

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2)¹, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17)²: «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

г. Санкт-Петербург

«10» января 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, Е.В. Кондакова, Л.А. Хангу, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №10).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «01» сентября 2022 года по «04» октября 2022 года; с «15» декабря 2022 года по «10» января 2023 года (Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован, согласно полученным замечаниям КГИОП №01-24-2342/22-0-1 от 14.12.2022 г.).

2. Место проведения экспертизы

¹ Согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» № 15 от 20.02.2001 г.

² Согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» № 15 от 20.02.2001 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); ИНН 7841346465; 190013, г. Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, кв. 2.

4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	23 года
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 997 от 17.07.2019 г. (полномочия продлены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»). - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

	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 № 73-ФЗ 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 объекта культурного наследия
--	--

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Специальность: «Архитектура»
Стаж работы	37 лет
Место работы и должность	АО НРЦ «Тверьпроектреставрация», ведущий архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г. - 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	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 997 от 17.07.2019 г. (полномочия продлены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»). - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов 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 № 73-ФЗ 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 объекта культурного наследия
--	---

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;

- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперты не имеют отношений с Заказчиком, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г №569, а именно:

- Эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником);

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

- не заинтересованы в результатах исследований, либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде

денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Е.В. Кондакова

Эксперт - член экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Л.А. Хангу

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г. требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г.

Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г., в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1** Исходно-разрешительная документация (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ИРД);
- **Часть 2.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 3.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ОЧ);
- **Часть 4.** Техническое заключение по результатам обследования помещения (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ТЗ);
- **Раздел 3.** Проект реставрации и приспособления:
- **Подраздел 3.1.** Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н:
- **Часть 5.** Пояснительная записка (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ПЗ);
- **Часть 6.** Архитектурные решения. Графическая часть (шифр: 16ПНЖ/0522/-/АР);
- **Подраздел 3.2.** Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
- **Часть 7.** Технологические решения (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ТХ);
- **Часть 8.** Водоснабжение и водоотведение (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ВК);
- **Часть 9.** Электрооборудование (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ЭО);
- **Часть 10.** Проект организации строительства (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ПОС).

7. Перечень документов, представленных заявителем

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №01-21-1284/22 от 08.06.2022 г. (*Приложение №6*);

2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» от 29.05.2002 г. (*Приложение №2*);

3. Копия Распоряжения КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Угловой дом», входящего в

состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (Приложение №3);

4. Копия охранного обязательства на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия №7607 от 25.09.2007 г. (Приложение №5);

5. Копия технического паспорта нежилого помещения №737/22 от 21.04.2022 г. (Приложение №8);

6. Копии поэтажных планов от 2022 г. (Приложение №8);

7. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – Выписка ЕГРН) №99/2022/462938168 от 21.04.2022 г. (Приложение №7);

8. Копия Договора аренды №01/А3473 от 14.10.1996 г. (Приложение №7);

9. Копия Дополнительного соглашения №1 от 28.01.2005 г. (Приложение №7);

10. Копия Дополнительного соглашения №3 от 19.02.2007 г. (Приложение №7);

11. Копия Дополнительного соглашения №4 от 04.12.2008 г. (Приложение №7);

12. Копия Протокола №1 общего собрания учредителей некоммерческого партнерства «САЛЬТО» от 2002 г. (Приложение №12);

13. Копия Протокола №19 некоммерческого партнерства «САЛЬТО» от 2020 г. (Приложение №12);

14. Копия Протокола №21 некоммерческого партнерства «САЛЬТО» от 2022 г. (Приложение №12);

15. Копия доверительного письма от 12.05.2022 г. (Приложение №12);

16. Копия письма КГИОП об отсутствии паспорта объекта культурного наследия №01-46-1536/22-0-1 от 20.05.2022 г. (Приложение №12);

17. Проектная документация «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы: в помещении офиса 1-Н выполнена частично перепланировка: демонтированы старые перегороды, устроены новые из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ваты, путем крепления к существующим основаниям (стенам, полу, потолку) через уплотнительную ленту толщиной 10 мм. Таким образом, исключая возможность передачи шума и вибраций на капитальные конструкции. В помещении офиса 1-Н выполнена отделка полов на основе керамической плитки, линолеума. В санузлах выполнено устройство гидроизоляции, выравнивающего пола с финишной отделкой напольной керамической плиткой. Проем в оси 4-5/Д частично заложен. Предмет охраны нарушен не был.

Отметка тротуара при входе со стороны улицы 1-ой линии В.О. составляет -0.570 относительно уровня чистового пола помещения 1-Н.

Со стороны лицевого фасада организовано крыльцо. Габариты крыльца 1360x950 мм, отметка крыльца -0.380 относительно уровня чистового пола помещения 1-Н.

В створе дверного проема располагается первая ступень лестницы. Отметка проступи – 0.190. Ширина проступи составляет 660 мм. Вторая ступень выполнена заподлицо с уровнем пола первого этажа.

Финишная отделка крыльца и лестницы выполнена керамогранитной плиткой с противоскользящим покрытием.

Над входом смонтирован арочный козырек. Конструкция козырька представлена двумя опорными элементами в виде консолей с подкосами. Крепление консоли выполнено анкерными болтами к стене лицевого фасада. Конструкция козырька выполнена из кованного железа с узорчатым оформлением. В качестве материала покрытия применен поликарбонат.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. В состав Единого реестра недвижимости вошли сведения, содержащиеся ранее в кадастре недвижимости и реестре прав. Региональной Кадастровой палатой было определено: с 2017 года привычные выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и кадастровые паспорта заменит один документ – выписка из Единого государственного реестра недвижимости. В документе содержится информация, как о самом объекте недвижимости, так и сведения о зарегистрированных на него правах и обременениях (источник:

<https://kadastr.ru/magazine/news/vypisku-iz-egrp-i-kadaastrovyu-pasport-zamenil-odin-dokument-vypiska-iz-egrn/>).

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы был откорректирован, согласно полученным замечаниям КГИОП №01-24-2342/22-0-1 от 14.12.2022 г.

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования, результаты которых изложены в заключении экспертизы.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга 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 №01-21-1284/22 от 08.06.2022 г. (Приложение №6), а также требованиям сохранения предмета охраны, установленного Распоряжением КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Угловой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (Приложение №3).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» и интерьеров пом. 1-Н. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия и пом. 1-Н на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (Приложение №4).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов из Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), из Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), а

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

также материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №11 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2) является выявленным объектом культурного наследия значения «Угловой дом», согласно Приказу «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» №15 от 20.02.2001 г. (Приложение №1).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия установлен Распоряжением КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Угловой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (Приложение № 3).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» утвержден от 29.05.2002 г. (Приложение № 2).

Охранное обязательство на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия установлено под №7607 от 25.09.2007 г. (Приложение №5).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

Помещение 1-Н находится в собственности юридического лица. Копия выписки ЕГРН представлена в Приложении № 7.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта)

Линии Васильевского острова – это, по большому счету, все, что осталось от плана Петра I создать на острове город, похожий на Амстердам. По замыслу Петра нынешние линии должны были стать каналами; причем в условиях Северной войны, которая тогда была в разгаре, эти каналы должны были быть спроектированы так, что можно было бы, открыв шлюзы, быстро затопить уже захваченные неприятелем укрепления. При этом каналы должны были быть настолько глубокими, чтобы принимать даже самые большие морские суда. Проект «нового Амстердама» разработал великий Трезини.

Но Петр совершил ошибку, поручив строительство каналов первому губернатору Петербурга Меншикову. Он замысел Петра не разделял и, не осмеливаясь высказать это прямо, потихоньку его саботировал. Так, он сделал каналы гораздо уже, чем в Амстердаме – одна лодка еще бы прошла, а вот две уже бы не разошлись. Согласно легенде, Петр лично измерил по карте ширину амстердамских каналов и понял, что исправить уже ничего невозможно – после чего, придя в ярость, дубинкой избил своего фаворита, а каналы приказал засыпать. Но как-то руки не дошли, что ли.

В последствии каналы зарастали тиной, местные жители сбрасывали в них нечистоты и мусор, Васильевский остров стал напоминать одну большую свалку, и по велению Екатерины II каналы были наконец засыпаны. В память о них остались только названия линий. Впрочем, со временем стало ясно, что идея с «новым Амстердамом» все равно была обречена на провал. Во-первых, в стране, где реки и каналы полгода в году скованы льдом, весь замысел все равно терял смысл. Во-вторых, во время ежегодных наводнений Васильевский остров «благодаря» каналам почти целиком оказывался бы под водой.

1-я линии – ближайшая к Стрелке линии Васильевского острова. Она пролегают между двух набережных – Университетской и набережной Макарова, между Большой и Малой Невой, а конец переходит в Тучков мост.

1-я линия Васильевского соединили творчество архитекторов Петербурга разных эпох и направлений, при этом не нарушив целостности облика улиц. Здесь оставляли свой след Иоганн Готфрид Шедель и Джузеппе Трезини, Ф. И. Руска и А. А. Михайлов 2-й, В. П. Стасов и А. П. Брюллов, Ф. И. Нестеров и Ю. Ф. Бруни, Ф. И. Лидваль и Л. Л. Бонштед.

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

Дома стоят здесь тесно прижавшись друг к другу, по ширине своей повторяя участки, где находились их предшественники. Стандартный размер: пять-семь окон по фасаду — больше — значит при перестройке использовано два или даже три участка. Уже будучи многократно обновленными, они при этом часто сохраняют черты эпохи, имеют свое, особое «выражение лица», а главное — не нарушают эстетического восприятия архитектурного ансамбля.

По 1-й линии до 1830-х гг. имелись только деревянные строения.

В 1834-1835 гг. по заказу владельца купца И. В. Голубина арх. Х. Х. Бек построил трехэтажный угловой каменный дом. Помещения 1 этажа и подвалов он спроектировал специально под торговые цели. Свыше полутора столетий их занимают магазины, которые существуют и до сих пор.

В 1878 г. для купца И. И. Зайцевского, арх. Н. Ф. Беккер перестроил здание, надстроил четвертый этаж и изменил фасады, придав им эклектический характер. Этот облик здание сохраняет и сейчас.

В доме на углу 1-й линии и Большого пр. (ныне дом 18 по 1-й линии ВО) с 1817 по 1830 гг. жил с семьей (жена Мария Абрамовна Сучкова) выдающийся мастер эпохи классицизма - арх. Василий Петрович Стасов (1769-1848). В 1824 г. здесь родился Владимир Васильевич Стасов - общественный деятель и искусствовед. После смерти жены во время эпидемии холеры семья архитектора переехала. (Стасов в Петербурге. Е.Г. Салита, Е.И. Суворова. С. 10, Mapy)

Среди жителей в 1891-1898 годах был В. В. Докучаев, основоположник отечественного почвоведения. Посещавший его Д. И. Менделеев поддерживал с ним теплые, дружеские отношения как с одним из своих учеников и коллег.

В первой половине 1890-х, а затем в 1905-1909 годах квартиру в этом доме снимал университетский профессор Д. П. Коновалов, впоследствии академик. Его исследования по теории растворов и выведенные им законы, относящиеся к этому периоду, во многом определили дальнейшее развитие химической науки.

С 1891 по 1919 год здесь жил еще один профессор университета — А. А. Иностранцев, с именем которого связаны многочисленные геологические исследования севера России того времени, в том числе Петербургской губернии, острова Валаам. Особое внимание ученый уделял Петербургу-Петрограду: выяснял характер его почв и воды, почв острова Котлин. В 1901 году его избрали членом-корреспондентом Академии наук.

В 1913 г. группой смежных домов: 1-я линия ВО, 18 - Большой пр. ВО, 2 - ул. Репина, 17 (Соловьевский пер.) владеет Иван Иван Иванович Новиков. Ранее эти дома принадлежали потомственному почетному гражданину

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

Зайцевскому Сергею Ивановичу. Он унаследовал их от купца (торговля сукном) Зайцевского Ивана Ивановича, умершего между 1904 и 1907 гг.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Выявленный объект культурного наследия «Угловой дом», входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» находится на пересечении 1-ой линии и Большого проспекта Васильевского острова Санкт-Петербурга по адресу: 1-я линия ВО., д. 18/2, литера А.

Объёмно-пространственное решение.

Угловое здания, состоит из двух четырехэтажных лицевых корпусов (вдоль 1-й линии и Большого проспекта) и примыкающих к ним двух дворовых флигелей. Двускатная крыша.

Конструктивная система.

Наружные и внутренние капитальные кирпичные стены. Парадные лестницы двухмаршевые, марши по косоурам, ступени из лещадной плиты.

Ограждение лестниц металлическое, литые, стилизованный растительный орнамент, поручни профилированные, деревянные.

Своды вестибюлей пологие, площадки лестниц металлические балки.

Архитектурно-художественное решение фасадов.

Лицевой фасад: известняковый цоколь; обработка фасада рустом на уровне 3-4-го этажа, в межоконных простенках 2-го этажа и профилированными междуэтажными карнизами, балкон на штукатурных каннелированных кронштейнах; оконные проемы прямоугольной формы без обрамления и с профилированными наличниками, а так же: с замковым камнем с деталью «алмазная грань», фланкированным филенками с профилем, со стилизованными рустовыми лопатками, филенками с гуттами и лепным декором, лучковыми сандриками; профилированный кронштейн – боковых и центральной частей фасада; профилированный венчающий карниз с рядом иоников; прямоугольные аттики с гладкими лопатками-над боковыми и центральной частями фасада.

Дворовой фасад: известняковый цоколь; оконные проемы прямоугольной формы, с лучковой перемычкой и полуциркульной формы; профилированный раскрепованный венчающий карниз.

Внутренние помещения.

Помещение 1-Н- нежилое, располагается на первом этаже шестиэтажного здания.

На момент обследования помещения эксплуатируются.

Помещение 1-Н имеет 2 входа. Вход со стороны лицевого фасада и со стороны лестничной клетки.

Под пом. 1-Н расположено помещение подвала.

Несущие кирпичные стены, перекрытия междуэтажные – по деревянным балкам с межбалочным деревянным заполнением.

Напольное покрытие выполнено на основе линолиума и керамической плитки.

Оконные заполнения – двухстворчатые, металлопластиковые, прямоугольные в плане.

Входные двери – одностворчатая и двустворчатая металлические.

Внутренние дверные заполнения – деревянные.

Отметка тротуара при входе со стороны улицы 1-ой линии В.О. составляет -0.570 относительно уровня чистового пола помещения 1-Н.

Со стороны лицевого фасада организовано крыльцо. Габариты крыльца 1360x950 мм, отметка крыльца -0.380 относительно уровня чистового пола помещения 1-Н.

В створе дверного проема располагается первая ступень лестницы. Отметка проступи – 0.190. Ширина проступи составляет 660 мм. Вторая ступень выполнена заподлицо с уровнем пола первого этажа.

Финишная отделка крыльца и лестницы выполнена керамогранитной плиткой с противоскользящим покрытием.

Над входом смонтирован арочный козырек. Конструкция козырька представлена двумя опорными элементами в виде консолей с подкосами. Крепление консоли выполнено анкерными болтами к стене лицевого фасада. Конструкция козырька выполнена из ковального железа с узорчатым оформлением. В качестве материала покрытия применен поликарбонат.

Архитектурно-художественные элементы в пом. 1-Н отсутствуют, согласно Распоряжению №10-427 от 26.07.2011 г. (Приложение №3).

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

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

2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действ. ред.).

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

3. Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».

4. Методические указания по порядку проведения проектных работ в соответствии с письмом Министерства Культуры РФ № 446-01-56/10-НМ от 25.01.2013 г.

5. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).

6. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

7. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

8. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

9. Приказ от 20 февраля 2001 года №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (Приложение №1).

10. Копия выписки ЕГРН №КУВИ-001/2023-283323 от 10.01.2023 г. (Приложение №7).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

«Василеостровский район». В. Соболев, Г. Никитенко. «Белое и черное». СПб. 1999 г.

Бузинов В.М. Десять прогулок по Васильевскому. - СПб.: Остров, 2008. - 200 с.

Никитенко, В. Соболев, Василеостровский район. 2002. С. 155-156.;

Булах А. Г., Абакумова Н. Б. Каменное убранство центра Ленинграда. — Ленинград. Изд-во Ленинградского университета. 1987;

Салита Е. Г., Суворова Е. И. Стасов в Петербурге. - СПб.: Лениздат, 1971. - 384 с.

Салита Е.Г. Стасовы в Петербурге – Петрограде. – Л., Лениздат, 1982 (Выдающиеся деятели науки и культуры в Петербурге-Петрограде-Ленинграде). 1980 г.

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
2. «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. «ГОСКАТАЛОГ.РФ» - Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации. URL: <https://goskatalog.ru>.

