

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
проектной документации на проведение работ  
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Никитина», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А  
(г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом  
«Проектирование приспособления  
для современного использования здания по адресу:  
г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого  
Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением  
“Кронштадтский Дворец культуры”»  
(ремонт и приспособление для современного использования),  
выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году  
(Шифр: 30/ЗП-21)**

**Санкт-Петербург  
2022г.**

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

настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – Экспертиза) проведена экспертной комиссией из трех экспертов в период с 15 апреля 2022г. по 16 июня 2022г., с 29 июля 2022г. по 14 сентября 2022г. и с 21 ноября 2022г. по 27 февраля 2023г. на основании Договора на выполнение государственной историко-культурной экспертизы № 26 от 15.04.2022г. (далее – «Договор-1»), Дополнительного соглашения № 1 к Договору-1 от 29.07.2022г. и Дополнительного соглашения № 2 к Договору-1 от 21.11.2022г. между ООО «Балтийская реставрационная коллегия» и экспертом Прокофьевым Михаилом Федоровичем, Договора на выполнение государственной историко-культурной экспертизы № 27 от 15.04.2022г. (далее – «Договор-2»), Дополнительного соглашения № 1 к Договору-2 от 29.07.2022г. и Дополнительного соглашения № 2 к Договору-2 от 21.11.2022г. между ООО «Балтийская реставрационная коллегия» и экспертом Глинской Наталией Борисовной и Договора на выполнение государственной историко-культурной экспертизы № 28 от 15.04.2022г. (далее – «Договор-3»), Дополнительного соглашения № 1 к Договору-3 от 29.07.2022г. и Дополнительного соглашения № 2 к Договору-3 от 21.11.2022г. между ООО «Балтийская реставрационная коллегия» и экспертом Калинин Валерием Александровичем (см. Приложение № 11).

**2. Место проведения Экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик Экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Балтийская реставрационная коллегия»; ИНН 7839079090, КПП 783901001; ОГРН 1177847061611; адрес: 1191144 г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 130, лит. А, оф. 207 (см. Приложение № 11).

**4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):**

Государственная историко-культурная экспертиза проведена в Санкт-Петербурге экспертной комиссией в следующем составе:

Председатель экспертной комиссии – Прокофьев Михаил Федорович;

Ответственный секретарь экспертной комиссии – Глинская Наталия Борисовна;

Член экспертной комиссии – Калинин Валерий Александрович.

**Прокофьев Михаил Федорович**, образование высшее, диплом Ленинградского ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственного университета имени А.А. Жданова от 27.06.1974г. Ю № 877211, историк, специальность «История», стаж работы по специальности – 42 года, генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019г. (п. 21) (Профиль экспертной деятельности: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия); аттестация продлена до 25.12.2023г. в соответствии с п.1 Приложения 1.1. к Постановлению Правительства РФ от 12.03.2022г. № 353 (в ред. 09.04.2022г.).

**Глинская Наталия Борисовна**, образование высшее, диплом ордена Трудового Красного Знамени института живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина от 21.06.1980г. № Г-І 387993, искусствовед, специальность «История и теория изобразительного искусства», стаж работы по специальности – 43 года, заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации приказом № 2032 от 25.12.2019г. (п. 5), (Профиль экспертной деятельности: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия); внесение изменения – Приказ Минкультуры России № 596 от 30.04.2021г.<sup>1</sup>; аттестация продлена до 25.12.2023г. в соответствии с п.1 Приложения 1.1. к Постановлению Правительства РФ от 12.03.2022г. № 353 (в ред. 09.04.2022г.).

**Калинин Валерий Александрович**, образование высшее, диплом Санкт-Петербургского государственного политехнического университета от 19.02.2003г. № ИВС 0093260, инженер-строитель гидротехник по специальности «Мелиорация, рекультивация и охрана земель», стаж работы по специальности – 19 лет, главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации приказом № 2032 от 25.12.2019г. (п. 11) (Профиль экспертной деятельности: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия); аттестация продлена до 25.12.2023г. в соответствии с п.1 Приложения 1.1. к Постановлению Правительства РФ от 12.03.2022г. № 353 (в ред. 09.04.2022г.).

##### **5. Ответственность экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении**

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

При подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате

<sup>1</sup> Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»: в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталия Борисовна».

переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) (В.А. Калинин)

## **6. Цели и объекты Экспертизы**

### **6.1. Объект государственной историко-культурной Экспертизы:**

проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренная проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21), подвергшимся корректировке, далее – «Проект», в составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Раздел 1. Пояснительная записка</b>			
1	30/ЗП-21-ПЗ	Пояснительная записка	
<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b>			
2	30/ЗП-21-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
<b>Раздел 3. Архитектурные решения</b>			
3.1	30/ЗП-21-АР1	Архитектурные решения. Проект приспособления	
3.2	30/ЗП-21-АР2	Архитектурные решения. Фасады. Столярные заполнения к фасадам. Металлические козырьки	
3.3	30/ЗП-21-АР3	Архитектурные решения. Интерьеры. Парадная лестница, большой двусветный зал	
3.4	30/ЗП-21-АИ	Архитектурные решения по интерьерам	
3.5	30/ЗП-21-КЕО	Расчет продолжительности инсоляции и КЕО	
<b>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>			
4	30/ЗП-21-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</b>			
<b>Системы электроснабжения</b>			
5.1.1	30/ЗП-21-ИОС 5.1.1	Внутреннее электроснабжение	

<b>Системы водоснабжения</b>			
5.2.1	30/ЗП-21-ИОС 5.2.1	Система водоснабжения. Внутренние сети	
<b>Системы водоотведения</b>			
5.3.1	30/ЗП-21-ИОС 5.3.1	Система водоотведения. Внутренние сети	
<b>Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети</b>			
5.4.1	30/ЗП-21-ИОС 5.4.1	Отопление, теплоснабжение Внутренние сети	
5.4.2	30/ЗП-21-ИОС 5.4.2	Вентиляция и кондиционирование. Внутренние сети	
5.4.3	30/ЗП-21-ИОС 5.4.3	Индивидуальный тепловой пункт	
<b>Сети связи</b>			
5.5.1	30/ЗП-21-ИОС 5.5.1	Структурированная кабельная система. Локально-вычислительная сеть. Телефония	
5.5.2	30/ЗП-21-ИОС 5.5.2	Система охранно-тревожной сигнализации. Система охранного видеонаблюдения	
5.5.3	30/ЗП-21-ИОС 5.5.3	Система контроля и управления доступом	
5.5.4	30/ЗП-21-ИОС 5.5.4	Наружные сети связи	
5.5.5	30/ЗП-21-ИОС 5.5.5	Система диспетчеризации инженерного оборудования	
5.5.6	30/ЗП-21-ИОС 5.5.6	Система часофикации	
5.5.7	30/ЗП-21-ИОС 5.5.7	Система радификации	
5.5.8	30/ЗП-21-ИОС 5.5.8	Специализированный комплекс технических средств оповещения объекта и присоединение его к РАСЦО	
5.5.9	30/ЗП-21-ИОС 5.5.9	Система коллективного приема телевидения	
5.5.10	30/ЗП-21-ИОС 5.5.10	Автоматизация системы вентиляции	
5.5.11	30/ЗП-21-ИОС 5.5.11	Вынос сооружений связи	
<b>Технологические решения</b>			
5.7.1	30/ЗП-21-ИОС 5.7.1	Технологические решения	
5.7.2	30/ЗП-21-ИОС 5.7.2	Технологические решения сценического оборудования	
<b>Раздел 6. Проект организации строительства</b>			
6	30/ЗП-21-ПОС	Проект организации строительства	
<b>Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства</b>			
7	30/ЗП-21-ПОД	Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
<b>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b>			
8.1	30/ЗП-21-ООС1	Перечень мероприятия по охране окружающей среды.	
8.2	30/ЗП-21-ООС2	Перечень мероприятия по охране окружающей среды. Защита от шума	
<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>			

9.1	30/ЗП-21-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
9.2	30/ЗП-21-ПБ2	Система пожарной сигнализации. Автоматизация противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией	
9.3	30/ЗП-21-АПТ	Автоматическое пожаротушение	
<b>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>			
10	30/ЗП-21-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
<b>Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>			
10.1	30/ЗП-21-ЭЭФ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
<b>Раздел 11. Сметные расчеты</b>			
11.1	30/ЗП -21-СМ	Сметная документация	
<b>Раздел 12. Иная документация</b>			
<b>12.1</b>		<b>Подраздел 1. Предварительные работы</b>	
12.1.1	30/ЗП -21-ИРД	Исходно-разрешительная документация	
12.1.2	30/ЗП -21-ФФ	Фотофиксация	
<b>12.2</b>		<b>Подраздел 2. Комплексные научные исследования</b>	
12.2.1	30/ЗП -21-НИ1	Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования	
12.2.2	30/ЗП -21-НИ1.1	Книга 2.1. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки фасадов, архитектурного декора и столярных заполнений	
12.2.3	30/ЗП -21-НИ1.2	Книга 2.2. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки интерьеров, архитектурного декора и столярных заполнений	
12.2.4	30/ЗП -21-ТО	Книга 3. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания КДК	
12.2.5	30/ЗП -21-ОЧ	Книга 4. Архитектурные обмеры здания КДК	
<b>12.3</b>		<b>Подраздел 3. Иная документация</b>	
12.3.1	30/ЗП -21-ТР1	Технологические рекомендации по отделке фасадов	
12.3.2	30/ЗП -21-ТР2	Технологические рекомендации по отделке интерьеров	
12.3.3	30/ЗП-21-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта	
12.3.4	30/ЗП-21-ОЗДС	Устройство охранно-защитной дератизационной системы	

12.3.5	30/КОУ-21-СТУ	Специальные технические условия в части обеспечения пожарной безопасности объекта	
12.3.6	30/ЗП -21-ЭС.СМР	Временное электроснабжение на время проведения строительно-монтажных работ	
12.3.7	30/ЗП -21-СВ.СМР	Временное видеонаблюдение на время проведения строительно-монтажных работ	
12.3.8	30/ЗП -21-ВК.СМР	Временные сети водоснабжения и водоотведения на время проведения строительно-монтажных работ	
<b>12.4</b>		<b>Подраздел 4. Обмеры и обследование зданий и сооружений, попадающих в зону риска.</b>	
12.4.1	30/ЗП-21-ОТС1	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 24, литера А, Б	
12.4.2	30/ЗП-21-ОТС2	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 26, литера А	
12.4.3	30/ЗП-21-ОТС3	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 37	
12.4.4	30/ЗП-21-ОТС4	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39, литера А	
12.4.5	30/ЗП-21-ОТС5	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 41/б, литера А	
12.4.6	30/ЗП-21-ОТС6	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Велешинского, д. 8, литера А	
12.4.7	30/ЗП-21-ОТС7	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Велешинского, д. 7/14, литера А	
12.4.8	30/ЗП-21-ОТС8	Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Юрия Инге, д. 8, литера А	

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

определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренной проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году и подвергшимся корректировке, (Шифр: 30/ЗП-21), представленной на Экспертизу, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- 7.1. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренная проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненная ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году и подвергшаяся корректировке (Шифр: 30/ЗП-21), в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта.
- 7.2. Справка КГИОП от 08.12.2016г. № 30-3936-С об объекте по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А. *(Приложение № 6).*
- 7.3. Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 06.08.1990г. № 644 «О взятии под охрану памятников архитектуры Петроградского района и г. Кронштадта» с выпиской из Приложения «Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения». *(Приложение № 6).*
- 7.4. Распоряжение КГИОП от 23.04.2013г. № 10-204 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина В.Д.”». *(Приложение № 7).*
- 7.5. Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения (здание, строение, сооружение) № 12431 от 26.11.2013г. с Приложением № 1 «Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (здание)» и Приложением № 2 «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения». *(Приложение № 7).*
- 7.6. Распоряжение КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”». *(Приложение № 7).*
- 7.7. Письмо КГИОП рег. № 01-43-32180/22-0-0 от 07.12.2022г. о признании Распоряжения КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”» действующим организационно-распорядительным документом КГИОП. *(Приложение № 7).*

- 7.8. Задание 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 (ремонт и приспособление для современного использования) № 01-52-752/21, утвержденное КГИОП 26.04.2021г. *(Приложение № 7).*
- 7.9. Свидетельство о государственной регистрации права № 78-78-03/006/007-369 от 14.06.2016г. на оперативное управление СПбГБУ «Кронштадтский дворец культуры». *(Приложение № 8).*
- 7.10. Выписка из ФГИС ЕГРН от 20.04.2022г. № 99/2022/462389784 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А. *(Приложение № 8).*
- 7.11. Выписка из ФГИС ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90458255 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» на здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А. *(Приложение № 8).*
- 7.12. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 25.01.2017 № 210-81 «Об утверждении градостроительного плана № RU78163000-25940 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А. *(Приложение № 8).*
- 7.13. Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 15.12.2016 № 220-5-13802/16 с разъяснениями о возможностях проектирования и строительства объекта «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский Дворец культуры”» в соответствии с проектом Адресной инвестиционной программы на 2017г. *(Приложение № 8).*
- 7.14. Технический паспорт на здание Дворец культуры по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А, выданный 11.05.2007г. ПИБ Кронштадтского района, инв. № 417. *(Приложение № 9).*
- 7.15. Лицензия № МКРФ 00206 от 04.10.2012г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Балтийская реставрационная коллегия». *(Приложение № 10).*
- 7.16. Лицензия № МКРФ 20198 от 20.04.2020г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». *(Приложение № 10).*
- 7.17. Лицензия № МКРФ 01745 от 30.05.2014г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Научно-производственная компания – Фонд Пожарной Безопасности». *(Приложение № 10).*
- 7.18. Договор № 255 от 01.07.2021г. между ООО «Балтийская реставрационная коллегия» и ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». *(Приложение № 10).*
- 7.19. Договор № 28/21 от 08.12.2021г. между ООО «ПИК НЕВА» и ООО «Научно-производственная компания – Фонд Пожарной Безопасности». *(Приложение № 10).*

- 7.20. Государственный контракт Санкт-Петербурга № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. на выполнение работ по проектированию приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский дворец культуры» между Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Фонд капитального строительства и реконструкции» и ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». (Приложение № 10).
- 7.21. Приложение № 1 к контракту № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. «Задание на проектирование. Приспособление для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский дворец культуры”», утвержденное 03.03.2021г. Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга. (Приложение № 10).
- 7.22. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.06.2021г. (Приложение № 10).
- 7.23. Уведомление КГИОП № 01-24-1397/22-0-1 от 29.07.2022г. о рассмотрении проектной документации. (Приложение № 10).
- 7.24. Уведомление КГИОП № 01-24-2182/22-0-1 от 21.11.2022г. о рассмотрении проектной документации. (Приложение № 10).

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

Данная Экспертиза была возобновлена в связи с корректировкой, произведенной в соответствии с замечаниями, изложенными в письме КГИОП № 01-24-2182/22-0-1 от 21.11.2022г., переданным ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА» письмом в адрес ООО «Балтийская реставрационная коллегия» от 21.11.2022г. № 25/9-11.

Другие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

Экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009г. № 569 (в действующей редакции).

В рамках Экспертизы экспертами был выполнен следующий комплекс исследований:

- визуальное обследование объекта Экспертизы, в процессе которого была выполнена подробная натурная фотофиксация на момент заключения договора на проведение Экспертизы, которая включает общие виды фасадов и интерьеров объекта, схемы с указанием направления съемки (см. Приложение № 5);
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной, научно-исследовательской и проектной документации, подвергшейся корректировке, в

целях определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объекта культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в т.ч. влияния предложенных в проектной документации решений на сохранность предмета охраны объекта Экспертизы (см. п. 10.4 настоящего Акта);

- архивно-библиографические исследования на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, библиографических, архивных исследований и натурного обследования объекта Экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. Составлена историческая справка (Приложение № 1), проиллюстрированная комплектом иконографических материалов (Приложение № 2), ситуационный план (Приложение № 3) и историко-культурный опорный план (Приложение № 4). В рамках исследования были изучены материалы по застройке рассматриваемого участка, картографические материалы и литература, посвященная строительной истории этой части города (в соответствии с п. 11 настоящего Акта);
- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту Экспертизы, включая документы, представленные Заказчиком (исходно-разрешительная документация, комплексные научные исследования и проектная документация, подвергшаяся корректировке).

При проведении Экспертизы эксперты соблюдали принципы, установленные статьей 29 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

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

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

### **10.1. Учетные сведения**

6 августа 1990г. Решением исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов № 644 «О взятии под охрану памятников архитектуры Петроградского района и г. Кронштадта» и в соответствии с Законом РСФСР «Об охране

и использовании памятников истории и культуры», учитывая большую историко-архитектурную и хозяйственную ценность, «Дом Никитина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина 39, был включен в Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения. (Приложение № 6).

Распоряжением КГИОП от 23.04.2013г. № 10-204 был определен предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина В.Д.», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадтский район, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А, с приложением «Предмет охраны». (Приложение № 7).

Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения (здание, строение, сооружение) было подписано 26.11.2013г. за № 12431 Госорганом (КГИОП) и Пользователем (Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры») с Приложением № 1 «Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (здание) от 10.12.2012г.» и Приложением № 2 «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения от 26.11.2013г.». (Приложение № 7).

Распоряжением КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р был утвержден предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» в соответствии с проектом предмета охраны, разработанным в рамках «Историко-культурного исследования объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”» (ООО «ГЕОСПЕЦСТРОЙ», рег. № 01-26-440 от 26.02.2019г.). (Приложение № 7).

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

Подробная история застройки объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» приведена в «Исторической справке» (Приложение № 1).

Кронштадт – город, расположенный на острове Котлин и ряде островов искусственного происхождения в восточной части Финского залива. Остров Котлин, известный новгородцам с древних времен, начал застраиваться по указанию Петра Первого для защиты от неприятеля новой столицы Российской империи. Датой основания Кронштадта принято считать 7(18) мая 1704г. – день вступления в строй форта Кроншлот и двух батарей на острове Котлин. Построенный Петром Первым специально для защиты Санкт-Петербурга со стороны Балтийского моря Кронштадт на всем протяжении своей истории оставался, прежде всего, военным объектом, главным защитником Северной столицы в годы Северной, Крымской, Гражданской, Второй мировой войн. Мимо Кронштадта за всю его историю не прошло ни одно вражеское судно.

Первые постройки были возведены не на самом острове, а на насыпной части с таким расчетом, чтобы корабли не могли подойти к Петербургу, минуя новую крепость. С 1720-х гг. Кронштадт стал базой Балтийского флота. В 1722г. сооружен форт-остров «Цитадель». В 1723–1747гг. построена центральная крепость, окружающая Кронштадт с моря и суши. Процесс формирования цепи оборонительных сооружений Кронштадтской крепости продолжался до 1896г. В законченном виде Кронштадтская крепость представляла собой единый комплекс, служивший единой цели – защите столицы Российской империи.

В советское время Кронштадт продолжал оставаться стражем морской границы Ленинграда. В послевоенный период было вновь организовано военно-промышленное и

судостроительное производство, остров был закрытым стратегическим объектом. Лишь в 1996г. город перестал быть закрытым – въезд в него для россиян и иностранцев стал свободным. Указом Президента Российской Федерации от 27 апреля 2009г. Кронштадту было присвоено почетное звание «Город воинской славы». Кронштадт с архитектурной точки зрения уникальный город. На небольшой площади – всего 19 с небольших квадратных километров – расположены памятники истории и архитектуры, судостроительные заводы, воинские части, а также объекты Военно-Морского Флота России. В 1990г. исторический центр города вошел в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Сегодня на территории Кронштадта находится около 300 памятников, включенных в список всемирного культурного наследия ЮНЕСКО.

Дом В.Д. Никитина в Кронштадте находится на пересечении проспекта Ленина (с 1918, с 1729г. – Господской улицей, с 1903г. – Николаевский проспект) и улицы Велещинского (бывшая Сайдашная, до 1920г.).

Год разработки первоначального проекта (ориентировочно) – 1874–1875гг.

Время возведения здания – 1879–1879гг.; архитектор Алексей Яковлевич Силин – доходный дом для кронштадтского купца Владимира Дмитриевича Никитина (1837–1899). Проспект Ленина в ту пору назывался Господской улицей, носившей это имя с 1729г. (с 1903г. – Николаевский проспект). Иметь здесь доходный дом было делом весьма прибыльным. В конце XIXв. этот городской район считался самым престижным. В здании размещалось Коммерческое собрание, Кронштадтское городское кредитное общество, редакция и типография газеты «Котлин», а также разнообразные торговые заведения и сдаваемые в наем квартиры. Доходный дом получился нарядным и снаружи, и внутри. Архитектурные детали фасадов зданий, построенных здесь во второй половине XIXв., напоминают о стилях ушедших эпох. Самое высокое, с нарядным фасадом здание возвели на Господской улице по проекту городского архитектора А.Я. Силина, на средства купца В.Д. Никитина. Фасад здания украшен изящным лепным декором. Горизонтальные тяги, пальметты, гирлянды из листьев лавра, цветов и плодов характерны для раннего французского классицизма. Картуш над угловым балконом третьего этажа изображает латинскую N – первую букву фамилии владельца. Решетки балконов выполнены из чугунного литья сложного рисунка. Лестничные перила в подъездах аналогичны балконным. На междуэтажных лестничных площадках – мозаичные полы.

Дом В.Д. Никитина – одно из первых зданий в России с электрическим освещением. Ныне памятник архитектуры представляет интерес как образец жилого сооружения с многофункциональной планировочной структурой. Именно поэтому размещенный в Доме В.Д. Никитина деловой клуб (Коммерческое Собрание) в последней четверти XIXв. выгодно отличался от современных учреждений подобного рода высоким уровнем комфорта. Здание, изначально предназначенное для нужд сравнительно малочисленного профессионального сообщества – Купеческого собрания, вскоре после открытия стало признанным центром общественной и культурной жизни города.

Конец XIX – начало XXвв.: в доме размещаются Кронштадтское Коммерческое Собрание (с 1879г.), имевшее свой театральный зал, позднее – Кронштадтское Кредитное общество (с 1893г.). В здании располагается редакция и типография газеты «Котлин» с квартирой основателя и редактора газеты Е.П. Тверитинова, а также магазины: аптекарский Шокольского, гастрономический В. Морозова, магазин швейных машин «Зингер» и др.

1918–1920гг. – здание приобретает функции регулирования общественной жизни, обретая название «Дом Советов»: здесь проходили собрания Кронсовета и общественности города.

1921–1925гг. – здание переименовано в Дом политического просвещения им. Семёна Рошалья («Домпросвет»). Здесь же располагается Детский дом им. III Интернационала.

1925г. в здании размещается клуб «Металлист» (Союз металлистов объединял 6 предприятий города). С июля 1941г. по октябрь 1944г. клуб был временно закрыт. На крыше здания оборудуется смотровая вышка и устанавливается пост противовоздушной обороны.

В период Великой Отечественной войны (1941–1945гг.) объект не пострадал.

1960г. – переименование в Дом культуры им. М.И. Мартынова.

1962г. – переименование в Дворец культуры им. М.И. Мартынова.

В августе 2005г. по решению Губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко на базе ДК им. М.И. Мартынова создается Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Кронштадтский Дворец культуры». В настоящее время Дом законсервирован, а главная архитектурная достопримечательность сохранившихся интерьеров Дворца культуры – Концертный зал, частично перестроенный в советский период – закрыт в ожидании реставрационного ремонта.

Капитальный ремонт 1956–1958гг. предусмотрел реконструкцию главного зала, замена столярных изделий, полов, а также включал перепланировку и замену инженерных систем.

Капитальный ремонт 1973–1975гг. включил в себя замену перекрытий на железобетонные, усиление ферм покрытия и стропильной системы; ремонт главных фасадов.

В 2004–2006гг. произошла замена кровли.

Реставрационный ремонт уличных фасадов с частичной заменой оконных заполнений состоялся в 2008–2014гг.

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

Здание расположено в сложившейся исторической застройке Кронштадтского района г. Санкт Петербурга.

Границы участка объекта культурного наследия (КН 78:34:10315А:3) проходят по обрезу фундамента приспособляемого здания. Участок ограничен:

– северо-восток, север: вдоль северо-восточной границы здания расположено здание почты, дворовая территория почты;

– восток: проезд по проспекту Ленина, далее, на расстоянии не менее 26м, расположена жилая застройка по пр. Ленина;

– юг: проезд по улице Велешинского, далее, на расстоянии не менее 19м, расположена жилая застройка по улице Велешинского;

– запад: вдоль западной границы здания расположен жилой дом № 7/14 по улице Велешинского (вплотную примыкает к зданию); дворовая территория (проезд, благоустройство);

– северо-запад: вдоль северо-западной границы здания расположен жилой дом № 39 по проспекту Ленина (вплотную примыкает к зданию).

В соответствии с техническим паспортом здание построено в 1879г., в 1975г. выполнен капитальный ремонт. Здание имеет угловую форму в плане и состоит из двух прямоугольных объемов в 4 и 5 этажей. Общие габариты 43 х 45м. Высота до конька 4-х этажной части здания – 19,670м, высота до конька 5-ти этажной части – 24,115м. Под зданием находится подполье высотой 1,5–1,6м, по которому проходят коммуникации инженерных систем.

Архитектурно-художественное решение фасадов и интерьеров выполнено в стиле эклектики. Парадная лестница, черная лестница, оформление большого двухсветного зала, исторические дверные заполнения являются предметом охраны.

Фасады оформлены гладкой и фактурной известковой штукатуркой, горизонтальным и квадратным рустом. Лицевые фасады по ул. Ленина и ул. Велешинского насыщены декором: русты, пояски, тяги, венчающий карниз, сандрики, наличники, лепные композиции, штукатурная отделка (филенки, фактурная штукатурка), угловой полуциркульный аттик с лучковым завершением и круглым окном в центре, лучковые фронтоны со ступенчатыми аттиковыми стенками над ризалитами на лицевых фасадах, угловые овальные балконы с металлическим овальным литым чугунным ограждением, прямоугольные балконы с чугунным перильным ограждением, деревянные подзоры и подшивки балконов, металлодекор козырьков.

Оконные проемы подвального этажа по улице Велешинского прямоугольные с металлическими коваными решетками. Оконные проемы первого этажа по улице Велешинского, прямоугольные без наличников, украшены тянутыми подоконными досками с филенками. Окна по проспекту Ленина, прямоугольные витринного типа, первоначально с дверными проемами, позднее проемы были заложены, об этом свидетельствует наличие поздних вставок в цоколь здания. Цоколь лицевых фасадов гранитный. Межэтажный профилированный карниз первого этажа декорирована порезкой «меандр волна».

Над дверными проемами устроены поздние кованые козырьки, выполненные по проекту «НИИ СпецПроектРеставрация» в 2001г. Плоскости стен второго этажа оштукатурены под линейный руст с фигурным профилем, в местах раскреповок декорирован под шубу. Простенки раскреповки центральной части фасада по проспекту Ленина декорированы панелями с лепными композициями растительного орнамента, лент и гирлянд.

Оконные проемы второго этажа прямоугольные с подоконными панелями декорированными четырехугольными филенками, обрамлены профилированными наличником со штукатурным замковым камнем, выполненным под алмазную грань. Межэтажный профилированный карниз второго этажа декорирован порезкой «косичка».

Плоскости стен третьего этажа оштукатурены и разделаны под квадратный руст, плоские участки стен в местах раскреповок оштукатурены под шубу.

Оконные проемы прямоугольные, с профилированным подоконными досками, прямоугольными филенками под алмазную грань, на фигурных кронштейнах. Проемы обрамлены штукатурным наличником и увенчаны лучковыми сандриками с валютообразными завитками на лепных кронштейнах с алмазной гранью. В тимпане сандрика расположен лепной декор в виде стилизованных растительных ветвей с лентами, в поле над окном между сандриком и перемычкой расположен лепной картуш с медальоном и литерой «N».

На одном уровне с кронштейнами расположена надоконная профилированная тяга. Плоскости стен четвертого этажа оштукатурены и разделаны под линейный руст, в местах раскреповок декорирован под шубу. Оконные проемы прямоугольные, с профилированным подоконными досками и панелями с лепным декором в виде растительных гирлянд. Проемы обрамлены штукатурным наличником и увенчаны прямоугольными сандриками на кронштейнах. В надоконном пространстве расположены лепные картуши. На одной отметке с сандриками расположена профилированная тяга, на фасаде четырехэтажной части здания она переходит в венчающий карниз. Фриз венчающего карниза фасада четырехэтажной части здания раскрепован в местах устройства сандриков. Венчающий карниз – профилированный ступенчатый с поясом дентикул в основании. Плоскости стен пятого этажа оштукатурены и разделаны под линейный руст, в местах раскреповок декорирован под шубу.

Оконные проемы – прямоугольные, с профилированным подоконными досками и панелями с лепным декором в виде растительных гирлянд. Проемы обрамлены штукатурным наличником, над проемами расположена профилированная тяга.

Венчающий карниз – профилированный ступенчатый с поясом дентикул у основания, штукатурным фризом с лепными розетками в форме рокайля и растительным орнаментом. Фланкирующие раскреповки юго-восточного фасада и раскреповки полукруглой части завершены лучковыми фронтонами с валютообразными завитками на штукатурных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом. Тимпаны заполнены лепным декором растительного орнамента. Завершение центральной раскреповки восточного фасада увенчано раскрепованным лучковым фронтоном с валютообразными завитками на сдвоенных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом. Заполнение тимпана выполнено в виде лепного картуша с литерой «Н». Завершение раскреповок и скругленного угла здания по юго-восточному фасаду увенчаны аттиковыми стенками с круглыми окнами люкарнами. На лицевых фасадах расположены балконы в количестве восьми штук в уровнях второго, третьего, четвертого и пятого этажей, балконы оформлены декоративными резными подзорами. Ограждение балконов – металлическое литое с геометрическим рисунком, фигурные стойки соединены горизонтальными направляющими с заполнением в виде меандрового орнамента. Подшивка балконов – деревянная с прямоугольными филенками.

Дворовые фасады выполнены без декора, плоскости стен оштукатурены гладкой штукатуркой, имеют более простую отделку, оштукатурены и окрашены. Имеются дефекты фундаментов и гидроизоляции конструкций. В техподполье наблюдаются следы подтопления грунтовыми водами.

Венчающий карниз штукатурный простой профилированный. Цоколь облицован известняковыми блоками. Оконные проемы – прямоугольные без наличников.

Облицовка цоколя лицевых фасадов – из тесаного известнякового камня, имеет сколы, трещины, выбоины, утраты; частично скрыта культурным слоем. На частично оштукатуренном цоколе дворовых фасадов наблюдаются следы увлажнения, биопоражения, повреждения, утраты. Состояние неудовлетворительное.

На лицевом фасаде здания наблюдаются следующие дефекты: на венчающем штукатурном профилированном карнизе здания выявлено наличие трещин в штукатурном слое, отслоение и обрушение участков штукатурки, фрагментарные утраты и деструкция штукатурных слоев декоративных элементов, фрагментарные утраты и деструкция

штукатурных слоев отделки лицевых фасадов, трещины, утраты, деструкция штукатурных слоев.

На дворовых фасадах наблюдаются аналогичные дефекты, в том числе, отслоение и обрушение участков штукатурки. После самопроизвольного обрушения фрагмента штукатурного слоя карниза до кирпичной кладки был демонтирован слабо держащийся фрагмент штукатурной отделки, расположенный рядом с местом обрушения. Состояние кирпичных стен неудовлетворительное: наблюдаются трещины, деформации, утраты кирпичей по дворовому фасаду. В наружных и внутренних стенах наблюдаются отдельные вертикальные и наклонные трещины в междуоконных поясах, на полукруглой стене лестничной клетки (по дворовому фасаду), в стенах техподполья под опорами прогонов перекрытия.

Фундаменты здания в работоспособном состоянии, конструкции наружных и внутренних стен находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Перемычки и столбики подвала находятся в недопустимом состоянии, перекрытия по кирпичным сводам находятся в работоспособном состоянии, перекрытие по металлическим балкам перекрытия 1...5-го этажей и чердачного перекрытия находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, а перекрытие подвала по металлическим балкам находится в аварийном состоянии. Покрытие деревянных стропил и металлических ферм находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Ферма по оси Е находится в аварийном состоянии. Кровля, дымовые и водосточные трубы и колпаки на дымовых трубах находятся в недопустимом состоянии. Конструкции основной лестницы в осях «4»–«5» м/о «Б»–«В» находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, конструкции дополнительных лестниц в осях «1»–«3» м/о «Е»–«Ж» и «1»–«3» м/о «Б»–«Г» находятся в работоспособном состоянии, наружная металлическая лестница находится в аварийном состоянии. Балконы находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Состояние не замененных деревянных и металлических оконных блоков ограниченно-работоспособное.

В здании один пожарный отсек.

#### *Большой двусветный зал*

Помещение зала прямоугольное в плане со вторым светом, зал разделён на два объёма порталом сцены, плоскости стен и потолка оштукатурены и оформлены лепным декором. Из объёма, расположенного за порталом сцены, устроена лестница, ведущая на нижние этажи. По стенам в уровне первого света устроены прямоугольные пилястры с прямоугольными филёнками и композитными капителями с гутами, капители украшены лавровыми венками, лепным изображением лир и бегущих амуров. Между капителями расположен лепной фриз с прямоугольными филёнками, декорированными розетками. Окна первого света оформлены профилированными наличниками с раскреповкой (ушами), с замковыми камнями в виде картушей с медальонами, в медальоны расположенные за порталом сцены вписаны буквы «КС». В уровне подоконных досок по периметру помещения устроена профилированная тяга. В простенках между пилястрами и над проёмами первого света выполнены прямоугольные филёнки. Над капителями пилястр первого света по периметру помещения расположен штукатурный карниз с лепным декором «болотный лист». Стены второго света декорированы прямоугольными пилястрами соосными с пилястрами первого света. Пилястры увенчаны композитными капителями, фусты пилястр с прямоугольными филёнками и изображениями растительных гирлянд и лент. Завершение стен по периметру оформлено профилированным карнизом с лепным декором «болотный лист». Окна второго света оформлены профилированными

наличниками с раскреповкой (ушами), с замковыми камнями в виде картуша с гирляндами растительного орнамента и рокайлем. Простенки второго света оформлены прямоугольными филенками. Дверные проёмы и проёмы лож оформлены штукатурными профилированными наличниками. Дверные проёмы первого света увенчаны замковыми камнями в виде картушей с медальонами. Боковые проёмы ложи с трехцентровыми арками и замковыми камнями в виде картуша с маскаронами, центральный проём ложи – прямоугольный с лепными штукатурными кронштейнами, над проёмом расположена лепная композиция из гирлянд, рогов изобилия и музыкальных инструментов. Торцевая стенка, расположенная за порталом сцены, оформлена аналогично стене ложи. Потолочный плафон с падурами украшен по центру овальной розеткой растительного орнамента, ограничен штукатурной тягой и двумя лепными поясами растительного орнамента со срезанными углами, в углах расположен лепной декор в виде арф. Наружный лепной пояс плафона продолжается по падурам соосно пилястрам, по длинной стороне плафона их три, по коротким сторонам – по два. Полы и заполнения дверных проёмов на данный момент утрачены. Оконные заполнения установлены поздние, за исключением заполнений фальшокон.

