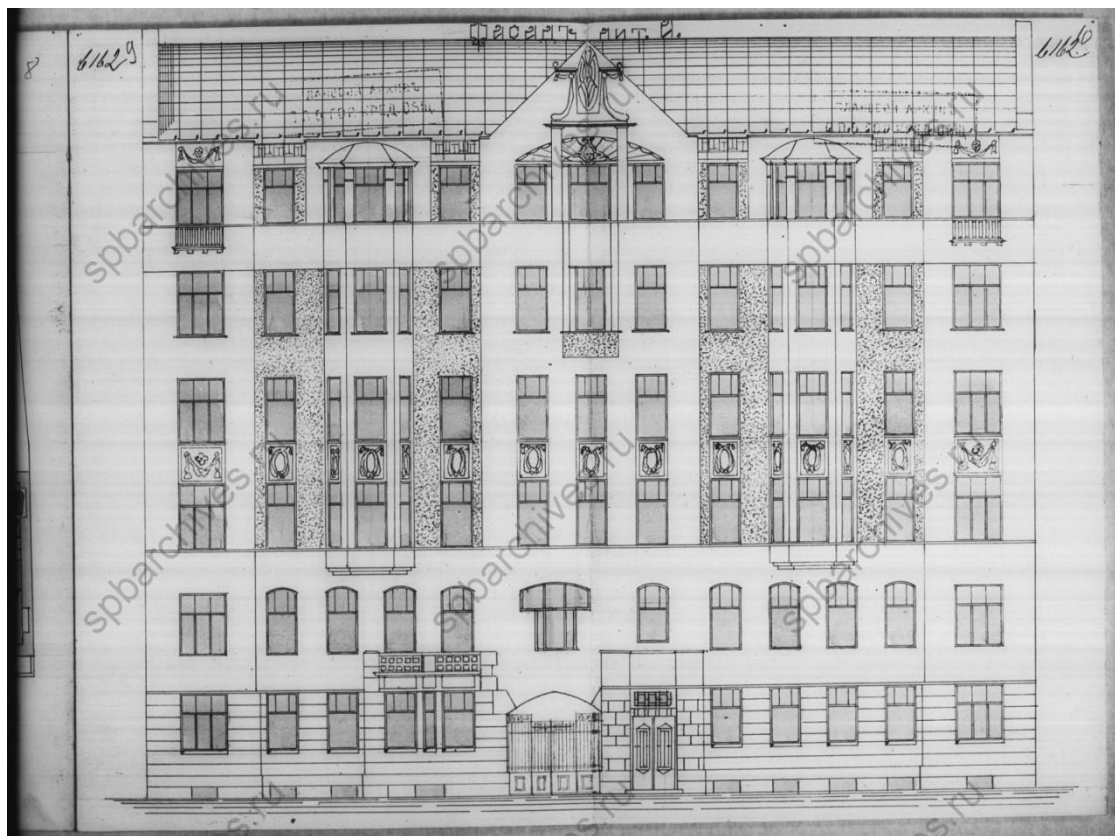




Илл. 5. Фрагмент карты Петрограда, 1916 г.



Илл. 6. Портрет Ф.И. Шаляпина в роли Мефистофеля в опере Ш. Гуно "Фауст"



Илл. 7. Лицевой фасад

**Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на «Проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия Дом А.Л. Лишневского" по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, д. 24, лит. А. Ремонт фасадов с целью поддержания в эксплуатационном состоянии» (шифр: 11-13-672Д/ФС/2022-02), ООО «БизнесИнвестПроект», 2022г.**

## **Фотофиксация**





Фото 1. Фасад 1-10. Общий вид



Фото 2. 1-10. Общий вид





Фото 3. Фасад А-Б по оси 2. Поздние цементные вставки, трещины штукатурного слоя, деструкция штукатурного слоя



Фото 4. Фасад 1-10. Поздние цементные вставки. Следы многочисленных красочных слоев, загрязнение гранитного цоколя лакокрасочными материалами



Фото 5. Фасад 1-10. Следы многочисленных красочных слоев, загрязнение гранитного цоколя лакокрасочными материалами



Фото 6. Фасад А-Б по оси 2. Загрязнение, деструкция штукатурного слоя, трещины в штукатурном слое шелушение красочного слоя, гранитного цоколя, высолы в районе эркера, многочисленные цементные вставки.