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части пом. 1-Н.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г. (лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа №746 от 10.06.2019 г.).

Проект выполнен на основании Задания №01-21-1284/22 от 08.06.2022 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

Часть 1 Исходно-разрешительная документация (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ИРД)

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, правоустанавливающие документы, документы технического учета, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию охранного обязательства. В разделе представлен 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. Вышеуказанный акт составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают

влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ФФ)

В данной части содержатся материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Часть 3. Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ОЧ)

В части представлены материалы, содержащие историческую справку с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями. Также в части приведены обмерные чертежи в необходимом объеме.

Часть 4. Техническое заключение по результатам обследования помещения (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ТЗ)

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования.

Объект обследования – строительные конструкции в границах пом. 1-Н, расположенное на 1-ом этаже четырехэтажного здания.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

- Наружные несущие стены здания выполнены в виде кирпичной кладки из красного глиняного нормально обожженного кирпича на известково-песчаном растворе, толщина стен 900-950 мм, включая отделочный слой. Внутренние несущие стены - кирпичные из красного глиняного нормально обожженного кирпича на известково-песчаном растворе, толщина стен 750 - 900 мм, включая отделочный слой; техническое состояние – работоспособное;

- Перекрытия в виде металлических балок из двутавров с заполнением в виде бетонных сводиков на кирпичном бое; техническое состояние – работоспособное;

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Части 4.

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию №01-21-1284/22 от 08.06.2022 г. (Приложение № 6) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

Подраздел 3.1. Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н:

Часть 5. Пояснительная записка (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ПЗ)

Раздел содержит пояснительную записку, включающую в себя общие сведения об объекте, включая информацию о строительных конструкциях, и описание проектных решений с обоснованиями, более подробно представленными в соответствующих разделах проекта.

Часть 6. Архитектурные решения. Графическая часть (шифр: 16ПНЖ/0522/-/АР)

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрено перепланировка пом. 1-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Угловой дом», по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), а именно:

- Закладка дверного проема со стороны лестничной клетки в осях Д/4-5, обслуживающей жилые квартиры и нежилые помещения. Закладка предусмотрена полнотелым керамическим кирпичом с оштукатуриванием со стороны помещения. Предмет охраны в части «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены» - сохраняется.

- Демонтаж металлических решеток с восстановлением откосов со стороны лицевого и дворового фасадов: «местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов» - не нарушается.

- При входе в помещения совмещенных санузлов предусмотрено устройство дверного порога высотой 15-20 мм. Предмет охраны не нарушается.

- В помещении офиса 1-Н выполнена частично перепланировка: демонтированы старые перегороды, устроены новые из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ваты, путем крепления к существующим основаниям (стенам, полу, потолку) через уплотнительную ленту толщиной 10 мм. Таким образом, исключая возможность передачи шума и вибраций на капитальные конструкции. В помещении офиса 1-Н выполнена отделка полов на основе керамической плитки, линолеума. В санузлах выполнено устройство гидроизоляции, выравнивающего пола с финишной отделкой напольной керамической плиткой. Частично заложен дверной проем в осях Д/4-5. Реализованные решения не нарушают предмет охраны;

- Существующие оконные заполнения не нарушают предмет охраны; в рамках данного проекта замена оконных проемов не предусмотрена;

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

- Раскрытие проема в нише в осях Б-В/4. Предмет охраны в части «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены» - сохраняется.

- Устройство противопожарного потолка; предмет охраны не нарушается;

- Устройство козырька над существующим дверным проемом, габаритами 1000x1800мм (в осях «Б/3-4»). Со стороны лицевого фасада организовано крыльцо. Габариты крыльца 1360x950 мм, отметка крыльца - 0.380 относительно уровня чистового пола помещения 1-Н.

Проектом предусмотрено выполнить восстановление крыльца с предварительным демонтажем старого слоя керамической плитки и клея, выравниванием поверхностей цементно-песчаным раствором, устройством гидроизоляции на цементной основе с последующей укладкой керамогранитных ступеней и керамогранитных плиток с противоскользящим покрытием.

Металлический козырек проектируется с сохранением цветового решения в соответствии с колерным бланком фасада здания. Проектируемый козырек арочной конфигурации, с покрытием из листового поликарбоната толщиной 10 мм. Каркас козырька состоит из двух поддерживающих консолей, расположенных симметрично по обе стороны от дверного проема и рамы покрытия, на которой крепится кровля козырька. Монтаж козырьков производится путем крепления несущих консольных элементов к стене здания анкерными болтами.

Металлодекор козырька выполнен в виде художественнойковки из металла. Разработанные проектные решения не нарушают исторический облик, а также соответствуют стилевым характеристикам окружающих архитектурных объектов.

Проектируемый козырек выполнен на основании аналогов существующих козырьков лестничных клеток.

Предмет охраны в части «архитектурное решение фасадов: материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка на высоту 1-го этажа, ленточный руст в уровне 2-4-го этажей» - сохраняется.

Металлический козырек проектируется с сохранением цветового решения в соответствии с колерным бланком фасада здания. Проектируемый козырек проектируется в единой стилистике с фасадами здания (арочной конфигурации, с покрытием из листового поликарбоната).

Каркас козырька состоит из двух поддерживающих консолей, расположенных симметрично по обе стороны от дверного проема и рамы покрытия, на которой крепится кровля козырька.

Монтаж козырьков производится путем крепления несущих консольных элементов к стене здания анкерными болтами. Монтаж производится щадящим методом.

Подраздел 3.2. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Часть 7. Технологические решения (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ТХ)

При решении вопросов организации рабочих мест офиса в проекте учитывались наиболее рациональные технологические потоки с соответствующим размещением оборудования, эргономические и эстетические показатели.

В соответствии нормам количество посетителей офиса составляет не более 10 человек в день и не более 7 чел. персонала. Вход в офис предусмотрен со стороны лицевого фасада.

Существующий вход габаритами 2500(h)x1380мм удовлетворяет требованиям Федерального закона №123.

Рабочие места сотрудников офиса оборудованы согласно плану с расстановкой оборудования.

Предусматривается 7 рабочих мест для сотрудников офиса, места оснащены компьютером с плоским ЖК монитором, необходимым набором мебели: стол, стул, стеллаж, организовано местное освещение по средствам настольных ламп.

Освещенность на рабочей поверхности от систем общего освещения принята в соответствии с нормами освещенности, условиями среды и назначением помещений (см. СанПиН 1.2.3685-21).

В качестве питьевой воды предусмотрено использование бутилированной привозной воды. Прием пищи сотрудниками осуществляется в близлежащем пункте общественного питания.

В помещении предусмотрен шкаф для хранения уборочного инвентаря, уборки помещений.

В помещениях санузлов предусмотрена установка бытового крана для набора воды.

Часть 8. Водоснабжение и водоотведение (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ВК)

Проект внутреннего водопровода и внутренней канализации разработан в соответствии с требованиями СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Водоснабжение - от существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, оборудованных установкой фильтра и счетчика воды (расположенных в зоне санузла пом.5).

Канализация – с подключением к существующей системе дома.

Предусматривается прокладка разводящих сетей (магистралей) по полу.

Для трубопроводов хоз.пит. водоснабжения применяются полипропиленовые трубы.

Прокладка трубопроводов системы канализации предусматривается с уклоном не менее 0,02 в сторону стояков.

На трубопроводах внутреннего водопровода холодной и горячей воды устанавливаются:

- запорная арматура для отключения подачи воды в санузлах;
- запорная арматура для отключения стояков - у оснований стояков;
- спускники (штуцеры с запорной арматурой) для опорожнения магистралей в низших точках трубопроводов.

Внутренняя канализация.

Предусматривается бытовая самотечная внутренняя канализация.

Прокладка внутренней канализации предусматривается:

- открытая - по полу санузлов;
- скрытая - в разборных (съёмных) сан.тех. коробах. Места прохода стояков через перекрытия заделываются цементным раствором на всю толщину перекрытия.

Участок стояка выше перекрытия на 8...10 см (до горизонтального отводного трубопровода) защищается цементным раствором толщиной 2...3 см (перед заделкой стояка раствором следует обернуть трубы рулонным гидроизоляционным материалом без зазора).

Вентиляция бытовой канализации обеспечивается через стояк К1-1 вытяжная часть которого выводится через кровлю на 0.5 м.

На сети внутренней канализации устанавливаются ревизии или прочистки: на поворотах сети - при изменении направления движения стоков, если участки трубопроводов не могут быть прочищены через другие участки.

Все санитарно-технические приборы подключаются к существующим стоякам водопровода, канализации.

Монтаж и приемку сетей водопровода и канализации производится согласно СП 30.13330.2020.

Часть 9. Электрооборудование (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ЭО)

Проектом предусматривается переоборудование электросети. До начала работ производится демонтаж существующей электропроводки. Расчёт

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

электрических нагрузок осветительной и розеточной сети выполнен в соответствии с СП 256.1325800.2016, изд. 7.

Электроснабжение нежилого помещения будет осуществляться от существующего ГРЩ здания по существующей трассе кабелем ВВГнг-LS 5x4 мм с прокладкой кабеля в стальном корпусе. В качестве распределительного устройства, проектом предусматривается установка в пом. 12 (подсобное помещение) щита распределительного (ЩР), с запирающейся металлической дверцей, со степенью защиты оболочки шкафа IP31, на котором размещаются: счётчик электроэнергии, отключающий аппарат, автоматы защиты распределительной сети.

Нормируемая освещённость, количество и место установки светильников приведены на плане электроосвещения. Управление освещением местное.

Групповая сеть выполняется сменяемой кабелем с медными жилами марки ВВГ и NYM с прокладкой в подвесных потолках, под штукатуркой и стеновыми панелями (гипрок), с применением ответвительных коробок.

Часть 10. Проект организации строительства (шифр: 16ПНЖ/0522/-/ПОС)

В части приведен проект организации строительства в необходимом объеме.

Принятые в проекте решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. (Приложение № 3).

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2) , входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17), утвержденного распоряжением КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП №10-427 от 26.07.2011 г. (Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом».

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП №01-21-1284/22 от 08.06.2022 г. (Приложение №6).

5) Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация не противоречит требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федеральному закону от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2) , входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17) : «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

(И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договоры;

Приложение № 8. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

Приложение № 9. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 12. Иная документация.

14. Дата оформления заключения экспертизы

«10» января 2023 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.С.Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Е.В. Кондакова/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Л.А. Хангу/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия

**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 2 августа 2021 года)

**УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15**

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

(с изменениями на 2 августа 2021 года)

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - [распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104](#).

На основании [распоряжения КГИОП Санкт-Петербурга от 26 июня 2015 года N 10-289](#) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения включен памятник "Земляная крепость "Осиновая Роща", XVIII в. (местоположение объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, между д.6, корпус 2, литера А и д.6, корпус 1, литера А, по Юковскому шоссе, д.12, литера АЛ и д.22, литера А, по Приозерскому шоссе).

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

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

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
460	Дом И.В.Голубина (И.И.Зайцевского)	1834-1878	архитекторы Х.Х.Бек, Н.Ф.Беккер	1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
460.1	Угловой дом	1834; 1878	арх. Х.Х.Бек; арх. Н.Ф.Беккер	1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2	среднее	-"
460.2	Флигель	начало XIX века; 1834	автор не установлен арх. Х.Х.Бек	Репина ул., 17	среднее	-"

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

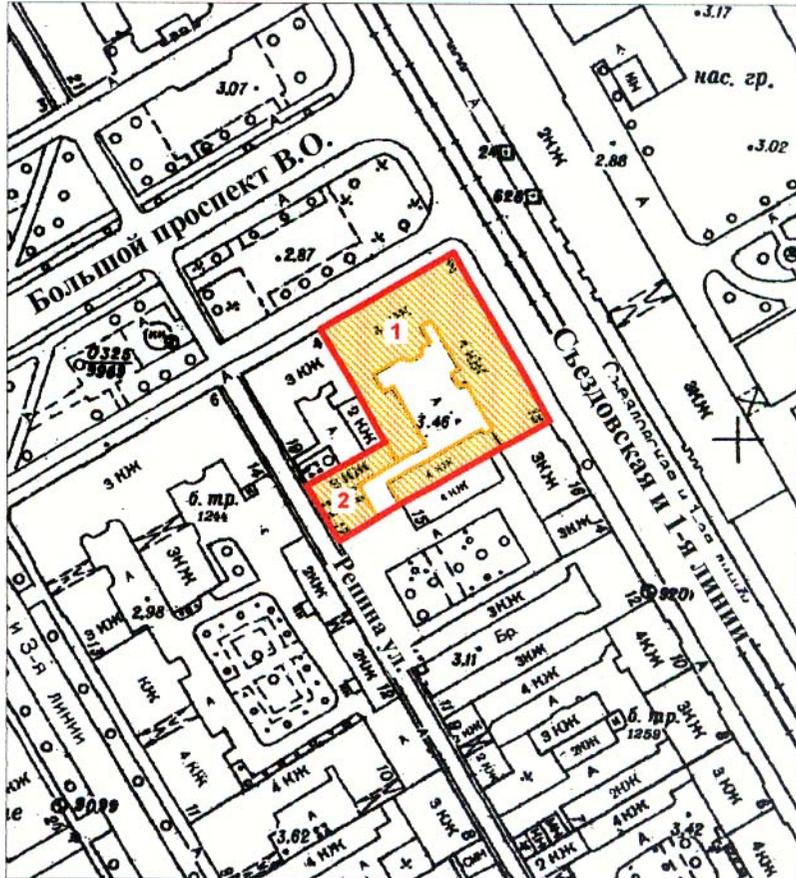
**Копия решения органа государственной власти об
утверждении границ территории объекта культурного наследия**

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

Б. М. Кириков
 М.П. "29" мая 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом И. В. Голубина (И. И. Зайцевского)"

г. Санкт-Петербург, 1-я линия, 18;
 Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

1. Угловой дом
2. Флигель

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 КГИОП
 ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

**Копия решения органа государственной власти об
определении предмета охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

26.07.2011№ 10-427

**Об утверждении перечня предметов охраны
здания «Угловой дом», входящего
в состав выявленного объекта культурного наследия
«Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)»**

1. Утвердить перечень предметов охраны здания «Угловой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 18; Большой пр. В.О., д. 2, литера А, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)», согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А. Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 28.07.2011 № 10-427

Перечень предметов охраны
здания «Угловой дом»,
входящего в состав выявленного объекта культурного наследия
«Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)»
Санкт-Петербург, Василеостровский район, 1-я линия В.О., д. 18, Большой пр. В.О., д. 2, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация углового здания, состоящего из двух четырехэтажных лицевых корпусов (вдоль 1-й линии и Большого проспекта) и примыкающих к ним двух дворовых флигелей;</p> <p>конфигурация и габариты крыш (двускатные).</p>	 
3	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические парадные лестницы (Л1-Л2) – местоположение, габариты, конструкции (марши по косоурам), тип (двухмаршевые), ступени (из лещадной плиты);</p> <p>ограждение маршей – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (стилизованнный растительный орнамент);</p> <p>поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные)</p> <p>типы сводов: вестибюлей – пологие; площадок лестниц - по металлическим балкам;</p>	 

2

		<p>исторические лестницы (ЛЗ-Л5) – местоположение, габариты, конструкции (марши по косярам), тип (двухмаршевые), ступени (из лещадной плиты), покрытие площадок (лещадная плита);</p> <p>ограждения маршей – материал (металл), рисунок (вертикальные стержни); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные).</p>	
4	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевые фасады: материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка на высоту 1-го этажа, ленточный руст в уровне 2-4-го этажей;</p> <p>балкон на кронштейнах на уровне 3-го этажа (фасад со стороны Большого пр.);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов;</p> <p>цвет (коричневый) и рисунок оконных заполнений;</p> <p>профилированные наличники окон, в т.ч. с раскреповками; прямые и лучковые сандрики оконных проемов, в.т. с растительным лепным орнаментом в поле сандрика;</p>	  

3

оформление оконных проемов 2-го этажа рустом и веерными перемычками с бриллиантовым рустом;

оформление оконного проема 4-го этажа (в оси балкона) фигурным сандриком из встречных волют на кронштейнах;

оформление проема балконной двери в виде портала со сдвоенными колоннами с раскрепованным антаблементом с картушем и разорванным лучковым фронтоном с сухариками под карнизом;

междуэтажные и подоконные карнизы;

венчающий антаблемент с фризом с растительным орнаментом (гирлянды) и профилированным карнизом на сдвоенных кронштейнах;

аттики на парапете крыши, в том числе над угловым сопряжением фасадов;

дворовые фасады:

материал отделки цоколя - известняковая плита;
материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;

ризалиты со скошенными углами;



4

местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов, включая оконные проемы с лучковыми перемычками и полуциркульным завершением;

венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом.