#### *Парадная лестница*

Помещение парадной лестницы – прямоугольное в плане с полукруглым эркером. Марши лестницы на металлических оштукатуренных косоурах. Ступени – известняковые профилированные, межэтажные площадки – по кирпичным сводам с распалубками, покрытие площадок террасцо с фризом и рисунком по центру в виде цветной круглой розетки. Ограждения маршей с декоративными узорными балясинами (рисунок аналогичный рисунку ограждения балконов, расположенных на угловой части здания), с меандровым и растительным заполнением и круглыми каннелированными стойкам. На последних двух маршах балясины утрачены, сохранились только стойки. Стены оштукатурены, простенки лестничных площадок декорированы нишами с арочным завершением. Оконные проёмы и ниши по периметру оформлены штукатурным наличником в виде валика. Оконные и дверные заполнения утрачены.

Проведенные исследования подтвердили отнесение к предмету охраны ОКНРЗ «Дом Никитина» следующих позиций:

- Объемно-пространственное решение;
- Конструктивная система здания;
- Объемно-планировочное решение;
- Архитектурно-художественное решение фасадов;
- Архитектурно-художественное решение интерьеров.

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

На Экспертизу представлена проектная документация «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский Дворец культуры”» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненная ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21), подвергшаяся корректировке, в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в соответствии с действующими на территории РФ нормативными документами:

- Федеральный закон РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон РФ № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон РФ № 123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон РФ № 384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон РФ № 184-ФЗ от 27.12.2002г. «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008г. № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга “О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга”» с изменениями;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», письмо МК РФ от 16.10.2015г. № 338-01-39-ГП;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ Р 21.501 «Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений»;
- ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»;
- ГОСТ 24454-80 «Пиломатериалы хвойных пород. Размеры»;
- ГОСТ 8486-86 «Пиломатериалы хвойных пород. Технические условия»;
- ГОСТ 16588-79 «Пилопродукция и деревянные детали. Методы определения влажности»;
- ГОСТ 948-2016 «Перемычки железобетонные для зданий с кирпичными стенами. Технические условия»;
- ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования к устройству и безопасности»;

- ГОСТ Р 52383-2010 «Лифты пассажирские. Лифты для пожарных»;
- ГОСТ 530-2012 «Кирпич и камни керамические. Общие технические условия»;
- ГОСТ 475-2016 «Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия»;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»;
- СП 118.13330.2012\* «Общественные здания и сооружения».Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий»;
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 17.13330.2017 «Кровли»;
- СП 29.13330.2011«Полы»;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации, проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения»;
- ТСН 50-302-2004 «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге»;
- СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»;
- СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений»;
- СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции»;
- СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции»;
- СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»;
- СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения».

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Проектные решения приняты с учетом обследования технического состояния здания и его элементов. В соответствии с ФЗ РФ № 184-ФЗ от 27.12.2002г. «О техническом регулировании» все изделия, материалы и оборудование, применённые в проектной документации, имеют сертификаты соответствия.

Особым условием разработки Проекта явилось неизменность предмета охраны объекта культурного наследия.

## **Раздел 1. Пояснительная записка.**

### **1. 30/ЗП-21-ПЗ. Пояснительная записка**

Том содержит текстовую часть, включающую в себя:

- 1) Основания для принятия решения о разработке проектной документации;
- 2) Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект;
- 3) Сведения о функциональном назначении объекта;
- 4) Сведения о потребности объекта в топливе, газе, воде, электрической энергии;
- 5) Сведения о земельных участках;
- 6) Сведения о категории земель, на которых располагается объект капитального строительства;
- 7) Техничко-экономические показатели;
- 8) Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий;
- 9) Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий строений и сооружений;
- 10) Сведения о размере средств, требующихся для возмещения убытков правообладателям земельных участков в случае их изъятия;
- 11) Сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества убытков и (или) в качестве платы правообладателям земельных участков, в случае установления сервитута, публичного сервитута в отношении таких земельных участков;
- 12) Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах патентных исследований;
- 13) Обоснование возможности осуществления строительства объекта по этапам строительства с выделением этих этапов (при необходимости);
- 14) Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий сооружений, переселении людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости);
- 15) Заверенная проектной организацией запись.

Главной задачей проектирования является: сохранение исторических элементов, восстановление утраченных элементов, сохранение привнесенных поздних решений, не противоречащих предметам охраны, приспособление для современного использования здания под нужды Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Кронштадтский Дворец культуры».

Проектными решениями главный вход для посетителей предусмотрен на углу здания (угол ул. Велесинского и пр. Ленина). Для маломобильных групп населения предназначен вход в осях Г-В/1. Вход оборудован инвентарным пандусом. На первом этаже находятся входная зона, холл, гардеробы посетителей и персонала, санузлы для посетителей и персонала, в т.ч. для МГН, лифт, пост охраны, технические помещения, зона кафе со всеми сопутствующими помещениями (обеденный зал, кладовые, административные помещения, кухня). На втором этаже находятся малый зрительный зал на 110 мест, кружки и студии, помещения для хранения инвентаря и музыкальных инструментов, гримерная, режиссерская, костюмерная, мастерская для пошива костюмов, диммерная, а также тех. помещения, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт.

На третьем этаже находятся большой зрительный зал на 260 п/м с фойе, танцевальная площадка, кружки и студия звукозаписи, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт. На четвертом этаже расположены административные помещения, фойе и зрительская ложа большого зрительного зала кружки, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт. На пятом этаже расположены кружки и студии, раздевалки женская и мужская с душевыми, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт.

Согласно результатам Технического обследования перекрытие 2-го этажа в осях «4-5»/«Б-В» имеет недостаточную несущую способность и перегружено на данном участке на 100%, т.е. в 2 раза. В качестве компенсирующих мероприятий проектными решениями предусмотрено устройство дополнительного перекрытия над балками. Для этого производится очистка от строительного мусора, а также удаляется существующая цементно-песчаная стяжка. В результате образуется пространство толщиной 150мм. Оно заполняется ребристой плитой, которая опирается на кирпичные стены. Таким образом разгружаются исторические перекрытия со сводами, и при этом сохраняется общая толщина пирога и исторические отметки. Полезную нагрузку на перекрытие будет воспринимать новая устраиваемая плита перекрытия. Поверх плиты воссоздается демонтированное декоративное покрытие «терраццо». По дворовому фасаду в осях В/В1 на первом этаже закладывается дверной проем, т.к. для устройства помещения электрощитовой (пом. 117) запроектирована перегородка из кирпича, которая попадает в существующий дверной проем.

Проектом предусмотрено:

- Восстановление штукатурной отделки фасадов;
- Восстановление утраченных элементов декора по фасадам, в том числе восстановление утраченного декора оконных проемов второго этажа в местах, где размещалась рекламная надпись;
- Восстановление утраченного козырька на стойках и фундаменте по пр. Ленина;
- Устройство новых козырьков над входами в здание в едином стиле с воссоздаваемым козырьком главного входа;
- Восстановление оконных заполнений;
- Восстановление дверных заполнений лицевых фасадов;
- Вычинка кирпичной кладки;
- Обессоливание и биоцидная обработка стен;
- Восстановление гранитного и известнякового цоколя;
- Устройство линейных покрытий и водосточных труб;
- Устройство нового покрытия кровли;
- Устройство ограждения на кровле высотой 600мм;
- Восстановление балконных ограждений и деревянного декора (резной подзор и подшивка балконов);
- Демонтаж поздних конструкций, электрических сетей, конструкций сцены и т.д.;
- Восстановление штукатурной отделки зала и парадной лестницы;
- Восстановление утраченных элементов лепного декора;
- Восстановление утраченных элементов ограждения парадной лестницы;
- Восстановление дверных заполнений двусветного зала и парадной лестницы;
- Устройство нового пола двусветного зала;
- Устройство нового портала сцены в тех же габаритах с воссозданием декора.

По результатам Технического обследования проектными решениями предусмотрено:

1. Устройство в подвале плиты пола кессонного типа толщиной 200мм с подъемом на стены подвала и устройством гидроизоляции.
2. Выполнение гидроизоляции стен подвала для защиты от разрушения. Наружная поверхность стен выравнивается ремонтной смесью, наносится обмазочная гидроизоляция в 2 слоя и выполняется защитный слой из пенополистирола толщиной 20мм. Внутренняя поверхность выравнивается ремонтной смесью, наносится обмазочная гидроизоляция в 2 слоя и выполняется оштукатуривание толщиной 20мм.
3. Усиление кирпичных столбиков.
4. Защита от коррозии металлических балок.
5. Инъектирование трещин в кладке инъекционной смесью.
6. Замена перекрытия над подвалом путем демонтажа и устройства балок из двутавра 25Б1 и железобетонной плиты.
7. Замена конструкций наружной металлической лестницы с переопиранием её на собственные фундаменты.
8. Устройство узлов ввода коммуникаций в здание.
9. Устройство новых перемычек в местах их отсутствия с усилением примыкающих простенков.
10. Замена стропильной системы в осях «А-В» с устройством монолитного пояса по периметру. Деревянная стропильная система заменяется полностью на металлическую ввиду увеличившихся снеговых нагрузок по СП 20.13330.2016 (с изм. 1, 2), а также из-за необходимости размещения инженерного оборудования в чердачных помещениях (венткамер и т.п.) и соответствующих пожарных требований к этим помещениям.
11. Устройство отмостки из асфальтобетона.
12. Замена существующих инженерных систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, систем отопления, вентиляции, электроснабжения, системы охранного телевидения, радиовещания, системы охранной сигнализации, реконструкцию ГРЩ. Принятые проектные решения по устройству инженерных сетей не оказывает влияние на сохранность элементов входящих в предмет охраны объекта.
13. Балки 3-го этажа в/о 5-6/А-Б, согласно результатам Технического обследования, имеют недостаточную несущую способность и перегружены на 15%. Основной нагрузкой на перекрытие является стяжка, толщиной 160мм, которая составляет 30% от общей нагрузки. Проектом предусмотрена замена стяжки со 160мм на 75мм и исключение слоя керамзита, что исключит недостаточную несущую способность и перегружены.

Для соблюдения норм пожарной безопасности, норм эвакуации, в рамках приспособления здания проектными решениями предусмотрено:

- устройство ж/б крылец с отделкой из известняка (5 шт.);
- устройство ж/б прямков для спуска в подвал и эвакуации с отделкой из известняка со стороны дворового фасада в осях Д-Е/3, В/5.1-5;
- устройство лифтового оборудования с устройством ж/б шахты и фундамента у оси «4» в осях «Б-В». Лифт осуществляет связь между 1-5 этажами и может использоваться для транспортировки пожарных подразделений и предназначен в том числе для пожарных расчетов. Внутренние размеры кабины 1100x2100x2100, грузоподъемность 1000кг;

- в осях «5/1-6» и «Б-В» на месте демонтированной лестницы предусмотрено устройство новой монолитной железобетонной двухмаршевой лестницы для подъема с 1 по 5 этажи;
- устройство конструкций сцены в осях «1-3»/«Д-Ж» в помещении Большого зрительного зала (пом.310). Сцена выполняется из стальных конструкций;
- заделка проема в перекрытии 2-го этажа в осях «Б-В» у оси «2»;
- в помещении малого зрительного зала (пом. 236) устраивается сцена в осях «1-2»/»А-Б» и в помещении пультовой «4/1-4/2»/ «А-Б» подиум из стальных конструкций;
- в осях Е/Ж по дворовому фасаду запроектирована лестница тип Л1. В связи с этим на месте существующего дверного проема проектом предусмотрено окно. Верхняя отметка проема сохраняется согласно предметам охраны.

## **Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

### **2. 30/ЗП-21-ПЗУ. Схема планировочной организации земельного участка**

В пояснительной записке тома содержится общая информация («Исходные данные для проектирования благоустройства территории» и «Нормативные документы»), а также:

- Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
- Обоснование планировочной организации земельного участка;
- Техничко-экономические показатели;
- Описание организации рельефа вертикальной планировкой;
- Описание решений по благоустройству территории, в т.ч. решения по устройству покрытий;
- Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Графическая часть тома содержит:

1. Ситуационный план объекта благоустройства М 1:2000;
2. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500;
3. Сводный план сетей инженерно- технического обеспечения М 1:500.

## **Раздел 3. Архитектурные решения**

### **3.1. 30/ЗП-21-АР1. Архитектурные решения. Проект приспособления.**

С учетом существующих конструктивных особенностей и требований ТЗ, настоящим проектом предполагается ремонт и приспособление для современного использования дома В.Д. Никитина для нужд Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Кронштадтский Дворец культуры». Архитектурно-планировочные и конструктивные решения здания обеспечивают оптимальный санитарно-гигиенический, противопожарный режимы и нормальные условия обучения детей, труда и отдыха персонала. В процессе разработки планировочных решений основное внимание было обращено на организацию четкого и рационального зонирования помещений, разделение технологических потоков, как между основными функциональными зонами здания, так и внутри здания в целом. Число и расположение входов в здание, лестничных групп, определено в соответствии с принципами противопожарной безопасности, рациональности и достаточности для минимизации пересечения людских потоков.

Функциональное назначение проектируемого здания – дворец культуры. Класс по функциональной пожарной опасности Ф 2.1. Планируемое количество учеников – до 1000 человек. Входы в здание функционально разделены на 1 – вход для персонала, 2 – главный вход для посетителей, 3 – дополнительный вход для посетителей. На первом этаже находятся входная зона, холл, гардеробы посетителей и персонала, санузлы для посетителей и персонала, в т.ч. для МГН, лифт, пост охраны, технические помещения, зона кафе со всеми сопутствующими помещениями (обеденный зал, кладовые, административные помещения, кухня). На втором этаже находятся малый зрительный зал на 110 мест, кружки и студии, помещения для хранения инвентаря и музыкальных инструментов, примерная, режиссерская, костюмерная, мастерская для пошива костюмов, диммерная, а также тех.помещения, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт. На третьем этаже находятся большой зрительный зал на 260 п/м с фойе, танцевальная площадка, кружки и студия звукозаписи, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт. На четвертом этаже расположены административные помещения, фойе и зрительская ложа большого зрительного зала кружки, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт. На пятом этаже расположены кружки и студии, раздевалки женская и мужская с душевыми, санузлы для посетителей и персонала, холл и лифт.

Чердак холодный, вентиляция чердака обеспечивается за счет слуховых окон и подкарнизных продухов по периметру здания.

Вертикальная связь между этажами осуществляется по 5-м лестницам в осях 4-5/Б-В, 5/1-6/Б-В/1 и 2-3/В-В/1, 2-3/Е-Ж, которые соединяют только 1 и 2 этажи, 1-2/Е-Ж, которая ведет со 2 на 3 этаж, а также с помощью лифта в осях 3-4/Б-В.

Архитектурно-планировочные решения разработаны таким образом, чтобы сохранить существующие оконные и дверные проемы в капитальных стенах, восстановить их историческую конфигурацию и исторический архитектурный облик здания в целом.

В рамках работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособлению к новой функции проектом предусматриваются следующие виды работ:

– монтаж новых перегородок. Материал – кирпичная кладка толщиной 120мм на цементном связующем, перегородки из газобетона D600, толщиной 100мм, перегородки на двойном раздельном металлическом каркасе с двухслойной обшивкой с обеих сторон акустическими гипсокартонными листами Gyproc АКУ-LINE и заполнением минераловатными плитами IZOVER Звукозащита 2x50мм. Тип С-2М-2ГКЛА толщина 155мм;

- устройство подвесного потолка типа «Armstrong», а также реечного потолка;
- замена существующего покрытия пола;
- устройство полов в соответствии с функциональным назначением помещения (линолеум, паркет, керамогранит, наливные полы) и внутренней отделки помещений;
- устройство лифта;
- устройство лестницы (на месте разрушенной) внутри здания в/о 5.1-6/В.1-Б и замена существующей лестницы внутри здания в/о 1-2/Ж-Е. Данные лестницы не входят в перечень предметов охраны ОКН, их устройство не нарушает перечень предметов охраны ОКН и не нарушают исторический облик здания;
- замена одной из существующих лестниц внутри здания;
- устройство новой эвакуационной металлической лестницы из зрительного зала;
- частичный демонтаж поздних недействующих труб на кровле;
- замена существующих инженерных систем горячего и холодного водоснабжения,

системы канализации, систем отопления, вентиляции, электроснабжения, системы охранного телевидения, радиовещания, системы охранной сигнализации, реконструкцию ГРЩ.

Проект ремонта фасадов включает комплексную замену существующих деревянных оконных и дверных заполнений с сохранением исторического рисунка, восстановлением профилей калёвок с тонировкой и окраской, с сохранением габарита и характера расстекловки, архитектурных решений дверных и оконных проемов по фасадам здания.

### **3.2. 30/ЗП-21-АР2. Архитектурные решения. Фасады.**

#### **Столярные заполнения к фасадам. Металлические козырьки.**

Рассматриваемые фасады находятся не в удовлетворительном состоянии:

- Значительная часть гладкой штукатурной отделки дворовых фасадов утрачена;
- Частично утрачен декор лицевых фасадов;
- Нарушена пластика лепного декора и профилированных элементов декора.

Проанализировав и изучив имеющиеся архивные материалы, иконографию, подробным образом обследовав памятник в натуре, приняты за основу следующие направления проектно-реставрационных работ: в соответствии с основным принципом предполагаемого исторического ремонта сохранение исторических элементов, воссоздание утраченных элементов и сохранение привнесенных поздних решений, не противоречащих предметам охраны, таких как поздние витринные окна, которые когда-то были оборудованы дверными проемами (на сегодняшний момент дверные проемы заложены).

В составе проекта ремонта и приспособления для современного использования предусматриваются следующие виды работ:

- Демонтаж поздних конструкций, блоков кондиционирования, вентиляционных шахт, электрических сетей;
- Архитектурные решения по воссозданию штукатурной отделки фасадов;
- Архитектурные решения по воссозданию утраченных элементов декора по фасадам, в том числе воссоздание утраченного декора оконных проемов второго этажа в местах, где размещалась рекламная надпись;
- Воссоздание утраченного козырька на стойках по пр. Ленина;
- Устройство новых козырьков над входами в здание в едином стиле с воссоздаваемым козырьком главного входа;
- Воссоздание оконных заполнений;
- Воссоздание дверных заполнений лицевых фасадов.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта тома содержит 41 лист.

### **3.3. 30/ЗП-21-АР3. Архитектурные решения. Интерьеры.**

#### **Парадная лестница, большой двусветный зал.**

Рассматриваемые интерьеры находятся не в удовлетворительном состоянии:

- Значительная часть штукатурной отделки находится в неудовлетворительном состоянии и частично утрачена;
- Частично утрачен декор в зале;
- Нарушена пластика лепного декора и профилированных элементов декора;

- Утрачены исторические полы в зале;
- Портал сцены находится в аварийном состоянии;
- Оконные и дверные заполнения утрачены;
- Утрачены элементы ограждения лестницы;
- Ступени сильно изношены.

Проанализировав и изучив имеющиеся архивные материалы, иконографию, подробным образом обследовав памятник в натуре, приняты за основу следующие направления проектных работ: воссоздание утраченных элементов и сохранение привнесенных поздних решений не противоречащих предметам охраны, таких, как поздний портал сцены.

В составе проекта ремонта и приспособления для современного использования предусматриваются следующие виды работ:

- Демонтаж поздних конструкций, электрических сетей, конструкций сцены и т. д.;
- Архитектурные решения по воссозданию штукатурной отделки зала и парадной лестницы;
- Архитектурные решения по воссозданию утраченных элементов лепного декора;
- Архитектурные решения по воссозданию утраченных элементов ограждения лестницы;
- Воссоздание оконных заполнений;
- Воссоздание дверных заполнений двусветного зала и парадной лестницы;
- Вычинка кирпичной кладки;
- Обессоливание и биоцидная обработка стен;
- Архитектурные решения по воссозданию известняковых ступеней;
- Архитектурные решения по воссозданию террасцо на площадках парадной лестницы;
- Устройство нового пола двусветного зала;
- Устройство нового портала сцены в тех же габаритах с воссозданием декора;
- Архитектурные решения по воссозданию балконных ограждений и деревянного декора (резной подзор и подшивка балконов).

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта тома содержит 33 листа.

#### **3.4. 30/ЗП-21-АИ. Архитектурные решения по интерьерам**

Помещения в дизайн проекте:

##### **1. Фойе с выставочной зоной – пом. 104.**

В фойе располагается выставочная зона с планшетами, на которых изображены репертуары, которые в дальнейшем могут быть использованы для использования в выставках. Так же в фойе имеется зона отдыха с диванами и банкетками, а также гардероб. Дизайн помещения выполнен в светлых оттенках и классическом стиле с декоративными лепнинами и рамками на окнах. Так же в ансамбль оконных блоков, помимо декоративных рамок, входит декоративный средник, обрамляющий оконный блок с трех сторон. В нижней точке окна расположена подоконная доска, которая выступает, образуя нишу, в которой скрыто отопительное оборудование. С наружной стороны установлена декоративная вентиляционная решетка. Между оконными блоками расположена пилястра во всю высоту, с коринфской капителью и пьедесталом.

## 2. Кафе, обеденный зал – пом. 126.

Дизайн помещения выполнен в светлых оттенках и классическом стиле с декоративными лепнинами и рамками на окнах. Так же в ансамбль оконных блоков по мимо декоративных рамок входит: декоративный средник, декоративный набор обрамляющий оконный блок с трех сторон. В нижней точке окна расположена подоконная доска, которая выступает, образуя нишу, в которой скрыто отопительное оборудование. С наружной стороны установлена декоративная вентиляционная решетка. Между оконными блоками расположена пилястра во всю высоту, с коринфской капителью и пьедесталом. Так же на стены нанесены декоративные гипсовые наборы для создания целостности композиции, в центре декоративных наборов, размещаются копии, известных картин.

## 3. Малый зрительный зал – пом. 236.

Дизайн помещения выполнен в благородных оттенках и классическом стиле с декоративными лепнинами, пилястрами и рамками на окнах.

## 4. Музыкальный класс – пом. 303.

## 5. Кабинет театрально-музыкальной студии – пом. 413.

## 6. Студия современного танца – пом. 526.

## 7. Хореографическая студия – пом. 520.

Данные помещения для дополнительного образования и развития детей и взрослых. В которых будут проводить занятия группами, по таким дисциплинам как хореография, театральное искусство, музыка, пение и т.д. В связи с этим интерьер помещений должен быть максимально склонен к творческой атмосфере и желанию учащихся погрузиться в «мир искусства». Дизайн помещения выполнен в светлых оттенках и классическом стиле с декоративными лепнинами и рамками на окнах. Так же в ансамбль оконных блоков по мимо декоративных рамок входит: декоративный средник, обрамляющий оконный блок с трех сторон. В нижней точке окна расположена подоконная доска, которая выступает, образуя нишу, в которой скрыто отопительное оборудование. С наружной стороны установлена декоративная вентиляционная решетка. Между оконными блоками расположена пилястра во всю высоту, с коринфской капителью и пьедесталом.

Графическая часть содержит 59 листов – архитектурные решения, проектные решения, планы, развертки, визуализация.

## **Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

### **4. 30/ЗП-21-КР. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

По конструктивной схеме здание бескаркасное с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами. Фундаменты под продольными и поперечными кирпичными стенами здания ленточные, бутовые, с основанием из валунов. Наружные стены выполнены из глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Перекрытие над подвалом – кирпичные своды и по металлическим балкам с межбалочным заполнением в виде кирпичных сводиков. Междуэтажные перекрытия по металлическим балкам и частично по кирпичным сводам. Чердачное перекрытие по металлическим балкам. Несущая структура 4-х этажной части образована металлическими фермами, в 5-и этажной части здания – деревянными стропилами, расположенными в неотапливаемом чердачном помещении. Кровля металлическая, выполнена из листового оцинкованного железа по разряженной деревянной обрешетке. Нагрузки на конструкции приняты в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»

Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\* с изменением № 1, 2». Расчетная снеговая нагрузка – 214кг/м<sup>2</sup> (2,1КПа) для III района по табл. 10.1.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается перекрестными кирпичными стенами.

Фундаменты под наружную продольную стену – ленточные. В основании фундамента уложены валуны, по верху которых выложена бутовая кладка на известково-песчаном растворе. Тело фундамента выполнено из кирпичной кладки на известково-песчаном растворе с внутренней стороны подвала и кладки из валунов с внешней стороны. Горизонтальная гидроизоляция на срезах фундаментов не обнаружена. В части помещений имеется бетонная плита пола толщиной 200мм с кессонного типа с подъемом на стены подвала, в остальных полы из грунта.

Проектом реконструкции предусматривается:

- выполнение гидроизоляции стен подвала;
- усиление кирпичных столбиков;
- замена перекрытия над подвалом;
- устройство новой отмостки вокруг здания;
- устройство приямков для спуска в подвал;
- устройство узлов ввода коммуникаций в здание;
- устройство крылец;
- устройство фундаментов под опоры козырька главного входа;
- устройство фундаментов под наружную лестницу;
- устройство фундаментов под лифт.

Конструктивная схема здания бескаркасная, с несущими кирпичными стенами. Фундаменты здания ленточные, мелкозаложенные на естественном основании. Стены несущие и самонесущие кирпичные. Перекрытие над подвалом выполнено из стальных балок с заполнением межбалочного пространства кирпичными сводами. Междуетажные перекрытия выполнены по металлическим балкам.

В конструкции перекрытия имеется три конструктивных типа.

Тип 1. По нижним полкам двутавров уложены плиты БПР, по которым выполнена стяжка из цементно-песчаного раствора и засыпка из строительного мусора или котельного шлака. На верхние полки двутавровых металлических балок уложены лаги и по ним устроен настил из доски. Чистый пол выполнен из линолеума.

Тип 2. По нижним полкам двутавров уложены плиты БПР, по которым выполнена стяжка из цементно-песчаного раствора и засыпка из строительного мусора или котельного шлака. По верхним полкам двутавровых металлических балок выполнена монолитная железобетонная плита. Чистый пол выполнен из линолеума.

Тип 3. По верхним полкам двутавров уложены плиты БПР, по которым выполнены стяжки из цементно-песчаного раствора. Чистый пол выполнен из керамической плитки. Двутавровые балки оштукатурены цементно-песчаным раствором.

Проектом реконструкции предусматривается:

- устройство новых перемычек в местах их отсутствия;
- устройство новой лестницы в осях «5/1-6» и «Б-В»;
- устройство новой лифтовой шахты у оси «4» в осях «Б-В»;
- замена конструкций наружной лестницы с переопиранием на собственные фундаменты;

- замена стропильной системы в осях «А-В» с устройством монолитного пояса по периметру;
  - инъектирование трещин в кладке (при необходимости);
  - устройство конструкций сцены в осях «1-3»/«Д-Ж»;
  - заделка проема в перекрытии 2-го этажа в осях «Б-В» у оси «2»;
  - устройство подиумов в осях «Б-В» у оси «2», «1-2»/«А-Б» и «4/1-4/2»/ «А-Б»;
  - усиление участка перекрытия 2-го этажа в осях «4-5»/«Б-В».
- Ведомость чертежей раздела Графические материалы содержит 41 лист.

## **Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.**

### **Системы электроснабжения**

#### **5.1.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.1.1. Внутреннее электроснабжение**

Обоснование принятой схемы внутреннего электроснабжения: электроснабжение щита ГРЩ выполняется по двум взаиморезервируемым фидерам от разных секций трансформаторной подстанции. Для обеспечения электроустановки электроснабжением по II-ой категории надежности на вводе щита ГРЩ предусматривается установка реверсивных рубильников, подключаемых по схеме «крест». В случае пропадания питания по одному из вводов, электротехнический персонал производит ручное переключение на рабочий ввод. Электроснабжение потребителей I категории надежности обеспечивается от двух независимых взаимно резервирующих источников питания с использованием устройства автоматического ввода резерва (АВР), позволяющего выполнить автоматическое переключение питания с поврежденного кабельного ввода на второй действующий.

Описание решений по обеспечению электроэнергией электроприемников в соответствии с установленной классификацией в рабочем и аварийном режимах. В рабочем режиме электроснабжение потребителей, подключаемых к щиту ГРЩ, осуществляется по двум кабельным вводам от ТП. При этом распределение нагрузок по вводам достигается применением секционирования в щите ГРЩ, а также подключения отдельных щитов и панелей (противопожарные устройства) непосредственно к вводным клеммам щита ГРЩ на каждом вводе. В аварийном режиме обеспечение потребителей электроэнергией осуществляется путем переключения обесточенной секции (ввода) щита к действующему вводу. Переключение потребителей, электроснабжение которых осуществляется по 2 категории надежности выполняется в ручную при помощи перекидных рубильников. Переключение электроснабжения в рабочем и аварийном режиме противопожарных потребителей и потребителей 1 категории электроснабжения осуществляется автоматически при помощи АВР.

### **Системы водоснабжения**

#### **5.2.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.2.1. Система водоснабжения. Внутренние сети**

Проектом предусматриваются следующие системы внутреннего водопровода:

- хозяйственно-питьевой водопровод холодной воды В1;
- противопожарный водопровод В2;
- водопровод горячей воды Т3;
- циркуляционный трубопровод Т4.

Исходными данными для проектирования являются:

- архитектурно-строительные чертежи;
- данные по водопотребителям.

В здании запроектирована раздельная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода. Общее количество пожарных кранов в здании – 30 шт. Система пожаротушения выполнена кольцевой и решена следующим образом: для пожаротушения на всех этажах, на высоте 1,35м от пола, в пожарных шкафах, устанавливаются пожарные краны диаметром 50мм, с рукавами диаметром 50мм, длиной 20м и пожарными стволами, диаметр spryska наконечника которых равен 16мм. Кроме того, пожарные шкафы укомплектованы двумя огнетушителями.

Ведомость чертежей раздела Графические материалы содержит 15 листов (планы с сетями, балансовая таблица водопотребления и водоотведения, определение расчетных расходов воды и стоков, спецификация оборудования, изделий и материалов, водомерного узла).

## **Системы водоотведения**

### **5.3.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.3.1. Система водоотведения. Внутренние сети**

Подключение технологического оборудования к канализационной сети предусмотрено с воздушным разрывом не менее 20мм от верха приемной воронки, заделанной в сифон. Внутренняя система производственной канализации имеет самостоятельный выпуск из здания, на выпуске производственной канализации предусматривается установка жируловителя.

Для прочистки сети предусмотрена установка ревизий и прочисток в местах, удобных для их обслуживания. Установка ревизий предусмотрена через один этаж, прочисток – в начале участков (по движению стоков) отводных труб при числе присоединяемых приборов 3 и более, под которыми нет устройств для прочистки, на поворотах сети – при изменении направления движения стоков, если участки трубопроводов не могут быть прочищены через другие участки. При прокладке канализации в полу первого этажа, на выпусках из здания предусмотрены прочистки.

На стояках и коллекторах применены косые фасонные части, включая отводы, тройники, крестовины. Трубопроводы в местах пересечения внутренних стен и перегородок следует прокладывать с использованием противопожарных манжет. Герметизацию выпусков из здания выполнить по серии 5-905-26.08 «Уплотнение вводов инженерных коммуникации зданий». Для крепления трубопроводов используются крепления фирмы «Ростерм».

Ведомость чертежей раздела Графические материалы содержит 14 листов (планы с сетями, балансовая таблица водопотребления и водоотведения, расчет водопотребления и водоотведения, спецификация оборудования, изделий и материалов).

## **Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети**

### **5.4.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.4.1. Отопление, теплоснабжение. Внутренние сети**

Принятая система отопления выбрана исходя из технической и экономической целесообразности для обеспечения требуемых параметров микроклимата в помещениях проектируемого здания. Требуемые параметры микроклимата задаются санитарно-гигиеническими и строительными нормами. В рассматриваемом здании предусматривается водяное отопление, компенсирующее тепловые потери ограждающими

конструкциями. Параметры теплоносителя для систем отопления приняты 90–70°C. Система отопления здания запроектирована вертикальной двухтрубной, с нижней разводкой магистральных трубопроводов, проложенных от ИТП под потолком техподполья, с встречным движением теплоносителя.

В качестве приборов отопления приняты стальные панельные радиаторы с боковым подключением «PRADO Classic». Для автоматического поддержания постоянного перепада давления, предусматривается установка динамических клапанов RA-DV фирмы «Danfoss». Для помещения электрощитовой предусмотрена установка электроконвектора ЭВУБ фирмы «Делсот».

#### **5.4.2. 30/ЗП-21-ИОС 5.4.2. Вентиляция и кондиционирование. Внутренние сети**

Принятые технические решения обеспечивают безопасную эксплуатацию здания и отвечают действующим нормам пожаробезопасности. Расчетные температуры внутреннего воздуха приняты по техническому заданию и по требованиям ГОСТ 30494-2011. Во всех помещениях здания предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Воздухообмен в помещениях принят в соответствии с кратностями, удельным расходом наружного воздуха или расчетом на ассимиляцию тепло-влаги избытков.

Системы приточно-вытяжной вентиляции воздуха запроектированы с учетом группировки обслуживаемых помещений, в соответствии с их назначением, техническим заданием и требованиями нормативных документов:

- Большой зрительный зал;
- Малый зрительный зал;
- Фойе. Вестибюли;
- Обеденный зал;
- Доготовочный цех;
- Репетиционные залы. Комнаты для занятий;
- Помещение звукооператора и светооператора;
- Аппаратные;
- Помещение для стирки и сушки костюмов;
- Мастерская для пошива костюмов;
- Технические помещения;
- Местные отсосы от технологического оборудования;
- Раздевалки при душевых;
- Сан.узлы, душевые;
- Помещение хранения отходов.

В качестве вентиляционного оборудования общеобменной вентиляции применяется вентиляционное оборудование фирмы «NED». Всё оборудование имеет необходимые Российские и Европейские сертификаты. Режим работы вентиляционного оборудования соответствует режиму работы помещений, которые обслуживаются соответствующей установкой. Круглосуточный режим работы вентиляции для запроектированных систем не предусматривается. В проекте применяются установки с роторными рекуператорами. Это позволяет существенно снизить расход тепловой энергии.

Центральное кондиционирование воздуха предусматривается в помещениях зрительных залов, фойе, обеденного зала, репетиционных классов и кабинетов. Приточно-вытяжные установки напольного и подвесного исполнения размещаются в венткамерах на чердаке, канальное оборудование располагается в «межпотолочном» пространстве обслуживаемых помещений или коридорах. Забор наружного воздуха осуществляется через утепленные воздухозаборные шахты, расположенные на кровле здания, отверстия для воздухозабора в воздухозаборных шахтах затянуты сеткой, низ отверстий расположен выше уровня снегового покрова и не ниже двух метров от уровня кровли. Выброс отработанного воздуха осуществляется через вертикальные воздуховоды, проложенные в шахтах, выполненных в строительных конструкциях на высоте не менее одного метра от уровня кровли.

#### **5.4.3. 30/ЗП-21-ИОС 5.4.3. Индивидуальный тепловой пункт**

Помещения для размещения оборудования ИТП располагается в подвале дома на отм. – 2,70. Тепловой пункт располагается в отдельном помещении у наружной стены. Расстояние от выхода из ИТП до выхода на улицу из подвала составляет менее 12м. Высота помещения ИТП составляет 2,3м в чистоте. В помещении тепловых пунктов предусмотрена отделка ограждений долговечными, влагостойкими материалами, допускающие легкую очистку:

- Штукатурку наземной части кирпичных стен;
- Затирку цементным раствором заглубленной части бетонных стен;
- Расшивку швов панельных стен;
- Побелку потолков;
- Бетонное или плиточное покрытие полов.