Фото 7. Фасад 1-10, Торцевой фасад Б-А по оси 3. Загрязнение, деструкция штукатурного слоя отслоение, шелушение красочного слоя, сколы, утраты лепного декора, трещины в штукатурном слое, утраты штукатурного слоя до кирпичной кладки, многочисленные цементные докомпоновки



Фото № 8. Фасад 1-10. Портал главного входа: фланкирующие пилоны, выполнены из гранита в технике «рваного камня» с разделкой под руст. Загрязнение гранита лакокрасочными материалами, мелкие сколы, утраты шовного раствора, коррозия водоотливов.





Фото 9. Фасад А-Б по оси 8. Шелушение, отслоение красочного слоя, поздние цементные вставки, трещины, коррозия водоотливов



Фото 10. Фасад Б-А по оси 9. Многочисленные цементные вставки, отслоения красочного слоя, трещины



Фото 11. Фасад Б-А по оси 9. Многочисленные цементные вставки, отслоения красочного слоя, трещины, загрязнения гранитного цоколя.



Фото 12. Фасад Е-Д. Шелушение, отслоение красочного слоя, загрязнение фасада, трещины





Фото 13. Фасад Е-Д. Шелушение, отслоение красочного слоя, загрязнение фасада, трещины. Кобылки карнизного свеса и подшивка из доски требуют замены



Фото 14. Фасад Е-Д. Шелушение, отслоение красочного слоя, загрязнение фасада, трещины. Окно первого этажа зашито металлическим листом. Ворота В- 4 коррозированы, поздние цементные вставки, биопоражения штукатурного слоя и известнякового цоколя



Фото 15. 1-8. Фасад Е-Д. Шелушение, отслоение красочного слоя, загрязнение фасада, трещины, поздние цементные вставки, рассыхание деревянных окон лестничной клетки



Фото 16. Фасад 7-1. Загрязнение штукатурного слоя, утраты. Поздние цементные вставки, шелушение, отслоение красочного слоя





Фото 17. Загрязнение штукатурного слоя, утраты, отслоение красочного слоя. Поздние цементные вставки, коррозия водоотлива, утрата геометрии, трещины. Утрата штукатурного слоя до кирпичного основания, коррозия металлической решетки, утрата окон подвала.



Фото 18. Загрязнение штукатурного слоя, утраты, отслоение красочного слоя. Поздние цементные вставки, коррозия водоотлива, утрата геометрии, трещины. Утрата штукатурного слоя до кирпичного основания, коррозия металлической решетки, утрата окон подвала



Фото 19. Загрязнение штукатурного слоя, утраты, отслоение красочного слоя. Поздние цементные вставки, коррозия водоотливов, утрата геометрии, трещины. Утрата штукатурного слоя до кирпичного основания. Деревянные окна лестничной клетки разошлись и утратили красочные слои



Фото 20. Фасад А-Е. Загрязнение штукатурного слоя, утраты штукатурного слоя до кирпичного основания, отслоение красочного слоя. Поздние цементные вставки, коррозия водоотливов, утрата геометрии, трещины. Утрата штукатурного слоя до кирпичного основания. Деревянные окна лестничной клетки разошлись и утратили красочные слои





Фото 21. Фасад 10-9. Фасад А-Е. Загрязнение штукатурного слоя, утраты штукатурного слоя до кирпичного основания, отслоение красочного слоя. Поздние цементные вставки, коррозия водоотливов, утрата геометрии, трещины. Утрата штукатурного слоя до кирпичного основания.



Σχμα φωτοφικσαυ