5

5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадные лестницы и вестибюли (Л-1 - Л-2): оформление стен и сводчатых перекрытий вестибюлей филёнками;</p> <p>покрытие пола в вестибюлях и площадок лестниц мраморной крошкой (терраццо) с геометрическим орнаментом;</p> <p>квартира № 13 комната площадью 25, 7 кв.м: печь угловая, одноярусная, облицована гладкими изразцами коричневого цвета; карниз пофилёванный, декорирован растительно-геометрическим орнаментом; на лицевой плоскости, в верхней части прямоугольная вставка с декоративной композицией;</p>	  
---	---	---	--

		<p>квартира № 14</p> <p>комната площадью 24,7 кв.м:</p> <p>печь угловая, двухъярусная, облицована изразцами белого цвета;</p> <p>первый ярус: боковые лопатки декорированы рельефным изображением факела и акантовых гирлянд; в верхней части, над топкой, композиция из аканта и пальметт;</p> <p>второй ярус: лицевая плоскость фланкирована пилястрами со стилизованными капителями, декорированными акантом и пальметтами; пилястры поддерживают антаблемент, разделенный на две части горизонтальной тягой и полосой иоников; верхняя часть антаблемента декорирована акантом и пальметтами;</p> <p>по центру лицевой плоскости - полуциркулярная ниша с горельефным изображением женской фигуры (Деметры?), держащей венки и рог изобилия; завершающий карниз профилирован, декорирован иониками и листьями аканта.</p>	
--	--	---	---

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

Материалы фотофиксации

**Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17).
Дата фотофиксации: 01.09.2022 г.**

Аннотация

1. Вид на входную дверь в помещение 1-Н, с Большого проспекта В.О.;
2. Вид на главный фасад здания и окна помещения 1-Н, с Большого проспекта В.О.;
3. Вид на главный фасад здания и окна помещения 1-Н, с Большого проспекта В.О.;
4. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;
5. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;
6. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;
7. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;
8. Вид на входную дверь в помещении 1-Н;
9. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №2);
10. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №2);
11. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №2);
12. Фрагмент интерьера кабинета и вид на Большой проспект В.О. (помещение №2);
13. Фрагмент интерьера коридора (помещение №1);
14. Фрагмент интерьера коридора (помещение №1);
15. Фрагмент интерьера помещения персонала (помещение №3);
16. Фрагмент интерьера помещения персонала (помещение №3);
17. Фрагмент интерьера коридора (помещение №4);
18. Фрагмент интерьера туалета (помещение №5);
19. Фрагмент интерьера туалета (помещение №7);
20. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №8);
21. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №8);
22. Вид на помещение №4;
23. Фрагмент интерьера помещения №4;
24. Фрагмент интерьера помещения №4;
25. Фрагмент интерьера помещения №4;
26. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №11);
27. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №11);

28. Фрагмент интерьера кабинета и вид на входную дверь в помещение с дворовой части здания (помещение №11).

Схема фотофиксации

Условные обозначения:

- 1 – номер фотографии;
- > – направление фотографии;

Фасады

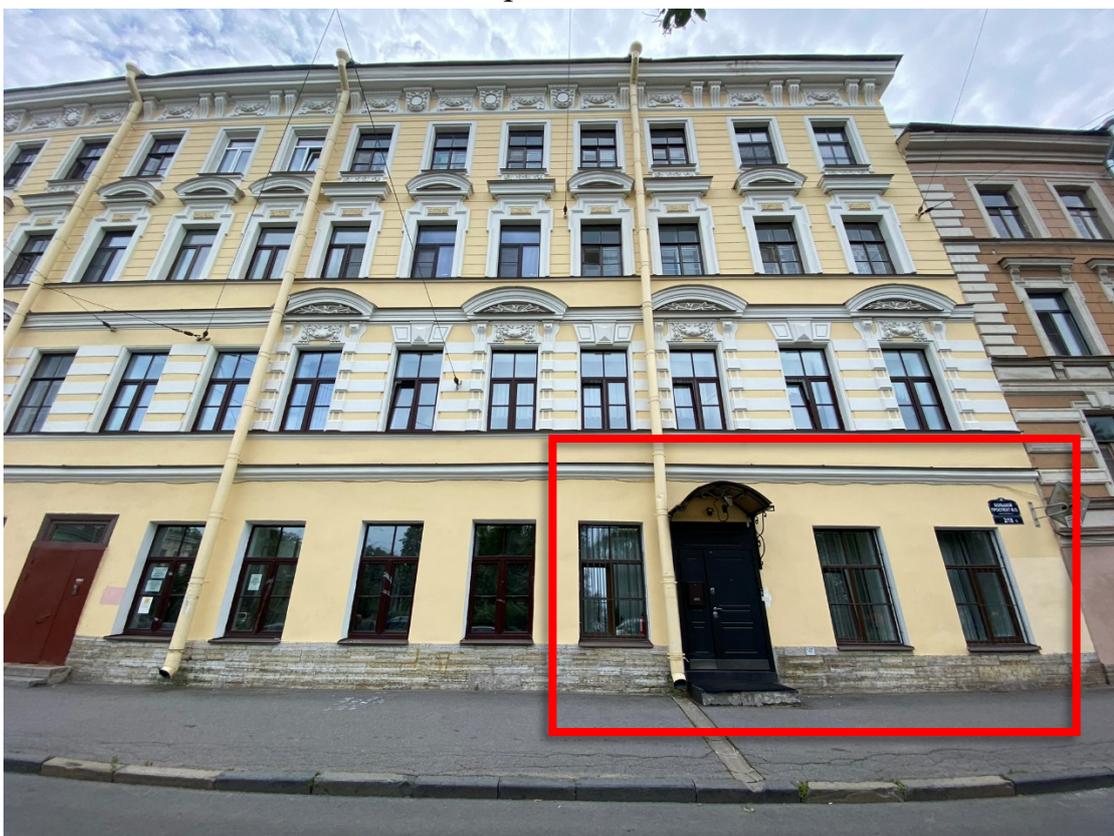




1. Вид на входную дверь в помещение 1-Н, с Большого проспекта В.О.;



2. Вид на главный фасад здания и окна помещения 1-Н, с Большого проспекта В.О.;



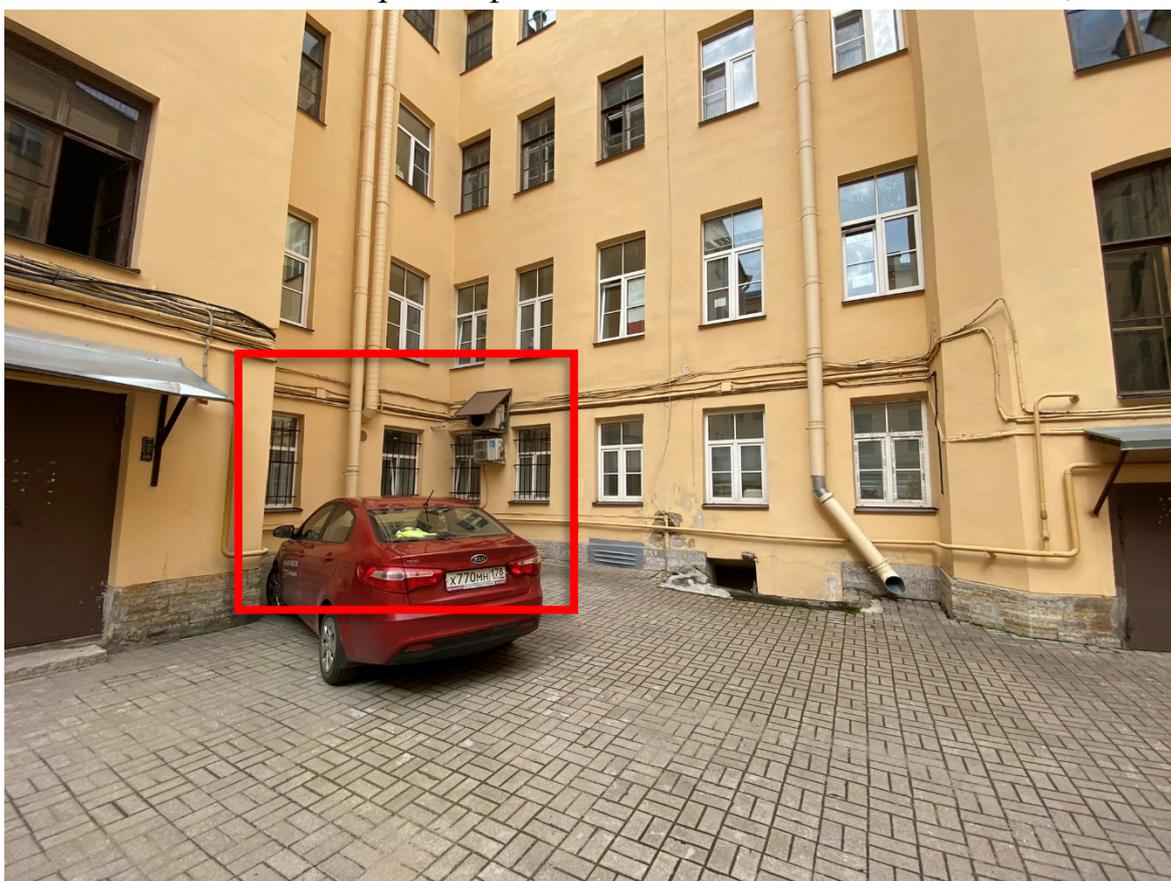
3. Вид на главный фасад здания и окна помещения 1-Н, с Большого проспекта В.О.;



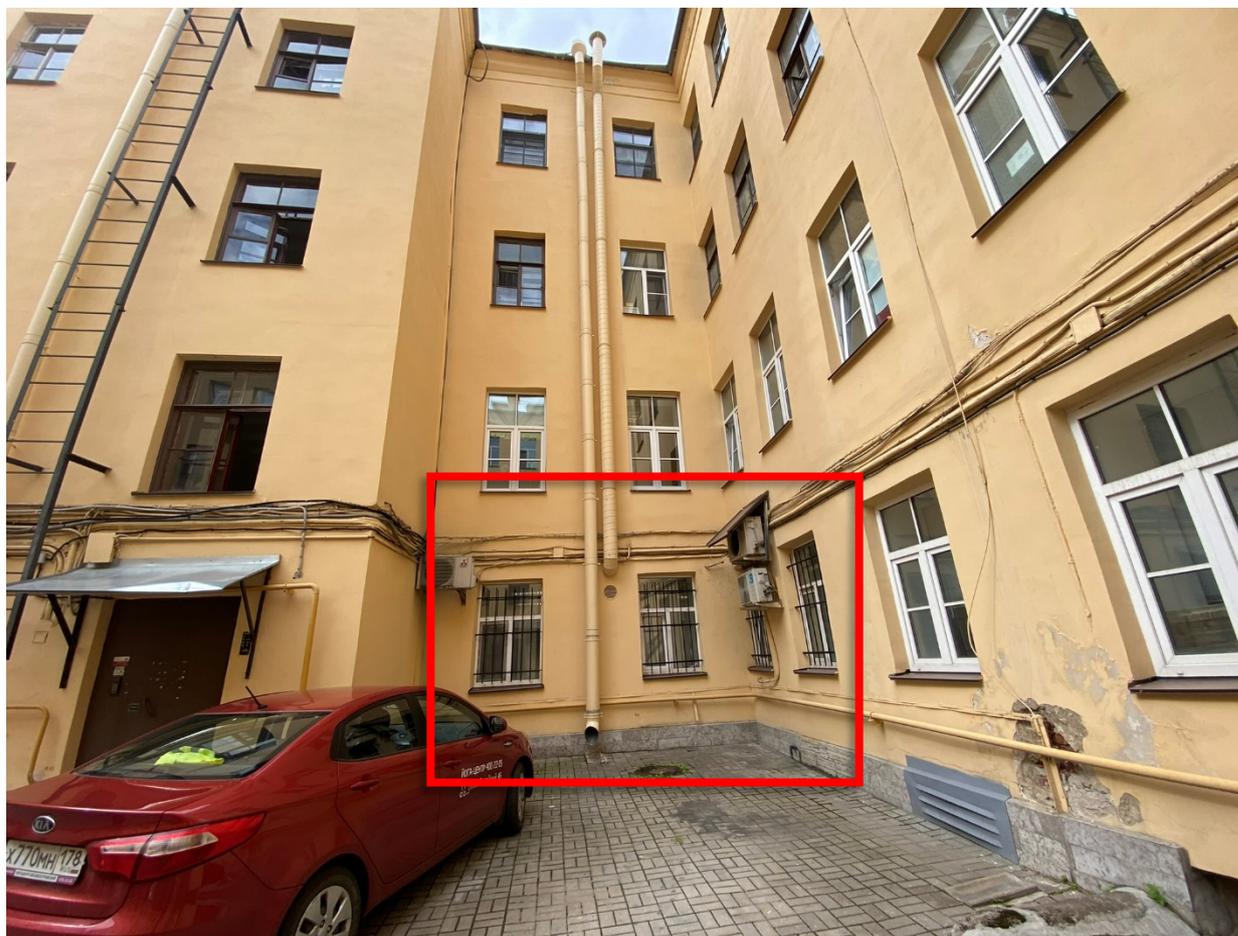
4. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;



5. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;

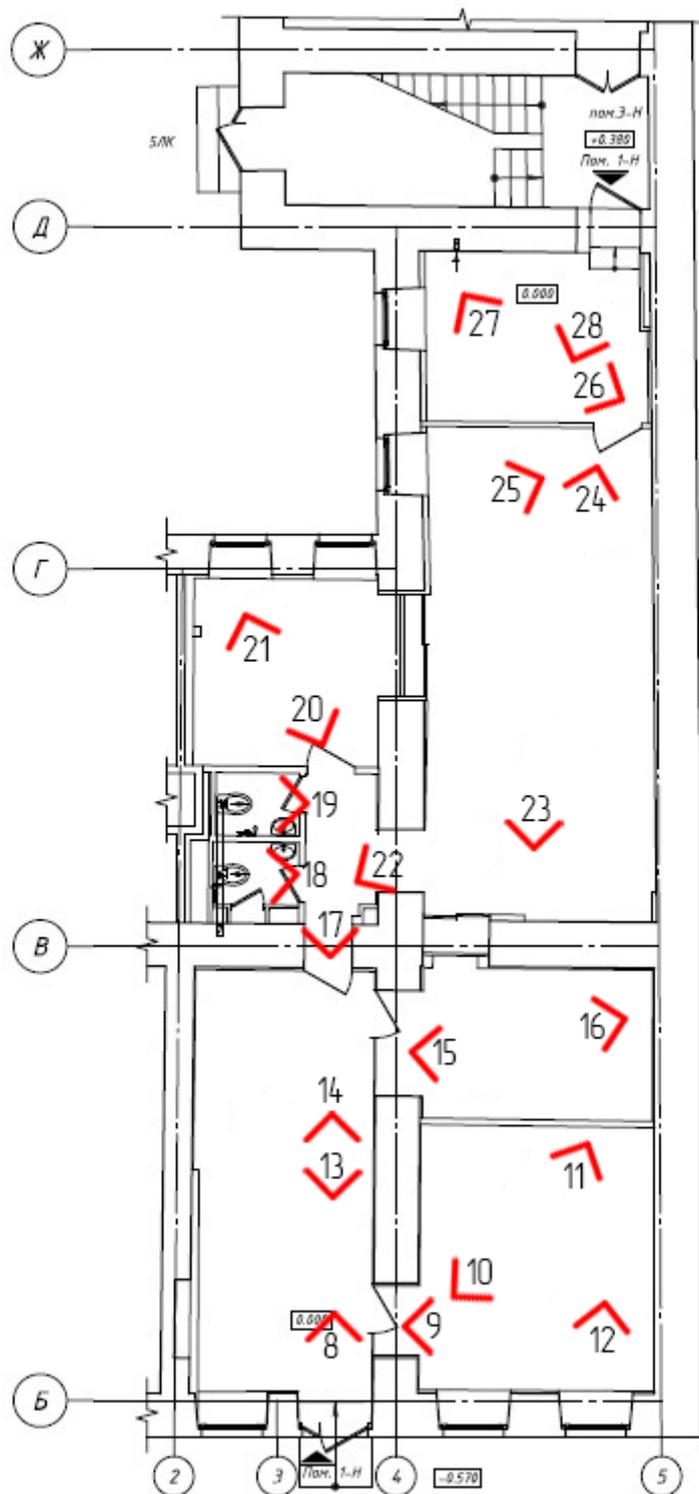


6. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;