Стены тепловых пунктов покрываются плитками или окрашиваются на высоту 1,5 метра от пола масляной или другой водостойкой краской, выше 1,5 метра – клеевой или другой подобной краской.

### **Сети связи**

#### **5.5.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.1. Структурированная кабельная система.**

##### **Локально-вычислительная сеть. Телефония**

Данный раздел описывает следующие компоненты и системы:

- система телефонной связи (ТФ);
- структурированная кабельная система (СКС);
- локальная вычислительная сеть.

Вся кабельная продукция, предусмотренная проектом соответствует требованиям 123-ФЗ Статья 82 и ГОСТ31565-2012 табл.2, а именно в связи с тем, что проектируемый объект относится к детским учреждениям, проектом принято использование кабельных изделий исполнения не ниже нг(А)-LSLTx (для прокладки, с учетом объема горючей нагрузки кабелей, в зданиях детских дошкольных и образовательных учреждений, специализированных домах престарелых и инвалидов, в спальнях корпусах образовательных учреждений интернатного типа и детских учреждений). Подключение объекта к телефонной сети общего пользования (ТфОП), сети передачи данных происходит при помощи оператора связи СПб ГУП «АТС Смольного» в соответствии с Техническими условиями (ТУ) № 22/04-01421 от 08.04.2022г.

### **5.5.2. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.2. Система охранно-тревожной сигнализации.**

#### **Система охранного видеонаблюдения**

Проектируемая локальная система телевизионного наблюдения обеспечивает контроль ситуации на объекте (входные группы, коридоры, холлы, вестибюли, залы) и возле него (фасад) для оперативного принятия мер по восстановлению общественного порядка на территории объекта. В документации предусмотрена возможность передачи видеосигнала в автоматизированную систему «Городской центр видеонаблюдения» государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Аппаратно-программный комплекс «Безопасный город» (далее – АС «ГЦВН» ГИС СПб «АПК «Безопасный город»). В качестве основного канала к АС «ГЦВН» ГИС СПб «АПК «Безопасный город» предусматривается использование каналов волоконно-оптических линий связи (ВОЛС) Единой мультисервисной телекоммуникационной сети (ЕМТС).

Проектом предусмотрена передача тревожных сигналов на пульт центральной охраны. В соответствии с требованиями СП 18.13330.2012 проектом предусмотрен вывод тревожного сигнала от системы охранной сигнализации в отделы внутренних дел (вневедомственной охраны) через «сухой контакт». Средства обнаружения проникновения (охранные извещатели) обнаруживают несанкционированное проникновение и/или действия нарушителя с целью проникновения в зону обнаружения. При обнаружении извещатель выдает тревожный сигнал по проводному каналу связи.

Проектом предусматриваются следующие решения технологических коммуникаций:

- прокладку кабелей в коридорах осуществить открыто по лоткам металлическим/в гофротрубе;
- спуски к оборудованию осуществить в штрабе в гофротрубе;
- прокладку кабелей между этажами осуществить в металлических гильзах;
- переход кабелей между помещениями в перегородках осуществлять в отверстиях с закладными трубами необходимого диаметра;
- после прокладки кабелей свободное пространство в гильзах, а также в межэтажных трубах применить кабельную проходку Огнеза-ГТ.

### **5.5.10. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.10. Автоматизация системы вентиляции**

Проектом предусмотрено управление вентсистемами объекта, а так же контроль параметров и состояния оборудования вентсистем. Вентиляторы, вентмашины учтены в проекте общеобменной вентиляции. Подробности решений автоматизации указаны в Схемах автоматизации. При монтаже кабельных трасс прокладку кабелей выполнить по конструкциям, указанным в рабочих чертежах настоящего комплекта в соответствии с монтажными указаниями. Электропитание оборудования предусмотрено проектом электроснабжения. При испытаниях должны учитываться требования ГОСТ Р 50588-93 в части охраны окружающей среды.

В связи с отсутствием вредного воздействия на окружающую среду, специальных мероприятий по охране окружающей среды не предусматривается.

#### **Технологические решения**

### **5.7.1. 30/ЗП-21-ИОС 5.7.1. Технологические решения**

Учреждение ДК предназначено для организации содержательного досуга и проведения культурно-зрелищных программ, формирования общей культуры граждан.

Культурно-зрелищные программы, организуемые в ДК:

1. Проведение праздников и торжеств муниципального значения;
2. Выступления приглашённых и гастролирующих артистов;
3. Театральные постановки;
4. Литературные вечера;
5. Выступления учеников ДК.

Для реализации культурно-зрелищных программ предусмотрены следующие помещения:

- малый концертный зал на 110 мест (пом. 236);
- большой концертный зал на 278 мест (пом. 310 и 404 (зрительская ложа)).

Проведение культурно-зрелищных программ предполагается в выходные и праздничные дни. В малом концертном зале предполагается проведение мероприятий (концертных программ, театральных постановок малых форм, заседаний клубов по интересам для граждан пожилого возраста, лекций). Использование большого концертного зала предполагается для проведения районных культурно-массовых мероприятий (зрелищные мероприятия, спектакли и концерты с участием профессиональных артистов, проведение праздников, посвященных памятным датам, Новому году и Рождеству).

Для получения зального пространства (для проведения танцев, выставок, елок и других мероприятий) используется превращение партера в зал с плоским полом с помощью трансформируемых зрительских мест. Для демонтажа зрительских кресел в полу предусматриваются закладные детали. Уточнение и детализация данных решений предполагается на стадии рабочей документации. Для посетителей культурно-зрелищных программ ДК реализуется он-лайн продажа билетов. Для анонса ближайших мероприятий в витринном окне 1 этажа в осях А/3 предусмотрен рекламный монитор.

#### **5.7.2. 30/ЗП-21-ИОС 5.7.2. Технологические решения сценического оборудования**

В соответствии с техническим заданием на проектирование проектом в большом зрительном зале предусматривается устройство новых систем механического оборудования эстрады:

- два софитных подъема с цеповыми лебедками привода;
- четыре декорационных подъема с цеповыми лебедками привода;
- один механизм антрактного занавеса с электроприводом;
- один механизм раздвижного занавеса задника с электроприводом;
- две софитные фермы бокового освещения;
- подъем массива на цеповой электрической лебедке привода;
- подъем люстры на индивидуальной лебедке подъема г\п 1000кг;
- выносные рамы диагонального освещения эстрады.

Для питания и управления электрическими лебедками подъемов и раздвижки монтируется трубно-кабельная сеть питания и управления электроприводом эстрады. Щиты управления электроприводами устанавливаются непосредственно на правой стене эстрады лебедек. После проведения строительно-монтажных и пусконаладочных работ проводятся испытания подъемов на нагрузочную способность.

Помимо этого, рассмотрены вопросы:

- Электропривод эстрады;
- Постановочное освещение;
- Электроакустика, в т.ч., в малом зрительном зале;

- Система видеопоказа, в т.ч., в малом зрительном зале.

Том сопровождается обширной графической частью: ведомость рабочих чертежей основного комплекта содержит 24 листа. Среди прилагаемых документов – Спецификация оборудования, изделий и материалов на 33 листах.

## **Раздел 6. Проект организации строительства**

### **6. 30/ЗП-21-ПОС. Проект организации строительства**

Проект организации строительства разработан в объеме, определенном требованиями МДС 12-46.2008 «Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства» с учетом требований СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (согласно заданию на проектирование).

## **Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства**

### **7. 30/ЗП-21-ПОД. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства**

Проектом предусмотрен демонтаж лестницы в осях «1»-«3»/ «Б»-«Г». Лестница в осях «1»-«3»/ «Б»-«Г» соединяет уровни здания от первого этажа до 3-го этажа. Лестничные марши выполнены из наборных железобетонных ступеней. Косоуры из двутавровых балок № 18 опираются на балки лестничных площадок. Ограждение лестницы – металлическое. Работы по демонтажу производятся в рамках приспособления для современного использования здания Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Кронштадтский дворец культуры». К работам по демонтажу следует приступать только после передачи площадки под производство работ заказчиком подрядчику и по окончании необходимых подготовительных мероприятий, которые предусматриваются проектом организации работ:

- устройство временных ограждений зон производства работ по демонтажу;
- установка защитных улавливающих сеток по месту;
- размещение работающих в существующих помещениях по указанию Заказчика;
- обеспечения зоны производства работ первичными средствами пожаротушения;
- установка демонтажного оборудования.

Здание предварительно тщательно обследуется с целью выявления технического состояния конструктивных элементов. По результатам обследования составляется акт. Целью обследования является уточнение данных о степени износа, объемах работ, подлежащих выполнению и разработка мероприятий по обеспечению безопасности труда и охране окружающей среды.

Производство работ по демонтажу должно осуществляться по предварительно разработанному рабочему проекту, основанному на материалах обследования, прошедшему (при необходимости) соответствующие согласования в заинтересованных организациях и инстанциях (в т.ч., в КГИОП). Демонтаж конструкций лестницы производится сверху вниз, в порядке обратном монтажу. Проектом принят метод демонтажа – поэлементная разборка и демонтаж ручными инструментами. Строительный мусор подлежит предварительной сортировке и погрузке в автотранспорт для дальнейшего вывоза на полигон ТБО ООО «Новый Свет ЭКО» на расстояние 85км. Металлические элементы подлежат сдаче в металлолом для дальнейшей переработки.

Окончательно метод разборки отдельных участков и конструктивных элементов определить по результатам обследования и обосновать технико-экономическим расчетом в ППР.

## **Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

### **10. 30/ЗП-21-ОДИ. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Проектом предусмотрен доступ на первый-третий этажи здания для групп М1, М2, М3, М4. На четвертый, пятый этажи предусмотрен доступ для групп М1, М2, М3. Входная группа, приспособленная для МГН всех групп, запроектирована в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 в осях 4.1-4.2/А. Для подъема на второй-пятый этажи предусмотрено три лестничные клетки и лифт. В тамбуре входа в полу в уровень с поверхностью покрытия пола устанавливается стальная водосборная решётка 1300x500мм. Ширина просветов ячеек не превышает 0,015м. На первом (пом. 119, 125), втором (пом. 226) и третьем (пом. 318) этаже предусмотрены санузлы для МГН. Для слабовидящих и незрячих лиц предусмотрено:

- установка у входной группы светового маяка с обозначением доступности для МГН;
- установка рифленых напольных указателей у входных дверей;
- установка специализированного оборудования проектными решениями осуществляется на горизонтальной плоскости с применением рифленого покрытия или на отдельных плитах высотой до 0,04м, край которых находится от установленного оборудования на расстоянии 0,7–0,8м.

Для totally глухих лиц предусмотрена установка информационных указателей и стендов. Над входной площадкой главного входа предусмотрен навес с организованным водоотводом. Пути движения МГН запроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания СП 59.13330.2020. Ширина входных дверей составляет 1,55м. В качестве дверных запоров на путях эвакуации предусмотрены ручки нажимного действия. Усилие открывания двери не превышает 50Нм. Входной тамбур имеет ширину 2,1м и глубину 2,4м. Свободное пространство для разворота кресла-коляски в тамбуре не менее 1,4м. Ширина путей движения в коридорах здания составляет не менее 1,5м. Ширина дверных проемов не менее 0,9м. Для доступа на второй-пятый этажи здания предусмотрен лифт 3-4/В-Б. Высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету не менее 1,5 м. Ширина (в свету) участков эвакуационных путей, используемых МГН, не менее 0,9м.

Все двери на путях эвакуации открываются по направлению движения. Высота каждого выступающего элемента порога не превышает 0,014м. Ширина (в свету) участков эвакуационных путей, используемых МГН не менее 0,9м. На втором и третьем этажах запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН, расположенные в лифтовых холлах. Площадь помещения каждой пожаробезопасной зоны 21,15м<sup>2</sup>. Помещение пожаробезопасных зон отделяются от других помещений, коридоров противопожарными перегородками 1-го типа, перекрытиями 3-го типа с заполнением проемов дверей EI60. Помещения незадымляемы. Санузлы оснащены средствами для индивидуального пользования инвалидами с различными ограничениями подвижности, в том числе инвалидов четвертой группы мобильности. Свободное пространство для разворота кресла-коляски диаметром не менее 1,4м. Двери открываются наружу.

Проектом предусмотрено:

- Размеры кабины уборных не менее 1,65x2,2м;
- Устройство дверных проемов шириной 900мм в свету;
- Установка опорных поручней у унитаза и раковины;
- Установка крючков для костылей и одежды с выносом от стены на 12 см;
- Дублирование выпуклыми символами или азбукой Брайля маркировки санитарной Комнаты;
- Установка кнопки помощи многоканальной системы вызова.

## **Раздел 12. Иная документация**

### **12.1. Подраздел 1. Предварительные работы**

#### **12.1.1. 30/ЗП -21-ИРД. Исходно-разрешительная документация**

В разделе Прилагаемые материалы – обширный список исходно-разрешительной документации, в частности:

- Задание 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 (ремонт и приспособление для современного использования) № 01-52-752/21, утвержденное КГИОП 26.04.2021г.;
- Распоряжение КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”»;
- Государственный контракт Санкт-Петербурга № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. на выполнение работ по проектированию приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский дворец культуры» между Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Фонд капитального строительства и реконструкции» и ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА» и Приложение № 1 к контракту № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. «Задание на проектирование. Приспособление для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский дворец культуры”», утвержденное 03.03.2021г. Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга;
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН от 02.06.2021г.;
- Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования;
- Лицензия № МКРФ 20198 от 20.04.2020г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА».

#### **12.1.2. 30/ЗП -21-ФФ. Фотофиксация**

В томе представлена фотофиксация объекта – поэтажные схемы фотофиксации здания (5 этажей, чердак, кровля и подвал), а также 151 кадр фиксации внешнего и внутреннего состояний ОКН на момент проектирования (до начала производства работ).

## **12.2. Подраздел 2. Комплексные научные исследования**

### **12.2.1. 30/ЗП -21-НИ1. Книга 1. Историко-архивные и библиографические исследования**

Том содержит подробные исторические сведения по объекту исследования, снабженные обширным списком библиографических и архивных материалов и расширенные Приложениями: вырезки из газеты «Кронштадтский вестник» за 1878–1879гг. В томе также содержится объемный раздел иконографического материала, представленного списком иллюстраций.

### **12.2.2. 30/ЗП -21-НИ1.1. Книга 2.1. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки фасадов, архитектурного декора и столярных заполнений**

Том содержит результаты натурных обследований фасадов и их лабораторных исследований (петрография и стратиграфия) образцов отделки с составленными заключениями. Представлен отчет об исследовании: обследование проводилось с целью выявления (определения) оригинальных отделочных материалов, их технического состояния и причин появления и развития дефектов, содержащий следующие разделы:

- Отчет об обследовании технического состояния материалов отделки фасадов. Лицевой фасад;
- Отчет об обследовании технического состояния материалов отделки фасадов. Дворовый фасад;
- Результаты лабораторного исследования образцов отделки интерьеров;
- Выводы по результатам обследования технического состояния материалов отделки и общие рекомендации по архитектурным решениям воссоздания интерьеров.

Обследование технического состояния материалов отделки фасадов показало, что предположительно оригинальные слои штукатурной отделки, сохранились под поздними слоями и выявлены практически во всех пробах. Сегодня, на поверхностях фасада, имеются различные по толщине, заведомо исторически недостоверные штукатурные и окрасочные составы, как цемент содержащие, так и синтетические. Состояние оригинальной отделки надлежит расценивать, как неудовлетворительное. Вмешательства поздних периодов внесли изменения не только в штукатурную отделку фасадов, но и в декоративное оформление, которое было в значительной степени воссоздано также в гипсе. Заполнения дверных и оконных проемов заменялись по причине их функционального старения. Заполнения дверных проемов заменены с учетом архитектурных аналогов. Оконные заполнения заменены на деревянные с однокамерными стеклопакетами. Заполнения оконных проемов первого этажа, выполненные из древесины, так же поздние. Среди материалов, которые не претерпели значительных поновлений, возможно отметить каменную отделку цоколей, карнизов и, в определенной мере, кирпичной кладки. В процессе проведения обследования выявлены многочисленные дефекты, требующие выполнения мероприятий по устранению причин их развития, а также производства ремонтных работ. По результатам обследования можно заключить, что причинами появления дефектов являются, прежде всего, дефекты систем конструктивной защиты здания от атмосферных воздействий и отсутствие достаточного, регулярного профилактического ухода.

### **12.2.3. 30/ЗП -21-НИ1.2. Книга 2.2. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки интерьеров, архитектурного декора и столярных заполнений**

Том содержит результаты натурных обследований материалов отделки интерьеров, архитектурного декора и столярных заполнений и их лабораторных исследований (петрография и стратиграфия) образцов отделки с составленными заключениями. Представлен отчет об исследовании: обследование проводилось с целью выявления (определения) оригинальных отделочных материалов, их технического состояния и причин появления и развития дефектов, содержащий следующие разделы:

- Отчет об обследовании технического состояния материалов отделки интерьеров;
- Результаты лабораторного исследования образцов отделки интерьеров;
- Выводы по результатам обследования технического состояния материалов отделки и общие рекомендации по архитектурным решениям воссоздания интерьеров.

Обследование технического состояния материалов отделки интерьеров показало, что исторически достоверная отделка сохранилась в части обследуемых помещений. Вмешательства поздних периодов, как ремонтного, так и реконструктивного характера, значительно повредили и в значительной части уничтожили отделку зрительного зала. Состояние материалов, как предположительно оригинальных, так и привнесенных поздними вмешательствами, различно. Выявленные обследованием повреждения и дефекты, связанные со следующими причинами:

- фрагментарные дефекты конструктивной защиты здания от внешних воздействий;
- недостаточный контроль за прокладкой и функционированием водонаполненных инженерных коммуникаций;
- неаккуратная эксплуатация;
- несанкционированные вмешательства в сохраняемые объемы объекта;
- неграмотное выполнение ремонтных и реконструктивных вмешательств в поздние периоды.

Установлено, что производство работ по ремонту и приспособлению к современному использованию должно осуществляться под надзором контролирующей организации (КГИОП) и авторов проекта. В состав группы авторского надзора обязательно должен входить технолог. Нарушение требований технологических методик, разработанных на основании проведенных натурных обследований и лабораторных анализов, может привести к преждевременным разрушениям отделки, а также к появлению новых дефектов отделки в последующие периоды, вызываемых несогласованностью свойств используемых материалов. При выявлении в процессе расчистки поверхностей технических обстоятельств, не поименованных в настоящем отчете и требующих принятия решений, отличных от рекомендованных в технологических методиках настоящего проекта, новые решения надлежит принять технологю в порядке авторского надзора. В случае, если вновь выявленные обстоятельства потребуют не только внесения изменений в технологическую методику, но и неизбежно повлияют на архитектурный облик элементов интерьеров или отдельных поверхностей, окончательное решение принимается комиссией при участии архитектора-автора проекта, представителя контролирующей организации и технолога-автора методики.

#### **12.2.4. 30/ЗП -21-ТО. Книга 3. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания КДК**

В томе представлены результаты обследования технического состояния строительных конструкций здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», выполненные путём визуального освидетельствования, инструментальных измерений, откопки шурфов и вскрытий отдельных конструкций. На основании полученных результатов были разработаны выводы и рекомендации по обеспечению безопасной дальнейшей эксплуатации основных строительных конструкций здания.

Том содержит общую характеристику конструктивного решения и исторические сведения по объекту. Результаты технического обследования строительных конструкций здания представлены по разделам:

- Фундаменты;
- Наружные, внутренние стены, перемычки и столбики подвала;
- Перекрытия;
- Покрытие и кровля;
- Лестницы;
- Балконы;
- Окна и двери.

По результатам технического обследования строительных конструкций можно сделать следующие выводы:

##### **1. Фундаменты**

Состояние фундаментов под зданием – работоспособное. Для дальнейшей безопасной эксплуатации необходимо:

- выполнить отмостку дворовой территории;
- выполнить вертикальную планировку дворовой территории с устройством системы поверхностного водоотведения;
- выполнить вертикальную гидроизоляцию подвала;
- выполнить плиту пола кессонного типа с подъемом на стены подвала и устройством гидроизоляции;
- рассмотреть возможность устройства кольцевого дренажа в качестве дополнительной меры в случае, если существующие инженерные внутриплощадочные сети не будут этому препятствовать, а также, если трассировка дренажа допустима по городской территории.

##### **2. Наружные, внутренние стены, перемычки и столбики подвала**

Конструкции наружных и внутренних стен находятся в ограниченно работоспособном состоянии. Перемычки и столбики подвала находятся в недопустимом состоянии. Выполненный теплотехнический расчёт показывает, что приведенное сопротивление теплопередаче конструкций наружных стен не соответствует требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Для восстановления эксплуатационных и технических качеств наружных и внутренних стен необходимо:

- исключить контакт кирпичной кладки с водой – выполнить гидроизоляцию (перед производством отделочных работ выполнить просушку кирпичной кладки стен до допустимой влажности – см. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»);
- выполнить ремонт кирпичной кладки стен в зоне расположения отдельных дефектов (температурных трещин, деструкции, биопоражений);

- выполнить ремонт/замену/восстановление штукатурного слоя в зоне дефектов (деструкция, биопоражения);
- выполнить очистку от ржавчины и оштукатуривание металлических перемычек;
- выполнить ремонт/замену деструктированных элементов цоколя из натурального камня;
- выполнить ремонт клинчатых и арочных перемычек;
- выполнить ремонт и усиление столбиков подвала.

### 3. Перекрытия

На основании обследования установлено, перекрытия по кирпичным сводам находятся в работоспособном состоянии, перекрытие по металлическим балкам перекрытия 1...5-го этажа и чердачного перекрытия находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, а перекрытие подвала по металлическим балкам находится в аварийном состоянии. Выполненный теплотехнический расчёт показывает, что приведенное сопротивление теплопередаче конструкций чердачного перекрытия не соответствует требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Для восстановления эксплуатационных и технических качеств перекрытий необходимо:

- выполнить усиление металлических балок;
- в ходе выполнения работ выполнить сплошное освидетельствование сварных швов металлических балок (обследование сварных швов производить согласно СП 13.102.2003 - п. 8.1.2 и п.п.8.4.3-8.4.9) и при необходимости ликвидировать дефект сварочных работ;
- выполнить утепление чердачного перекрытия;
- очистить балки от ржавчины и выполнить их окраску;
- заменить перекрытия подвала.

### 4. Покрытие и кровля

Покрытие деревянных стропил и металлических ферм находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Ферма по оси Е находятся в аварийном состоянии. Кровля, дымовые и водосточные трубы и колпаки на дымовых трубах находятся в недопустимом состоянии. Для восстановления эксплуатационных и технических качеств конструкций деревянной стропильной системы необходимо выполнить ее ремонт с усилением или замену. Металлические фермы подлежат ремонту. Ферму по оси Е установить в проектное положение. Кровельное покрытие и обрешетку заменить с устройством вентиляции чердачного пространства. Дымовые трубы отремонтировать. Выполнить демонтаж нефункционирующих элементов вентиляционной системы.

### 5. Лестницы

Конструкции основной лестницы в осях «4»–«5» м/о «Б»–«В» находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, конструкции дополнительных лестниц в осях «1»–«3» м/о «Е»–«Ж» и «1»–«3» м/о «Б»–«Г» находятся в работоспособном состоянии, наружная металлическая лестница находится в аварийном состоянии. Для восстановления эксплуатационных и технических качеств конструкций внутренних лестниц необходимо выполнить комплекс работ по ремонту. Наружную металлическую лестницу рекомендуется заменить.

### 6. Балконы

Балконы в находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Для восстановления эксплуатационных и технических качеств конструкций балконов необходимо выполнить комплекс работ по ремонту.

### 7. Окна и двери

Состояние не замененных деревянных и металлических оконных блоков ограниченно-работоспособное. Для восстановления технического состояния оконные блоки с дефектами и окна с двойным остеклением необходимо заменить. Существующие окна, удовлетворяющими требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», подлежат ремонту и приведению к единому архитектурному стилю. Состояние деревянных филенчатых и стальных дверей ограниченно-работоспособное. При проведении капитального ремонта двери целесообразно заменить.

Том включает следующие приложения: Материалы фотофиксации; Графические материалы; Материалы по обследованию фундаментов; Поверочные расчеты; Теплотехнические расчеты; Ведомость дефектов; Документы на измерительные приборы; Результаты определения прочности кирпичной кладки; Определение прочности стали; Определение влажности кирпичной кладки; Программа обследования; Схема мест отбора проб кирпича, раствора и металла.

#### **12.2.5. 30/ЗП -21-ОЧ. Книга 4. Архитектурные обмеры здания КДК**

В данном томе представлены обмерные чертежи планов, разрезов, фасадов здания по Объекту. Полевые работы произведены с использованием лазерного сканера FARO и БПЛА DJI Mavic 2 Pro. Сканирование фасадов и интерьеров выполнено с 338 станций.

### **12.3. Подраздел 3. Иная документация**

#### **12.3.1. 30/ЗП -21-ТР1. Технологические рекомендации по отделке фасадов**

Том содержит методические рекомендации по отделке фасадов. В частности, технологические методики ремонта фасадов представлены в следующем виде:

##### **1. Ремонт кирпичной кладки**

Приведенная в данном разделе технология применима для разрушений неконструктивного характера, ремонта стабилизированных трещин, либо как временная мера при имеющейся динамике деформаций. Полное заключение о наличии или отсутствии трещин, динамики деформаций конкретных участков несущих стен содержится в конструктивном разделе проекта реставрации. Любые работы по реставрации отделки, проводимые до осуществления конструктивных мер, не могут гарантировать конструкции от дальнейших деформаций и поверхности отделки от нарушения ее целостности.

##### **2. Реставрация штукатурной отделки**

В процессе проведенного обследования штукатурной отделки фасадов здания выявлено применение, в качестве исторически достоверных, известковых и известково-гипсовых растворов. Данные типы растворов выявлены в большинстве случаев под современными, цемент содержащими и синтетическими, а их вариантность объясняется несколькими периодами в застройке участка и неоднократными реконструктивными вмешательствами. Первоначальные слои известковой окраски сохранились фрагментарно. В большинстве случаев непосредственно на поверхностях известковой и известково-гипсовой штукатурки. Во всех случаях на поверхностях известково-цементной штукатурки лежат слои синтетических красочных материалов. Настоящей методикой предусмотрена реставрация сохранившейся штукатурной отделки и ее воссоздание в местах утрат, применив известковые растворы. Отдельно, необходимо отметить участки штукатурной отделки, примыкающие к поверхности мощения, как во дворе, так и на лицевых фасадах, где ее предполагается выполнить saniрующими составами.

##### **3. Реставрация и воссоздание лепного декора**

Все имеющиеся на фасадах здания элементы лепного декора выполнены из гипса, имеют не только синтетические красочные покрытия, но и известковые и масляные. Техническое состояние гипсового декора позволяет произвести их реставрацию. Элементы не имеют значительных утрат, однако окончательные выводы о состоянии декора возможно будет сделать только после проведения их полной расчистки. Основными дефектами являются: некачественная поверхность, окрашенная при поздних вмешательствах без должной расчистки и реставрации, деструкция отдельных участков, связанная с воздействием воды, значительные загрязнения, отдельные трещины различной величины раскрытия, средние и мелкие утраты.

#### 4. Реставрация элементов цоколя и ступеней из натурального известняка

Приведенная в данном разделе технологическая методика применима для реставрации элементов, выполненных из натурального известняка, выполняющих ограждающую функцию, а также ступеней, подвергающихся повышенной истирающей нагрузке. В настоящую методику включены технологии, регламентирующие реставрацию известняковых элементов в зонах обнаружения всех видов дефектов, в том числе тех, которые могут быть выявлены после расчистки поверхностей.

#### 5. Реставрация элементов цоколя из натурального гранита

Мероприятия по реставрации гранитных элементов отделки, выполняются после проведения детальной оценки их положения. Все мероприятия, связанные с монтажом, демонтажем частей каменной кладки и конструктивных элементов здания, надлежит выполнять строго в соответствии с разрабатываемыми ПОС, ППР, а также, следуя изложенным ниже рекомендациям.

#### 6. Реставрация баз колонн, выполненных из черного металла

Элементы ограждения балконов, представлены литыми секциями, изготовленными из черного металла, собранными при помощи штифтов, хомутов и отдельных резьбовых крепежных элементов. Металл окрашен многослойно составами на масляном связующем по масляному грунту. На участках утрат красочного слоя наблюдаются продукты коррозии чёрного металла различной толщины и плотности. Металлические элементы, пораженные слоистой коррозией, имеют утраты отдельных фрагментов. Многочисленные утраты элементов ограды воссоздаются на основании архитектурного раздела проекта. Весь металлодекор, подлежащий реставрации, должен быть демонтирован для производства работ в условиях мастерской.

#### 7. Реставрация консольных плит карниза, выполненных из известняка

Элементы из натурального Путиловского известняка реставрируются в следующем порядке:

- удаление с поверхностей биологических поражений;
- расчистка поверхности от техногенных сажистых загрязнений;
- расчистка лицевой поверхности от загрязнений и деструктивного материала, а также от ремонтных вставок, выполненных инородными (в том числе, цементными) растворами или известковыми материалами, отличными от оригинала по цветовому оттенку;
- обессоливание участков, имеющих очаги кристаллизации солей;
- химическое укрепление участков (консервация камня), имеющих ослабленную структуру, и консолидация частично фрагментированных блоков;
- мастиковка мелких утрат (выбоин) и каверн;
- восполнение крупных утрат;

- восполнение утрат шовного раствора;
- защитная пропитка поверхности.

8. Реставрация элементов заполнения дверных проемов, выполненных из древесины дуба

Настоящая методика разработана для производства реставрации элементов заполнения проемов, выполненных из древесины дуба и имеющих лаковое защитно-декоративное покрытие.

9. Реставрация ограждающих деревянных элементов балконов из дерева, окрашиваемых краской

Настоящие методические рекомендации касаются выполнения реставрационных мероприятий в отношении балконных элементов, представленных торцевыми, деревянными ограждающими декоративными элементами и подшивкой нижних плоскостей балконных плит.

### **12.3.2. 30/ЗП -21-ТР2. Технологические рекомендации по отделке интерьеров**

Том содержит методические рекомендации по реставрации. В частности, Технологические методики реставрации отделки интерьеров представлены в следующем виде:

#### **1. Ремонт кирпичной кладки**

Выполнение ремонта и воссоздания отдельных элементов кирпичной кладки, выполняется в отношении конструктивных элементов, значение которых, поименовано в Перечне предметов охраны. К таковым, кроме собственно поврежденных элементов кладки, относятся мероприятия, связанные с раскрытием/закладкой проемов, возведением ранее утраченных архитектурных элементов, а также ремонт и перекладка аварийных элементов, в отношении которых разработаны мероприятия в рамках конструктивных разделов проекта.

#### **2. Реставрация штукатурной отделки**

Аналитические данные показывают, что выявленные первичные слои штукатурной отделки интерьеров имеют вариантность в части состава. Основанием под нанесение штукатурной отделки, в большинстве случаев, является кирпичная кладка, в отдельных случаях, преимущественно на сводах и по временным перегородкам, основание представлено деревянными конструкциями с деревянной дранкой. В большинстве случаев выявлено применение известково-гипсовых штукатурных растворов. Реже, в основном по кирпичному основанию, применена известковая штукатурка. Вмешательства поздних периодов в отделку интерьеров, выполнялись преимущественно, с применением известково-гипсовых растворов, но на участках, претерпевших значительные ремонтные и конструктивные изменения, чаще применялись цемент содержащие материалы. Рекомендации по составу растворов, обозначенные в данной методике, базируются на результатах лабораторных исследований.

#### **3. Реставрация лепного гипсового декора**

Удаление старых дефектных покрытий с поверхности декора выполняется после удаления всех видов загрязнений. Загрязнения поверхностей пылевидными субстанциями, являющиеся следствием проведения ремонтных работ, возможно удалить пылесосом, а затем промыть вручную при помощи мягкой губки с использованием нейтральных моющих средств и воды в небольших количествах. Губка должна быть влажной. Стеkanie воды по поверхностям не допускается. Участки, покрытые сусальным золотом возможно

только пылесосить. Далее, опираясь на то, что часть поверхностей лепного декора покрыта слоями краски различной толщины и разной природой связующего, рекомендуется проводить дальнейшую расчистку, сочетая химический и механический методы удаления окрасочных слоев.

#### 4. Реставрация ступеней лестниц из натурального известняка

Расчистка от деструктивного материала выполняется при помощи ручного обдира с применением инструмента из нержавеющей стали и абразивного полотна. При производстве работ обязательно увлажнение поверхности. Деструктурированный материал элементов, в том числе при выявлении после расчистки, подлежит удалению. Удаление деструктурированной части массива может выполняться срезанием при условии обязательного постоянного увлажнения рабочей поверхности водой в процессе резки.

#### 5. Реставрация покрытия лестничных площадок терраццо

Проведенные исследования декоративных каменных покрытий типа «терраццо», позволяют заключить, что и подстилающая подушка, и декоративный слой, выполнены с применением цемент содержащих растворов. Изучение минералогического состава позволяет определить состав декоративного наполнителя, его ориентировочное количество и цвет вмещающего раствора. Реставрация декоративных полов производится материалом, состав которого подбирается в лабораторных условиях опытным путем. Изготовление осуществляется по индивидуальной программе с соблюдением особенностей минералогического и гранулометрического состава, при необходимости основа пигментируется неорганическими щелочестойкими пигментами.

#### 6. Технология реставрации элементов из черного металла

В процессе проведения натурных исследований выявлены ограждения лестниц, выполненные из литых и прокатных элементов, собранных на штифтах. Лестничные ограждения сохранились в удовлетворительном состоянии, предполагающем проведение реставрации.

#### 7. Реставрация поручней лестничных ограждений из древесины дуба

Элементы поручней лестничного ограждения, выполненные из древесины дуба, подлежат реставрации или воссозданию на основании комиссионного заключения по результатам двух стадийного осмотра, до и после проведения расчистки.

Реставрация элементов поручня включает в себя следующие технологические операции:

- демонтаж поручня с металлического ограждения;
- расчистка поверхностей от загрязнений и старых лакокрасочных покрытий;
- восполнение крупных утрат;
- заделка трещин, сколов, царапин и вмятин;
- воссоздание утраченных элементов поручня;
- монтаж поручня на металлическое основание (в проектное положение);
- подготовка поверхности и нанесение защитно-декоративного покрытия.

### **12.4. Подраздел 4. Обмеры и обследование зданий и сооружений, попадающих в зону риска.**

#### **12.4.1. 30/ЗП-21-ОТС1. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 24, литера А, Б**

Работы по обследованию проводились в соответствии с разработанной программой. По программе обследования здания выполнялись следующие виды работ:

- рекогносцировочные выезды на объект для определения и согласования с Заказчиком местоположения участков обследования, вскрытий и мест испытаний;
- изучение и анализ имеющейся технической документации, исходных данных на объект в целом;
- визуально-инструментальное освидетельствование технического состояния строительных конструкций объекта;
- отрывка шурфа, определение типа и размеров фундаментов, глубины заложения, уровня грунтовых вод, состояния гидроизоляции;
- выполнение фотофиксации выявленных дефектов и повреждений;
- испытания строительных материалов (кирпича, бетона) неразрушающими методами с целью определения их прочностных характеристик;
- поверочные расчеты строительных конструкций и оценка технического состояния строительных конструкций;
- анализ причин образования дефектов и повреждений на поверхности фасадов;
- графическое оформление карт местоположения выявленных дефектов и повреждений строительных конструкций;
- составление ведомости дефектов и повреждений строительных конструкций с разработкой рекомендаций по их устранению (в случае необходимости);
- составление итогового документа (заключения) с выводами по результатам обследования и рекомендациями.

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментального освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Фундаменты здания ленточные. Фундаменты выполнены из бутового камня. При обследовании здания зафиксировано отсутствие гидроизоляции фундаментов. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии. Существующие дефекты гидроизоляции способствуют инфильтрации атмосферных осадков, грунтовых вод в конструкции фундаментов и стен, вымыванию грунта, повышению влажности конструкций и как следствие, вызывают снижение прочностных характеристик материалов фундаментов и стен здания.
2. Обследуемое здание представляет собой четырехэтажное прямоугольное строение. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 640мм. Перегородки – деревянные. Поверхности стен и перегородок оштукатурены и окрашены. В результате освидетельствования технического состояния стен были выявлены дефекты и повреждения (Приложение 1; Приложение 4). В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.
3. Междуэтажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит. В результате освидетельствования технического состояния перекрытий выявлены следующие основные характерные дефекты – трещины и

выпадение заполнения в швах между панелей перекрытий. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что перекрытия здания находятся в работоспособном состоянии.

4. Здание обслуживается тремя лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На стенах в отдельных местах следы намокания, разрушение штукатурного и окрасочного слоя. Несущие металлические конструкции лестниц оголены и имеют существенную коррозию. Установлено ограниченно-работоспособное техническое состояние конструкций лестниц. Лестница в подъезде м/о И-Ж по оси 8 находится в аварийном состоянии.
5. По фасадам здания выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное.
6. В здании выполнена вальмовая четырехскатная крыша с проходным чердаком. Вход на чердак осуществляется через выход на лестничной клетке. Несущими элементами крыши являются деревянные стропила.
7. В результате освидетельствования технического состояния оконных и дверных заполнений дефекты и повреждения не выявлены. Техническое состояние несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное.
8. Кровля выполнена из кровельного железа по деревянной обрешетке. Водосток наружный, организованный. Установлено работоспособное техническое состояние кровельного покрытия.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 10 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.2. 30/ЗП-21-ОТС2. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 26, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Фундаменты здания ленточные. Фундаменты выполнены из бутового камня. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии.
2. Обследуемое здание представляет собой четырехэтажное прямоугольное строение. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 640мм. Перегородки – деревянные. Поверхности стен и перегородок оштукатурены и окрашены. В результате анализа выявленных дефектов

и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

3. Перекрытия представляют собой деревянный настил по деревянным балкам. Перекрытия здания находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии.
4. Здание обслуживается пятью лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На стенах в отдельных местах следы намокания, разрушение штукатурного и окрасочного слоя. На некоторых ступенях присутствуют мелкие сколы и повреждения. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.
5. По фасадам здания по осям 1,А,22 выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное, близкое к аварийному.
6. В результате освидетельствования технического состояния оконных и дверных заполнений дефекты и повреждения не выявлены.
7. Входы в здание выполнены в виде выступающих помещений тамбуров размерами 1,7х4,2м. Входные группы здания находятся в аварийном техническом состоянии.
8. В здании выполнена вальмовая четырехскатная крыша с проходным чердаком. Вход на чердак осуществляется через выход на лестничной клетке. Несущими элементами крыши являются деревянные стропила. Техническое состояние несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное.
9. Кровля выполнена из кровельного железа по деревянной обрешетке. Водосток наружный, не организованный. Существующий организованный водосток имеет дефекты и не выполняет свои функции, что подтверждается существенными дефектами штукатурного слоя стен в местах примыкания водостоков с кровли. Установлено работоспособное техническое состояние кровельного покрытия.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 11 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.3. 30/ЗП-21-ОТСЗ. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 37**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

2. Стены наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 640мм. Перегородки – деревянные. Поверхности внутренних стен и перегородок оштукатурены и окрашены. Цоколь оштукатурен, без окраски. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.
3. Междуэтажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что перекрытия здания находятся в работоспособном состоянии.
4. В здании выполнена вальмовая четырехскатная крыша с проходным чердаком. Вход на чердак осуществляется через выход на лестничной клетке. Техническое состояние несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное. Установлено работоспособное техническое состояние кровельного покрытия.
5. Здание обслуживается тремя лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На стенах в отдельных местах следы намокания, разрушение штукатурного и окрасочного слоя. Установлено ограниченно-работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.
6. По результатам обследования оконных и дверных заполнений, дефектов и повреждений не выявлено.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 14 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.4. 30/ЗП-21-ОТС4. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии.
2. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 640мм. Перегородки – гипсобетонные. Поверхности внутренних стен и перегородок оштукатурены и окрашены. Цоколь облицован известняком. В здании имеется лифт, шахта лифта выполнена из кирпича и была пристроена позднее в процессе капитального ремонта здания. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений

установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

3. Перекрытия представляют собой железобетонные плиты. В результате обследования перекрытий выявлено отсутствие заполнения стыков ж/б плит перекрытия. Перекрытия здания находятся в работоспособном техническом состоянии.
4. В здании выполнена вальмовая четырехскатная крыша с проходным чердаком. Вход на чердак осуществляется через выход на лестничной клетке. Техническое состояние несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное. Установлено ограниченно-работоспособное близкое к аварийному техническое состояние кровельного покрытия.
5. Здание обслуживается одной лестничной клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На некоторых ступенях присутствуют мелкие сколы и повреждения. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.
6. Над входом в подъезд выполнен козырек из прокатных металлических элементов. По результатам обследования техническое состояние козырька можно охарактеризовать как работоспособное.
7. По результатам обследования оконных и дверных заполнений, дефектов и повреждений не выявлено.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 9 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.5. 30/ЗП-21-ОТС5. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 41/6, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментального освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.
2. В результате освидетельствования технического состояния стен были выявлены дефекты и повреждения. Намокание стен связано с отсутствием гидроизоляции, дефектами отмостки, крыши и организованного водостока. Разрушение штукатурного слоя и кирпичной кладки на поверхности стен происходит в результате намокания и последующего циклического замораживания и оттаивания увлажненной поверхности стен. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

3. Междуэтажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит. В результате освидетельствования технического состояния перекрытий выявлены следующие основные характерные дефекты – трещины и выпадение заполнения в швах между панелями перекрытий. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что перекрытия здания находятся в работоспособном состоянии.

4. Несущими элементами крыши являются деревянные стропила.

В процессе обследования стропильной системы выявлено: элементы стропильной системы имеют остаточные деформации, наблюдаются продольные трещины шириной раскрытия до 10мм. Трещины направлены вдоль волокон древесины. Техническое состояние несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное. Установлено работоспособное техническое состояние кровельного покрытия.

5. Здание обслуживается двумя лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На стенах в отдельных местах следы намокания, разрушение штукатурного и окрасочного слоя. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.

6. По фасадам здания выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. Ограждения балконов выполнены из прокатных металлических элементов. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как работоспособное.

7. По результатам обследования оконных и дверных заполнений, дефектов и повреждений не выявлено.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 11 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.6. 30/ЗП-21-ОТС6. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Велешинского, д. 8, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, проверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Для выявления конструкции и технического состояния фундаментов были открыты шурфы размером 600х600. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии.

2. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 600мм. Перегородки – гипсобетонные. Поверхности внутренних

стен и перегородок оштукатурены и окрашены. Поверхность наружных стен облицована облицовочным кирпичом. Цоколь оштукатурен, без окраски. В результате освидетельствования технического состояния стен были выявлены дефекты и повреждения. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в работоспособном состоянии.

3. Междуетажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит размером «на комнату» и толщиной 10см. В результате освидетельствования технического состояния перекрытий выявлены следующие основные характерные дефекты:

- трещины и выпадение заполнения в швах между панелями перекрытий;
- участки недостаточного защитного слоя бетона арматуры панелей перекрытий;
- оголение и коррозия арматуры панелей перекрытий.

4. Покрытие здания – совмещенное, неветилируемое. Покрытие в здании выполнено из сборных железобетонных плит размером «на комнату» и толщиной 10см. Существенных дефектов и повреждений плит покрытия в местах обследования не обнаружено. Техническое состояние карнизных плит можно охарактеризовать как работоспособное. Покрытие здания (кроме карнизных плит) находятся в работоспособном техническом состоянии.

5. Здание обслуживается двумя лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На некоторых ступенях присутствуют мелкие сколы и повреждения. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.

6. По фасадам здания выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. Ограждения балконов выполнены из прокатных металлических элементов. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как работоспособное.

7. По результатам обследования оконных и дверных заполнений, дефектов и повреждений не выявлено.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 11 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.7. 30/ЗП-21-ОТС7. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Велешинского, д. 7/14, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, проверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Фундаменты здания ленточные. Фундаменты выполнены из бутового камня. При обследовании здания зафиксировано следующее: при обследовании фундаментов зафиксировано следующее – отсутствие гидроизоляции фундаментов; В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии.

2. Обследуемое здание представляет собой четырехэтажное прямоугольное строение. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе, с наружной стороны облицованы силикатным кирпичом. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 640мм. Перегородки – гипсобетонные. Поверхности стен и перегородок оштукатурены и окрашены. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в работоспособном состоянии.

3. Междуэтажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит размером «на комнату» и толщиной 10см. Перекрытия здания находятся в работоспособном техническом состоянии.

4. Здание обслуживается двумя лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На стенах в отдельных местах следы намокания, разрушение окрасочного слоя. На некоторых ступенях присутствуют мелкие сколы и повреждения. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.

5. По фасадам здания выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. Ограждения балконов выполнены из прокатных металлических элементов. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное, близкое к аварийному.

6. Входы в здание. Перед входами в здание имеются небольшие крыльца высотой в одну ступень, открытые сборными железобетонными козырьками. По контуру железобетонных плит козырьков выполнена обвязка из металлического уголка, при этом по одной длинной стороне козырьки крепятся к закладным деталям наружных стеновых панелей, а с другой стороны опираются на металлические стойки. По плитам козырьков устроена уклонообразующая цементно-песчаная стяжка и выполнено рубероидное покрытие. В ходе проведения обследования зафиксировано:

- бетонные крыльца при входах разрушены, имеют трещины и провалы;
- разрушение, отслоение защитного слоя бетона плит козырьков с оголением и коррозией арматуры;
- коррозия закладных деталей крепления плит козырьков;
- прогибы и отклонения консольной части козырька от горизонтали;
- произрастание мха на поверхности козырьков.

Козырьки при входах в лестничные клетки здания находятся в аварийном техническом состоянии, существует опасность их обрушения.

7. В здании выполнена вальмовая четырехскатная крыша с проходным чердаком. Вход на чердак осуществляется через выход на лестничной клетке. Несущими элементами крыши являются деревянные стропила. Техническое состояние

несущих элементов крыши следует оценивать как работоспособное. Установлено работоспособное техническое состояние кровельного покрытия.

8. В результате освидетельствования технического состояния оконных и дверных заполнений дефекты и повреждения не выявлены.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 11 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

#### **12.4.8. 30/ЗП-21-ОТС8. Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания, попадающего в зону риска. Жилой дом по адресу: г. Кронштадт, ул. Юрия Инге, д. 8, литера А**

В результате проведенного обследования, включающего в себя анализ исходных данных, визуально-инструментальное освидетельствование, испытание строительных материалов конструкций здания неразрушающим методом с целью определения их прочностных характеристик, поверочные расчеты строительных конструкций выявлено техническое состояние конструкций здания. На основании проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Для выявления конструкции и технического состояния фундаментов были отрыты шурфы размером 600х600. В ходе анализа полученных при обследовании результатов установлено, что фундаменты здания находятся в работоспособном состоянии.

2. Наружные и внутренние стены выполнены из красного нормально обожженного кирпича на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен в уровне 1-го этажа составляет 600мм. Наружные стены отделаны облицовочным кирпичом красного цвета. Перегородки – гипсобетонные. Поверхности внутренних стен и перегородок оштукатурены и окрашены. Цоколь оштукатурен, без окраски. В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что наружные и внутренние стены здания находятся в работоспособном состоянии.

3. Междуэтажные перекрытия и перекрытие подвала в здании выполнены из сборных железобетонных плит размером «на комнату» и толщиной 10см. В результате освидетельствования технического состояния перекрытий выявлены следующие основные характерные дефекты:

- трещины и выпадение заполнения в швах между панелями перекрытий;
- участки недостаточного защитного слоя бетона арматуры панелей перекрытий;
- оголение и коррозия арматуры панелей перекрытий.

В результате анализа выявленных дефектов и повреждений установлено, что перекрытия здания находятся в работоспособном состоянии.

4. Покрытие здания – совмещенное, неветилируемое. Покрытие в здании выполнено из сборных железобетонных плит и толщиной 10см. Существенных дефектов и повреждений плит покрытия в местах обследования не обнаружено. Техническое состояние плит покрытия можно охарактеризовать как работоспособное. Покрытие здания находится в работоспособном техническом состоянии.

5. Здание обслуживается пятью лестничными клетками. Лестницы выполнены из бетонных ступеней по металлическим косоурам. Стены лестничных клеток

кирпичные, поверхности стен оштукатурены и окрашены. На некоторых ступенях присутствуют мелкие сколы и повреждения. Установлено работоспособное техническое состояние конструкций лестниц.

6. По фасадам здания выполнены балконы, выполненные в виде железобетонных плит по металлическим балкам, консольно заделанных в кирпичную кладку стен. Ограждения балконов выполнены из прокатных металлических элементов. По результатам обследования техническое состояние балконных плит можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное, близкое к аварийному. Перед входами в здание имеются небольшие крыльца высотой в четыре ступень, открытые сборными железобетонными козырьками. Козырьки при входах в лестничные клетки здания находятся в аварийном техническом состоянии, существует опасность их обрушения.

7. По результатам обследования оконных и дверных заполнений, дефектов и повреждений не выявлено.

Для обеспечения дальнейшей нормальной эксплуатации здания представлены необходимые рекомендации из 6 пунктов с примечанием: «Все работы по усилению существующих конструкций зданий выполнять по специально разработанному, утвержденному проекту».

Тома Проекта:

- 3.5. 30/ЗП-21-КЕО. Расчет продолжительности инсоляции и КЕО;**
- 5.5.3. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.3. Система контроля и управления доступом;**
- 5.5.4. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.4. Наружные сети связи;**
- 5.5.5. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.5. Система диспетчеризации инженерного оборудования;**
- 5.5.6. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.6. Система часофикации;**
- 5.5.7. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.7. Система радиофикации;**
- 5.5.8. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.8. Специализированный комплекс технических средств оповещения объекта и присоединение его к РАСЦО;**
- 5.5.9. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.9. Система коллективного приема телевидения;**
- 5.5.11. 30/ЗП-21-ИОС 5.5.11. Вынос сооружений связи;**
- 8.1. 30/ЗП-21-ООС1. Перечень мероприятия по охране окружающей среды;**
- 8.2. 30/ЗП-21-ООС2. Перечень мероприятия по охране окружающей среды.**
  - Защита от шума;**
- 9.1. 30/ЗП-21-ПБ. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;**
- 9.2. 30/ЗП-21-ПБ2. Система пожарной сигнализации.**
  - Автоматизация противопожарной защиты.**
  - Система оповещения и управления эвакуацией;**
- 9.3. 30/ЗП-21-АПТ. Автоматическое пожаротушение;**
- 10.1. 30/ЗП-21-ЭЭФ. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;**
- 11.1. 30/ЗП -21-СМ. Сметная документация;**
- 12.3.3. 30/ЗП-21-ТБЭ. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта;**
- 12.3.4. 30/ЗП-21-ОЗДС. Устройство охранно-защитной дератизационной системы;**
- 12.3.5. 30/КОУ-21-СТУ. Специальные технические условия в части обеспечения**

**пожарной безопасности объекта;**

**12.3.6. 30/ЗП -21-ЭС.СМР . Временное электроснабжение на время проведения  
строительно-монтажных работ;**

**12.3.7. 30/ЗП -21-СВ.СМР. Временное видеонаблюдение на время проведения  
строительно-монтажных работ;**

**12.3.8. 30/ЗП -21-ВК.СМР . Временные сети водоснабжения и водоотведения на время  
проведения строительно-монтажных работ,**

согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015г. № 338-01-39-ГП) не подлежат государственной историко-культурной экспертизе, поскольку относится к блоку следующей документации: сводный сметный расчет; перечень мероприятий по охране окружающей среды; перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации); инженерные изыскания. При анализе принятых инженерно-технических решений вышеперечисленного блока томов рассматриваемого проекта, в частности, выяснено, что решения по прокладке инженерных сетей, включая кабели, на предмет охраны ОКН влияния не оказывают.

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

Эксперты отмечают, что настоящим актом государственной историко-культурной экспертизы проектной документации не рассматривается правильность принятых технических решений Проекта, а только их направленность и правомерность применения в целях сохранения ОКН.

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

Принятые проектные решения предусматривают сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), утвержденный Распоряжением КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”».

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

Нормативно-правовые документы, используемые при проведении государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;
- Постановление Правительства РФ от 15.07.2009г. № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015г. № 338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

#### **Архивные материалы**

1. РГИА. Ф. 789. Оп. 14. Литера «С». Д. 96. Академия художеств Министерства императорского двора. Личные дела. Силин Михаил Яковлевич.
2. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167 СПб. Д. 111. Кон. XVIIIв. План Кронштадта.
3. КГИОП. П615 Н4499/1. Историческая справка к проекту охранных зон Кронштадта. Сост. Р.А. Сомина. СПб, 1992.
4. КГИОП. 615-IX-3. 184. Здание ДК им. Мартынова (бывший дом Никитина В.Д.). Научно-проектная документация. Том 2. Архивные материалы и фотофиксация. Спецпроектреставрация. 2002.
5. КГИОП. 615-IX-3. Н-14794. Шифр 18.03.11-П18-КНИ1. Дом В.Д. Никитина. Комплексные научные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования. Северная Строительная Компания. 2011.
6. РГАВМФ. Ф. 410. Оп. 5–1. Д. 578. 1881г. О назначении Кронштадтского Городского Архитектора Губернского Секретаря Силина состоять по Морскому Министерству вместо Колежского Ассессора Виндельбанта.
7. РГАВМФ. Ф. 410. Оп. 3. Д. 612. 1904г. О переименовании в Кронштадте Господской улицы в Николаевский проспект, Посадской – в Михайловскую и Медвежьей – в Сергиевскую улицы.
8. ЦГАКФФД СПб. Ар 230402.
9. ЦГАКФФД СПб. Бр 67988.
10. ЦГАКФФД СПб. Д 17679.
11. ЦГАКФФД СПб. Д 17681.
12. ЦГАКФФД СПб. Д 17693.
13. ЦГАКФФД СПб. Е 16618.
14. ЦГАКФФД СПб. Е 18616.
15. ЦВММ. КП ФН-33545/1.
16. ЦВММ. КП ФН-33545/2.

#### **Литература**

17. Амирханов Л.И. Кронштадт. Город-крепость. От основания до наших дней. М.: Центрполиграф, 2018. 703 с.
18. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: справочник / сост.: А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков. СПб: Пилигрим, 1996.
19. Базарова Т.А. Планы петровского Петербурга. Источниковедческое исследование.

СПб: Наука, 2003.

20. Весь Петроград: адресная и справочная книга г. Петрограда. СПб: Товарищество А.С. Суворина «Новое время», 1915–1917, 1922–1923.
21. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика / сост. С.В. Алексеева, А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев и др. СПб: Лик, 1997. 288 с.
22. Дорогов Н.Н. Исторический очерк и описание Кронштадта. СПб: Типография Морского министерства, 1908. 19 с.
23. Еськов А.И. Кронштадт в открытках и фотографиях конца XIX – начала XX века. СПб: СК Ирбис, 2004. 2012 с.
24. Исакова Е.В. Кронштадт: архитектура, история, фортификация. СПб, Крига, 2017. 596 с.
25. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Составлен по поручению Кронштадтской Городской Думы отставным генерал-майором корп. флотских штурманов Ф.А. Тимофеевским. Под редакц. Городской юбилейной комиссии. Кронштадт, 1913. 281 с.
26. Крестьянинов В.Я. Кронштадт. Крепость, город, порт. СПб: Остров, 2002. 160 с.
27. Петров Г.Ф. Кронштадт: Очерк истории города. Л.: Лениздат, 1985. 333 с.
28. Рагозина Э.Б., Майоров Н.Е. К истории Кронштадтского Ордена Ленина Морского завода: 1858–1958. Л., 1958. 195 с.
29. Раздолгин А.А., Скориков Ю.А. Кронштадтская крепость. Л.: Стройиздат, 1988. 419 с.
30. Розадеев Б.А. Кронштадт: Архитектурный очерк / Б.А. Розадеев, Р.А. Сомина, Л.С. Клещева. Л.: Стройиздат. Ленинградское отделение, 1977. 143 с.
31. Столпянский П.Н. Историко-общественный путеводитель по Кронштадту. Петроград: Государственное издательство, 1923. 148 с.
32. Столпянский П.Н. Путеводитель по Кронштадту. Исторические очерки. СПб: Центрполиграф, 2011. 336 с.
33. Тимофеевский Ф.А. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Кронштадт, 1913. 283 с.
34. Шеллов А.В. Исторический очерк крепости Кронштадт. Кронштадт: Типография газеты «Котлин», 1904. 290 с.

*Публикации в периодических изданиях*

35. Акулова Н.А. Этапы градостроительного развития города Кронштадта в XIX веке // Вестник гражданских инженеров. 2012. № 4 (33). С. 5–8.
36. Берташ А.В. Творческий путь архитектора А.Я. Силина // Краеведческие записки. Памятники истории и культуры. Исследования и материалы. Вып. 9. СПб: Белое и Чёрное, 2004. С. 196–202.
37. Берташ А.В. Церковный зодчий А.Я. Силин // Труды Санкт-Петербургского государственного университета культуры и искусств. 2006. Т. 171. С. 293–298.
38. Дворцу культуры – 85 лет // Кронштадтский муниципальный вестник. 03.12.2011. № 10 (10).
39. Елагин С.И. Начало Кронштадта // Кронштадтский Вестник. 1866. № 1, 3, 5, 6.
40. Заметки из Кронштадтской жизни. Заседание Кронштадтской Городской Думы 25-го апреля // Кронштадтский вестник. 27.04.1875. № 48. С. 194.
41. Кронштадтский вестник. 21.11.1879. № 136.
42. Кронштадтский вестник. 01.09.1891. № 3.

43. Морской сборник. 1873. № 7. С. 11–12.
44. Новикова Л.И. Повседневная жизнь Кронштадта на страницах «Кронштадского вестника» // Частное и общественное в повседневной жизни населения России: история и современность (региональный аспект). Сборник материалов международной научной конференции. Под общей редакцией В.А. Веремченко, ответственный редактор С.В. Степанов. 2018. С. 194–197.
45. Новикова Т.Н. Музыкальные общества Кронштадта второй половины XIX века // Система ценностей современного общества. 2011. № 21. С. 45–52.
46. Степанов С.В. Издатель с острова Котлин: электротехник Е.П. Тверетинов и издательское дело Кронштадта XIX – начала XX века // Румянцевские чтения – 2017: 500-летие издания первой славянской Библии Франциска Скорины: становление и развитие культуры книгопечатания. Материалы международной научно-практической конференции: в 3-х частях. Составитель Е.А. Иванова. 2017. С. 152–156.

#### *Интернет-ресурсы*

47. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 15.04.2022).
48. «Госкаталог.рф» – Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации. URL: <http://goskatalog.ru/> (дата обращения: 15.04.2022).
49. «ЭтоМесто» – старые карты России. URL: [www.etomesto.ru](http://www.etomesto.ru) (дата обращения: 15.04.2022).
50. PALMS – Клейма на кирпичах – Нарва. Осколки истории. URL: <http://tellis.ucoz.ru/publ/palms/6-1-0-241> (дата обращения: 15.04.2022).
51. Географические, спутниковые и кадастровые карты. URL: <https://kartologia.ru/> (дата обращения: 15.04.2022).
52. Дом Никитина // Citywalls. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: <http://www.citywalls.ru/house19762.html> (дата обращения: 15.04.2022).
53. Историческая справка // Кронштадский Дворец культуры. URL: <https://www.krondk.ru/history> (дата обращения: 15.04.2022).
54. История города Кронштадта // Местная администрация города Кронштадта. URL: <http://kronmo.ru/istoriya-goroda-kronshtadta> (дата обращения: 15.04.2022).
55. Концертный зал. Историческая справка // Государственная Академическая Капелла. URL: <https://capella-spb.ru/ru/o-kapelle/zal-kapelly> (дата обращения: 15.04.2022).
56. Кронштадт. Улицы в центре города. Николаевский проспект (продолжение). Пр. Ленина // Фотопрогулки. URL: [http://photoprogulki.narod.ru/kronstadt5\\_2b.htm](http://photoprogulki.narod.ru/kronstadt5_2b.htm) (дата обращения: 15.04.2022).
57. Мартынов Михаил Иванович // Музим. URL: <https://murzim.ru/nauka/istorija/istorija-sssr/30913-martynov-mihail-ivanovich-1882-1919.html> (дата обращения: 15.04.2022).
58. Мельникова А. Михаил Осипович Бритнев. Служение родному городу // Кронштадский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/17149> (дата обращения: 15.04.2022).
59. Мельникова А. Палаццо культуры. Об истории бывшего дома супругов Никитиных // Кронштадский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/23821> (дата обращения: 15.04.2022).
60. Список названий улиц и площадей Кронштадта // Кронштадт. Виртуальная

экскурсия. URL: <https://www.kronshtadt.info/contemporary/enquiries/str/> (дата обращения: 15.04.2022).

61. Фотоальбомы. Сообщество «Наш город – Кронштадт» // Социальная сеть «ВКонтакте». URL: <https://vk.com/albums-85021713> (дата обращения: 15.04.2022).

### **12. Обоснования вывода Экспертизы:**

проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решения рассматриваемых зданий и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21), подвергшимся корректировке, в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, было выявлено следующее:

12.1. Представленная проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

12.2. Проектная документация разработана в соответствии с Заданием 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 (ремонт и приспособление для современного использования) № 01-52-752/21, утвержденного КГИОП 26.04.2021г. (Приложение № 7), и не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

12.3. Объем выполненных в рамках проектирования предварительных работ достаточен для обоснования решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части ремонта и приспособления для современного использования ОКНРЗ «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.06.2021г., в котором указано, что предполагаемые к выполнению данным проектом виды работ не окажут влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

12.4. Комплексные научные исследования, необходимые для определения состава работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части ремонта и приспособления для современного использования ОКНРЗ «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина,

д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), выполнены в достаточном объеме и не противоречат требованиям и рекомендациям действующих нормативных актов, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования». На основании проведенных исследований техническое состояние несущих и ограждающих конструкций в зоне предполагаемых работ было признано работоспособным.

12.5. Проектная документация разработана на основании результатов проведенных комплексных научных исследований, соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия, в т.ч. требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

12.6. Решения, предлагаемые Проектом, не противоречат сохранению исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39) (Приложение № 7), и удовлетворяют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с положениями ст. 40, 42, 43, 44, 45 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ.

12.7. В Приложении № 10 к настоящему Акту 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 от 02.06.2021г. (далее – «Акт влияния»).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- Замена отмостки после выполнения гидроизоляции.
- Устройство гидроизоляции. По результатам обследования технического состояния фундаментов предполагается уточнение характера и необходимости дополнительного усиления фундаментов.
- Перепланировка с приспособлением для современного использования, с выполнением требований для движения МГН и норм ПБ, с сохранением стен, дверей и восстановлением элементов отделки, входящих в предмет охраны. Вычинка поврежденной охраняемой кирпичной кладки, восстановление разрушенных участков кладки (стен, сводов) с разборкой аварийных участков и их восстановлением на сложном известково-цементном растворе по предлагаемой проектом технологии. Инъектирование трещин (с раскрытием более 5мм).
- Предполагается устройство новой эвакуационной лестницы в осях Г-Б/5.1-6.
- Устройство шахты лифта в осях 3-4/В-Б, для использования МГН и пожарными подразделениями, с устройством зон безопасности, с пробивкой перекрытий, не

входящих в предмет охраны. Замена металлической лестницы 3-его типа на дворежном фасаде в соответствии с нормами эвакуации из зала.

- Ремонт и реставрация сохраняемых существующих лестниц в осях 4-5/Г-Б, В-Г/2-3, 1-3/Е-Ж.
- Разборка и восстановление каркасной перегородки портала сцены в прежних пропорциях, с восстановлением лепнины по обмерным чертежам. Все переустройство сцены и сценического оборудования выполнено во внутренних границах сцены и не нарушает исторический облик Большого концертного зала в целом, предполагается сохранить вид портала в неизменном виде.
- Устройство огнезащиты металлических и деревянных конструкций не входящих в предмет охраны.
- Замена наружных окон и дверей.
- Ремонт стропильной системы с заменой отдельных подкосов и участков обрешетки по результатам детального обследования.
- Замена перекрытия подвала.
- Ремонт конструкций деревянной стропильной системы. Замена кровельного покрытия и обрешетки.
- Ремонт уличных и дворовых фасадов в соответствии с дефектными ведомостями и сохранением элементов декоративного убранства входящих в предмет охраны. В процессе реставрационно-восстановительных работ предполагается дальнейшая расчистка фасадов и архитектурного декора от покрасок, ремонтной штукатурки для уточнения состояния подлинного штукатурного оформления и цветового решения в целях восстановления исторического цветового решения фасадов.
- Устройство крылец.
- Замена системы отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных устройств а так же технологии в рамках проекта приспособления, в соответствии с ТЗ Заказчика.

При проведении работ, указанных в Акте влияния (Восстановление штукатурной отделки фасадов; Восстановление утраченных элементов декора по фасадам, в том числе восстановление утраченного декора оконных проемов второго этажа в местах, где размещалась рекламная надпись; Восстановление утраченного козырька на стойках и фундаменте по пр. Ленина; Устройство новых козырьков над входами в здание в едином стиле с воссоздаваемым козырьком главного входа; Восстановление оконных заполнений; Восстановление дверных заполнений лицевых фасадов; Вычинка кирпичной кладки; Обессоливание и биоцидная обработка стен; Восстановление гранитного и известнякового цоколя; Устройство линейных покрытий и водосточных труб; Устройство нового покрытия кровли; Устройство ограждения на кровле высотой 600мм; Восстановление балконных ограждений и деревянного декора (резной подзор и подшивка балконов); Демонтаж поздних конструкций, электрических сетей, конструкций сцены и т.д.; Восстановление штукатурной отделки зала и парадной лестницы; Восстановление утраченных элементов лепного декора; Восстановление утраченных элементов ограждения парадной лестницы; Восстановление дверных заполнений двусветного зала и парадной лестницы; Устройство нового пола двусветного зала; Устройство нового портала сцены в тех же габаритах с воссозданием декора):

– сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

– не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина».

12.8. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

### **13. Вывод Экспертизы:**

представленная на Экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренная проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский Дворец культуры”» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21), подвергшаяся корректировке, в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта, **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

### **14. Перечень приложений к заключению Экспертизы:**

Приложение № 1. Историческая справка

Приложение № 2. Историческая иконография

Приложение № 3. Ситуационный план

Приложение № 4. Историко-культурный опорный план

Приложение № 5. Фотофиксация

Приложение № 6. Выписки из законодательных актов

Приложение № 7. Копии документации КГИОП

Приложение № 8. Копии документов, удостоверяющих  
(устанавливающих) права на объект  
культурного наследия

Приложение № 9. Копия технического паспорта на объект  
культурного наследия и его поэтажных планов

Приложение № 10. Материалы Проекта

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами

Приложение № 12. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

**15. Дата оформления заключения Экспертизы членами экспертной комиссии:**

27 февраля 2023г.

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии: \_\_\_\_\_ М.Ф. Прокофьев

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*

Ответственный секретарь экспертной комиссии: \_\_\_\_\_ Н.Б. Глинская

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*

Член экспертной комиссии: \_\_\_\_\_ В.А. Калинин

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 27.04.2017г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы подписаны экспертами усиленной квалифицированной электронной подписью.

**Приложение № 1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Историческая справка**

## Введение

Кронштадт – город, расположенный на острове Котлин и ряде островов искусственного происхождения в восточной части Финского залива. Остров Котлин, известный новгородцам с древних времен, начал застраиваться по указанию Петра Первого для защиты от неприятеля новой столицы Российской империи. Датой основания Кронштадта принято считать 7(18) мая 1704г. – день вступления в строй форта Кроншлот и двух батарей на острове Котлин.

Размеры Котлина – 12км в длину, 1,5км в ширину; его площадь составляет 1584га. Координаты географического расположения 59°58' с.ш., 29°45' в.д. Остров Котлин окружает 17 морских фортов (искусственно насыпанных островов). Еще 5 фортов сооружены непосредственно на Котлине.

С момента своего возникновения город-крепость Кронштадт получил регулярный план, представленный сеткой пересекающихся под прямыми углами улиц (рис. 1). Примерно четверть площади острова ныне занимают воинские части, территория ФГУП «Кронштадтский Морской завод» и Арсенал; площадь жилой застройки – 22га.

Построенный Петром Первым специально для защиты Санкт-Петербурга со стороны Балтийского моря город-крепость на всем протяжении своей истории оставался, прежде всего, военным объектом, главным защитником Северной столицы в годы Северной, Крымской, Гражданской и Второй мировой войн. При этом, мимо Кронштадта за всю его историю не прошло ни одно вражеское судно.

Первые постройки были возведены не на самом острове, а на его насыпной части с таким расчетом, чтобы корабли не могли подойти к Петербургу, минуя новую крепость. С 1720-х гг. Кронштадт стал базой Балтийского флота. В 1722г. сооружен форт-остров «Цитадель». В 1723–1747гг. построена центральная крепость, окружающая Кронштадт с моря и суши. Процесс формирования цепи оборонительных сооружений Кронштадтской крепости продолжался до 1896г. В законченном виде Кронштадтская крепость представляла собой единый комплекс, служивший единой цели – защите столицы Российской империи.

В советское время Кронштадт продолжал оставаться стражем морской границы Ленинграда. В послевоенный период было вновь организовано военно-промышленное и судостроительное производство, остров был закрытым стратегическим объектом. Лишь в 1996г. город перестал быть закрытым – въезд в него для россиян и иностранцев стал свободным.

За мужество, стойкость и массовый героизм, проявленные защитниками города в борьбе за свободу и независимость Отечества Указом Президента Российской Федерации от 27 апреля 2009г. Кронштадту было присвоено почетное звание «Город воинской славы».

Кронштадт с архитектурной точки зрения – уникальный город. На небольшой площади – всего 19 с небольшим квадратных километров – расположены памятники истории и архитектуры, судостроительные заводы, воинские части, а также объекты Военно-Морского Флота России. В 1990г. исторический центр города вошел в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Сегодня на территории Кронштадта находится около 300 памятников, включенных в список всемирного культурного наследия ЮНЕСКО.