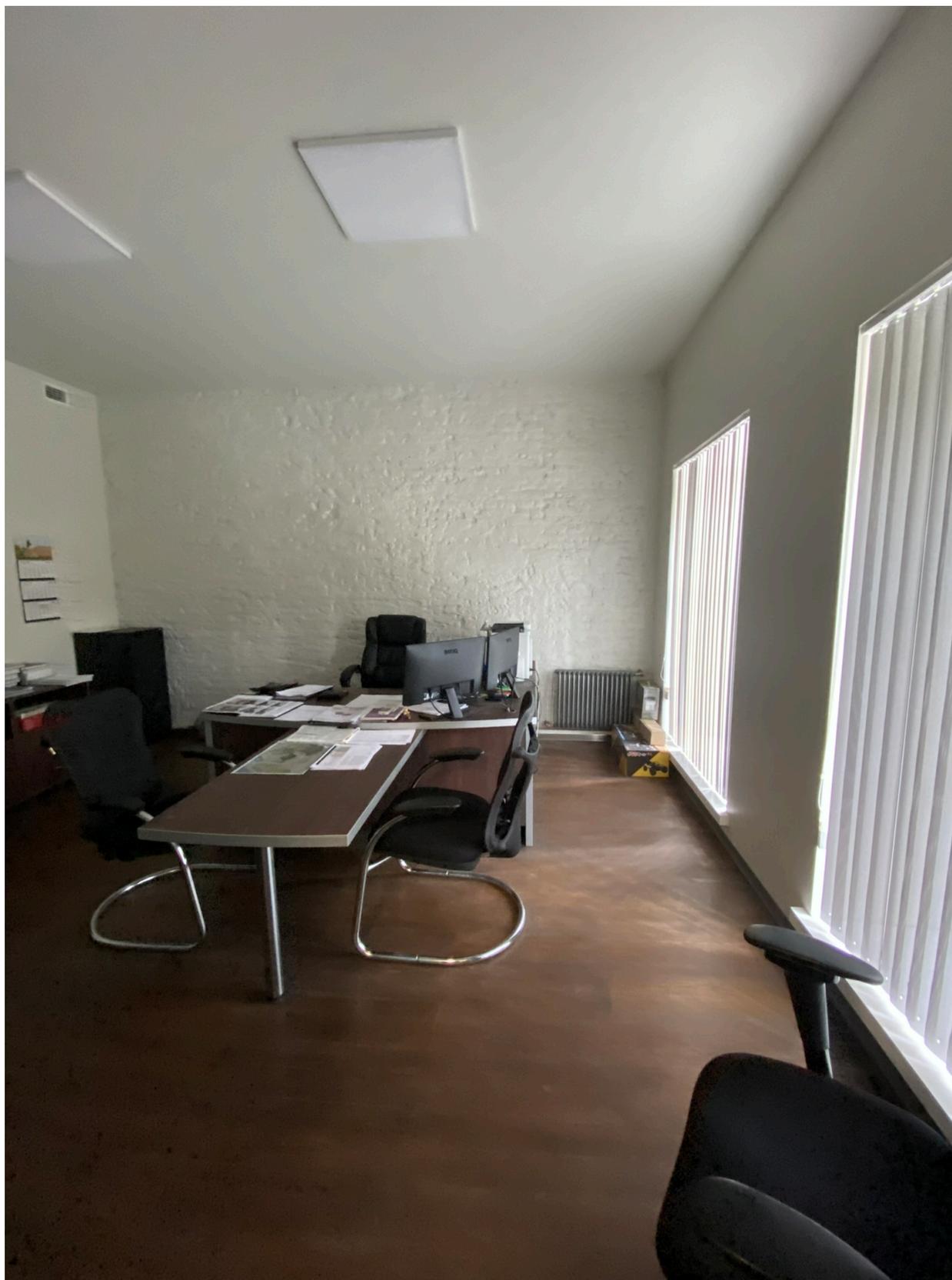
7. Вид на дворовой фасад здания и окна помещения 1-Н;

Внутренние помещения

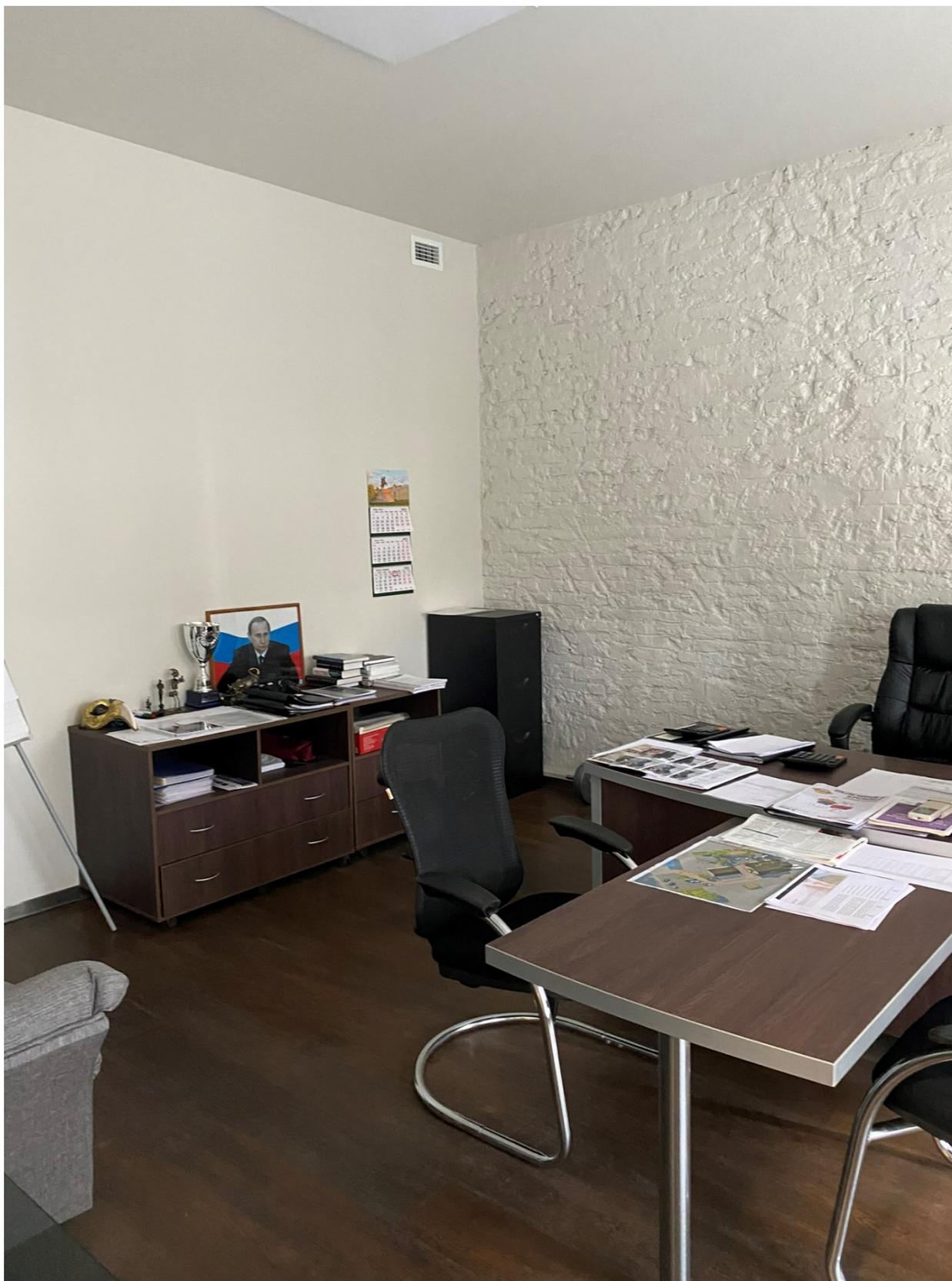




8. Вид на входную дверь в помещении 1-Н;



9. Фрагмент интеръера кабинета (помещение №2);



10. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №2);



11. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №2);



12. Фрагмент интерьера кабинета и вид на Большой проспект В.О.
(помещение №2);



13. Фрагмент интерьера коридора (помещение №1);



14.Фрагмент интерьера коридора (помещение №1);



15. Фрагмент интерьера помещения персонала (помещение №3);



16. Фрагмент интерьера помещения персонала (помещение №3);



17.Фрагмент интерьера коридора (помещение №4);



18. Фрагмент интерьера туалета (помещение №5);



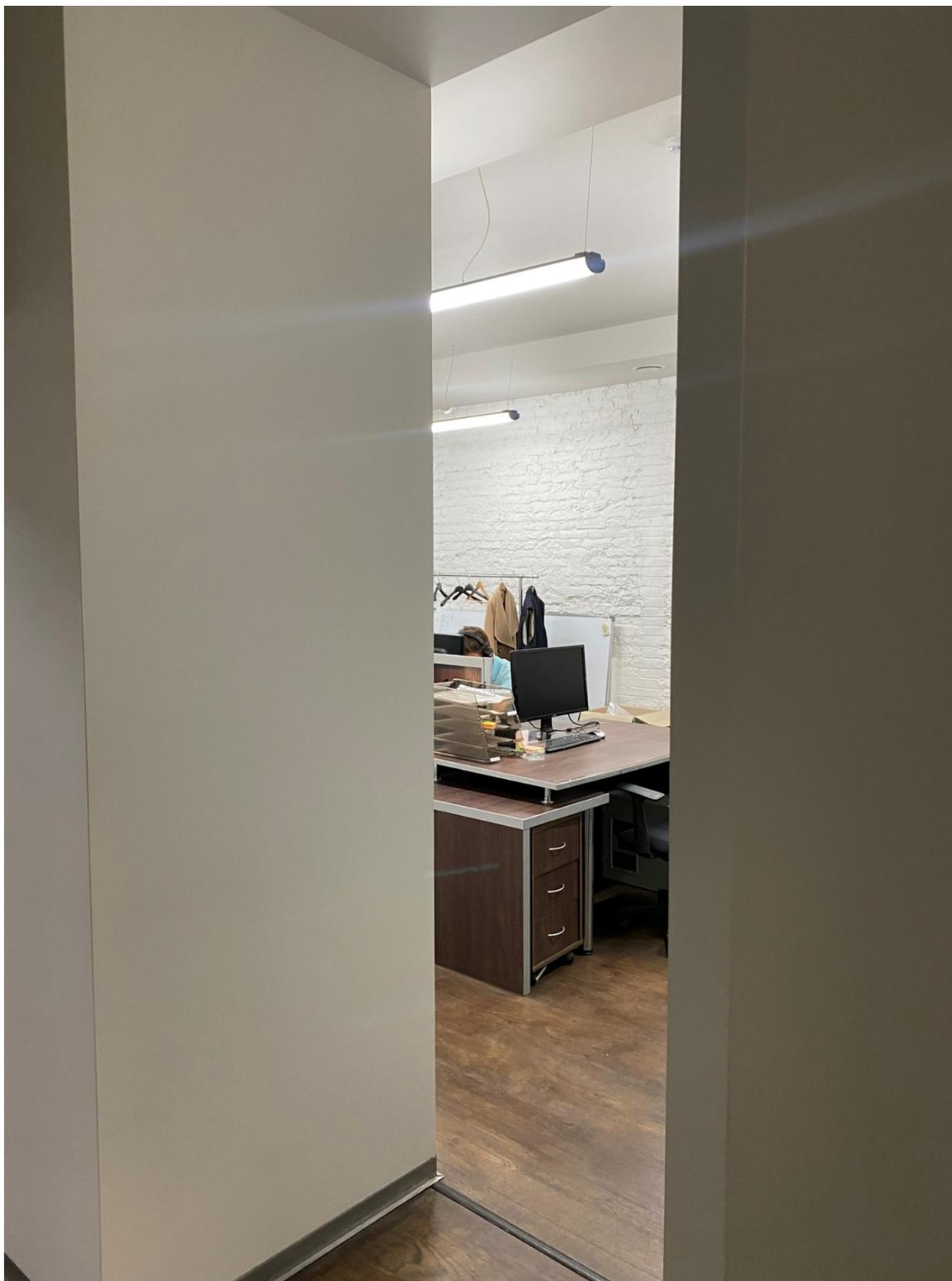
19.Фрагмент интерьера туалета (помещение №7);



20. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №8);



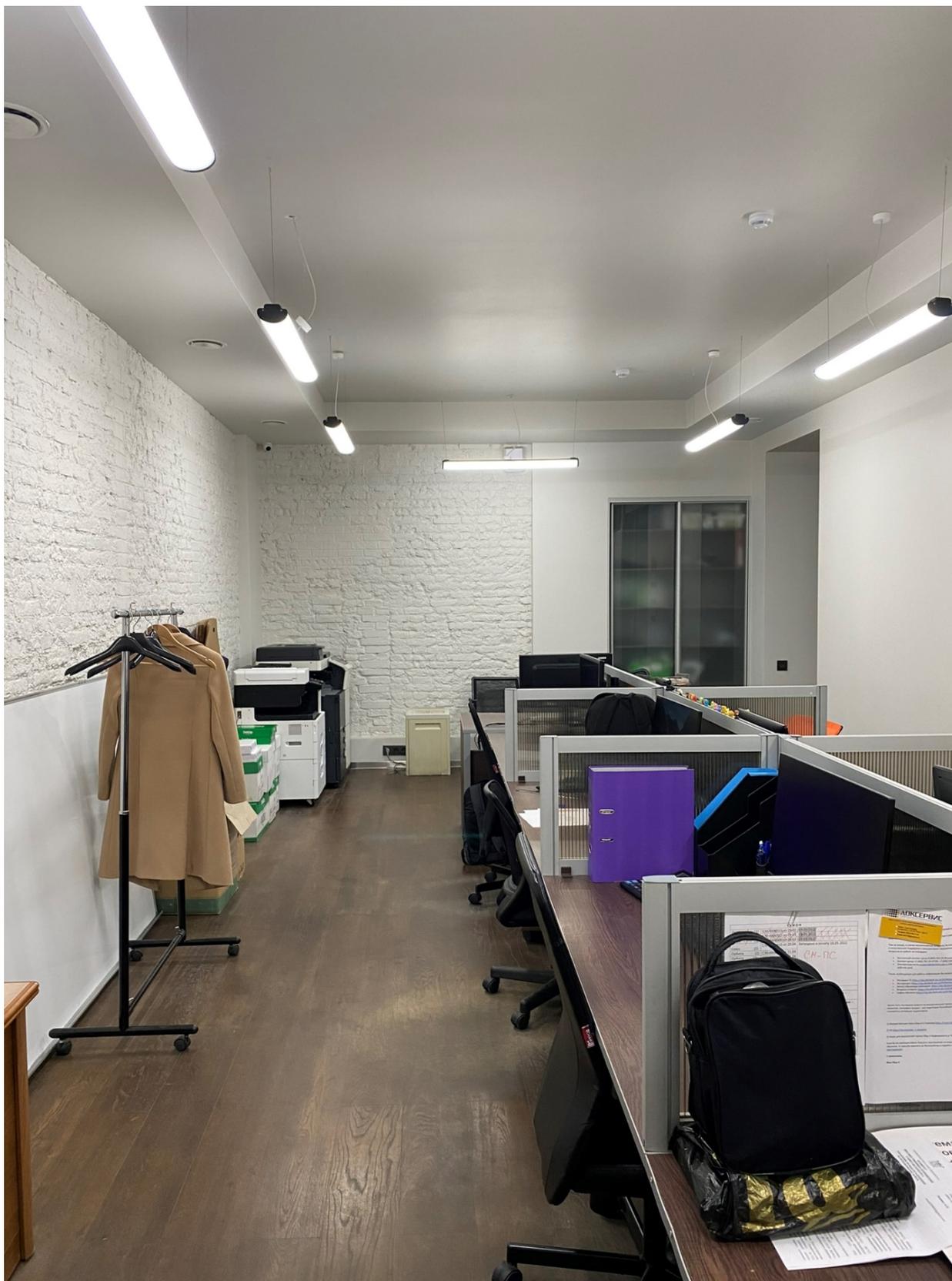
21. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №8);



22. Вид на помещение №4;



23. Фрагмент интерьера помещения №4;



24. Фрагмент интерьера помещения №4;



25. Фрагмент интерьера помещения №4;



26. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №11);



27.Фрагмент интерьера кабинета (помещение №11);



28. Фрагмент интерьера кабинета и вид на входную дверь в помещение с дворовой части здания (помещение №11).