Дом В.Д. Никитина (рис. 10–15) в Кронштадте находится на пересечении проспекта Ленина (с 1729г. – Господская улица, с 1903г. по 1918г. – Николаевский проспект)<sup>1</sup> и улицы Велещинского (бывшая Сайдашная, до 1920г.); был построен в 1878–1879гг.<sup>2</sup> как доходный дом для кронштадтского купца Владимира Дмитриевича Никитина по проекту архитектора Алексея Яковлевича Силина.

Иметь доходный дом на Господской улице было делом весьма прибыльным: в конце XIXв. этот городской район считался самым престижным. Позднее в здании размещались Коммерческое собрание, Кронштадтское городское кредитное общество, редакция и типография газеты «Котлин», а также разнообразные торговые заведения и сдаваемые в наем квартиры<sup>3</sup>.

Доходный дом получился нарядным и снаружи, и внутри. Архитектурные детали фасадов зданий, построенных в этом районе во второй половине XIXв., напоминают о стилях ушедших эпох (рис. 21–30). Дом В.Д. Никитина стал самым высоким на Господской улице и с самым нарядным фасадом зданием (рис. 27–31). Фасады дома (по Господской и Сагайдашной улицам) украшены изящным лепным декором – горизонтальные тяги, пальметты, гирлянды из листьев лавра, цветов и плодов характерны для раннего французского классицизма (рис. 56–70). Картуш над угловым балконом третьего этажа изображает латинскую N – первую букву фамилии владельца (рис. 65). Решетки балконов выполнены из чугунного литья сложного рисунка (рис. 56–64). Лестничные перила в парадном подъезде аналогичны балконным ограждениям (рис. 72–75). На междуэтажных лестничных площадках – мозаичные полы (рис. 75–76).

Здание (Дом В.Д. Никитина по проспекту Ленина, дом 39а, литера А) – памятник градостроительства и архитектуры, находится под государственной охраной как памятник архитектуры регионального значения<sup>4</sup>.

В соответствии с Приложением № 3 к Охранному обязательству № 12431 от 26.11.2013г. определен Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина»<sup>5</sup>. В официальном справочнике КГИОП сведения о памятнике крайне скудны: указан адрес и сказано, лишь, что дом В.Д. Никитина построен в конце XIXв. Здание также редко упоминается в литературе. В частности, в монографии 1977г., посвященной городу Кронштадту и написанной сотрудниками Государственной инспекции по охране памятников, о данном памятнике зодчества сведения отсутствуют<sup>6</sup>. Ничего существенного не сказано и в последующих изданиях о Кронштадте, вышедших в 2002г. Лишь в брошюре П.Н. Столпянского<sup>7</sup> приведена дата закладки дома – 29 июня 1878г. Между тем, как было сказано выше, для своего времени это – самый большой и высокий дом в Кронштадте. Появление столь заметного здания в центре города не могло пройти мимо внимания прессы.

<sup>1</sup> Список названий улиц и площадей Кронштадта // Кронштадт. Виртуальная экскурсия. URL: <https://www.kronshtadt.info/contemporary/enquiries/str/>.

<sup>2</sup> Кронштадтский вестник. 21.11.1879. № 136.

<sup>3</sup> Мельникова А. Палаццо культуры. Об истории бывшего дома супругов Никитиных // Кронштадтский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/23821>.

<sup>4</sup> Решение Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов «О взятии под охрану памятников архитектуры Петроградского района и г. Кронштадта» № 644 от 06.08.1990г.

<sup>5</sup> Охранное обязательство №12431 от 26.11.2013

<sup>6</sup> Памятники истории и культуры Петербурга. Справочник. СПб, 1997.

<sup>7</sup> Столпянский П.Н. Историко-общественный путеводитель по Кронштадту. С. 67.

Дом В.Д. Никитина как одно из наиболее значительных строений гражданской архитектуры в Кронштадте, тот же час было отнесено современниками к грандиозным капитальным строениям: «В настоящее время на Господской же улице, на углу Сайдашной, строится ... огромный каменный дом»<sup>8</sup>. Он выделялся не только размерами, красивым фасадом и удачной планировкой внутренних помещений. Свидетели строительства отмечали: «Фасад новаго здания чрезвычайно красив и без сомнения, это будет лучший и обширнейший из всех частных домов в нашем городе»<sup>9</sup>.

Здание, построенное по передовой технологии того времени, выдержало испытания хроносом, простояв без капитального ремонта более шестидесяти лет. Важная особенность: Дом В.Д. Никитина – одно из первых зданий в России с электрическим освещением. Ныне памятник архитектуры представляет интерес как образец жилого сооружения с многофункциональной планировочной структурой. Именно поэтому размещенный в Доме В.Д. Никитина деловой клуб (Коммерческое Собрание) в последней четверти XIXв. выгодно отличался от современных учреждений подобного рода высоким уровнем комфорта. Здание, изначально предназначенное для нужд сравнительно малочисленного профессионального сообщества – Купеческого собрания, вскоре после открытия стало признанным центром общественной и культурной жизни города.

В первые годы советской власти Дом приобретает статус политического центра. Далее приобретает и прочно осваивает функции культурного средоточия города – творческая деятельность Дворца (Дома) культуры им. М.И. Мартынова продолжалась многие десятки лет. В настоящее время Дом Никитина законсервирован, а главная архитектурная достопримечательность сохранившихся интерьеров Дворца культуры – Концертный зал – закрыт в ожидании реставрационного ремонта.

### Хронологическая справка

**1878–1879гг.** – строительство здания архитектором А.Я. Силиным как доходный дом для кронштадтского купца Владимира Дмитриевича Никитина.

**Конец XIX – начало XXвв.** – в доме размещаются Кронштадтское Коммерческое Собрание (с 1879г.), имевшее свой театральный зал, позднее – Кронштадтское Кредитное общество (с 1893г.). В здании располагается редакция и типография газеты «Котлин» с квартирой основателя и редактора газеты Е.П. Тверитинова, а также магазины: аптекарский Шокольского, гастрономический В. Морозова, магазин швейных машин «Зингер» и др.

**1918–1920гг.** – здание приобретает функции регулирования общественной жизни, обретая название «Дом Советов»: здесь проходили собрания Кронсовета и общественности города.

**1921–1925гг.** – здание переименовано в Дом политического просвещения им. Семёна Рошалья<sup>10</sup> («Домпросвет»). Здесь же располагается Детский дом им. III Интернационала.

<sup>8</sup> Кронштадтский вестник. 01.09.1891. № 3.

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> *Рошль Семён Георгиевич (1896–1917)* – русский революционер, член РСДРП(б). Арестован румынскими властями и убит членами тайной офицерской организации в Яссах. Революционную деятельность Рошаль начал в Нарвском районе Петрограда – в больничной кассе Путиловского завода. Во время Первой мировой

**1925г.** в здании размещается клуб «Металлист» (Союз металлистов объединял 6 предприятий города). С июля 1941г. по октябрь 1944г. клуб был временно закрыт. На крыше здания оборудуется смотровая вышка и устанавливается пост противовоздушной обороны.

**1960г.** – переименование в Дом культуры им. М.И. Мартынова<sup>11</sup>.

**1962г.** – переименование в Дворец культуры им. М.И. Мартынова.

**В августе 2005г.** по решению Губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко на базе ДК им. М.И. Мартынова создается Санкт-Петербургское Государственное учреждение «Кронштадтский Дворец культуры».

### Владимир Дмитриевич Никитин (1837–1899)<sup>12</sup>

Личность и деяния В.Д. Никитина, связанные с именем не менее видного русского судовладельца и судостроителя, создателем первого в мире ледокольного судна М.О. Бритнева, заслуживает благодарной памяти кронштадтцев. В 70-е – 90-е годы XIXв. В.Д. Никитин был одним из самых известных и уважаемых в городе людей, и эта популярность связана, прежде всего, с его общественной и благотворительной деятельностью. Он – ближайший сподвижник о. Иоанна Сергиева, при духовной поддержке видного проповедника ратовавший за создание в Кронштадте сначала Приходского попечительства, а затем и Дома Трудолюбия. В начале 1870-х гг. на страницах «Кронштадтского Вестника» регулярно публиковались статьи В.Д. Никитина, разъясняющие необходимость основания при приходе Андреевского собора учреждения, способного взять на себя не только заботу о бедных, но и просветительские функции.

Первая народная начальная земская школа в Кронштадте была основана В.Д. Никитиным ещё в 1871г. на его личные средства. Она разместилась в одном из принадлежащих ему домов на углу Высокой (ныне Вишневого) и Александровской (ныне Зосимова) улиц. Там же, в первые годы после учреждения, находилась и канцелярия Андреевского Приходского попечительства. В доме же Никитиных на

войны работал в доме графини Паниной на Обводном канале. В это же время поступил в Психоневрологический институт, где активно работал среди студентов. В сентябре 1915г. был мобилизован и отправлен на Северный фронт. В декабре 1915г., отпущенный с фронта в отпуск, приехал в Петроград, где был арестован за революционную пропаганду на фронте. Находился в заключении в тюрьме «Кресты». Освобождён из тюрьмы во время Февральской революции. Был отправлен в Кронштадт, где в марте 1917г. был избран председателем горкома РСДРП(б) и членом исполкома Кронштадтского совета. Играл ключевую роль в привлечении балтийских матросов на сторону большевиков.

<sup>11</sup> *Мартынов Михаил Иванович (1882–1919)* – русский революционер. После Февральской революции Мартынов руководит Кронштадтским союзом металлистов. Он вступает в партию и вместе с Жемчужиным, Рошалем, Флеровским и другими входит в Кронштадтский комитет РСДРП(б), который фактически возглавляет революционное движение в Кронштадте. В Октябрьские дни 1917г. Мартынов – член Совета рабочих, матросских и солдатских депутатов Кронштадта, а с шестого созыва – бессменный его председатель. В бурную пору 1917г. Мартынов часто выступает на митингах, горячо и страстно разоблачает политику Временного правительства, соглашательскую тактику меньшевиков и эсеров. Гигантскую работу проводит он в дни Октябрьского восстания, формируя отряды кронштадтцев для отправки в Петроград. Кронштадтский Совет под руководством Мартынова помогает командованию Балтийского флота и Военно-Морскому комитету Кронштадта создавать отряды для фронтов гражданской войны, мобилизовывать все средства и технические ресурсы в помощь Красной Армии и вновь создаваемым военным флотилиям страны. Как член Комитета обороны Кронштадта Мартынов многое делает для ликвидации контрреволюционных гнезд в Кронштадте и на фортах.

<sup>12</sup> Мельникова А. Михаил Осипович Бритнев. Служение родному городу // Кронштадтский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/17149>.

Соборной площади (угол улицы Карла Маркса и Безымянного переулка) с середины 60-х годов XIXв. размещалась редакция «Кронштадтского Вестника».

Будучи с 1871 по 1883 гг. старостой Андреевского собора, В.Д. Никитин стал одним из инициаторов перестройки собора (1876–1877гг.), которая велась в значительной степени на пожертвования предпринимателя. На его же средства вокруг собора был разбит прекрасный сад, существующий и в наше время. «По засвидетельствованию Церковного причта и настоятеля Собора Благочинного протоиерея Павла Трачевского, г. Никитин... употребил собственных своих денег на расширение храма и украшение его 49'271 руб. 84 коп.», – писал в Министерство внутренних дел вице-губернатор города генерал-адъютант Казакевич, ходатайствуя о его награждении орденом «За отличие неслужбное». В 1878г. В. Д. Никитину был пожалован орден Св. Станислава 2-й степени.

В.Д. Никитин вместе со своей супругой – дочерью М.О. Бритнева Олимпиадой Михайловной – были членами многих благотворительных обществ города, в том числе и Благотворительного Общества, находившегося под покровительством Великой Княгини Александры Иосифовны (затем – её дочери Ольги Константиновны, королевы эллинов). Поскольку управлением делами Общества занимались преимущественно дамы, то большее участие в его деятельности принимала О.М. Никитина-Бритнева. Она же помогала мужу, когда В.Д. Никитин был избран на пост Городского Головы в 1881г., оставаясь на этом посту до 1886г. Будучи радушной хозяйкой на торжественных обедах, даваемых в Городской Думе, О.М. Никитина создавала атмосферу непринужденности и почти домашнего уюта.

В 1879г. было закончено строительство большого, роскошного, на тот момент самого высокого в городе дома, принадлежавшего супругам Никитиным. В нём за очень умеренную плату (2'200 рублей годовой аренды против обычных 4'000) разместилось Коммерческое Собрание, а затем и Кредитное общество, в котором В.Д. Никитин был председателем правления, а его тесть – председателем наблюдательного комитета.

Личность В.Д. Никитина весьма примечательна. Купец 1-ой гильдии, предприниматель, в первую очередь, известен в Кронштадте как общественный деятель. Около 13 лет В.Д. Никитин исполнял должность церковного старосты Андреевского собора, входил в узкий круг ближайших друзей настоятеля собора, отца Иоанна Кронштадтского. В 1874г. В.Д. Никитин стал директором Ссудно-сберегательного товарищества, а в 1883г. был назначен Городским головою Кронштадта. В семье Никитиных выросли два морских офицера, участников Русско-Японской войны и Белого движения. Старший сын, Дмитрий Владимирович, стал в эмиграции писателем и оставил воспоминания об отце.

### Краткие сведения об архитекторе А.Я. Силине<sup>13</sup>

В.Д. Никитин заказал проект доходного дома молодому, но уже приобретшему известность в Кронштадте, архитектору А.Я. Силину.

Силин родился в Петергофе 2 марта 1847г. В 1867г. поступил вольнослушателем в Академию художеств. С 1869г. работал помощником архитектора К.К. Рахау, а в 1872–1874 гг. – у архитектора Г.И. Карпова. Еще студентом А.Я. Силин, участвуя в конкурсе на постройку в Петербурге синагоги, получил Большую серебряную медаль. В последние годы обучения в Академии получал именную стипендию архитектора К.А. Тона как лучший ученик из числа малоимущих. Окончил Академию в 1875г. с Малой золотой медалью, и в тот же год поступил на службу в Городское управление Кронштадта. В 1876г. А.Я. Силин стал архитектором при Морском ведомстве, сменив заболевшего В.В. Виндельбардта. Вскоре он занял должность главного архитектора города. На его долю выпало возродить опустошенный пожаром Кронштадт. *«Почти все постройки за последние 15 лет возведены по его планам и под его наблюдением»*<sup>14</sup> – написано в его некрологе, опубликованном в связи с его скоропостижной смертью в газете «Кронштадтский Вестник».

К сожалению, полный список работ архитектора не известен. В некрологе по случаю его кончины указаны такие постройки А.Я. Силина, как личные дома генерала С.А. Зеленого и В.Д. Никитина в Безымянном переулке у Андреевского собора, а также Реальное училище на углу Посадской и Андреевской улиц. Однако, есть мнение, что здание Реального училища, взятое под охрану как памятник регионального значения, принадлежит архитектору В.В. Виндельбрандту<sup>15</sup>.

А.Я. Силин составил проект восстановления уничтоженного пожаром городского театра, но проект не был осуществлен. Совместно с архитектором В.О. Титовым А.Я. Силин построил в 1881–1892гг. Дом трудолюбия с ночлежкой на Медвежьей улице (ул. Фейгина, 7–9). По проекту А.Я. Силина возведены храм во имя Божьей Матери «Утоли моя печали» в Мартышкино и церковь в Большой Ижоре. Обе постройки снесены в 1970-х гг. В 1881–1892гг. по его проекту скульптор Н.А. Лаврецкий установил в Кронштадте на Макаровской улице памятник русскому мореплавателю П.К. Пахтусову, руководившему 1834–1835гг. первой экспедицией на Новую Землю. Главным детищем зодчего стал Спасо-Преображенский собор на острове Валаам, построенный в 1887–1890гг. и возрожденный уже в наши дни.

К сожалению, архитектор не дождался освящения собора. Простудившись на стройке Дома трудолюбия, он заболел воспалением легких и умер в возрасте 42 лет, оставив вдову с двумя малолетними детьми, как отмечено в «Некрологе», практически без средств существования. Зодчий А.Я. Силин погребен на городском кладбище в Кронштадте. Могила затеряна.

<sup>13</sup> Берташ А.В. Церковный зодчий А. Я. Силин // Труды Санкт-Петербургского государственного университета культуры и искусств. 2006. Т. 171. С. 293–298; Берташ А.В. Творческий путь архитектора А.Я. Силина // Краеведческие записки. Памятники истории и культуры. Исследования и материалы. Вып. 9. СПб: Белое и Чёрное, 2004. С. 196–202.

<sup>14</sup> Кронштадтский вестник. 01.09.1891. № 3.

<sup>15</sup> Розадеев Б.А. Кронштадт: Архитектурный очерк. С. 104.

### Постройка дома В.Д. Никитина

Строительству здания предшествовало печальное событие в истории Кронштадта: 20 октября 1874г. страшный пожар уничтожил почти 1/6 часть города. Выгорели улицы: Владимирская, Высокая, Розовая, Купеческая, Березовая, часть Александровской и Господской. Сгорело 76 деревянных и 13 каменных домов, в том числе Гостиный Двор и церковь Владимирской иконы Божией Матери. Для помощи погорельцам в Кронштадте в 1875г. были учреждены Первое ссудно-сберегательное товарищество и Общество взаимного кредита С.-Петербургского уездного земства (Городское кредитное общество). У горожан появилась возможность получить ссуду под залог недвижимого имущества с невысоким процентом. Лишь нескольких лет понадобилось для того, чтобы практически полностью отстроить пострадавшие городские районы. В центральных районах, взамен утраченных, появились каменные строения, которые и сейчас являются украшением Кронштадта.

Несколько погорелых участков досталось под застройку В.Д. Никитину – человеку, хорошо известному в Кронштадте. Вместе со своим родственником М.О. Бритневым В.Д. Никитин стал инициатором возрождения в 1850г. Кронштадтского коммерческого собрания – клуба, созданного купеческим сообществом «к единственному своему – удовольствию для приличного препровождения времени».

История Купеческого (Коммерческого) собрания ведет свое начало с 1818г. К тому времени большой известностью в Кронштадте пользовалось закрытое для посторонних Морское собрание. Оно было основано еще в царствование Екатерины II, в 1786г., по предложению главного командира Кронштадтского порта знаменитого адмирала А.С. Грейга. Вслед за морскими офицерами и купечеством свои клубы организовали артиллеристы – Офицерское Собрание артиллерии Кронштадтской крепости – и офицеры Кронштадтского и Кроншлотского крепостных полков. В 1850г. Кронштадтское коммерческое собрание после многолетнего перерыва возобновило свою деятельность в арендованном для этих целей доме купца Н.П. Синебрюхова на углу Господской и Цитадельской улиц. Собрание постановило считать 21 ноября 1850г. днем своего основания. Со временем число членов клуба настолько возросло, что встал вопрос о переезде в более вместительное здание. В.Д. Никитин согласился сдать в аренду Коммерческому собранию два этажа в своем доходном доме, к строительству которого приступил в 1878г. на пересечении Господской и Сайдашной улиц.

Сравнительно небольшое здание дома купца Н.П. Синебрюхова (современный адрес проспект Ленина, 49), долгие годы принимавшее Коммерческое собрание, с увеличением числа членов клуба оказалось непригодным для проведения традиционных собраний, концертов, балов, театральных постановок и прочих мероприятий. Член клуба В.Д. Никитин, давший согласие предоставить Собранию помещения в своем новом доме, определил условия – два этажа площадью помещений 432 сажени за 4 тысячи рублей в год сроком на 6 лет. Старшины клуба выразили желание заключить контракт, на тех же выгодных для них условиях, сразу на 10 лет, опасаясь, что удорожание аренды по истечении шестилетнего срока окажется непосильным, и приведет к распаду Собрания. Однако В.Д. Никитин с таким предложением не согласился.

Заложенный весной 1878г. дом уже к середине лета поднялся на два этажа, а к концу строительного сезона был подведен под крышу. Здание тотчас привлекло к себе внимание горожан необычными витринными окнами на первом этаже. Такие

горизонтальные окна-витрины, тогда только входившие в моду, были большой редкостью даже на центральных улицах Петербурга и Москвы. «Нижний этаж устраивается исключительно для торговых помещений, а в третьем и четвертом этажах будет помещаться здешний Коммерческий клуб. Судя по чертежам, помещение Коммерческого клуба, очень обширное и едва ли оно будет много уступать действительно прекрасному помещению нашего Морского клуба. Фасад нового здания чрезвычайно красив и без сомнения, это будет лучший и обширнейший из всех частных домов в нашем городе»<sup>16</sup> (См. Приложение 1).

Работы по внешней и внутренней отделке дома были окончены уже в следующем году. Не удалось найти никаких сведений о подрядчиках и поставщиках. Однако, в кладке здания обнаружены кирпичи с клеймом «PALMS»<sup>17</sup> (рис. 97).

По свидетельству обозревателя газеты «Кронштадтские ведомости», дом был возведен с современными системами вентиляции, водопровода и парового отопления. Можно предполагать, что литые чугунные перила на главной лестнице и весь металлический декор на фасадах (балконные решетки, козырек над входом), могли быть сделаны на заводе Сан-Галли в Петербурге. Косвенно об этом может свидетельствовать тот факт, что для данного здания осуществлялись закупки изделий указанного завода: «... плиты в кухне металлическая, выписанным из Петербурга от Сан-Гали»<sup>18</sup>. Известно, что использование электричества повлекло за собой покупку импортных осветительных приборов: «Зало будет освещаться спускающимися с потолка 5 электрическими фонарями, поставленными е нарочно-выписанных из заграницы бронзовых очень красивых лирах, устроенных так, что проводники вовсе не видны»<sup>19</sup>. Применение электричества в доме В.Д. Никитина было тогда еще в новинку не только в Кронштадте, но и в России. Строительные работы произведена на совесть, о чем, повторим, свидетельствует тот факт, что дом без капитального ремонта простоял более шестидесяти лет. По данным технической экспертизы 2017г., до сих пор металлические перекрытия над залом находятся в удовлетворительном состоянии.

<sup>16</sup> Кронштадтский вестник. 21.11.1879. № 136.

<sup>17</sup> Клеймо «PALMS» относится к заводу, располагавшегося в местечке Везо Везенбергского уезда Эстляндской губернии. Поместьем Пальмсе (откуда и произошло название клейма), находящемся в национальном парке Лахемаа, с XVIIIв. владел род баронов фон-Паленов. С 80-х годов XIXв. кирпичный завод находился в ведении Густава Александровича фон-дер Пален. Судя по распространению данного кирпича (а его экземпляры находились в прибрежной полосе Финского залива от Таллинна и Выборга до Финляндии), этот довольно крупный завод успешно доставлял свою продукцию морем, проработав, по крайней мере, до 1917г. См.: [http://www.myeestonia.ru/load/usadba\\_palmse\\_pristanishhe](http://www.myeestonia.ru/load/usadba_palmse_pristanishhe).

<sup>18</sup> О том, что металлический навес над входом изготовлен в Петербурге, пишет газетчик: «Навес над подъездом не мог быть поставлен, так как только на днях привезен из Петербурга». Кронштадтский вестник. 01.09.1891. № 3.

<sup>19</sup> Кронштадтский вестник. 21.11.1879. № 136.

### Сведения о проведенных ремонтах

**1941–1945гг.** – объект не пострадал.

**1956–1958гг.** – капитальный ремонт: реконструкция главного зала; замена столырки, полов, перепланировка, замена инженерных систем.

**1973–1975гг.** – капитальный ремонт: замена перекрытий на железобетонные, усиление ферм покрытия и стропильной системы, ремонт главных фасадов.

**2004–2006гг.** – замена кровли.

**2011–2014гг.** – реставрационный ремонт уличных фасадов с заменой (частично) оконных заполнений.

### Описание Дома В.Д. Никитина

Построенный на угловом участке, на пересечении двух улиц дом В.Д. Никитина, имеет один почтовый адрес, но, по существу, это два смежных здания. Главный корпус в пять этажей стоит по красной линии проспекта Ленина. Примыкающий к нему под прямым углом корпус в четыре этажа расположен по улице Велещинского. Таким образом, постройка имеет в плане форму литеры «Г».

До пожара 1874г. здесь находились скромные двухэтажные дома, подобные тем, что запечатлены на фотографиях дореволюционного Кронштадта, а кое-где сохранились в городе до сих пор. Не исключено, что здания принадлежали тому же В.Д. Никитину, раз именно он получил разрешение на застройку погорелого участка. Оба корпуса связаны внутренними переходами в единое целое. Лицевые фасады также решены в одном стиле благородной сдержанной эклектики. Архитектор выгодно использовал угловое положение постройки: А.Я. Силин подчеркнул доминирующее значение скругленного углового объема, фасад которого украшают балконы на каждом этаже, а завершает повышенный и удлиненный аттик. Именно с угла здание воспринимается наиболее эффектно.

Для Господской улицы с её невысокими строениями эта доминанта имела градостроительное значение. Роль пятиэтажного главного корпуса подчеркнута не только повышенной высотой и наличием больших окон-витрин на первом этаже; в нем на центральной оси фасада расположен со стороны проспекта главный вход. В настоящее время сохранился лишь козырек над входом, такой же, как и над входами во второй корпус. Но первоначально, как видим на дореволюционной почтовой открытке, у входа был чугунный навес на колонках, захвативший всю ширину тротуара. Доминирующее значение главного корпуса подчеркнуто сравнительно более насыщенным декором. Так, бельэтаж украшают расположенные над входом вертикальные лепные панно. В композицию, обрамленную ветвями дуба и лавра, включено изображение музыкальных инструментов: виолончель и пр. Красивые лепные филенки имеются также под оконными проемами верхних этажей. Новомодные витрины ясно давало понять о назначении помещений нижнего этажа, предназначенные для появившихся здесь магазинов, конторы и аптеки. Во втором этаже размещались личные апартаменты владельца дома и наиболее комфортабельные квартиры для состоятельных жильцов. Третий и четвертые этажи были предоставлены Коммерческому собранию. Помещения на пятом этаже сдавались внаем.

Достопримечательность дома В.Д. Никитина – Зал Коммерческого собрания – расположен не в главном, а во второстепенном корпусе. Двухсветный зал занимает объем

двух верхних этажей, а обширное фойе этого зала – бывшая Большая гостиная – находится в первом корпусе, в его угловой части. От зала оно отделено небольшим проходным помещением – бывшая Малая гостиная. Некоторое представление о клубных помещениях дает заметка в газете «Кронштадтский вестник» по случаю переезда Собрания в новое здание.

### **Помещения Коммерческого собрания в описании очевидца**

В середине ноября 1879г., когда в помещении кухни еще только устанавливались плиты, а на главной лестнице – решетки, начался переезд Коммерческого собрания в новое здание. «Кронштадтский вестник» извещал читателей, что *«На днях будет привезена остальная мебель из Петербурга и динамоэлектрические приборы для освещения. В добавок к электрическому освещению в зале проведен газ; проложены трубы по карнизу между 3 и 4 этажом и от них по всему залу проведены небольшие рукава для грелок с матовыми шарами, которых будет больше 200. Такое освещение будет очень эффектно даже и при электрическом свете»*<sup>20</sup>.

21 ноября 1879г. в новом клубном здании состоялись торжества общегородского масштаба. Дата выбрана не случайно, так как этот день считался днем основания Коммерческого собрания. Благодаря анонимному корреспонденту «Кронштадтского вестника», можно составить некоторое представление об отделке Большого зала и прочих помещений клуба. С главного входа, устроенного на Господской улице, посетители поднимались по широкой красивой лестнице – *«...чугунная решетка красива и изящна...»*<sup>21</sup> – с чугунной решеткой, на углах которой стояли на чугунных стойках 9 газовых фонарей. *«При входе в клуб расположена передняя; направо для дам, налево для мужчин. Для платья устроены новые вешалки на 500 человек. Из дамской передней вход в аван-зал, оттуда прямо в дамскую уборную, на лево – в столовую, на право – в зал. Между последними расположены две гостиной. Из мужской передней вход в буфет, на лево и прямо во вторую столовую, из последней направо в карточную комнату, где свободно поставлены девять ломберных столов. Отделка помещения весьма изящна и исполнена с большим вкусом. Стены окрашены краскою, разными колерами, цвета выбраны легкие, неутomляющие глаз. Зал в два света, высотой 12 ар. 4 в., длиной 36 ар. и шириною 18 аршин. Отделка зала хотя не роскошна, но изящна, тона красок мягки и нежны, потолок разделен красиво, лепная работа исполнена со вкусом; преобладающий цвет окраски зала нежно-зеленоватый. Паркет красив, и составлен из дуба и ореха.... Меблировка зала также изящна и вполне соответствует его архитектуре. Мебель белая, с легкими цветными тонами, обита пунцовым трипом. Над окнами сделаны того же цвета и из той же материи подзоры. Прямо противъ входа поставлено въ красивой раме почтенных размеров зеркало, налево большой портрет Государя Императора в богатой золоченой раме. Подставки под портретом, под зеркалом, рама для него и устроенные у портрета и зеркала решетки соответствуют мебели. Помещение для музыкантов наверху, на хорах. Из зала вы проходите в маленькую гостиную, обставленную ореховою резною мебелью и обитую очень видною и хорошею матернею с синими узорами. Такие же подзоры у окон и драпировки у дверей. В этой гостиной стоит рояль. Рядом с нею*

<sup>20</sup> Кронштадтский вестник. 1879. 21.11. № 136.

<sup>21</sup> Там же.

большая гостиная, выходящая на угол дома и роскошно убранная прекрасною мебелью черного дерева, крытою богатою шелковою материею. Камин черного мрамора, с зеркалом, бронзовые люстры и боковые кенкеты для свеч, два большим простеночный зеркала в богатых резных рамах черного дерева, составляют украшения гостиной. Отделка ея потолка очень изящна. Вообще это прелестная и изящная комната. Большая столовая прекрасных размеров; здесь также камин, у столов буковые венские стулья. Стены окрашены желтоватой краской. Отделка прочих комнат: малой столовой, карточной и бильярдной сообразны с их назначением. В дамской уборной мягкая мебель, обитая красивой материей; в ней поставлено трюмо и туалет.

Зало будет освещаться с потолка 5 электрическими фонарями, поставленными в нарочно выписанными из заграницы бронзовых очень красивых лирах, устроенных так, что проводники во все не видны. Кроме того, ...вдоль карниза между 3-мъ и 4-мъ этажами проложена газовая труба, от которой спускаются на небольших руках горелки с матовыми шарами, которых размещено во всем зале 214. Это освещение обещает быть очень оригинальным и эффектным. Столовая освещается 3 электрическими фонарями. В аванзале, в дамской уборной и в гостиных бронзовыя люстры для свеч. В прочих комнатах освещение газовое. Везде паркет.

Изъ малой столовой въ 4-й этажъ ведетъ внутренняя деревянная лестница. Въ этомъ этаже размещены: другая карточная комната, на девять столовъ, большая бильярдная на два биллиарда... Изъ бильярдной- небольшая комната в два окна, убранная, мягкой синей мебелью, а за ней - небольшая читальная комната... Здесь и в бильярдной также поставлены мраморные каминь. Сзади этихъ комнат, корридор, откуда, вход на хоры и в комнату для совета старейшин. На том же этаже расположены: большая кухня, квартира из 3-хъ комнат для эконома, помещение для цвейцара, поваров и прислуги. Кухня находится также в 4 этаже; это сделано для того, чтобы избежать несносного запаха, неизбежного при близком соседстве кухни. Из нея в буфет устроен подъемный шкаф для передачи кушанья. Весь 4-й этаж также освещается газом. Здесь также почти везде паркет. Плиты в кухне металлическия, выписанныя из Петербурга от Санъ-Галли. Из комнат к прислуги проведены воздушные звонки. Вообще следует сказать, что помещение собрания устроены очень удобно и комфортабельно, с большим вкусом и знанием дела»<sup>22</sup>.

Также корреспондент особо выделил главную лестницу. По его словам, она «устроена очень удобно: она широкая, светла и просторна; ступени широки и невысоки... Лестница выходит на двор полукруглою стеною, в которой расположены окна и ниши для статуи»<sup>23</sup>. На самом деле, в нишах статуи не были поставлены, в настоящее время не обнаружены никакие следы крепления к сохранившимся столярным подоконникам (рис. 79, 81, 83). Отметим, что на ступенях лестницы от первого до четвертого этажа сохранились кольца от металлических планок, державших ковровую дорожку (рис. 73). Опираясь на приведенное сообщение корреспондента «Кронштадтского вестника», можно заключить, что на третий этаж посетитель с парадной лестницы попадал в переднюю, разделенную на женскую (правую) и мужскую (левую) половины. В передней находился гардероб («вешалки на 500 человек»). Из женской половины двери вели в «Аванзал», и из него в «Дамскую уборную» (не путать с женским туалетом). Из этой «Дамской комнаты»

<sup>22</sup> Кронштадтский вестник. 1879. 21.11. № 136.

<sup>23</sup> Там же.

левая дверь вела в столовую (полагаем *«Большую столовую прекрасных размеров»*), правая дверь – в Зал. Если верить корреспонденту, между Столовой и Залом размещались две гостиные. Но это не точно. На самом деле, обе гостиные, «Малая» и «Большая», были смежными помещениями. Малая гостиная была проходной. Она связывала Зал и Большую гостиную, выходящую «на угол дома». Сейчас это фойе Зрительного зала. На левой половине этажа из мужской передней можно было пройти в «Малую столовую». Из нее деревянная лестница вела на четвертый этаж. Рядом располагался «Буфет», за ним – «Карточная комната». Весь четвертый этаж также сдавался в аренду Коммерческому собранию. Здесь находились еще одна «Карточная комната», «Большая бильiardная» на два стола, небольшое помещение «в два окна» и «Читальная комната». Определить местонахождение двух последних помещений не трудно, так как известно, что в них находились камины, к тому же сказано, что «сзади этих комнат коридор, откуда вход на хоры и в комнату для совета старейших». Коридор сохранился. В 1930-х гг. «комната для совета старейших» была объединена с хорами, в которых устроена кинобудка. Кухня на четвертом этаже находилась как раз над Буфетом, расположенном на третьем этаже. Из нее в Буфет был устроен *«подъемный шкаф для передачи кушанья»*. Остальные помещения предназначались для обслуживающего персонала: эконома, швейцара, поваров и прислуги.

Журналист восторженно отозвался об убранстве всех парадных помещений. Однако, судя по его описанию, художественную отделку, кроме Зала, имела лишь Большая гостиная. К сожалению, исчезли камин черного мрамора с зеркалом, не говоря уже о простеночных зеркалах в *«богатых резных рамах черного дерева»* и прекрасной мебели того же дерева. Не осталось никаких следов «изящной отделки» потолка, очевидно, имевшего лепные украшения. Но бронзовая люстра сохранилась; она была перенесена в Зрительный зал и составляет его достопримечательность (рис. 99). Куда делись бронзовые люстры из Аванзала, Малой гостиной и Дамской уборной, бронзовые «кенкеты для свеч» из Большой гостиной и вся мебель, неизвестно. Не сохранились также мраморные камины в Большой гостиной, Большой столовой на третьем этаже, в Бильiardной и Читальной комнатах на четвертом этаже.

### **Зал Коммерческого собрания**

#### **Сцена**

По описанию корреспондента двусветный Зал имел длину 36 аршин (25,56м; сажень – 2,13м); ширину – 18 аршин (13,8м); высоту – 12 аршин 4 вершка (9,38м). Сравнив с современным обмером зала (24,87м – между торцевыми капитальными стенами), приходим к важному выводу: в зале изначально отсутствовала сцена. В газетной заметке также ничего не говорится о существовании сцены. Поводом к сомнению в том, что она была изначально, дал тот факт, что на северной стене за порталом сцены имеются такие же пилястры с монограммой «КС» («Коммерческое собрание»), как и на других стенах зала, а оконные проёмы находятся ниже уровня сцены (рис. 98–99).