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

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

№ 7604

Санкт-Петербург

25 СЕН 2007

г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников Е.Е.Ломакиной, действующей на основании доверенности № 7/1954 от 03.11.2006 г., и Некоммерческое партнерство «Сальто» (далее - Пользователь) в лице генерального директора С.Т.Альтова, действующего на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения(ий) № **1Н**, площадью 146,3 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 78:2013:1:1:7 (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Угловой дом», входящем в комплекс «Дом И.В.Голубина (И.И.Зайцевского)» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д.18/2, лит.А (описательный адрес: 1-я линия, д.18, Большой пр. В.О., д.2), 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 председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: распоряжение администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от 14.10.1996 № 2208-р; договор аренды от 14.10.1996 № 01/А3473; Распоряжение КУГИ от 28.01.2005 № 99-рк; дополнительное соглашение № 1 от 28.01.2005 к договору аренды от 14.10.1996 № 01-А003473; Распоряжение КУГИ от 05.02.2007 № 149-рк; дополнительное соглашение № 3 от 19.02.2007 к договору аренды от 14.10.1996 № 01-А003473.

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется Приложением № 2 к охранному обязательству.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Пользователь 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 Пользователя.

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, Пользователь 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.

AK

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы по реставрации Помещения(ий) выполнять силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по реставрации объектов культурного наследия.

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

Отсутствие у Пользователя (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 Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя 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 Пользователю 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), а также незамедлительно проводить необходимые работы по его (их) сохранению.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, технического устройства, решетки, козырька, ограждения Пользователь 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 изменять целевое назначение Помещения(ий) в Памятнике;
- 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 пункте 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя 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, 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.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

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. Пользователь обязан обеспечивать доступ граждан в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, в случае, если интерьер Помещения(ий) является предметом охраны Памятника, для осмотра.

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

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь 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 Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 300 МРОТ за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь 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 Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 100 МРОТ.

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 Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденного в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

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, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Пользователь 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 п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения пункта 8 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 Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 300 МРОТ.

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 технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя 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 Пользователя штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай 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 Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности.

3.11. Уплата штрафа не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права на Помещение(ия), со дня его (их) передачи по акту от Пользователя третьему лицу, а также в случае исключения Памятника из числа выявленных объектов культурного наследия.

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 Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного третьим лицом.

8. Прочие условия: z

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

Местонахождение Сторон:

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

Пользователь: 199178, Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д.18/2, лит.А, пом.1Н
ИНН 7801224559

Приложения:

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника.



Госорган

Е.Е.Ломакина

подпись



Пользователь

С.Т.Альтов

подпись

1/С.С. Шумилов / 06.07.2007.

Приложение № 1
к охранному обязательству
от 25 СЕН 2007 № 4604

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

Санкт-Петербург

"06" июля 2007 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/8 от 10.01.2007 Бахаревой Н.Ю.

и Пользователь, в лице представителя по доверенности от 14.06.2007 Довнар К.А.

произвели осмотр технического состояния помещения(ий) № 1Н, площадью 146,3 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер 78:2013:1:1:7 (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Угловой дом», входящем в комплекс «Дом И.В.Голубина (И.И.Зайцевского)» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д.18/2, лит.А (описательный адрес: 1-я линия, д.18, Большой пр. В.О., д.2).

1. Исторические сведения:

На угловом участке, расположенном на пересечении 1-й линии и Большого пр. размещены лицевой дом по 1-й линии, лицевой дом по Большому пр., северный, южный и западный дворовые флигели, флигель по ул.Репина. Застройка периметральная, с проездом во двор со стороны ул.Репина. Участок был отведен под застройку в 30-40-е гг. XVIII в. До 1830-х гг. застройка была деревянной. Первые каменные здания были возведены в 1834 г. в классицистическом стиле. Угловой дом впоследствии был перестроен и получил эклектичное оформление фасада, дом по ул.Репина в основном сохранил свой первоначальный облик. Пом.1Н расположено в лицевом доме по Большому пр..

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

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру цоколя и стен деформаций не имеется.
- цоколи: из известняковой скобы, в удовлетворительном состоянии.
- отмостки: асфальтовое покрытие, в удовлетворительном состоянии.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, оштукатурены, в удовлетворительном состоянии.
- колонны, столбы: в пом.1Н отсутствуют.

в) перекрытия:

- междуэтажные: в пом.1Н железобетонные, защиты гипроком.

г) крыша:

- стропила: деревянные
- обрешетка: деревянная
- кровля: металлическая, в удовлетворительном состоянии.

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют.

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, в удовлетворительном состоянии.
- трубы: из оцинкованной стали, в удовлетворительном состоянии.

ж) фасады:¹

- облицовка стен: оштукатурены, в удовлетворительном состоянии
- окраска стен: окрашены, красочный слой лицевых фасадов загрязнен, дворовых фасадов – в удовлетворительном состоянии.
- монументальная живопись: отсутствует.
- лепнина: лицевые фасады – в уровне 2 этажа лепные гирлянды в филенках над окнами и лепнина в виде пальмовых ветвей в лучковых сандриках окон, лепной декор кронштейнов, поддерживающих балкон; в уровне 3 этажа лепная гирлянда, картуш и лепные пальмовые ветви над балконом; в уровне 4 этажа лепные гирлянды в подоконных филенках, лепные гирлянды, волюты, обрамляющие окно, расположенное над балконом; лепные гирлянды и картуши во фризе венчающего антаблемента. Лепнина в удовлетворительном состоянии.
- декоративные элементы: лицевые фасады – в уровне 2-4 этажей стены рустованы; в уровне 2 этажа окна с замковыми камнями, лучковыми сандриками на кронштейнах; в уровне 3 этажа окна с профилированными наличниками «с ушками», прямыми и лучковыми сандриками; в уровне 4 этажа окна с профилированными наличниками; фасады завершены аттиками прямоугольной формы; в центральной части лицевого фасада по 1-й линии в уровне 3 этажа балконная дверь фланкирована гладко оштукатуренными и муфтированными в нижней части полуколоннами с капителями, декорированными волютами и гирляндами, поддерживающими разорванный лучковый фронтон; в уровне 2 этажа балкон поддерживают два лепных кронштейна, установленных на каннелированных и муфтированных полуколоннах.
- карнизы: лицевые фасады – профилированные карнизы между 1 и 2, 2и 3 этажами, в удовлетворительном состоянии; венчающий профилированный карниз, имеет повреждения, утраты; дворовые фасады – венчающий профилированный карниз, в удовлетворительном состоянии.
- пилястры: отсутствуют.
- балконы, лоджии, крыльца: лицевой фасад по 1-й линии – в уровне 3 этажа балкон с кованым ограждением, на лепных кронштейнах, в удовлетворительном состоянии.
- окна: лицевые фасады – окна прямоугольной формы; дворовые фасады – окна прямоугольной формы и с лучковым завершением (окна лестничных клеток); оконные заполнения деревянные и металлопластиковые. В пом.1Н окна прямоугольной формы, оконные заполнения по дворовому фасаду - металлопластиковые белого цвета, на окнах установлены металлические решетки; по лицевому фасаду - металлопластиковые, отделанные «под дерево», в удовлетворительном состоянии.
- двери: двери по лицевому и дворовым фасадам деревянные филенчатые, металлические, металлопластиковые, в удовлетворительном состоянии. Входная дверь в пом.1Н со стороны лицевого фасада металлическая, филенчатая, в удовлетворительном состоянии.

з) монументы:²

- постамент: отсутствует.
- скульптура: отсутствует.
- обелиск: отсутствует.
- колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения: удовлетворительное.

к) интерьеры:³

- полы: ламинат, в удовлетворительном состоянии
- перекрытия (межэтажные): железобетонные, защиты гипроком.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, отделка – гипрок.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: отсутствуют.
- лестницы: отсутствуют.
- двери: двери между комнатами современные, деревянные, входная дверь металлическая филенчатая, в удовлетворительном состоянии.

л) инженерные коммуникации:⁴

- электроснабжение: имеется.
- отопление: имеется.
- водопровод: имеется.
- канализация: имеется.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:⁵ отсутствуют.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ⁶

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		Начало	Окончание	
	На дату составления акта осмотра технического состояния помещений, в пом.1Н, расположенном в Памятнике, не требуется выполнение работ.			

Представитель Госоргана



(подпись)

Н.Ю.Бахарева

Представитель Пользователя



(подпись)

К.А.Довнар
(ФИО)

Госорган

Е.Е.Ломакина



Пользователь

С.Т.Альтов



А.В.Добрецова



В.В.Воронин

¹ 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».

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».

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».

³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «к».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

⁴ в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «л», указывается – не имеется.

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

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

Приложение № 2

к охранному обязательству
от 25 СЕН 2007 № 7607

**Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Угловой дом», входящего в комплекс
«Дом И.В.Голубина (И.И.Зайцевского)»,
Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д.18/2, лит.А
(описательный адрес: 1-я линия, д.18, Большой пр. В.О., д.2)**

Предметы охраны (в целом по зданию): историческое объемно-планировочное решение в характере эклектики; конструкции; фундаменты; исторические габариты основного объема здания; конфигурация, габариты, отметки крыши; проезд во двор; наружные и внутренние капитальные стены, плоские и сводчатые (лестничных клеток) перекрытия; фактурная обработка фасадов; материалы элементов архитектурно-декоративного оформления фасадов;

архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: известняковый цоколь; обработка фасада рустом на уровне 3-4-го этажа, в межоконных простенках 2-го этажа; и профилированными междуэтажными карнизами; балкон на штукатурных каннелированных кронштейнах, опирающихся на стилизованные рустованные каннелированные полуколонны на стилизованном филенчатом основании, а также с металлическим ограждением; балконный проем в профилированном обрамлении с «ушками», филенкой с гуттами, лепным декором в виде лаврово-ленточных гирлянд, а также с лепной композицией из картуша, лавровых ветвей и лент – в верхней части, с порталом: четыре трехчетвертные колонны с прямоугольными деталями у основания и капителями ионического ордера с лавровыми гирляндами, с раскрепованным архитравом с профилем по верхнему краю и разорванным лучковым фронтоном с дентикулами; дверные проемы, в т.ч. с деревянным двустворчатым филенчатым заполнением с фрамугой (воссозданное (?); оконные проемы прямоугольной формы без обрамления и с профилированными наличниками, а также: 1) с замковым камнем с деталью «алмазная грань», фланкированным филенками с профилем; 2) со стилизованными рустованными лопатками, филенкой с гуттами и лепным декором в виде лаврово-ленточных гирлянд в верхней части и лучковым сандриком на кронштейнах с лавровыми ветвями в тимпане; 3) с прямоугольной филенкой, обработанной фактурной штукатуркой, в верхней части и а) прямоугольным, б) лучковым сандриком; 4) с а) гладкой, б) с лепным декором в виде плодово-растительных гирлянд с лентами филенок под подоконником; 5) сандриком в виде двух волнот и связки листьев аканта – на каннелированных кронштейнах с плодово-ленточными гирляндами в нижней части; лепной фриз из чередующихся фигурных филенок с гуттами, лаврово-ленточными гирляндами и а) профилированных кронштейнов – боковых и центральной частей фасада; б) прямоугольных филенок с лаврово-ленточными венками; профилированный венчающий карниз с рядом иоников; прямоугольные аттики с гладкими лопатками – над боковыми и центральной частями фасада; дворовые фасады: известняковый цоколь; дверные проемы, в т.ч. с деревянным двустворчатым филенчатым

заполнением с фрамугой (воссозданное (?); оконные проемы прямоугольной формы, с лучковой перемычкой и полуциркульной формы; профилированный раскрепованный венчающий карниз; проезд во двор с известняковым цоколем и оконными проемами; интерьеры: подъезды: тамбуры с двойным деревянным двустворчатым филенчатым заполнением с фрамугой (воссоздано (?)) и профилированными тягами по периметру потолка; отделка стен вестибюля лепными профилированными рамами и фигурными филенками, потолка – прямоугольными и фигурными профилированными филенками; межэтажные известняковые лестницы на металлических косоурах с металлическим ограждением.

В помещении 1Н лепной декор и предметы ДПИ отсутствуют.

Госорган



Е.Е.Ломакина

Пользователь



С.Т.Альтов

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
9 (девять) листа (ов)
Специалист 1 категории
юридического отдела
Т.В. Филимонова



**СПРАВКА НА ПОМЕЩЕНИЕ
ДЛЯ РАСЧЕТА (ПЕРЕСЧЕТА) АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

АДРЕС СТРОЕНИЯ (с указанием литеры)

1-я линия В.О.

д. 18/2

литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

1-я линия В.О., д.18: Большой пр.В.О., д.2: Репина ул., д.17.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТИПА И КАЧЕСТВА СТРОЕНИЯ

2.1. Капитальность

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

2.2. Площадь нежилых помещений

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

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Номер помещения (части): 1Н

3.2. Занимаемые этажи

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

3.3. Тип входа

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

3.4. Элементы благоустройства

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

3.5. Площадь помещения (кв. м): 146,3

3.6. Площадь частей помещения, сдаваемых в аренду :

3.7. Площадь мест общего пользования в помещении :

3.8. Суммарная площадь, сдаваемая в аренду (кв. м): 146,3

Примечания(сведения о перепланировке и т.д.)

Исполнитель: *Зверева В.А.* (Зверева В.А.)

Начальник филиала ГУИОН ПИБ Василеостровского района

Захаров А.И. (Захаров А.И.)

Дата: 9 февраля 2005 г.

арендной платы за нежилое помещение
к доп.соглашению №1 от 28.01.2005 к договору аренды
№001-A003473 от 14.10.1996 г. по адресу:
199034, г.Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, литер А, помещение N 1Н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

- 1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Некоммерческое партнерство "САЛЬТО"
- 1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет
- 1.3. Арендваемая площадь (м.кв.): 146.30
- 1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж
- 1.5. Состояние помещения: нормальное
- 1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы
- 1.7: Тип здания: ЗДАНИЯ С КИРП.СТЕНАМИ ТОЛЩ.1.5-2.5КИРП.,ПЕР.Ж/Б...
- 1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;
- 1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 0.10
- 1.10. Расположение:
Координата X: 112 305 Координата Y: 94 811

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	213.600
Арендный	0.700
Местоположения	0.848
Площади	1.148
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	1.000
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год (без льгот):	145.558
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год:	14.556

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:
В год: 21 295.180 УЕ в квартал: 5 323.795 УЕ в месяц: 1 774.598 УЕ

С учетом коэффициента социальной значимости:
В год: 2 129.518 УЕ в квартал: 532.380 УЕ в месяц: 177.460 УЕ

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 14.556 УЕ

Общая арендуемая площадь по договору: 146.30 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:
В год: 21 295.180 УЕ в квартал: 5 323.795 УЕ в месяц: 1 774.598 УЕ

С учетом коэффициента социальной значимости:
В год: 2 129.518 УЕ в квартал: 532.380 УЕ в месяц: 177.460 УЕ

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 14.556 УЕ

532.380 УЕ. В том числе перечисляется:
КУГИ 100% - 532.380 УЕ

Дата расчета: 29.11.2004 Исполнитель: _____

Степанова Е.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения № 2 от 28.01.2005 к
договору аренды

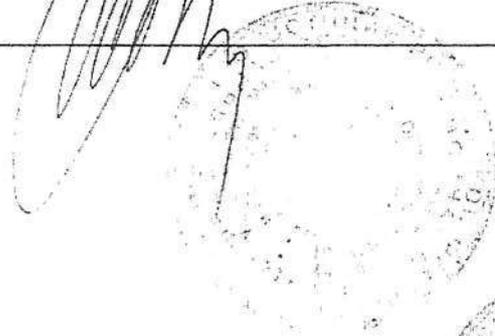
Дата регистрации « 18 » января 2008 года

Номер регистрации 78-78-01/0624/2007-104

Регистратор _____

(Подпись)

Григорьева Н.В.
(Ф.И.В.)



В
наступаем
документе
лист №

Прошнурова
пронумерова
скреплено пе
-3- ли
Частъник ф



Захаро
09.02

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



СПб, ул. Рузовская, д.14, пом.1

Кадастровые и Геодезические работы

Допуск СРО №0166.01-2016-784048504-И-017

№ 737/22

Технический паспорт нежилого помещения

Адрес: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А, помещение 1-Н

I. Общие сведения о здании

Назначение: Многоквартирный дом

Кадастровый номер: 78:06:0002013:1008

Год постройки: 1917

Число этажей: 6, в том числе подвал

Материал стен: кирпичные

Благоустройство дома: холодное и горячее водоснабжение и канализация центральные, плиты в доме газовые

II. Сведения о нежилом помещении 1-Н

Этажность: 1 этаж

Благоустройство:

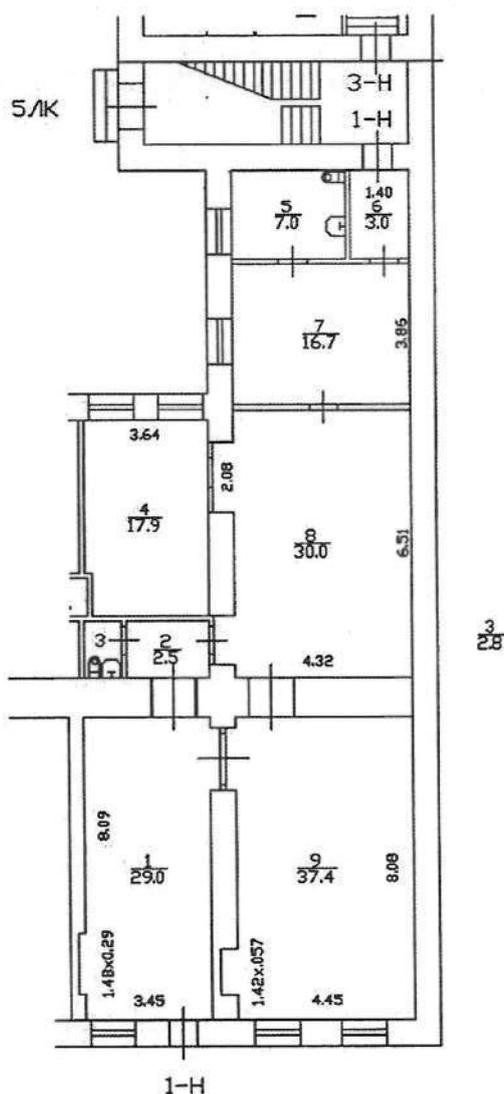
водопровод √ канализация √ отопление √ электричество √

III. Ведомость помещения

Этаж	№ помещения	№ ч.п. по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Примечание
1	1-Н	1	Холл	29,0	
		2	Коридор	2,5	
		3	Санузел	2,8	
		4	Кабинет	17,9	
		5	Санузел	7,0	
		6	Коридор	3,0	
		7	Помещение	16,7	
		8	Холл	30,0	
		9	Холл	37,4	
Итого по пом.1-Н:				146,3	

IV. поэтажный план

1-й этаж



Масштаб 1:200

V. Дополнительные сведения:

Технический паспорт подготовлен 21.04.2022 в дополнение к выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:06:0002013:1245.

Кадастровый инженер

Ольнова А.А.

Генеральный директор
ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»
М.П.

Гурьянов А.В.



Изготовитель: ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» 190013, г.Санкт-Петербург, ул.Рузовская, д.14, пом.1,
<http://www/lspbkadastr.ru>, тел.8(812)621 14 01

ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:
— деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
— деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов.

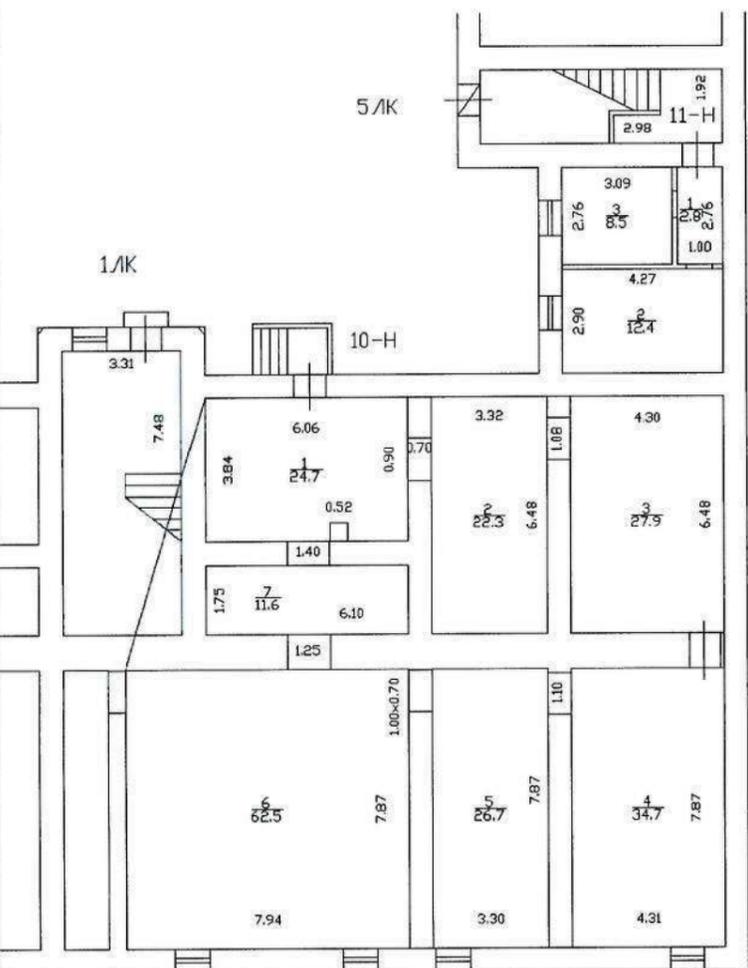
Памятка владельцу:

Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

План части подвала

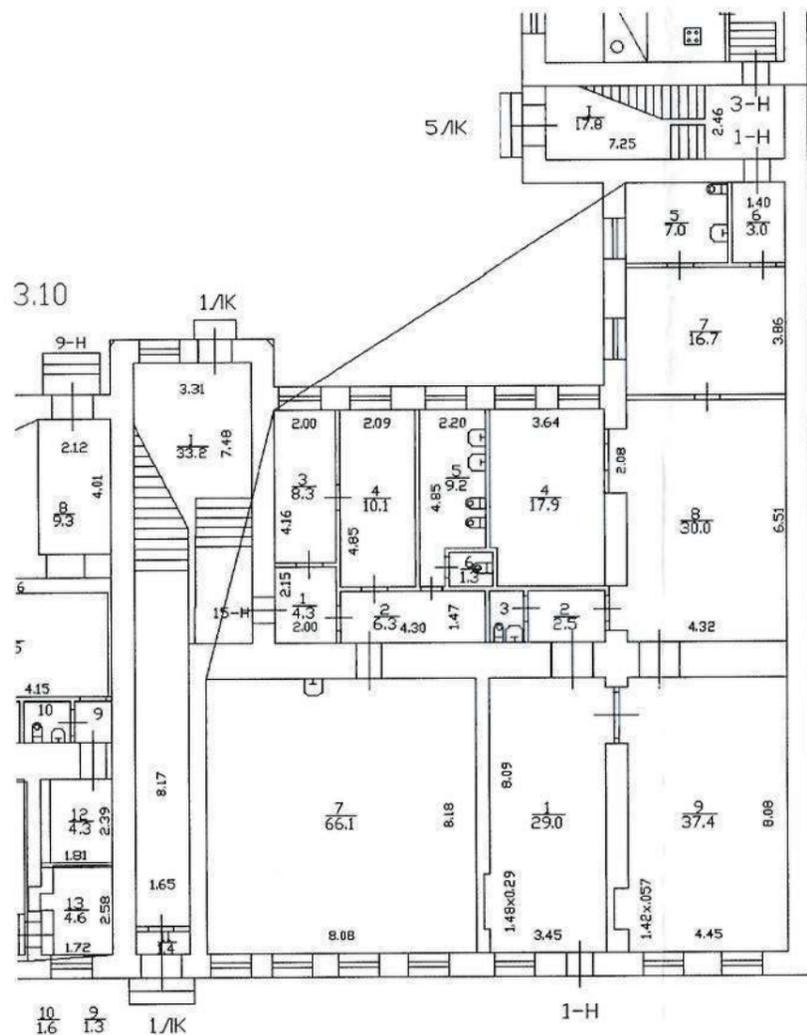
План части 1-го этажа

План 2-го этажа



2.8

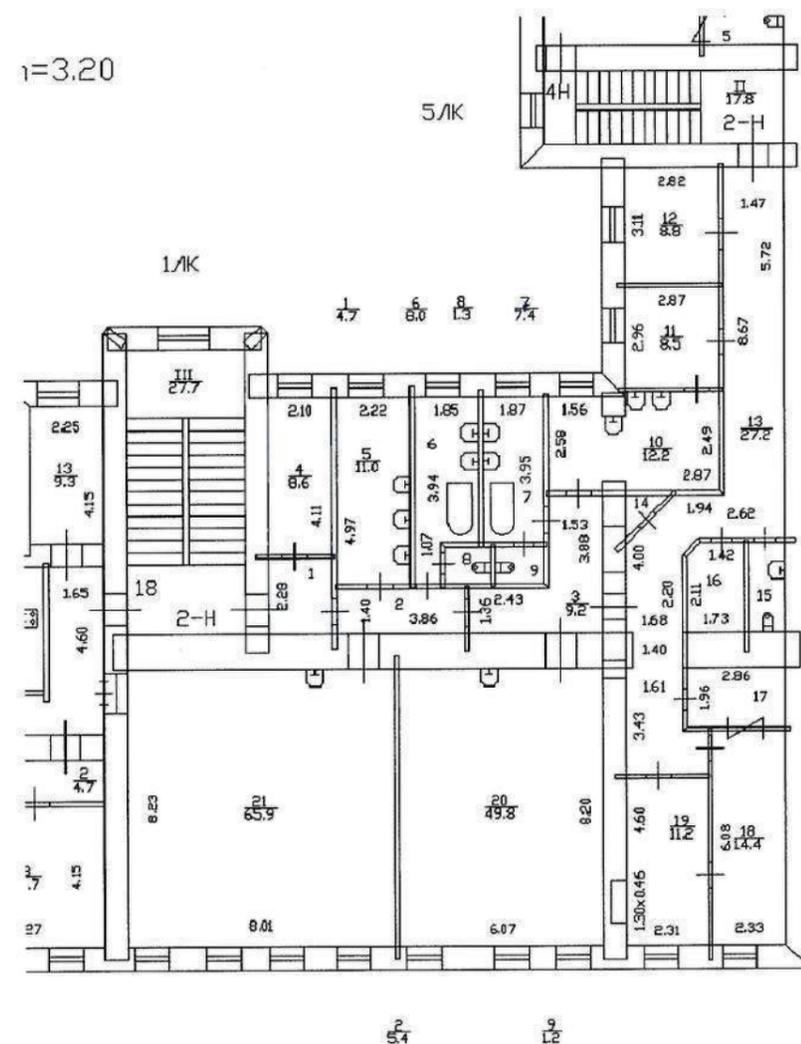
h=1.70
-h=1.50



1=3.20

1 этаж

2.8



2.0

2 этаж

1.4
0.8
0.5
4.5
5.6

h = 4.0

Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН по состоянию на 21 апреля 2022 г.

Масштаб 1:200



	Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А	Лист	Листов
		1	
Выполнил	Ольнова А.А.	ООО "НЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"	
Проверил	Гурьянов А.В.		
	21.04.2022		

Позтажний план пом.1-Н, вище
и ниже расположенных помещений

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



СПб, ул. Рузовская, д. 14, пом.

Кадастровые и Геодезические работы

Допуск СРО № 0166.01-2016-784048504-И-01

По требованию

ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» с 2014 года осуществляет кадастровую деятельность в соответствии с федеральными законами № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» и № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности», имеет в своем штате более двух кадастровых инженеров, являющихся членами СРО.

За годы своей деятельности ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» неоднократно выполняло кадастровые работы в отношении:

- помещений – жилых и нежилых, в том числе в связи с образованием части помещений для регистрации обременений;
- зданий, в том числе постановка на кадастровый учет многоквартирных домов;
- сооружений, объектов незавершенного строительства, линейных объектов, в том числе сети и дороги;
- земельных участков, в том числе формирование из неразграниченной госсобственности, образование земельных участков для ведения садоводства (раздел ЗУ для создания СНТ);

в том числе по государственным контрактам, на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Крыма и других регионов России.

Реквизиты ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»:

Юридический и фактический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 14, кв.2; ОГРН 1137847050769; ИНН 7840484504/ КПП 784001001; ОКВЭД в том числе ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:

- деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
- деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов

Генеральный директор
ООО «НЭБ»СТРОЙТЕХНАДЗОР» _____



Гурьянов А.В.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 18/2, литера А (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом И.В. Голубина (И.И. Зайцевского)» (1-я линия, 18; Большой пр. В.О., 2; Репина ул., 17): «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Угловой дом» (в составе «Дом И. В. Голубина (И.И. Зайцевского)») для современного использования (в части перепланировки и переустройства помещения 1-Н под офис) по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 18/2, лит. А» (шифр: 16ПНЖ/0522/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2022 г.

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Иконографические материалы

Аннотация

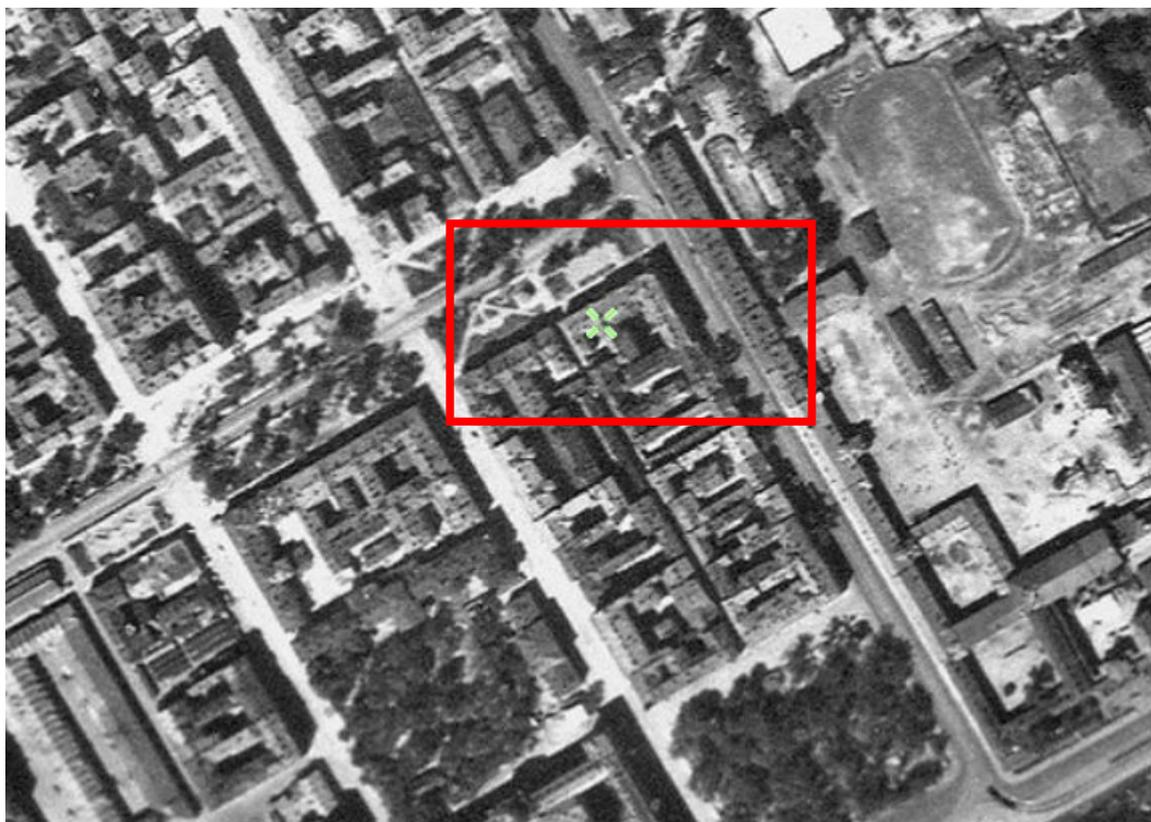
1. План Санкт-Петербурга авторства Юнга. 1915 г.
2. Карта устья р. Невы и г. Петрограда 1922 года.
3. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ. 1942 г.
4. План двора. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
5. План 1 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
6. План 2 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
7. План 3 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
8. План 4 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
9. Фасад по 1-ой лин. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
10. Фасад по Большому проспекту. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
11. Разрез. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
12. Разрезы. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
13. Разрезы. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455.
14. 1-я и Кадетская линии Васильевского острова. 1927 г. Номер в Госкаталоге:32029906. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32215614>.
15. 1-я и Кадетская линии Васильевского острова. 1927 г. (?). Номер в Госкаталоге:32029865. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32215670>.
16. Негатив. Кросс моряков БФ по улицам Ленинграда в честь праздника Великой Октябрьской Социалистической революции. Янов Н. П. (фотограф). 1943 г. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=36786605>.
17. Негатив. Кросс моряков БФ по улицам Ленинграда в честь праздника Великой Октябрьской Социалистической революции. Янов Н. П. (фотограф). 1943 г. Номер в Госкаталоге:36570221. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=36786580>.
18. Ленинград. В.О., 1-я линия, д. 16. Из коллекции Н.С. Тагина. 1950 - 1960-е гг. Номер в Госкаталоге:7713312. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=7827359>.
19. Фасад углового дома №18/2 на углу 1-й линии Васильевского острова и Большого проспекта. 1960 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Гр 76869.
20. В сквере на Большом проспекте Васильевского острова. 1977-1978 гг. <https://pastvu.com/p/1358137>.
21. 1-я линия В.О., д. 18. Источник: Салита Е.Г. Стасовы в Петербурге – Петрограде. – Л., Лениздат, 1982 (Выдающиеся деятели науки и культуры в Петербурге-Петрограде-Ленинграде). 1980 г.