#### **Деревянный портал**

Вероятно, портал появился вместе со сценой после 1880г., после того, как в декабре 1880г. сгорел городской театр на Осокиной площади.

Деревянный портал сцены решен в характере декоративного убранства зала. Но он сделан так небрежно, что, скорее всего, появился позднее, в советское время, по более ранним образцам с добавлением декоративных деталей. К примеру, лепное изображение герба СССР, следы которого можно разглядеть на портале. Сцена же могла появиться в 1880г., когда в зале, о чем ниже, начались первые театральные представления.

Благодаря тому, что в заметке указаны размеры зала – *«Зало в два света, высотой 12 ар. 4в.; длиной 36 ар., и шириною 18 аршин»*<sup>24</sup>, можно уверенно сказать, что зал изначально включал в себя площади, ныне отведенные под сценическое пространство за порталом сцены, т.к. 36 аршин = 25,595м, а, по результатам обмеров 2017г., длина зала составляет 24,870м (между торцевыми капитальными несущими стенами). В настоящее время лепной потолок украшает большая бронзовая люстра. Однако, известно, что *«потолок освещался пятью электрическими «фонарями, поставленными в нарочно выписанными из заграницы... лирах»*<sup>25</sup>. Что это за «лиры»? Может быть, опечатка и надо читать «люстрах»? Как бы то ни было, этих светильников было пять. *«Кроме того, - читаем далее, - вдоль карниза между 3-м и 4-м этажами проложена газовая труба, от которой спускаются на небольших рукавах горелки с матовыми шарами, которых размещено во всем зале 214»*<sup>26</sup>. Подобные светильники в форме матовых шаров украшают зал Императорской Придворной певческой капеллы (ныне – Государственная академическая капелла Санкт-Петербурга; Санкт-Петербург, Набережная Мойки, 20), построенной архитектором Н.Л. Бенуа незадолго до дома В.Д. Никитина (рис. 100–101). Конечно, в Зале Коммерческого собрания не было бронзовых позолоченных светильников, как в Капелле, но шары, скорее всего, были сгруппированы на каждой пилястре в подобные «букеты». *«Прямо против входа поставлено в красивой раме почтенных размеров зеркало, налево большой портрет Государя Императора в богатой золоченой раме»*<sup>27</sup>. Необходимо уточнить показания свидетеля: вход в Зал из Малой гостиной находится на торцевой стене, т.е. сцены и портала не было. Вероятно, имеющийся в настоящее время портал был установлен при ремонте 1956–1958гг., т.к. никакие деревянные элементы интерьеров и здания, кроме дверей и окон, которые также, возможно, были заменены, после блокады 1941–1944гг. не сохранились.

Газетчик в заключении отметил, что понравившийся ему паркет *«составлен из дуба и ореха»*. Наборный паркет имел геометрический рисунок и что *«преобладающий цвет окраски зала нежно-зеленоватый»*. Произведенные в настоящее время стратиграфические и петрографические исследования материалов отделки зала свидетельствуют о том, что гладь зеркала пилястр была выкрашена в зеленый цвет (№ S 2030-G30Y по системе NCS)<sup>28</sup>.

Лепной декор сохранился только в большом зале.

<sup>24</sup> Кронштадтский вестник. 1879. 21.11. № 136.

<sup>25</sup> Там же.

<sup>26</sup> Там же.

<sup>27</sup> Там же.

<sup>28</sup> Шифр 18.03.11-П18-КНИ2, Рег. КГИОП № 3-6353 от 1 авг. 2011г, согласование КГИОП без условий от 17 авг. 2011г.

### Перестройки зала Коммерческого собрания

В отличие от офицерских клубов, закрытых от посторонних, зал Коммерческого собрания уже на следующий год открыл двери для широкой публики. В декабре 1880г. сгорел, просуществовав всего 6 лет, городской театр на Осокиной площади<sup>29</sup>. С тех пор большинство театральных постановок давались на сцене этого зала. Здесь выступали М. Балакирев, Ф. Шаляпин, К. Варламов, К. Фигнер, П. Стрепетова. В 1903г. здесь впервые по особому разрешению Кронштадтского военного губернатора адмирала С.О. Макарова, был поставлен спектакль по пьесе А.М. Горького «Мещане». В 1904г. Коммерческое собрание уступило дом городскому Кредитному обществу. После революции, по свидетельству П.Н. Столянского, в зале проходили «заседания Совета Рабочих и Солдатских Депутатов и сосредотачивалась общественная жизнь Кронштадта». В 1920-х гг. самый большой дом Кронштадта получил имя Дома Политпросвета, а затем и еще более громкое – Дом Советов<sup>30</sup>. В бывшем доме В.Д. Никитина был устроен Демократический Трудовой клуб и Народный университет, поставивший себе целью борьбу за поголовную грамотность. Были открыты подготовительные курсы для поступления в техникумы, библиотека и многочисленные студии. В 1921г. на втором этаже разместилась редакция газеты «Красный Кронштадт». 1925г. здание передано клубу профсоюза металлистов. В связи с созданием Театра рабочей молодежи (ТРАМ) в 1928г. проведена реконструкция зала, в ходе которой число мест с 350 увеличилось до 500.

Здесь необходимо сделать замечание: такое число комфортабельных посадочных мест (минимальная ширина с подлокотниками – 550мм), и с учетом требований современных строительных правил в части доступа инвалидов и ширины эвакуационных проходов, невозможно разместить на имеющейся площади зала (максимально помещается 255 кресел с учетом мест для МГН). Вероятно, в качестве посадочных мест использовались скамьи или стулья.

Столь большое увеличение посадочных мест произошло после того, как под хорами на специальном фундаменте установили скамьи. На прилагаемых к справке фотоснимках хорошо видны отпечатки на стенах в местах примыкания скамеек. Кроме того, появились дополнительные места на балконе, созданном на хорах. Площадь последних была расширена за счет «комнаты для старейшин». В 1934г. здание было передано клубу Морского завода, многочисленные кружки и студии которого разместились на всех этажах в обоих корпусах. С устройством на хорах кинобудки концертный зал стал по преимуществу кинозалом, где систематически показывались сначала немые, а затем и первые звуковые фильмы.

В годы Великой Отечественной войны здание, по счастью, не пострадало. На крыше была установлена смотровая вышка и организован пост воздушной обороны. По окончании войны работа клуба была возобновлена. В 1957–1958гг. проведена вторая за годы советской власти реконструкция зала. В 1960г. клуб был переименован в Дом культуры, а в 1962г. – во Дворец культуры имени М.М. Мартынова, первого председателя Кронштадтского совета рабочих, солдатских и матросских депутатов.

<sup>29</sup> Восстановить театр так и не удалось. Обгоревшие стены кирпичного здания были разобраны в советское время. На месте театра сейчас разбит Кировский сквер и установлен бюст С.М. Кирову.

<sup>30</sup> Столянский П.Н. Историко-общественный путеводитель по Кронштадту. С. 67.

В 1975г. выполнен капитальный ремонт всего здания, при котором старые деревянные перекрытия были заменены металлическими двутавровыми балками за исключением перекрытий над подвалом, над зрительным залом и над лестничными клетками, которые изначально были выполнены по металлическим балкам с заполнением межбалочного пространства монолитным бетоном и кирпичными сводиками.

Морской завод, лишившись за годы перестройки заказов, оказался не в силах содержать Дворец. «С 2004 года разорвана многолетняя связь ДК с Морским заводом. Обанкротившееся предприятие пытается избавиться от лишних расходов на культуру. Уже десять лет Большой зал ждет капитального ремонта, а Малый физически не способен вместить всех преданных Дворцу людей... Успело вырасти целое поколение кронштадтцев, которые никогда не видели свой когда-то славивший самым шикарным Большой зал с лучшей акустикой в городе, где над головами 500 зрителей зажигалась огромная люстра», – писала муниципальная газета<sup>31</sup>.

В закрытом для проведения мероприятий Большом зале возник пожар, который, к счастью, был тот час потушен, но пострадал деревянный портал сцены. Судьба главного культурного учреждения в Кронштадте оказалась под вопросом. Ситуация с Дворцом культуры не раз рассматривалась правительством Санкт-Петербурга. В конце концов, было принято решение сохранить за ним его историческое здание, бывший дом Никитина, и осуществить в 2006г. реставрационный ремонт Большого зала. Были поставлены леса, и проведено техническое обследование состояния здания.

В настоящее время сцена отсутствует. Со стороны зрительного зала портал обшит досками к оштукатурен по дранке. Упомянутый пожар, хоть и был вовремя потушен, повредил портал: часть его лепного декора утрачена. Заключительный вывод экспертизы: «Состояние портала сцены недопустимое».

Согласно отчета обследования здания над зрительным залом установлено шесть металлических треугольных ферм, воспринимающих нагрузку от кровли и снега, а также от балок чердачного перекрытия, – специалисты установили, что «несущая способность элементов ферм достаточна для восприятия действующих нагрузок. Состояние фермы ограничено работоспособное, необходима антикоррозионная обработка всех элементов ферм с предварительной очисткой от продуктов коррозии».

В данное время к реставрации Большого зала так и не приступили. Простоявшие несколько лет леса были, в конце концов, разобраны. Сцена демонтирована. В настоящее время ведется подготовка проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта Дворца Культуры.

<sup>31</sup> Кронштадтский муниципальный вестник. № 10 (10). 03.12.2011.

## Заключение

Подводя итог исследований истории существования объекта культурного наследия регионального значения бывшего Дома В.Д. Никитина («Дом Никитина»), следует отметить, что, при полном отсутствии иконографических материалов по части интерьеров дома, имеются подробные текстовые описания наиболее ценных и сохранившихся интерьеров Зала и Парадной лестницы на момент постройки, которые определяют характер утраченных ныне отдельных архитектурно-художественных элементов.

Объёмно-планировочные решения главного зала отличаются от первоначальных интерьерных решений 1879г.

Портал сцены, лепнина потолка и сама сцена выполнены в 1975г., при проведении капитального ремонта и устройстве железобетонного перекрытия над главным залом.

## **Библиографические и архивные материалы**

### *ФКУ «Российский государственный исторический архив»*

1. РГИА. Ф. 789. Оп. 14. Литера «С». Д. 96. Академия художеств Министерства императорского двора. Личные дела. Силин Михаил Яковлевич.
2. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167 СПб. Д. 111. Кон. XVIIIв. План Кронштадта.

### *Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры*

3. КГИОП. П615 Н4499/1. Историческая справка к проекту охранных зон Кронштадта. Сост. Р.А. Сомина. СПб, 1992.
4. КГИОП. 615-IX-3. 184. Здание ДК им. Мартынова (бывший дом Никитина В.Д.). Научно-проектная документация. Том 2. Архивные материалы и фотофиксация. Спецпроектреставрация. 2002.
5. КГИОП. 615-IX-3. Н-14794. Шифр 18.03.11-П18-КНИ1. Дом В.Д. Никитина. Комплексные научные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования. Северная Строительная Компания. 2011.

### *ФКУ «Российский государственный архив военно-морского флота»*

6. РГАВМФ. Ф. 410. Оп. 5–1. Д. 578. 1881г. О назначении Кронштадтского Городского Архитектора Губернского Секретаря Силина состоять по Морскому Министерству вместо Колежского Ассессора Виндельбанта.
7. РГАВМФ. Ф. 410. Оп. 3. Д. 612. 1904г. О переименовании в Кронштадте Господской улицы в Николаевский проспект, Посадской – в Михайловскую и Медвежьей – в Сергиевскую улицы.

### *СПб ГКУ «Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга»*

8. ЦГАКФФД СПб. Ар 230402.
9. ЦГАКФФД СПб. Бр 67988.
10. ЦГАКФФД СПб. Д 17679.
11. ЦГАКФФД СПб. Д 17681.
12. ЦГАКФФД СПб. Д 17693.
13. ЦГАКФФД СПб. Е 16618.
14. ЦГАКФФД СПб. Е 18616.

### *ФГБУ «Центральный военно-морской музей имени императора Петра Великого»*

#### *Минобороны России*

15. ЦВММ. КП ФН-33545/1.
16. ЦВММ. КП ФН-33545/2.

### *Литература*

17. Амирханов Л.И. Кронштадт. Город-крепость. От основания до наших дней. М.: Центрполиграф, 2018. 703 с.
18. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: справочник / сост.: А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков. СПб: Пилигрим, 1996.
19. Базарова Т.А. Планы петровского Петербурга. Источниковедческое исследование. СПб: Наука, 2003.
20. Весь Петроград: адресная и справочная книга г. Петрограда. СПб: Товарищество А.С. Суворина «Новое время», 1915–1917, 1922–1923.
21. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика / сост. С.В. Алексеева, А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев и др. СПб: Лик, 1997. 288 с.
22. Дорогов Н.Н. Исторический очерк и описание Кронштадта. СПб: Типография Морского министерства, 1908. 19 с.

23. Еськов А.И. Кронштадт в открытках и фотографиях конца XIX – начала XX века. СПб: СК Ирбис, 2004. 2012 с.
24. Исакова Е.В. Кронштадт: архитектура, история, фортификация. СПб, Крига, 2017. 596 с.
25. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Составлен по поручению Кронштадтской Городской Думы отставным генерал-майором корп. флотских штурманов Ф.А. Тимофеевским. Под редакц. Городской юбилейной комиссии. Кронштадт, 1913. 281 с.
26. Крестьянинов В.Я. Кронштадт. Крепость, город, порт. СПб: Остров, 2002. 160 с.
27. Петров Г.Ф. Кронштадт: Очерк истории города. Л.: Лениздат, 1985. 333 с.
28. Рагозина Э.Б., Майоров Н.Е. К истории Кронштадтского Ордена Ленина Морского завода: 1858–1958. Л., 1958. 195 с.
29. Раздолгин А.А., Скориков Ю.А. Кронштадтская крепость. Л.: Стройиздат, 1988. 419 с.
30. Розадеев Б.А. Кронштадт: Архитектурный очерк / Б.А. Розадеев, Р.А. Сомина, Л.С. Клещева. Л.: Стройиздат. Ленинградское отделение, 1977. 143 с.
31. Столпянский П.Н. Историко-общественный путеводитель по Кронштадту. Петроград: Государственное издательство, 1923. 148 с.
32. Столпянский П.Н. Путеводитель по Кронштадту. Исторические очерки. СПб: Центрполиграф, 2011. 336 с.
33. Тимофеевский Ф.А. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Кронштадт, 1913. 283 с.
34. Шеллов А.В. Исторический очерк крепости Кронштадт. Кронштадт: Типография газеты «Котлин», 1904. 290 с.

*Публикации в периодических изданиях*

35. Акулова Н.А. Этапы градостроительного развития города Кронштадта в XIX веке // Вестник гражданских инженеров. 2012. № 4 (33). С. 5–8.
36. Берташ А.В. Творческий путь архитектора А.Я. Силина // Краеведческие записки. Памятники истории и культуры. Исследования и материалы. Вып. 9. СПб: Белое и Чёрное, 2004. С. 196–202.
37. Берташ А.В. Церковный зодчий А.Я. Силин // Труды Санкт-Петербургского государственного университета культуры и искусств. 2006. Т. 171. С. 293–298.
38. Дворцу культуры – 85 лет // Кронштадтский муниципальный вестник. 03.12.2011. № 10 (10).
39. Елагин С.И. Начало Кронштадта // Кронштадтский Вестник. 1866. № 1, 3, 5, 6.
40. Заметки из Кронштадтской жизни. Заседание Кронштадтской Городской Думы 25-го апреля // Кронштадтский вестник. 27.04.1875. № 48. С. 194.
41. Кронштадтский вестник. 21.11.1879. № 136.
42. Кронштадтский вестник. 01.09.1891. № 3.
43. Морской сборник. 1873. № 7. С. 11–12.
44. Новикова Л.И. Повседневная жизнь Кронштадта на страницах «Кронштадтского вестника» // Частное и общественное в повседневной жизни населения России: история и современность (региональный аспект). Сборник материалов международной научной конференции. Под общей редакцией В.А. Вереманко, ответственный редактор С.В. Степанов. 2018. С. 194–197.
45. Новикова Т.Н. Музыкальные общества Кронштадта второй половины XIX века // Система ценностей современного общества. 2011. № 21. С. 45–52.
46. Степанов С.В. Издатель с острова Котлин: электротехник Е.П. Тверетинов и издательское дело Кронштадта XIX – начала XX века // Румянцевские чтения – 2017: 500-летие издания первой славянской Библии Франциска Скорины: становление и развитие культуры книгопечатания Материалы международной

научно-практической конференции: в 3-х частях. Составитель Е.А. Иванова. 2017. С. 152–156.

*Интернет-ресурсы*

47. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 15.04.2022).
48. «Госкаталог.рф» – Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации. URL: <http://goskatalog.ru/> (дата обращения: 15.04.2022).
49. «ЭтоМесто» – старые карты России. URL: [www.etomesto.ru](http://www.etomesto.ru) (дата обращения: 15.04.2022).
50. PALMS – Клейма на кирпичах – Нарва. Осколки истории. URL: <http://tellis.ucoz.ru/publ/palms/6-1-0-241> (дата обращения: 15.04.2022).
51. Географические, спутниковые и кадастровые карты. URL: <https://kartologia.ru/> (дата обращения: 15.04.2022).
52. Дом Никитина // Citywalls. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: <http://www.citywalls.ru/house19762.html> (дата обращения: 15.04.2022).
53. Историческая справка // Кронштадский Дворец культуры. URL: <https://www.krondk.ru/history> (дата обращения: 15.04.2022).
54. История города Кронштадта // Местная администрация города Кронштадта. URL: <http://kronmo.ru/istoriya-goroda-kronshtadta> (дата обращения: 15.04.2022).
55. Концертный зал. Историческая справка // Государственная Академическая Капелла. URL: <https://capella-spb.ru/ru/o-kapelle/zal-kapelly> (дата обращения: 15.04.2022).
56. Кронштадт. Улицы в центре города. Николаевский проспект (продолжение. Пр. Ленина // Фотопрогулки. URL: [http://photoprogulki.narod.ru/kronstadt5\\_2b.htm](http://photoprogulki.narod.ru/kronstadt5_2b.htm) (дата обращения: 15.04.2022).
57. Мартынов Михаил Иванович // Музим. URL: <https://murzim.ru/nauka/istorija/istorija-sssr/30913-martynov-mihail-ivanovich-1882-1919.html> (дата обращения: 15.04.2022).
58. Мельникова А. Михаил Осипович Бритнев. Служение родному городу // Кронштадский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/17149> (дата обращения: 15.04.2022).
59. Мельникова А. Палаццо культуры. Об истории бывшего дома супругов Никитиных // Кронштадский Вестник. URL: <https://kronvestnik.ru/history/23821> (дата обращения: 15.04.2022).
60. Список названий улиц и площадей Кронштадта // Кронштадт. Виртуальная экскурсия. URL: <https://www.kronshtadt.info/contemporary/enquiries/str/> (дата обращения: 15.04.2022).
61. Фотоальбомы. Сообщество «Наш город – Кронштадт» // Социальная сеть «ВКонтакте». URL: <https://vk.com/albums-85021713> (дата обращения: 15.04.2022).

**Приложение № 2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Историческая иконография**

## Список иллюстраций

### *I. Картографические материалы*

1. План г. Кронштадта с показанием южного берега 1723 года и проектированных Петром Великим гаваней и каналов. См.: Тимофеевский Ф.А. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Кронштадт, 1913. С. 282.
2. План Кронштадта 1780 года. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
3. План Кронштадта 1808 года. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
4. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831г. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
5. Карта Кронштадта и Финского залива 1853 года. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
6. Французская карта Кронштадта 1855 года Ларошетта. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
7. План Кронштадта 1858 года Морского министерства. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
8. Старая карта Кронштадта. 1881г. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
9. План города Кронштадта. 1913г. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
10. Немецкая аэрофотосъемка Кронштадта 1942 года. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
11. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
12. Туристическая схема центра Кронштадта. 2000г. Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
13. Кронштадт. Центральная часть города. Фрагмент. 2010г. URL: <http://www.etomesto.ru/>.
14. Дом Никитина на плане-панораме Кронштадта. 2020г. URL: <https://kartologia.ru/>.
15. Фрагмент плана топосъемки. Планшет № 2621-15. Территориальный фонд материалов топографических работ и инженерных изысканий КГА. 2005г.

### *II. Планы*

16. План первого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.
17. План второго этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.
18. План третьего этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.
19. План четвертого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.
20. План пятого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

### *III. Изображения*

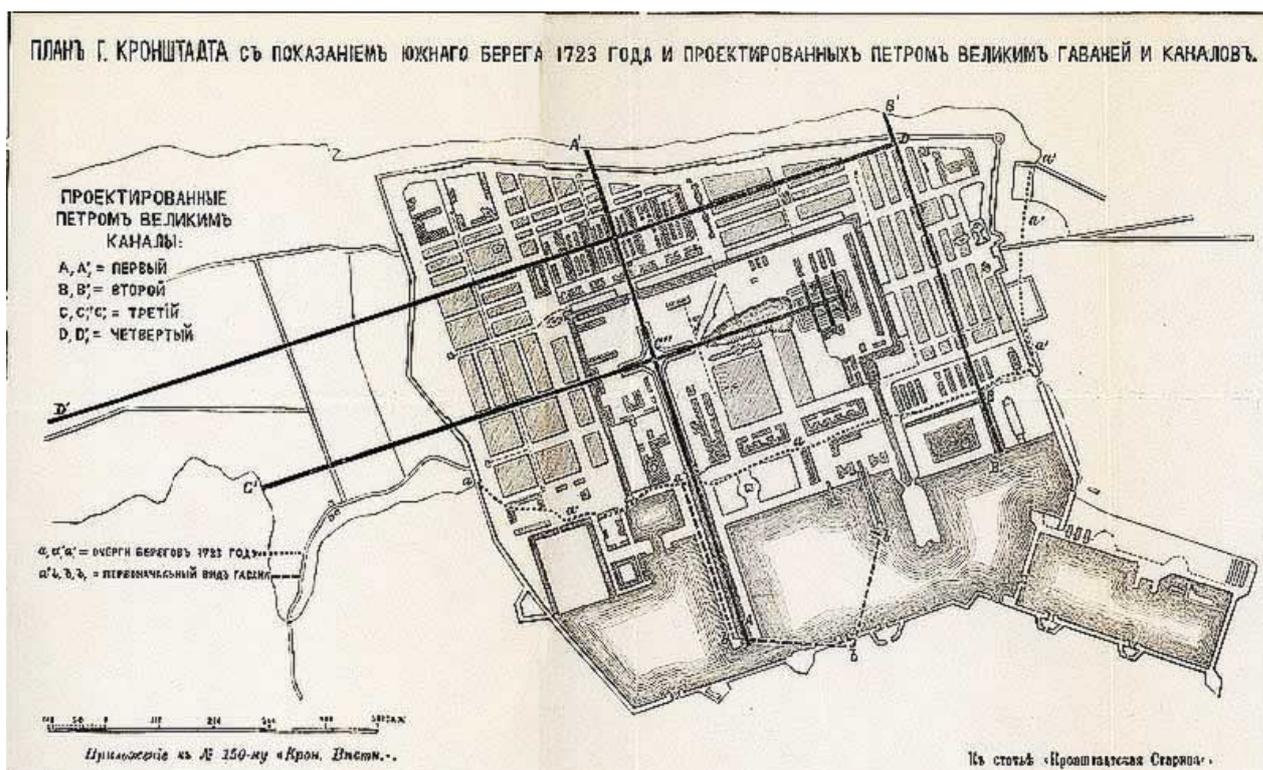
21. Господская улица (Николаевский проспект) в конце XIXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
22. Николаевский проспект в начале XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.

23. Николаевский проспект в начале XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
24. Городское общественное управление в начале XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
25. Проезд адмирала А.А. Жерве по улицам Кронштадта в 1891г. Фотография ателье Буллы. URL: <https://vk.com/>.
26. Проезд адмирала А.А. Жерве по улицам Кронштадта в 1891г. Фотография ателье Буллы. URL: <https://vk.com/>.
27. Господская улица (Николаевский проспект) в начале XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
28. Дом В.Д. Никитина на Николаевском проспекте. Начало XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
29. Коммерческое собрание. Дом В.Д. Никитина со стороны Сайдашной улицы. Начало XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
30. Дом В.Д. Никитина на Николаевском проспекте. Начало XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
31. Дом В.Д. Никитина на Николаевском проспекте. Начало XXв. Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.
32. Крестный ход в день 200-летия Кронштадта. 1903г. Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17693.
33. Крестный ход в день праздника. 1903г. Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17679.
34. Крестный ход в день праздника. 1903г. Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17681.
35. Николаевский проспект. 1913г. Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Е 18616.
36. Перспектива Николаевского проспекта: здание Городской Думы и городских присутственных мест. 1913г. Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Е 16618.
37. Празднование 1 мая 1925 года в Кронштадте. На Ленинском проспекте. 1925г. ЦВММ. КП ФН-33545/2.
38. Празднование 1 мая 1925 года в Кронштадте. Демонстрация у здания горкома партии. 1925г. ЦВММ. КП ФН-33545/1.
39. Вид углового фасада жилого дома № 39 по проспекту Ленина в городе Кронштадте (бывший дом В.Д. Никитина). 1930-е гг. URL: <https://vk.com/>.
40. Перспектива фасада. 1939г. Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 8.
41. Внутренний двор. 1939г. Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 9.
42. Фасад по пр. Ленина. 1939г. Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 10.
43. Фрагмент фасада по пр. Ленина. 1939г. Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 11.
44. Перспектива фасада. 1939г. Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 12.
45. Вид части проспекта Ленина (б. Господская, Николаевская ул.). 1960-е гг. ЦГАКФФД СПб. Бр 67988.
46. Вид фасада жилого дома № 39 по ул. Велицинского (бывший дом В.Д. Никитина). 1960-е гг. URL: <https://www.krondk.ru/history>.
47. Вид дома № 39 по пр. Ленина в Кронштадте. 1960-е гг. URL: <https://vk.com/>.
48. Кронштадт, Ленина пр., 39 / Велецинского ул., 1. «Кронштадский рабочий» № 90(8916) от 30.07.1960г. С.4. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
49. Кронштадт. 1981–1982гг. Дворец культуры им. М.И. Мартынова. URL: <https://vk.com/>.
50. Дом В.Д. Никитина. Вид с угла. 60-90-е гг. XXв. URL: <https://vk.com/>.
51. Проспект Ленина. 1982–1984гг. URL: <https://pastvu.com/>.
52. Вид углового фасада жилого дома № 39 по проспекту Ленина в городе Кронштадте (бывший дом В.Д. Никитина). 2003г. ЦГАКФФД СПб. Ар 230402.

53. Реконструкция пр. Ленина в Кронштадте. Замена булыжной мостовой асфальтом. 1960-е гг. URL: <https://vk.com/>.
54. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велищинского ул., 1. 2010-е гг. URL: <http://photoprogulki.narod.ru/>.
55. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велищинского ул., 1. 2010-е гг. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
56. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велищинского ул., 1. Вид углового фасада. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
57. Вид углового фасада. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
58. Угловой балкон. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
59. Угловой балкон. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
60. Вид углового фасада Дома Никитина. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
61. Угловой балкон. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
62. Угловые балконы. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
63. Угловой балкон. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
64. Угловой балкон. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
65. Картуш над угловым балконом третьего этажа изображает латинскую N. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
66. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
67. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
68. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
69. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
70. Фасады. Лепной декор. Балкон с ул. Велещинского. 2014г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
71. Вид углового фасада Дома Никитина. 2014г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
72. Дом В.Д. Никитина. Парадная по пр. Ленина. Главная лестница. Ниши для скульптур. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
73. Главная лестница. Литые чугунные перила и кольца для прутков. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
74. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
75. На междуэтажных лестничных площадках – мозаичные полы. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
76. Фрагмент мозаичного пола между 2-м и 3-м этажами. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
77. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
78. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
79. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
80. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
81. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
82. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
83. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
84. Внутренний двор. 2018г. URL: <https://vk.com/>.
85. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
86. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
87. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.

88. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
89. Дом Никитина со двора. Вид на корпус по ул. Велещинского. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
90. Дом Никитина со двора. Стык двух корпусов. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
91. Дом Никитина со двора. Стык двух корпусов. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
92. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
93. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
94. Дом Никитина со двора. Вид на корпус по ул. Велещинского. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
95. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
96. Дом Никитина со двора. Стык с жилым зданием. Фрагмент. 2020г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
97. Кирпичи с клеймом «PALMS». URL: <http://tellis.ucoz.ru/>.
98. Дом Никитина. Декор большого зала. 2014г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
99. Дом Никитина. Вид большого зала с хоров в сторону сцены. 2014г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.
100. Певческая капелла. Светильники с матовыми шарами. 2010-е гг. URL: <https://capella-spb.ru/>.
101. Певческая капелла. Светильники с матовыми шарами. 2010-е гг. URL: <https://capella-spb.ru/>.

## I. Картографические материалы



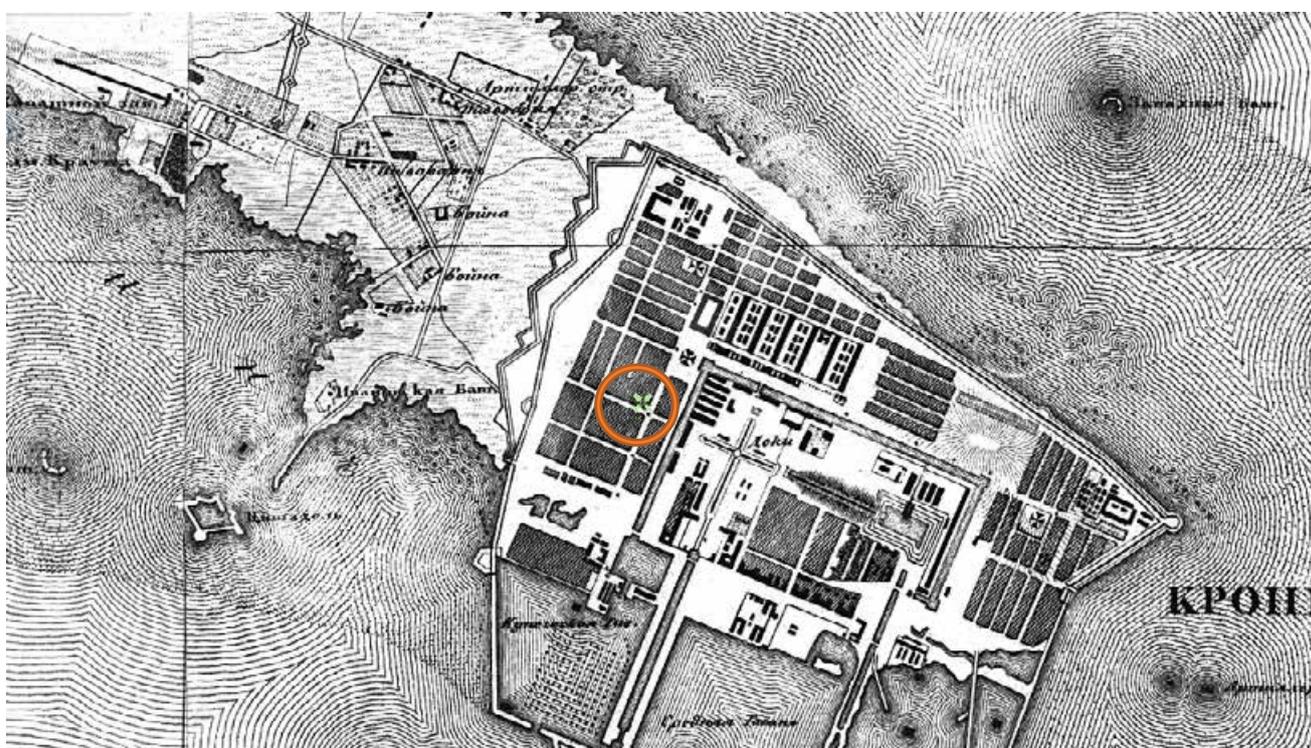
1. План г. Кронштадта с показанием южного берега 1723 года и проектированных Петром Великим гаваней и каналов.  
См.: Тимофеевский Ф.А. Краткий исторический очерк двухсотлетия города Кронштадта. Кронштадт, 1913. С. 282.



2. План Кронштадта 1780 года. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



3. План Кронштадта 1808 года. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



4. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831г.  
Фрагмент. URL: <http://www.etomesto.ru/>.