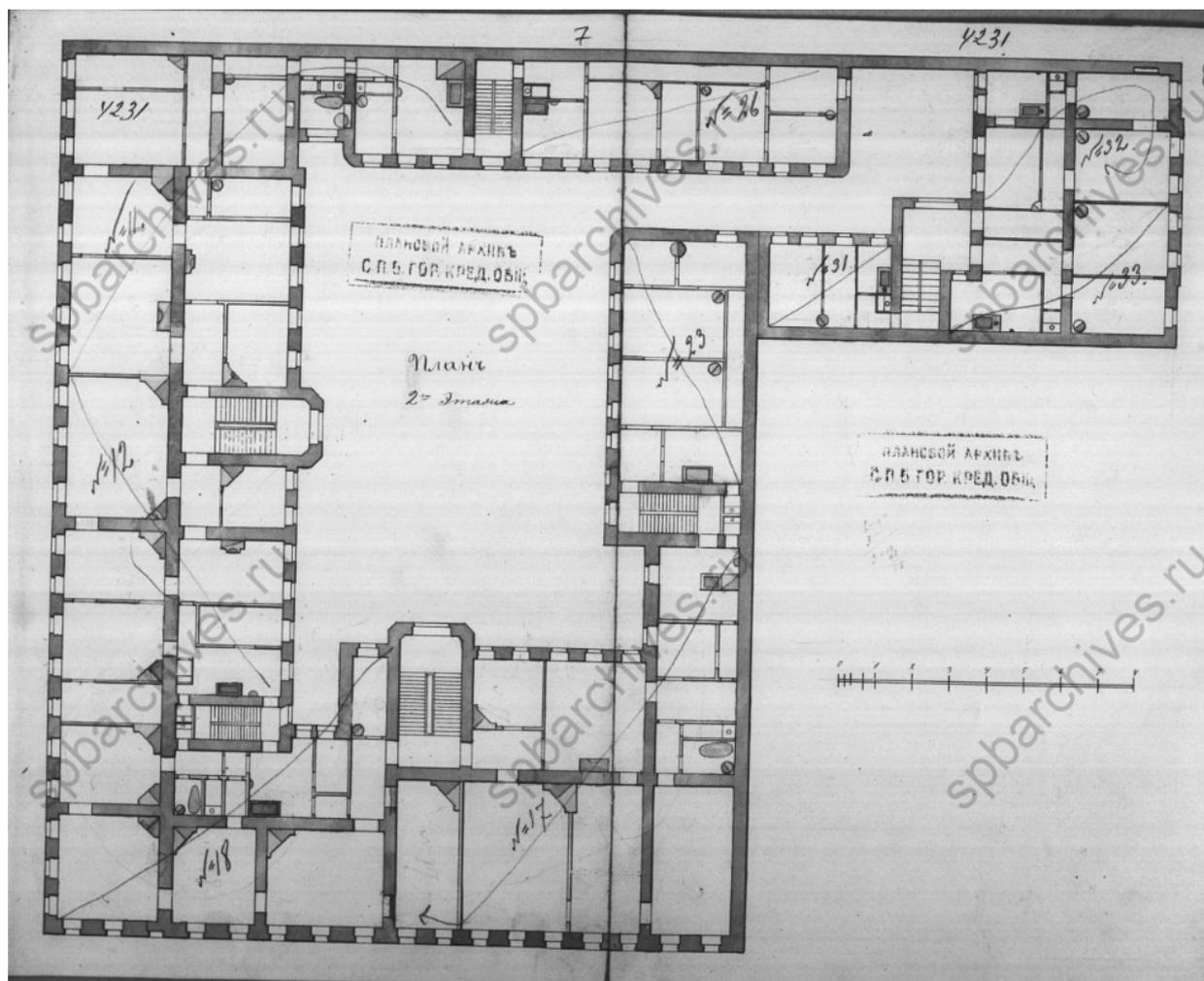
1. План Санкт-Петербурга авторства Юнга. 1915 г.



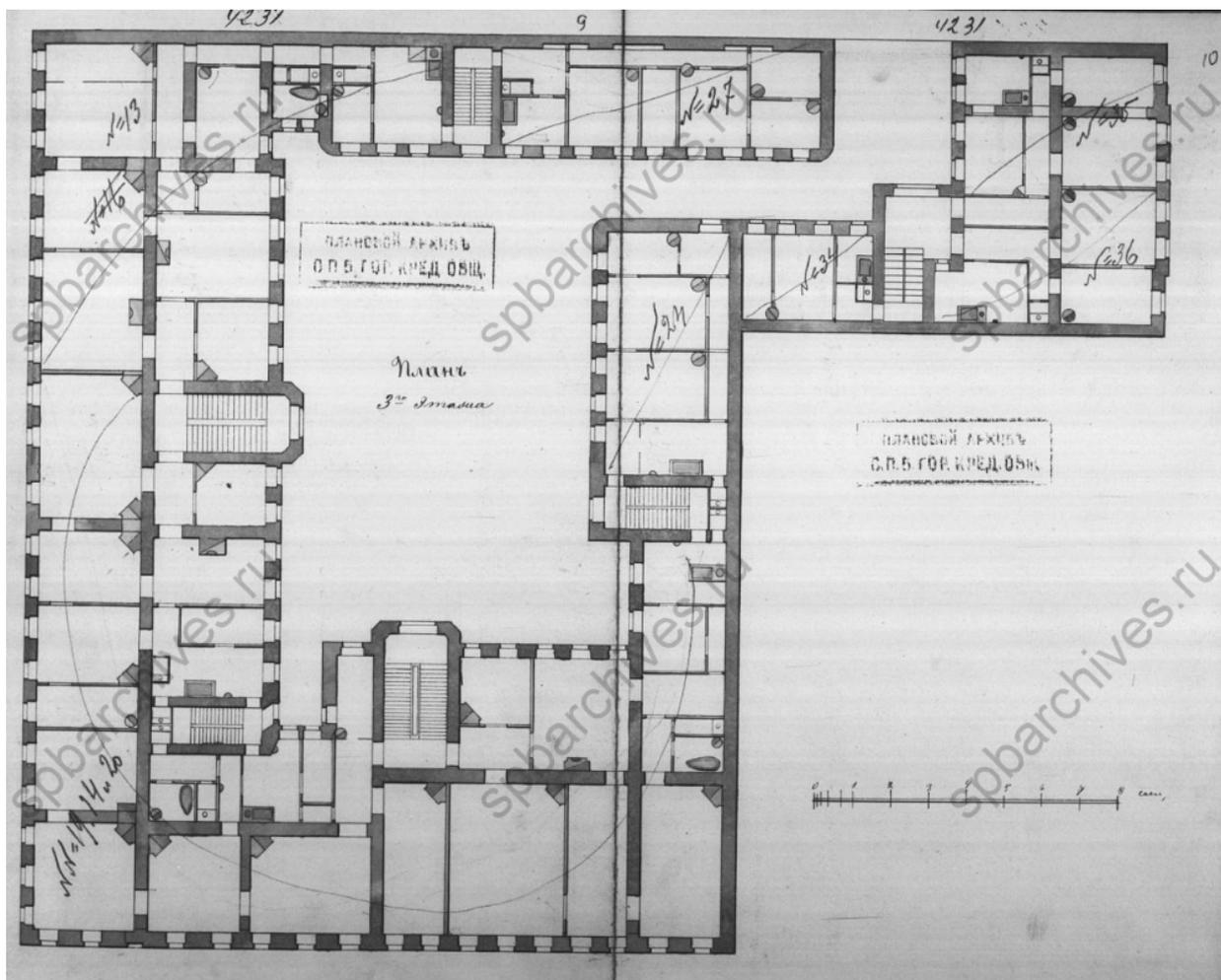
2. Карта устья р. Невы и г. Петрограда 1922 года



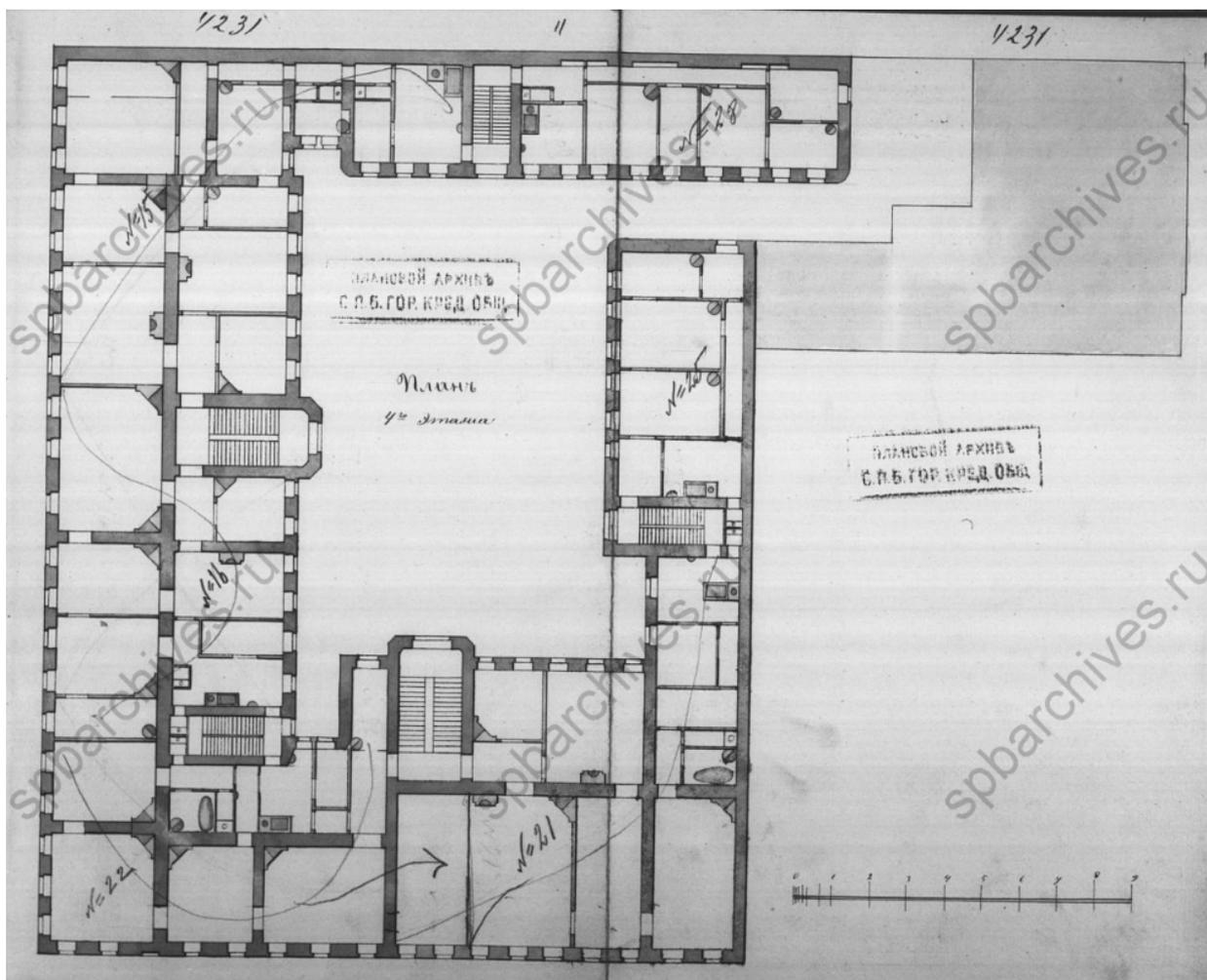
3. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ. 1942 г.



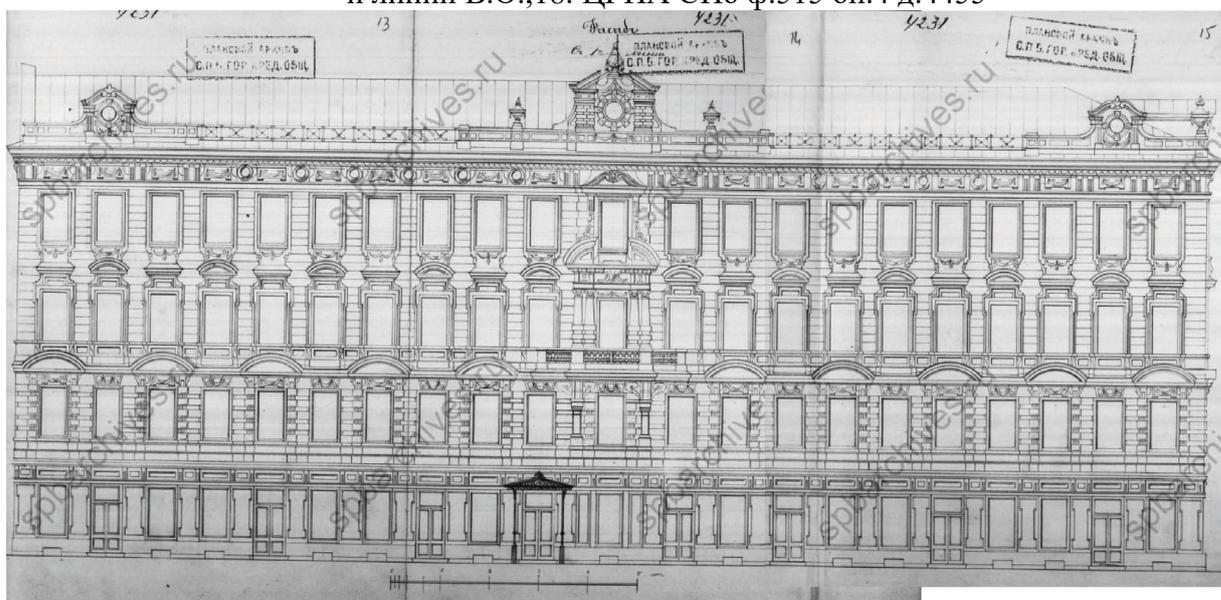
6. План 2 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



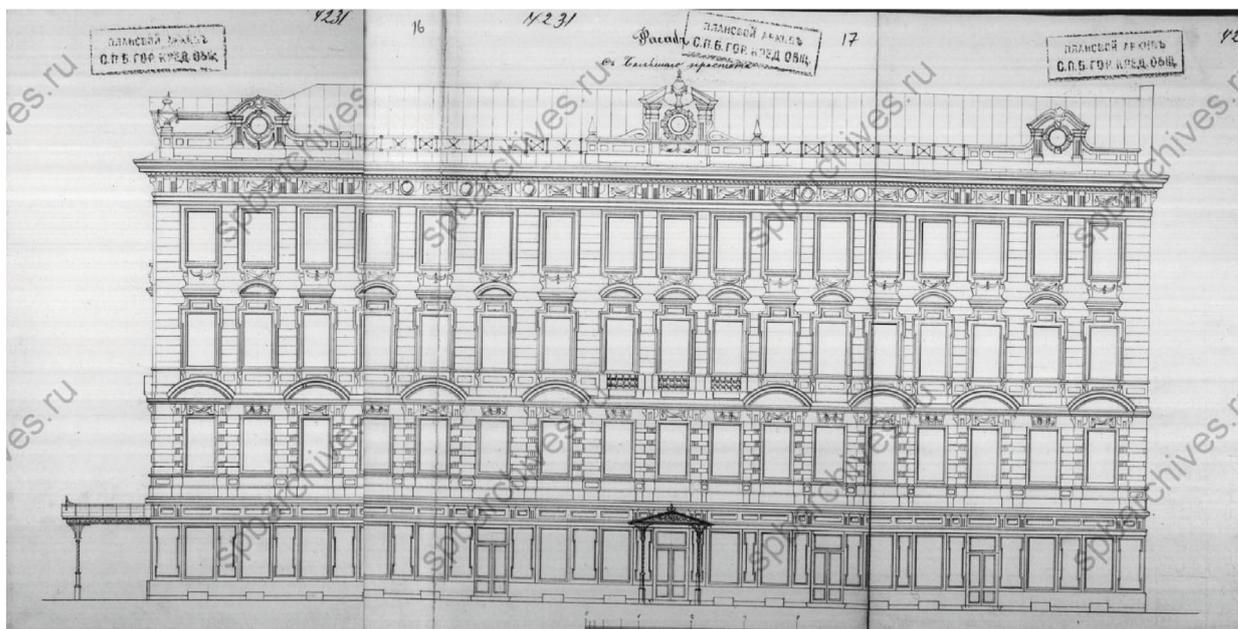
7. План 3 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



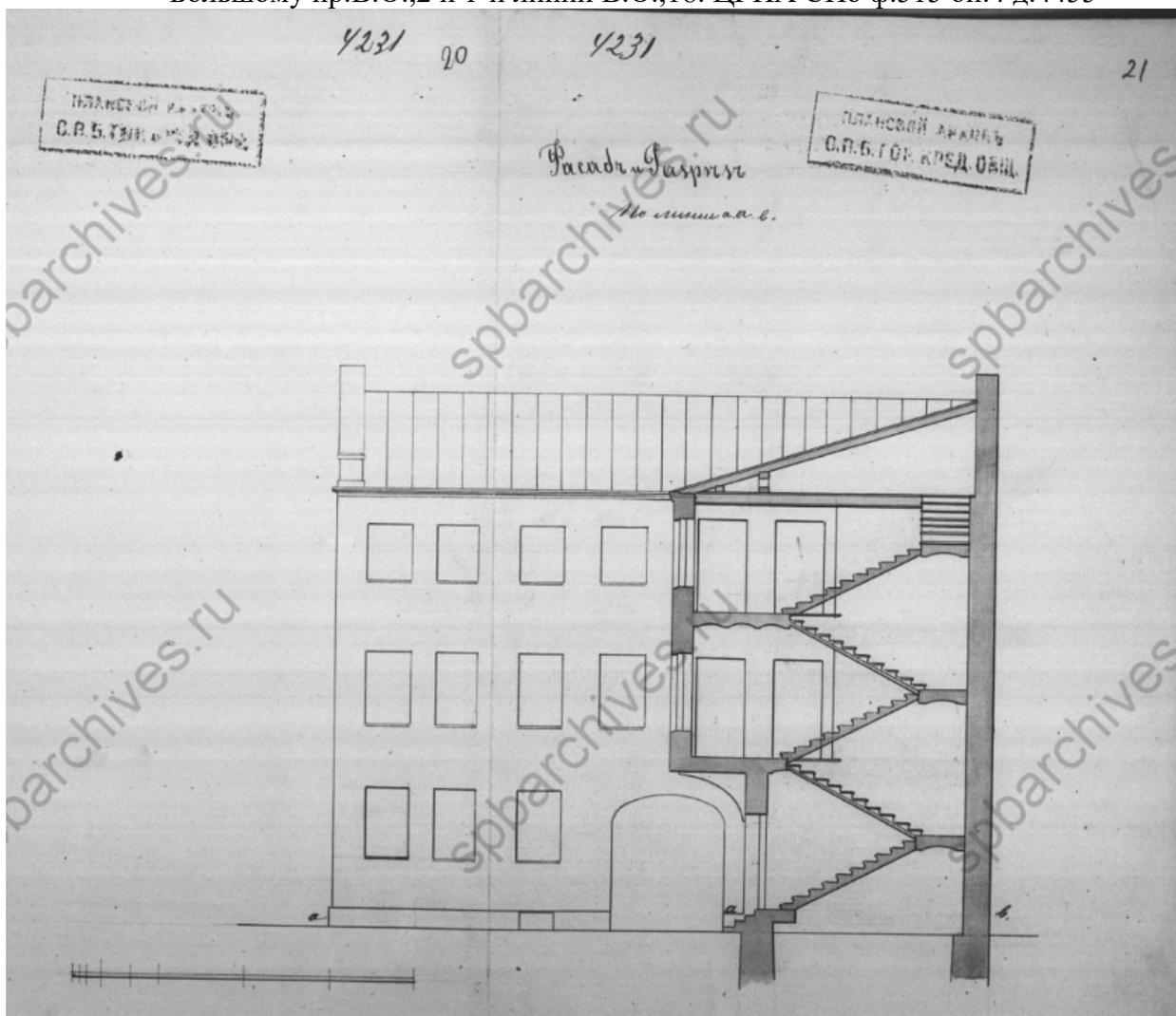
8. План 4 этажа. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



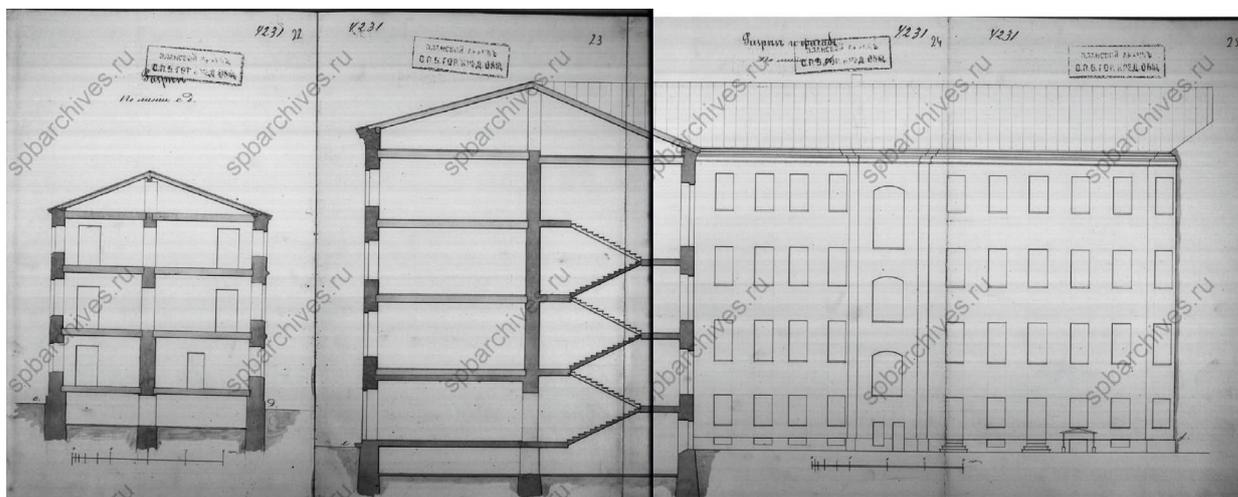
9. Фасад по 1-ой лин. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



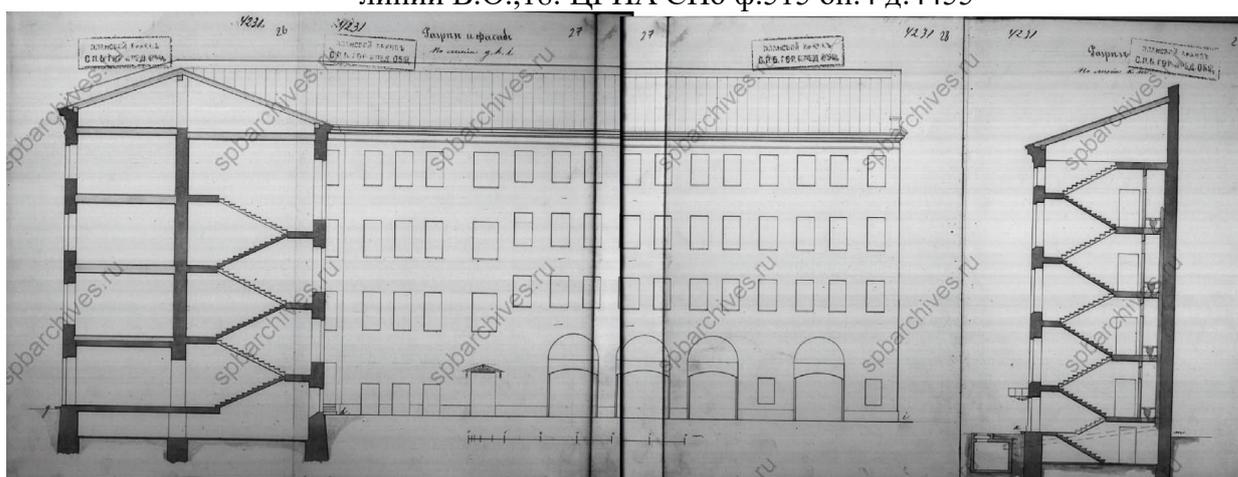
10. Фасад по Большому проспекту. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



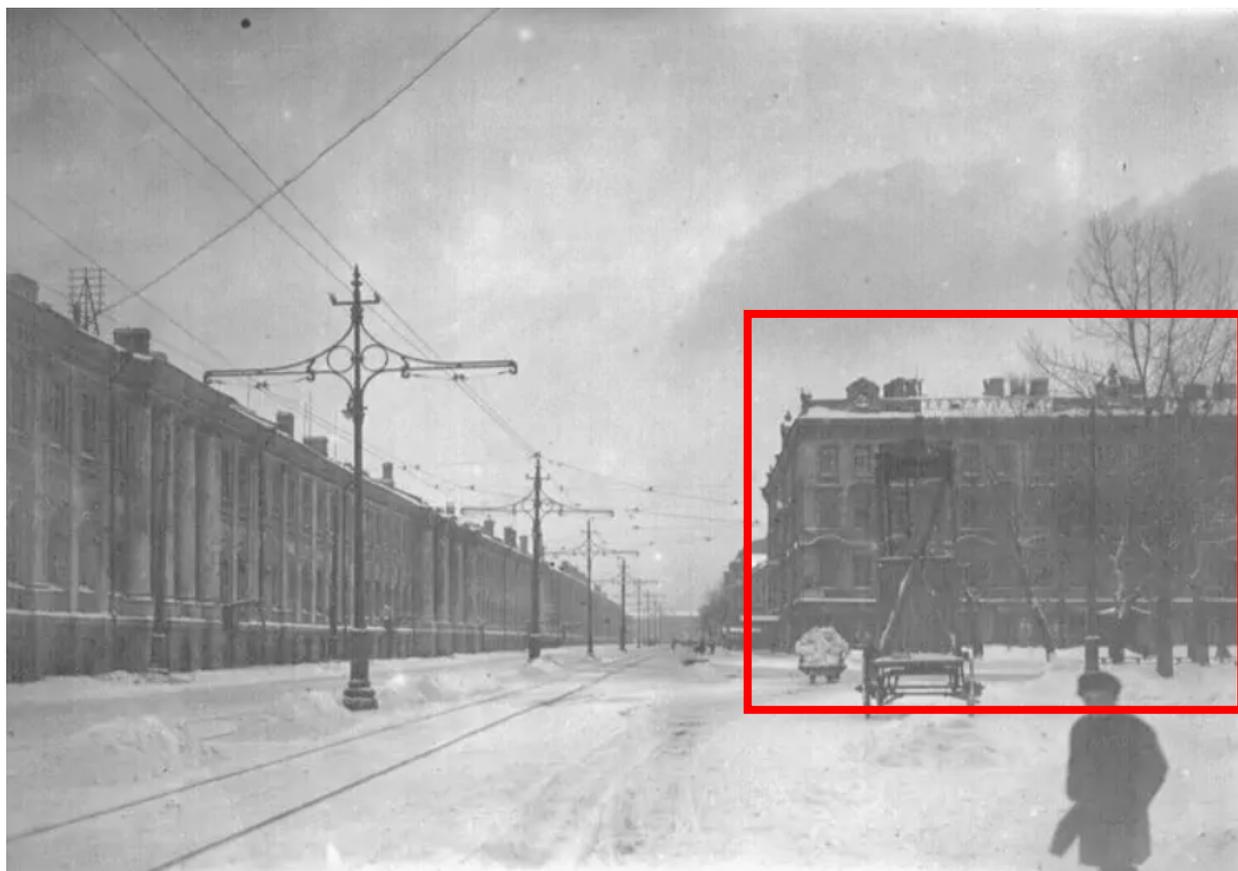
11. Разрез. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



12. Разрезы. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



13. Разрезы. 1911 г. Чертежи дома И.И.Зайцевского по Большому пр.В.О.,2 и 1-й линии В.О.,18. ЦГИА СПб ф.515 оп.4 д.4455



14. 1-я и Кадетская линии Васильевского острова. 1927 г. Номер в Госкаталоге:32029906. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32215614>



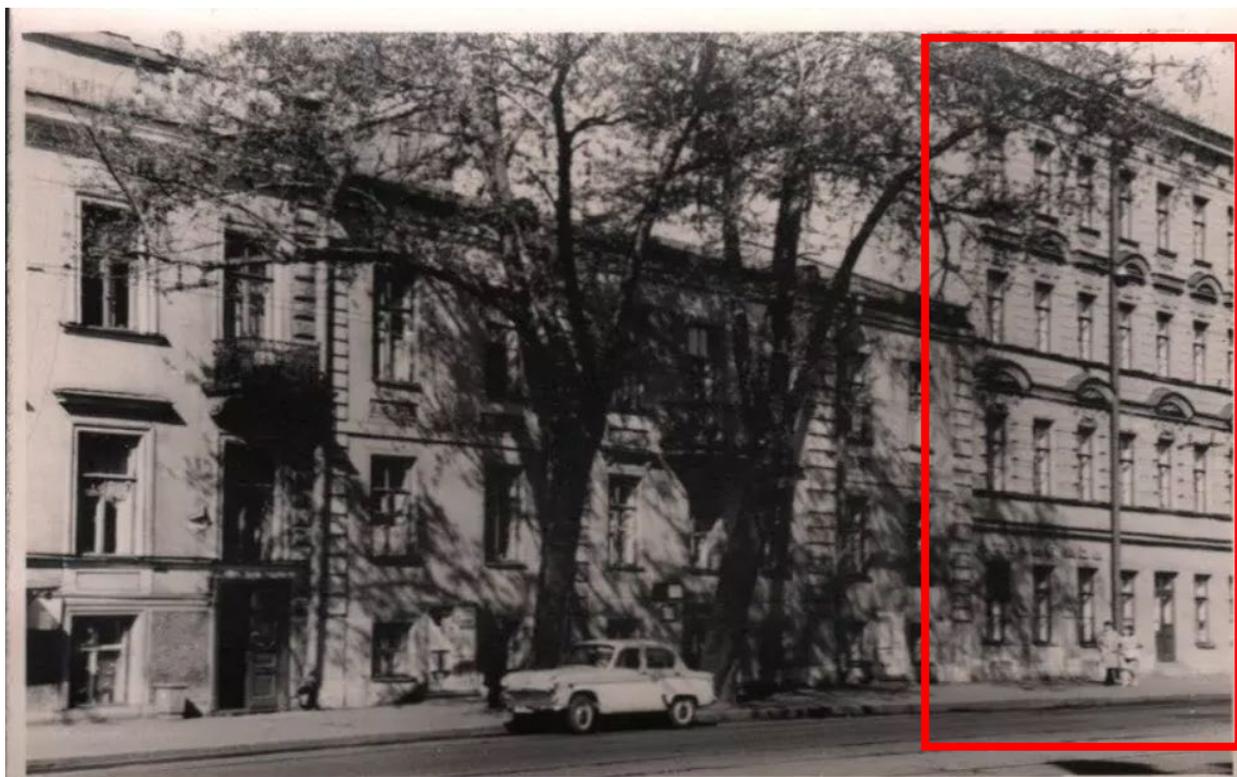
15. 1-я и Кадетская линии Васильевского острова. 1927 г. (?). Номер в Госкаталоге:32029865. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=32215670>



16. Негатив. Кросс моряков БФ по улицам Ленинграда в честь праздника Великой Октябрьской Социалистической революции. Янов Н. П. (фотограф). 1943 г.
<https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=36786605>



17. Негатив. Кросс моряков БФ по улицам Ленинграда в честь праздника Великой Октябрьской Социалистической революции. Янов Н. П. (фотограф). 1943 г.
 Номер в Госкаталоге:36570221.
<https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=36786580>



18. Ленинград. В.О., 1-я линия, д. 16. Из коллекции Н.С. Тагина. 1950 - 1960-е гг.
Номер в Госкаталоге:7713312. <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=7827359>



19. Фасад углового дома №18/2 на углу 1-й линии Васильевского острова и
Большого проспекта. 1960 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Гр 76869



20. В сквере на Большом проспекте Васильевского острова. 1977-1978 гг.
<https://pastvu.com/p/1358137>



21. 1-я линия В.О., д. 18. Источник: Салита Е.Г. Стасовы в Петербурге – Петрограде. – Л., Лениздат, 1982 (Выдающиеся деятели науки и культуры в Петербурге-Петрограде-Ленинграде). 1980 г.