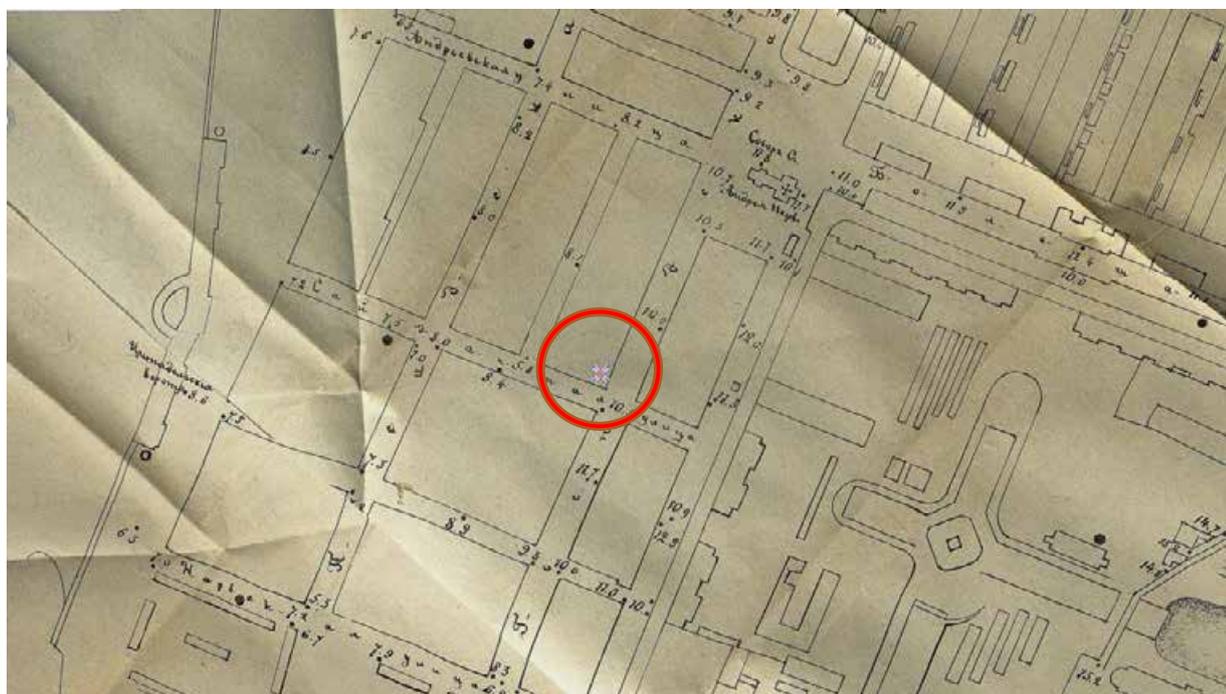
5. Карта Кронштадта и Финского залива 1853 года. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



6. Французская карта Кронштадта 1855 года Ларошетта. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



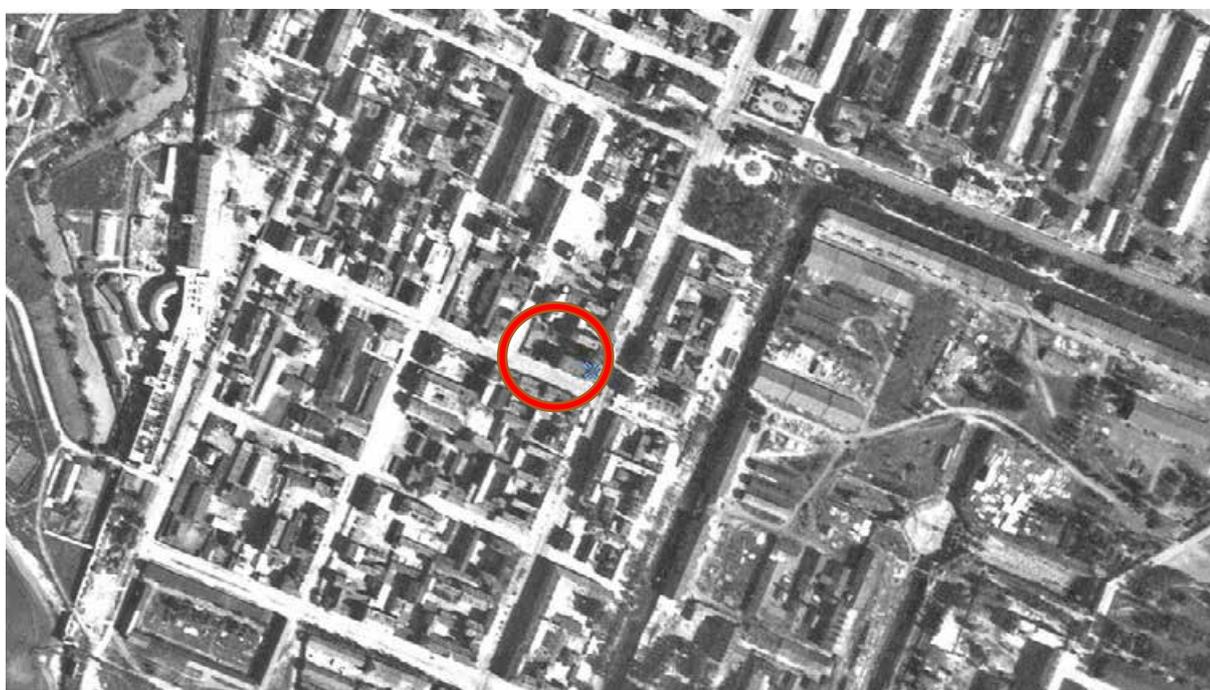
7. План Кронштадта 1858 года Морского министерства. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



8. Старая карта Кронштадта. 1881г. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



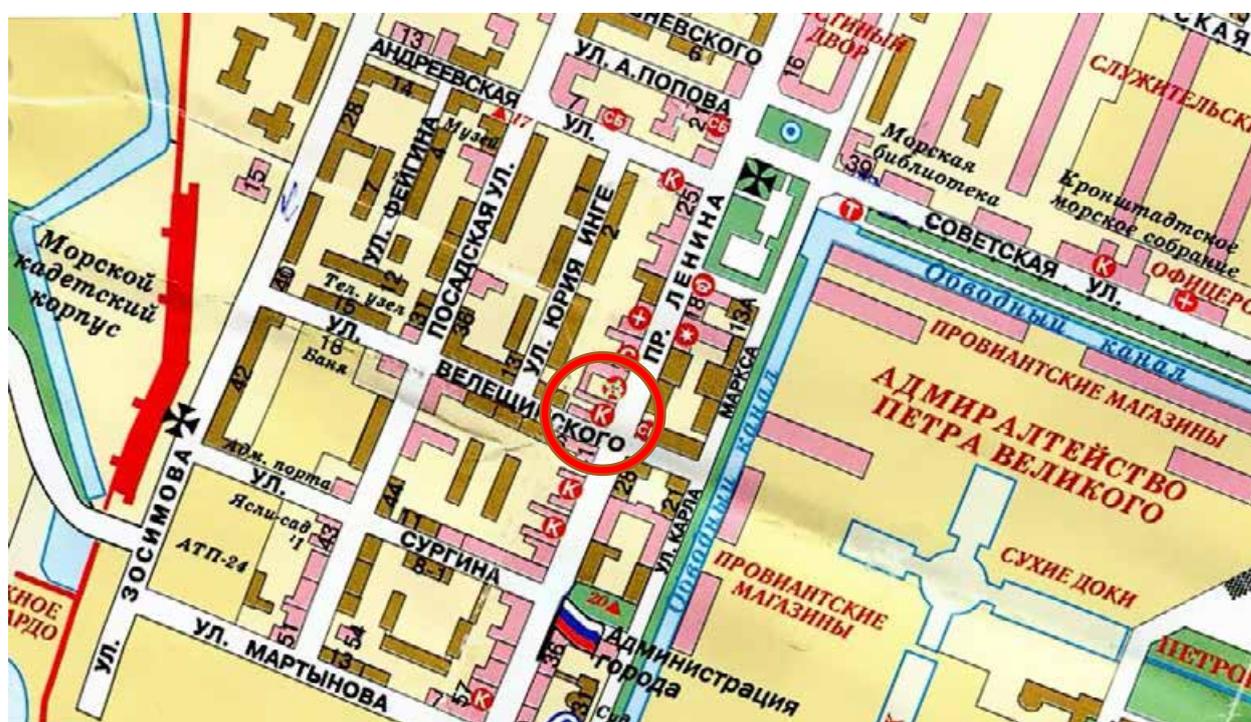
9. План города Кронштадта. 1913г. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



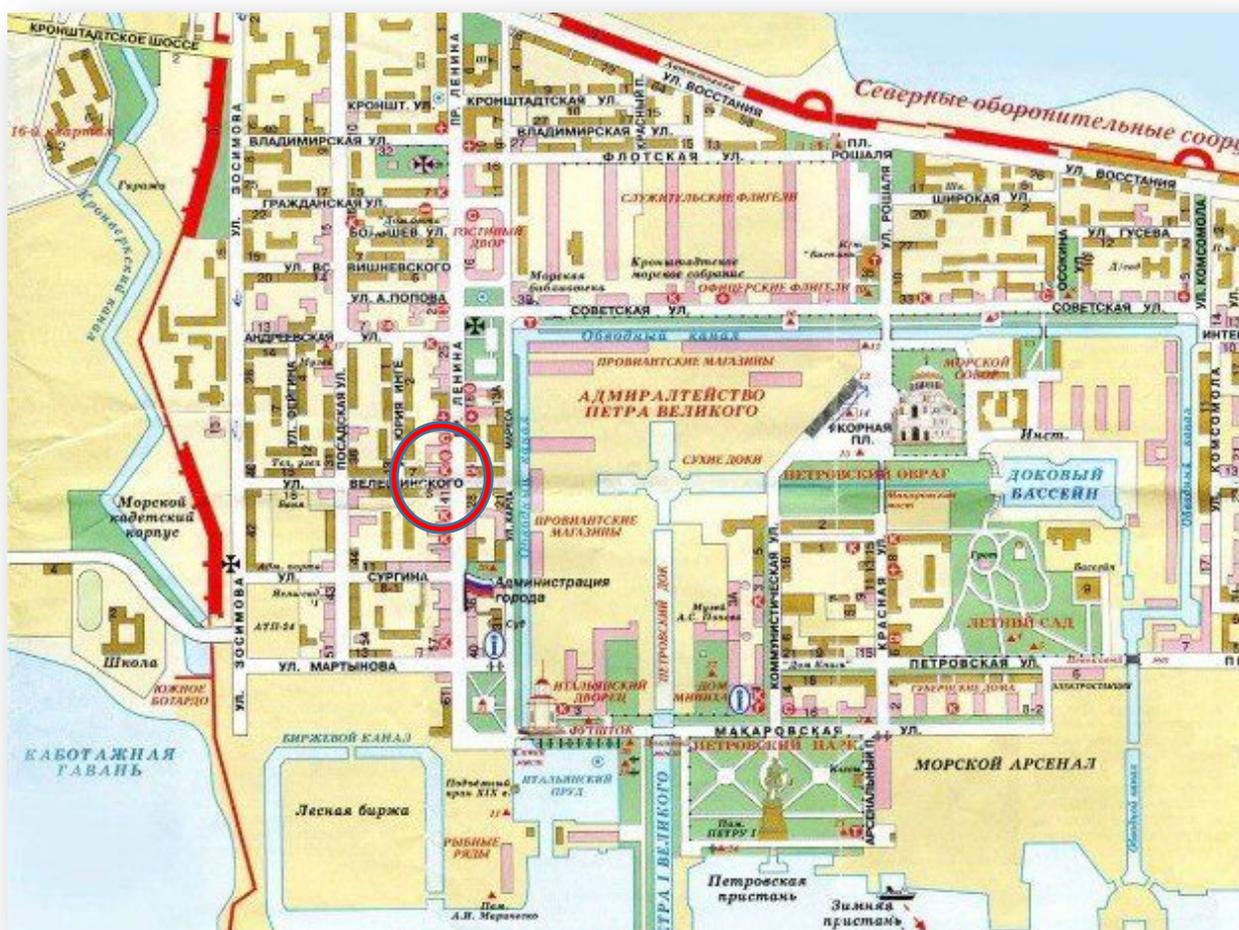
10. Немецкая аэрофотосъемка Кронштадта 1942 года. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



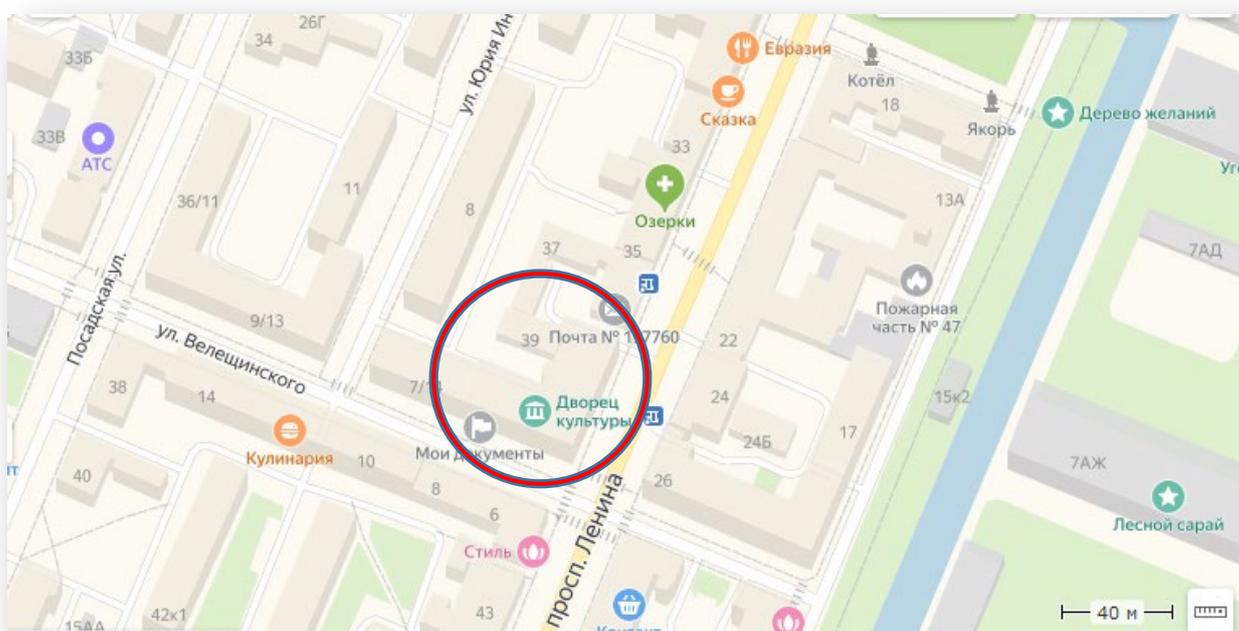
11. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



12. Туристическая схема центра Кронштадта. 2000г. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



13. Кронштадт. Центральная часть города. Фрагмент. 2010г. Фрагмент.  
URL: <http://www.etomesto.ru/>.



14. Дом Никитина на плане-панораме Кронштадта. 2020г.  
URL: <https://kartologia.ru/>.



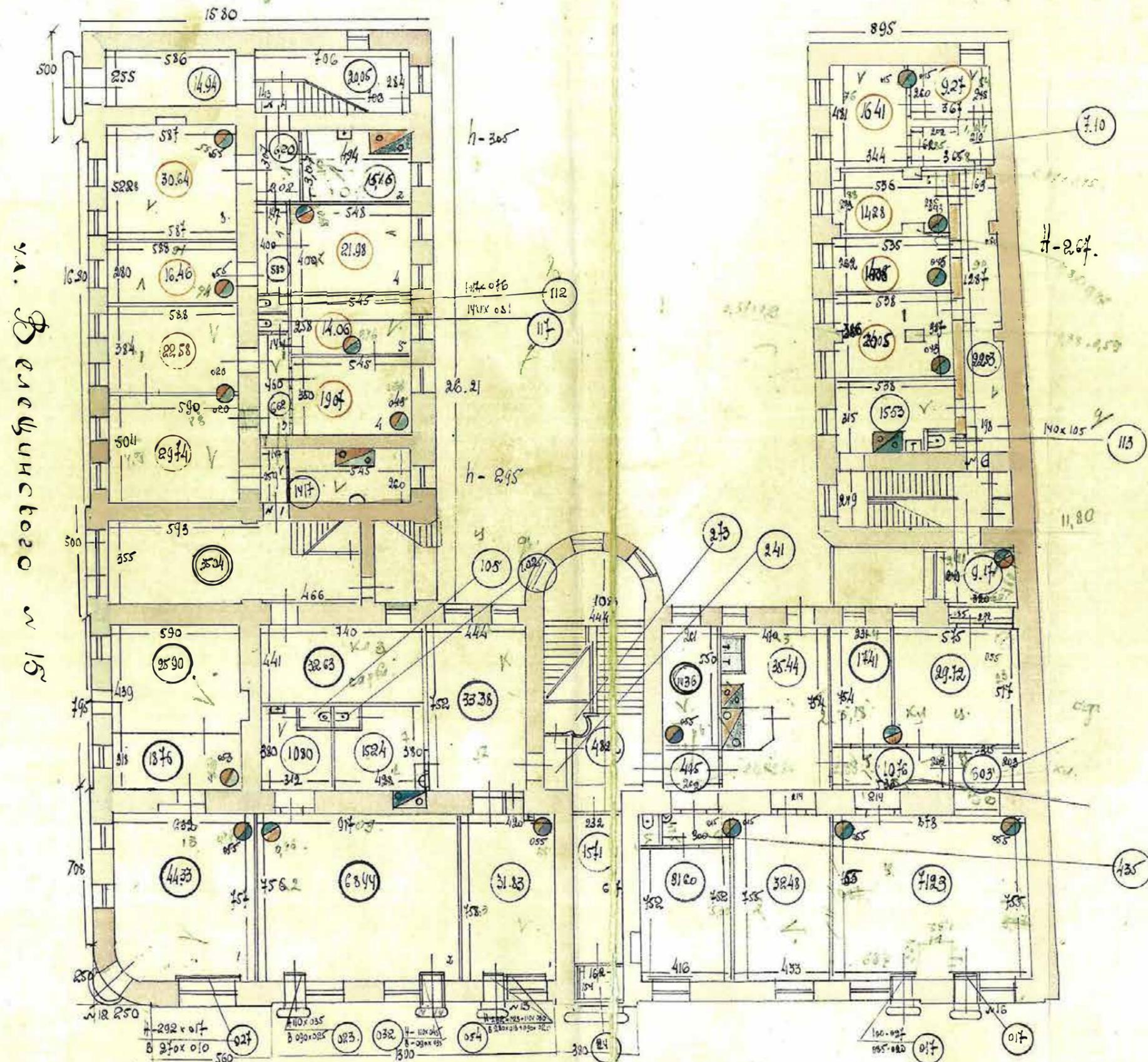
15. Фрагмент плана топосъемки. Планшет № 2621-15.  
Территориальный фонд материалов топографических работ  
и инженерных изысканий КГА. 2005г.

Самая-Куберг, г. Кронштадт, Кронштадтский район, дом 39а, по состоянию на 1975г.

16. План первого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г. ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

ЦНБ 20/41.  
99

КОПИЯ



ул. Вешинского № 15

пр. Ленина д. № 39.

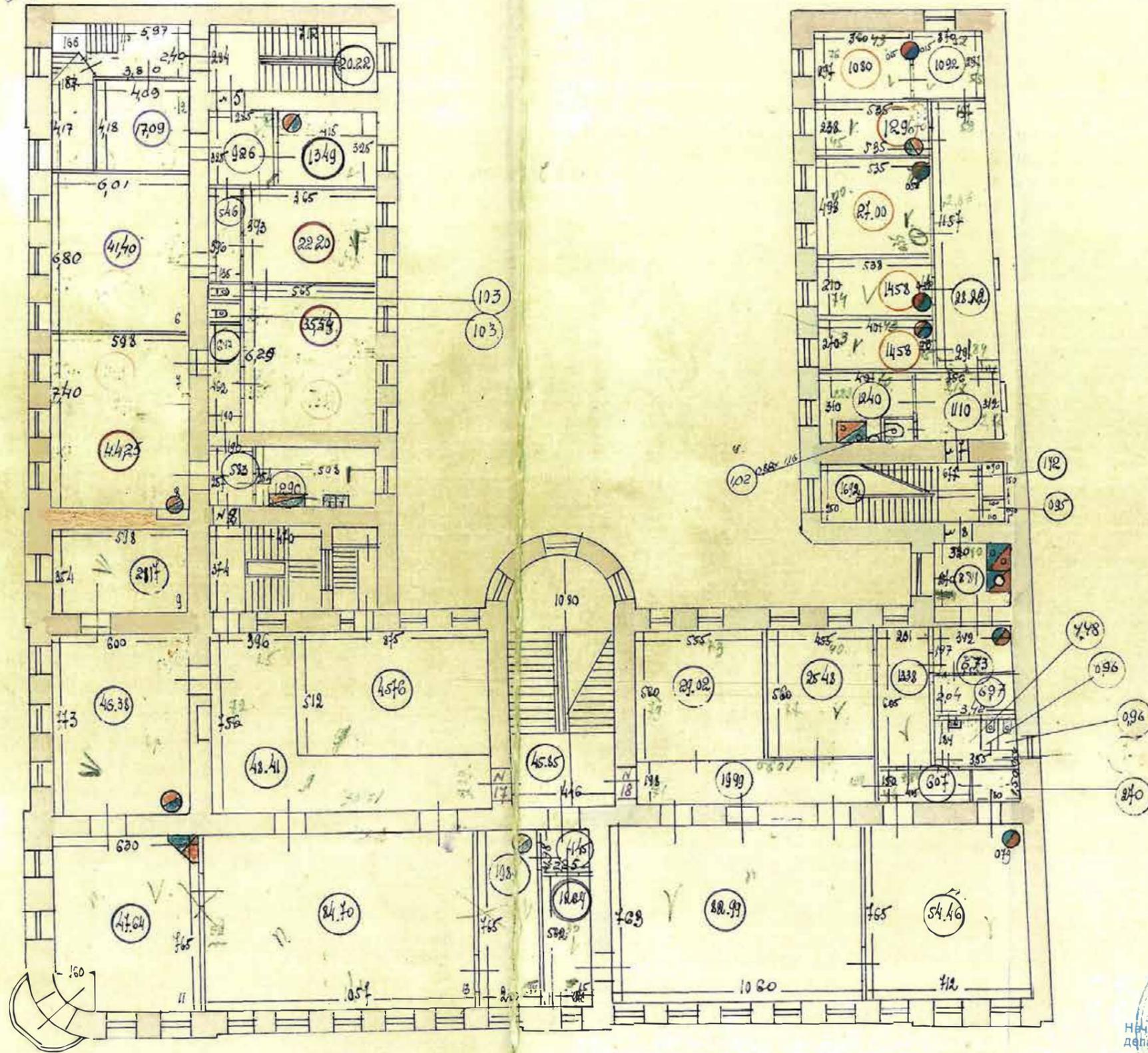
Начальник ПИБ Северное  
департамента кадастровой деятельности  
*Л.Г. Панина*  
Л.Г. Панина

**ПОГАШЕНО**  
« 09 » 11 2000 г.  
Исполнитель:  
Подпись *Кашин*

Самая-невероятно  
 г. Кронштадт,  
 Улицей Ленина  
 дом 39 а  
 по состоянию на 1975г

17. План второго этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г.  
 ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

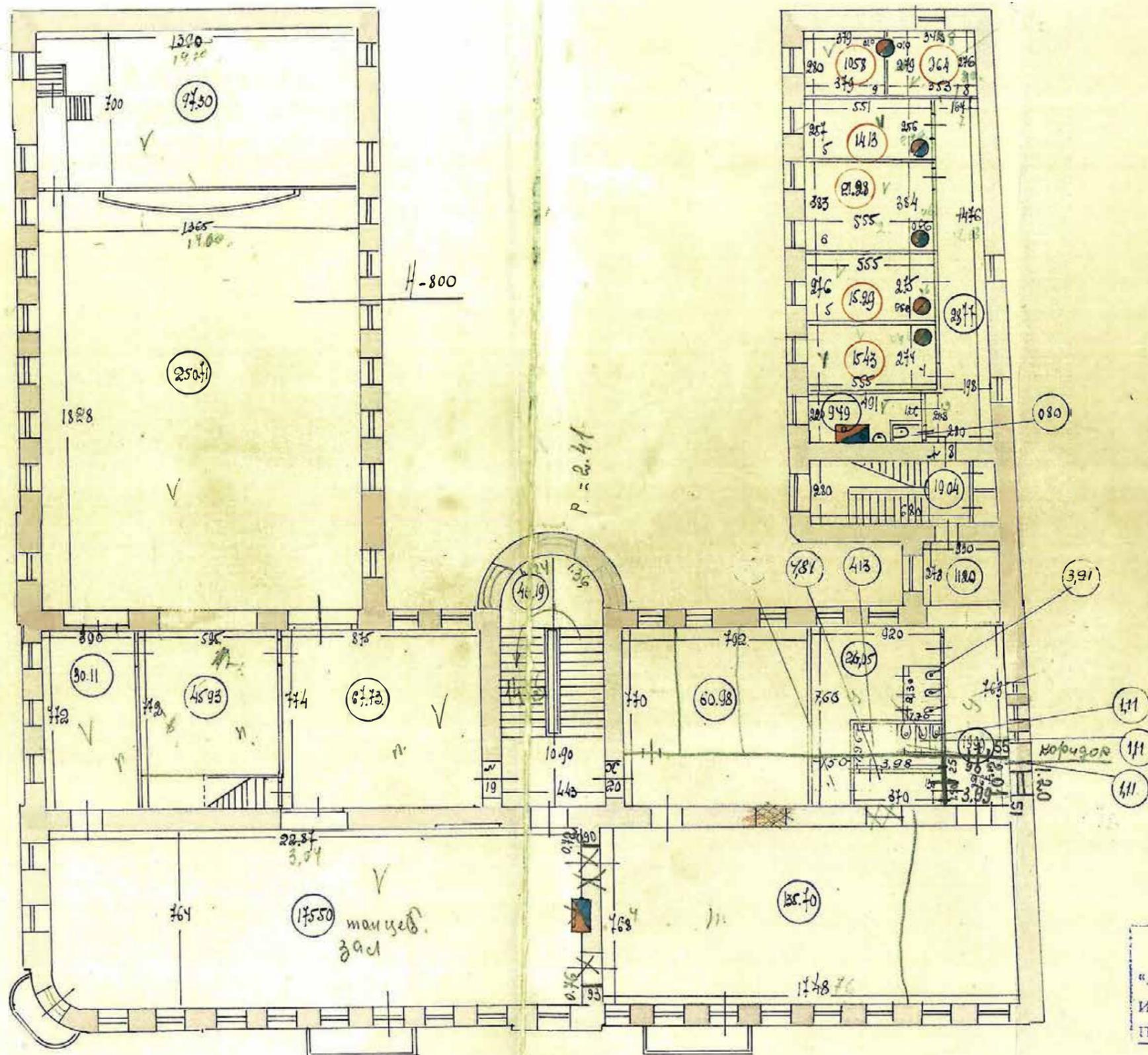
КОПИЯ



Начальник ПИБ Северное  
 департамента кадастровой деятельности  
 Л.Г. Панина

Содерж. чертёж,  
г. Кронштадт,  
пр. Ленин  
дом 39а  
по состоянию 1975г.

КОПИЯ

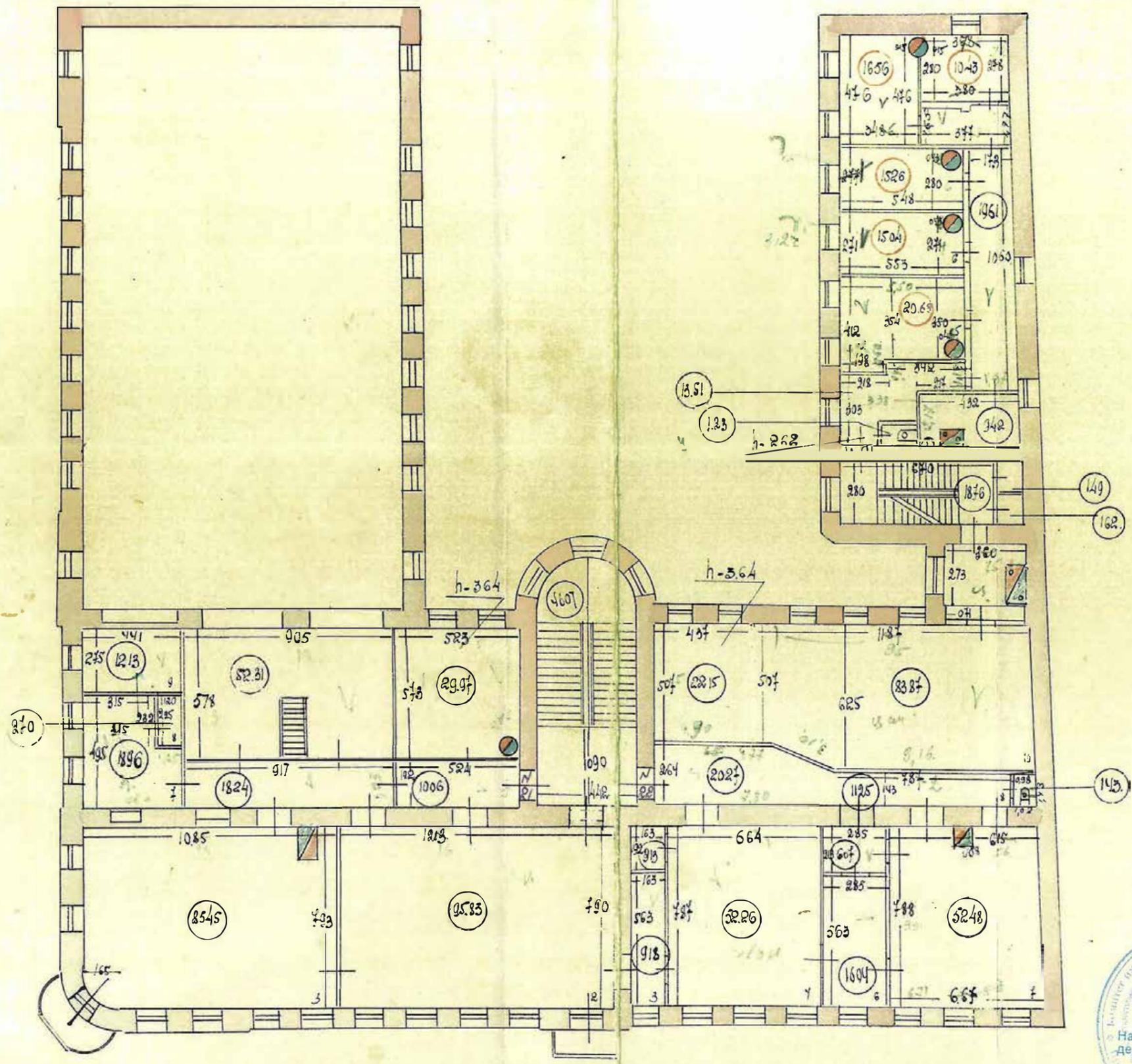


18. План третьего этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г.  
ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

Начальник ПИБ Северное  
департамент кадастровой деятельности  
И. Панина

Самая северная  
г. Кронштадт  
пр. Ленина  
дом 39а  
по состоянию на 1975г.

КОПИЯ



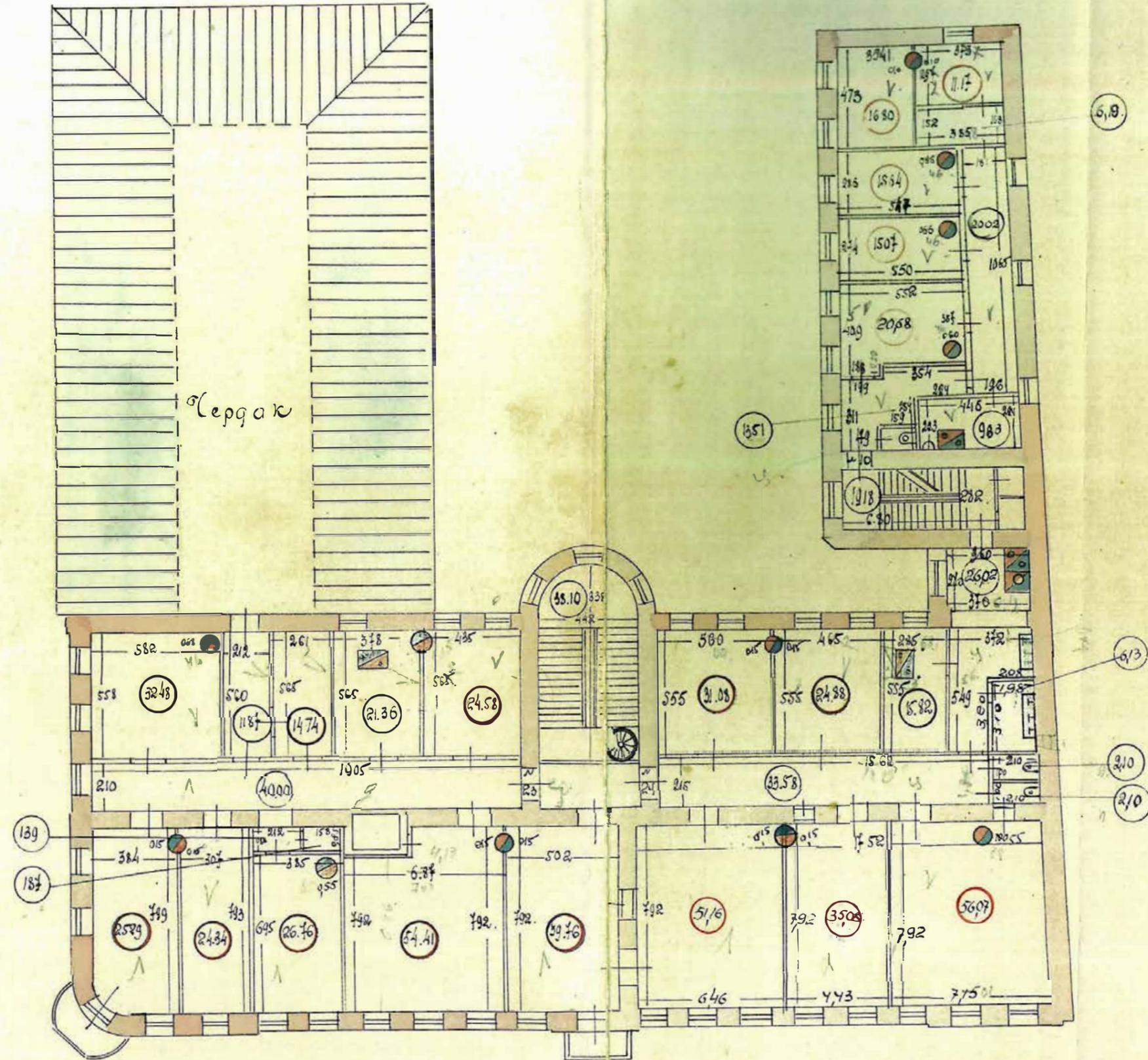
19. План четвертого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г.  
ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

Начальник ПИБ Северное  
департамента кадастровой деятельности  
Л.Г. Панина

Схема - чертёж  
г. Кронштадт  
пр. - Ленин  
дом 399  
по состоянию на 1975г

5

КОПИЯ



Начальник ПИБ Северное  
департамента кадастровой деятельности  
*Л.Ф. Панина*  
Л.Ф. Панина

ПОГАШЕНО  
« 09 » 11 2010 г.  
Исполнитель: \_\_\_\_\_  
Подпись *Калинина* (Ф.И.О.)

20. План пятого этажа здания по адресу г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, по состоянию на 1975г.  
ПИБ Выборгского района Санкт-Петербурга.

### III. Изображения



21. Господская улица (Николаевский проспект) в конце XIX в.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



22. Николаевский проспект в начале XX в.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



23. Кронштадт. Николаевский проспект. 1910–1914гг.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



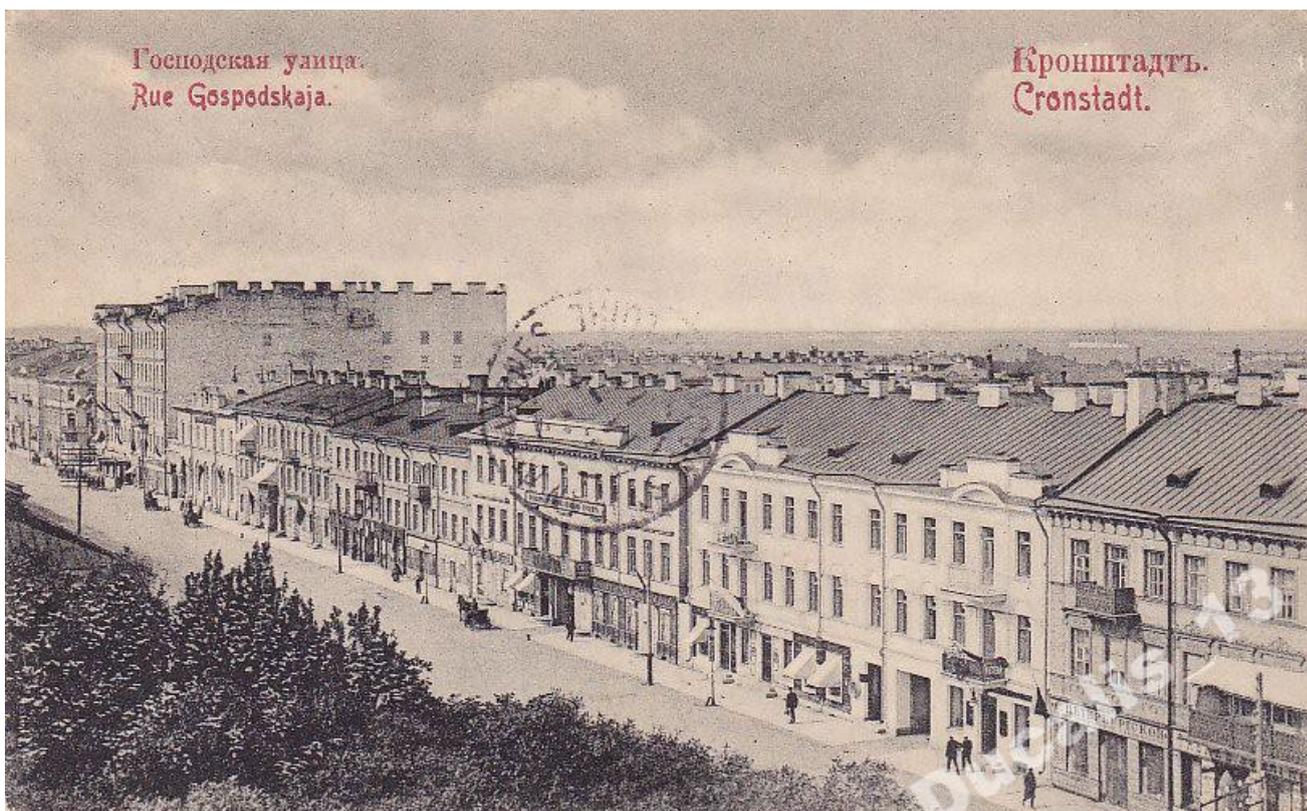
24. Городское общественное управление в начале XXв.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



25. Проезд адмирала А.А. Жерве по улицам Кронштадта в 1891г.  
Фотография ателье Буллы. URL: <https://vk.com/>.



26. Проезд адмирала А.А. Жерве по улицам Кронштадта в 1891г.  
Фотография ателье Буллы. URL: <https://vk.com/>.



27. Кронштадт. Господская улица. 1905–1909 гг.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



28. Дом В.Д. Никитина на Николаевском проспекте. Начало XX в.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



29. Коммерческое собрание.  
Дом В.Д. Никитина со стороны Сайдашной улицы. Начало XXв.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



30. Кронштадт. Николаевский проспект. Начало XXв.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



31. Кронштадт. Николаевский проспект. 1905–1909гг.  
Открытка почтовая. URL: <https://goskatalog.ru/>.



32. Крестный ход в день 200-летия Кронштадта. 1903г.  
Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17693.



33. Крестный ход в день праздника. 1903г.  
Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17679.



34. Крестный ход в день праздника. 1903г.  
Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Д 17681.



35. Николаевский проспект. 1913г.  
Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Е 18616.



36. Перспектива Николаевского проспекта: здание Городской Думы  
и городских присутственных мест. 1913г.  
Фотография ателье Буллы. ЦГАКФФД СПб. Е 16618.



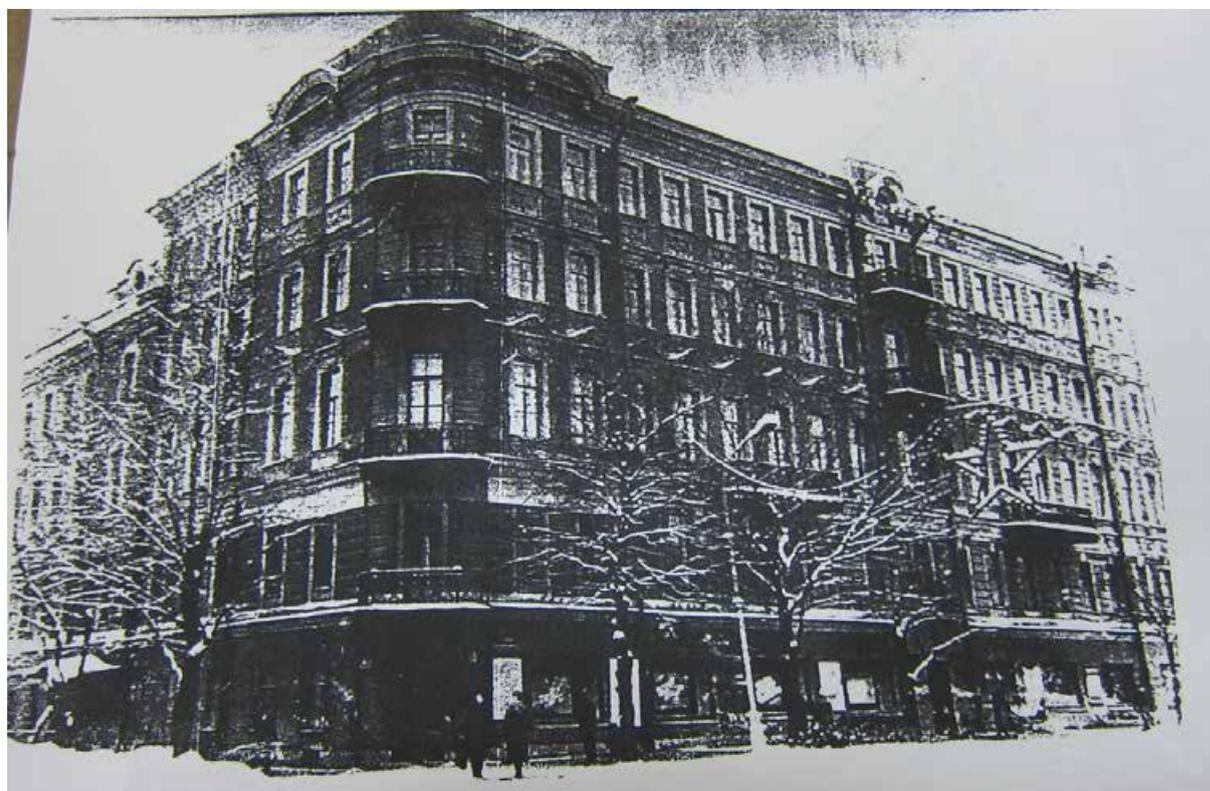
37. Празднование 1 мая 1925 года в Кронштадте. На Ленинском проспекте.  
1925г.  
ЦВММ. КП ФН-33545/2.



38. Празднование 1 мая 1925 года в Кронштадте.  
Демонстрация у здания горкома партии. 1925г.  
ЦВММ. КП ФН-33545/1.



39. Вид углового фасада жилого дома № 39 по проспекту Ленина в городе Кронштадте (бывший дом В.Д. Никитина). 1930-е гг.  
URL: <https://vk.com/>.



40. Перспектива фасада. 1939г.  
Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 8.



41. Внутренний двор. 1939г.  
Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 9.



42. Фасад по пр. Ленина. 1939г.  
Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 10.



43. Фрагмент фасада по пр. Ленина. 1939г.  
Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 11.



44. Перспектива фасада. 1939г.  
Архив КГИОП. 615-IX-3. 184. Л. 12.



45. Вид части проспекта Ленина (б. Господская, Николаевская ул.). 1960-е гг.  
ЦГАКФФД СПб. Бр 67988.



46. Вид фасада жилого дома № 39 по ул. Величинского  
(бывший дом В.Д. Никитина). 1960-е гг.  
URL: <https://www.kronk.ru/history>.



47. Вид дома № 39 по пр. Ленина в Кронштадте. 1960-е гг.  
URL: <https://vk.com/>.



**Кронштадт. Проспект Ленина.**

**Фото М. Тентлера.**

48. Кронштадт, Ленина пр., 39 / Велещинского ул., 1. «Кронштадский рабочий»  
№ 90(8916) от 30.07.1960г. С. 4.  
<https://www.citywalls.ru/>.



49. Кронштадт. 1981–1982гг. Дворец культуры им. М.И. Мартынова.  
URL: <https://vk.com/>.



50. Дом В.Д. Никитина. Вид с угла. 60-90-е гг. XXв.  
URL: <https://vk.com/>.



51. Проспект Ленина. 1982–1984гг.  
URL: <https://pastvu.com/>.



52. Вид углового фасада жилого дома № 39 по проспекту Ленина в городе  
Кронштадте (бывший дом В.Д. Никитина). 2003г.  
ЦГАКФФД СПб. Ар 230402.



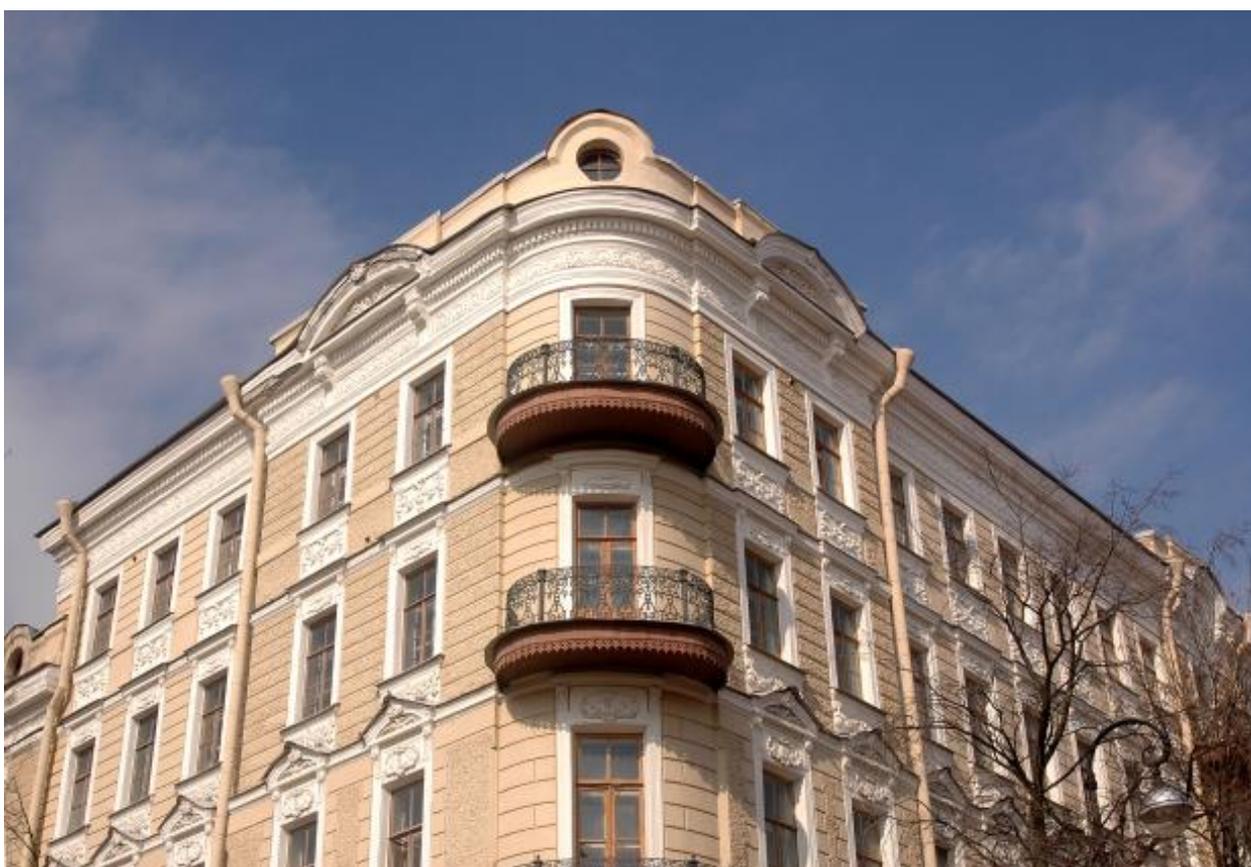
53. Реконструкция пр. Ленина в Кронштадте.  
Замена булыжной мостовой асфальтом. 1960-е гг.  
URL: <https://vk.com/>.



54. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велицинского ул., 1. 2010-е гг.  
URL: <http://photoprogulki.narod.ru/>.



55. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велицинского ул., 1. 2010-е гг.  
URL: [https:// citywalls.ru/](https://citywalls.ru/).



56. Дом Никитина. Кронштадт, Ленина пр., 39; Велицинского ул., 1.  
Вид углового фасада. 2008г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



57. Вид углового фасада. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



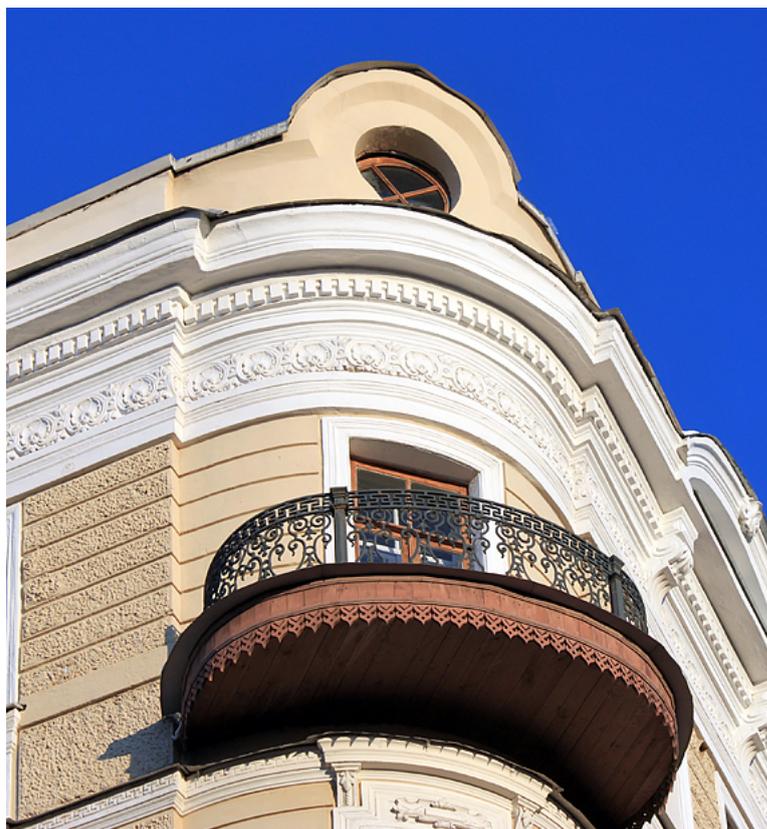
58. Угловой балкон. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



59. Угловой балкон. 2008г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



60. Вид углового фасада Дома Никитина. 2012г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



61. Угловой балкон. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



62. Угловые балконы. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



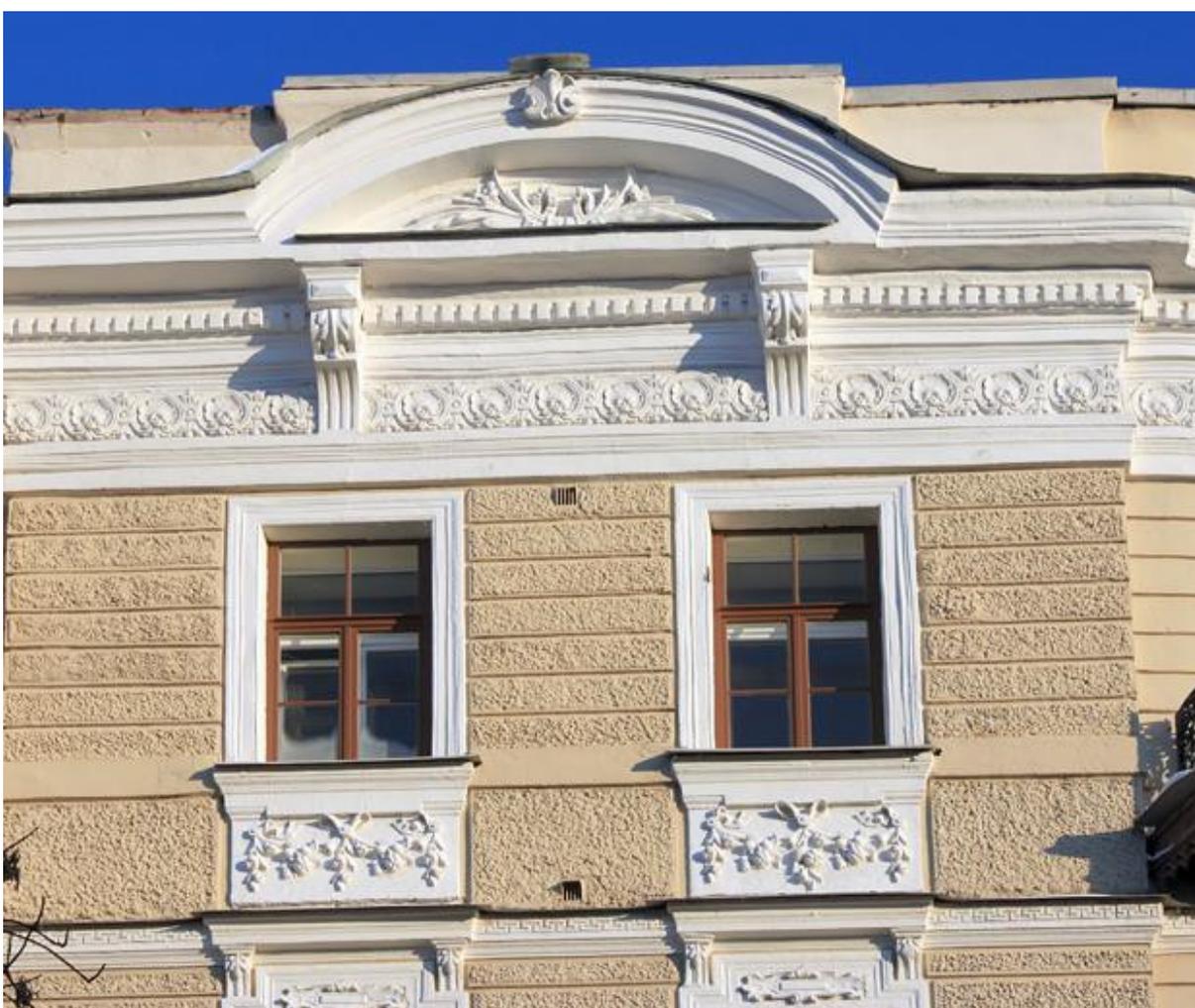
63. Угловой балкон. 2012г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



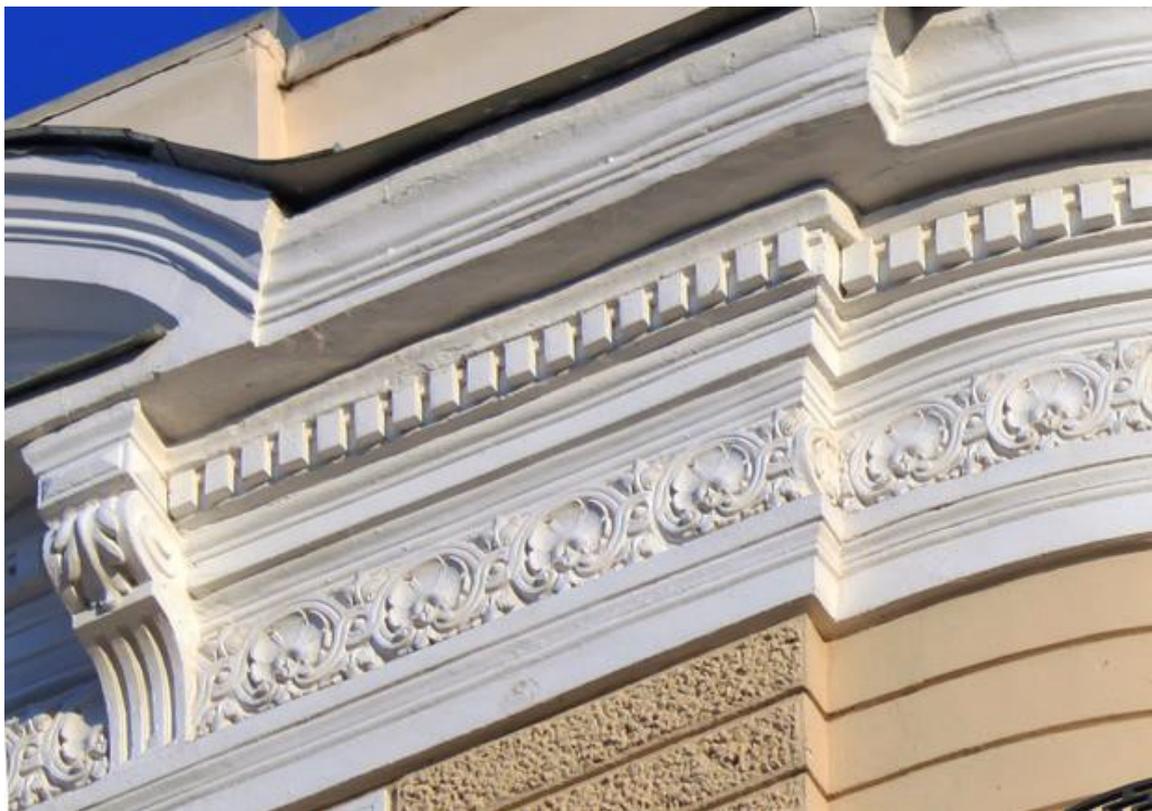
64. Угловой балкон. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



65. Картуш над угловым балконом третьего этажа изображает латинскую N. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



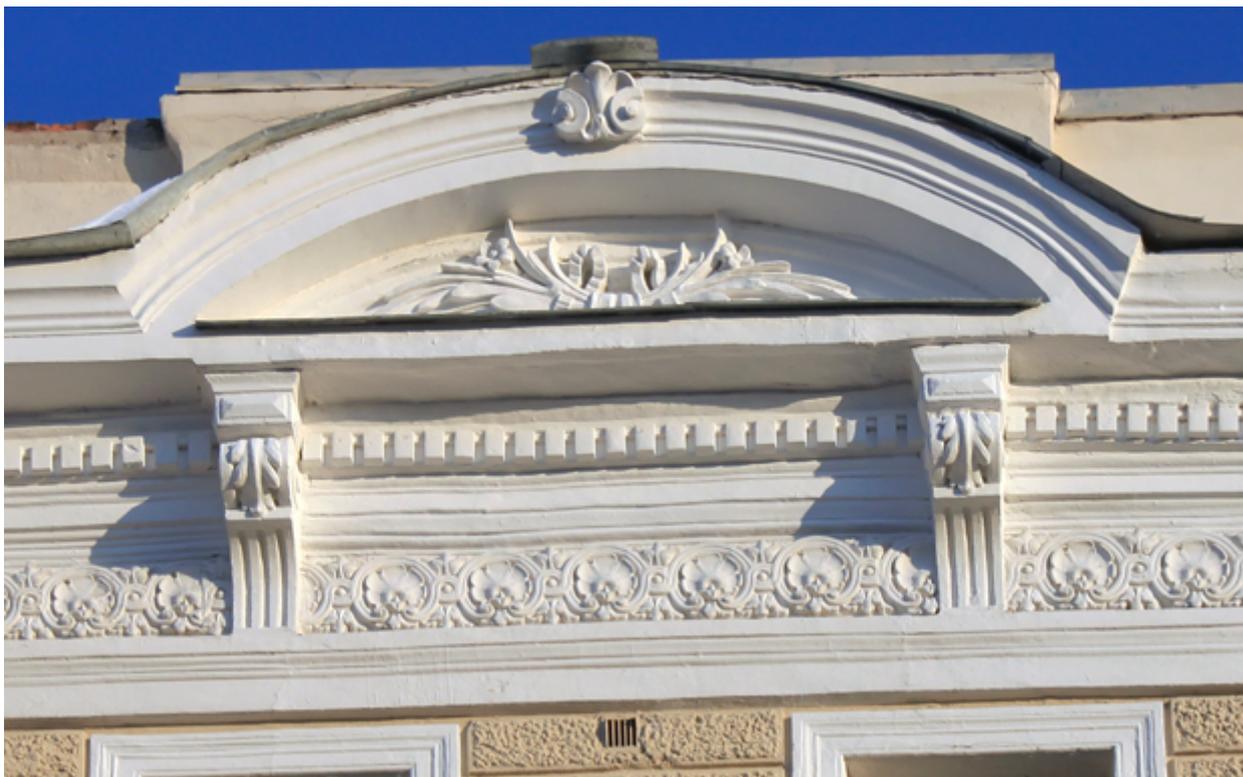
66. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



67. Фасады. Лепной декор. 2012г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



68. Фасады. Лепной декор. 2012г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



69. Фасады. Лепной декор. 2012г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



70. Фасады. Лепной декор. Балкон с ул. Велещинского. 2014г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



71. Вид углового фасада Дома Никитина. 2014г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



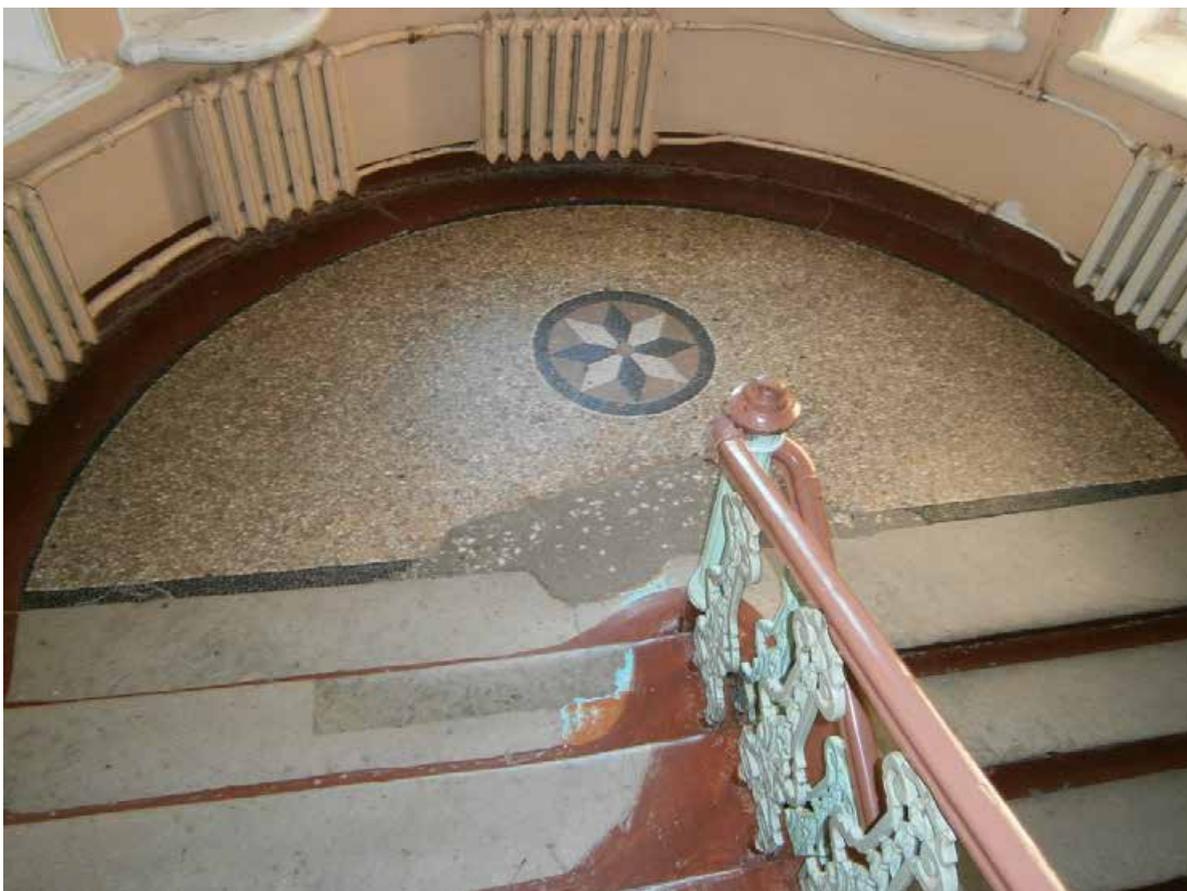
72. Дом В.Д. Никитина. Парадная по пр. Ленина. Главная лестница. Ниши для скульптур.  
2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



73. Главная лестница. Литые чугунные перила и кольца для прутков. 2013г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



74. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



75. На междуэтажных лестничных площадках – мозаичные полы. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



76. Фрагмент мозаичного пола между 2-м и 3-м этажами. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



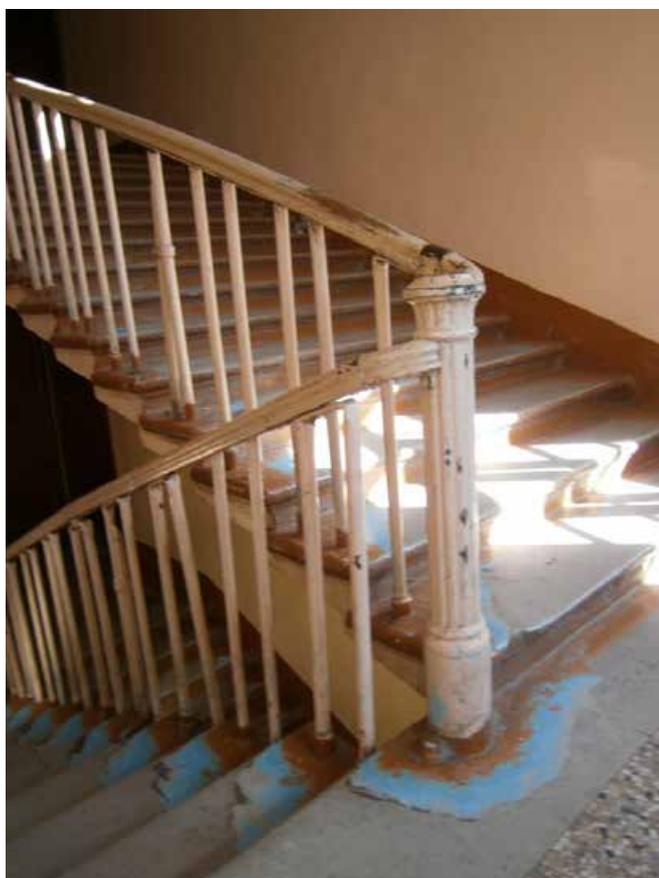
77. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



78. Главная лестница. Литые чугунные перила. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



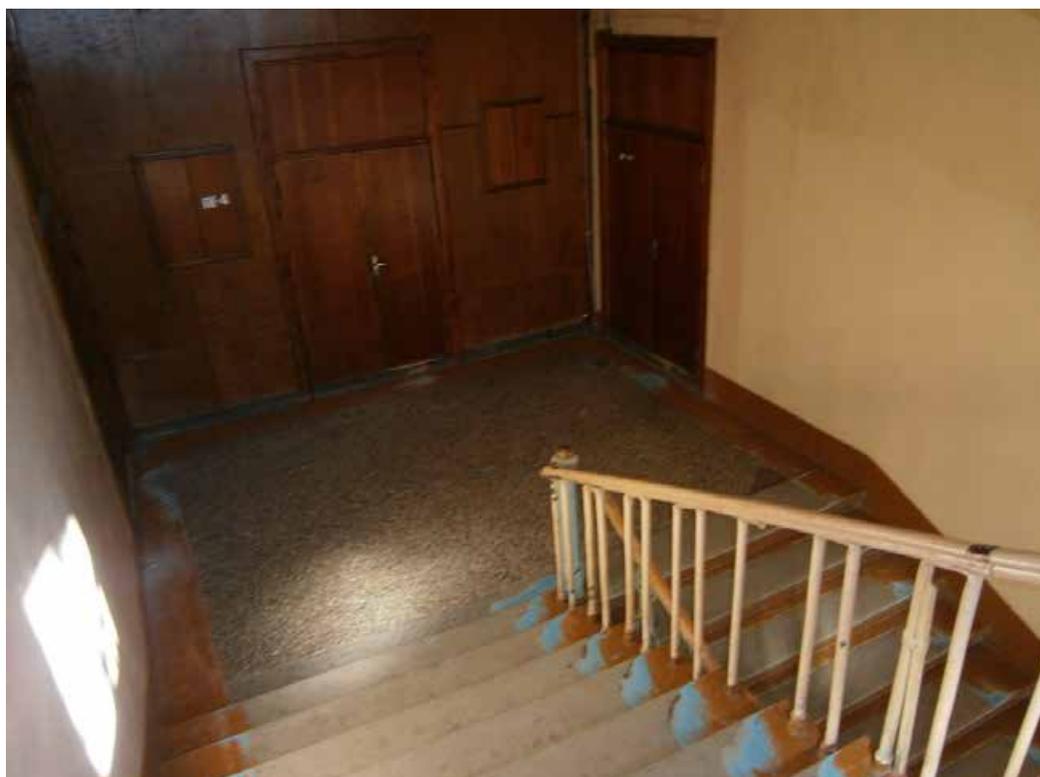
79. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



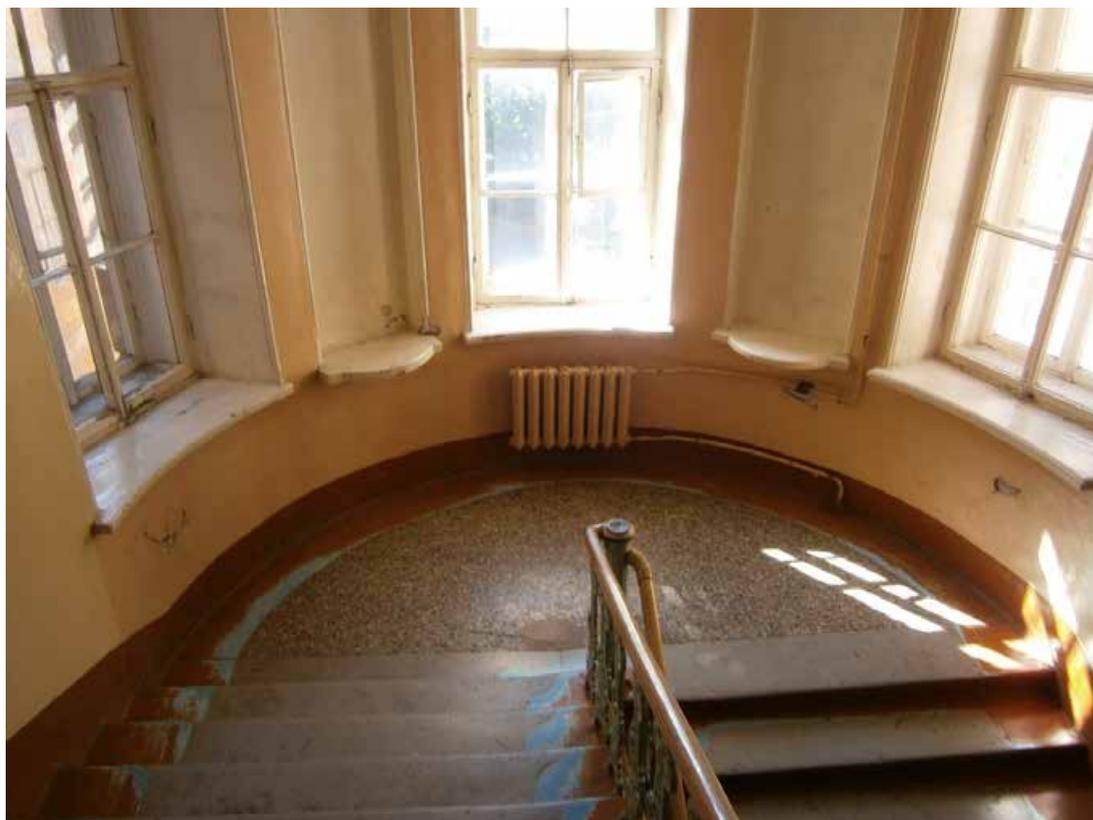
80. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



81. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



82. Верхние марши. 2013г. URL: <https://www.citywalls.ru/>.



83. Главная лестница. Ниши для скульптур. Верхние марши. 2013г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



84. Внутренний двор. 2018г. URL: <https://vk.com/>.



85. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



86. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



87. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



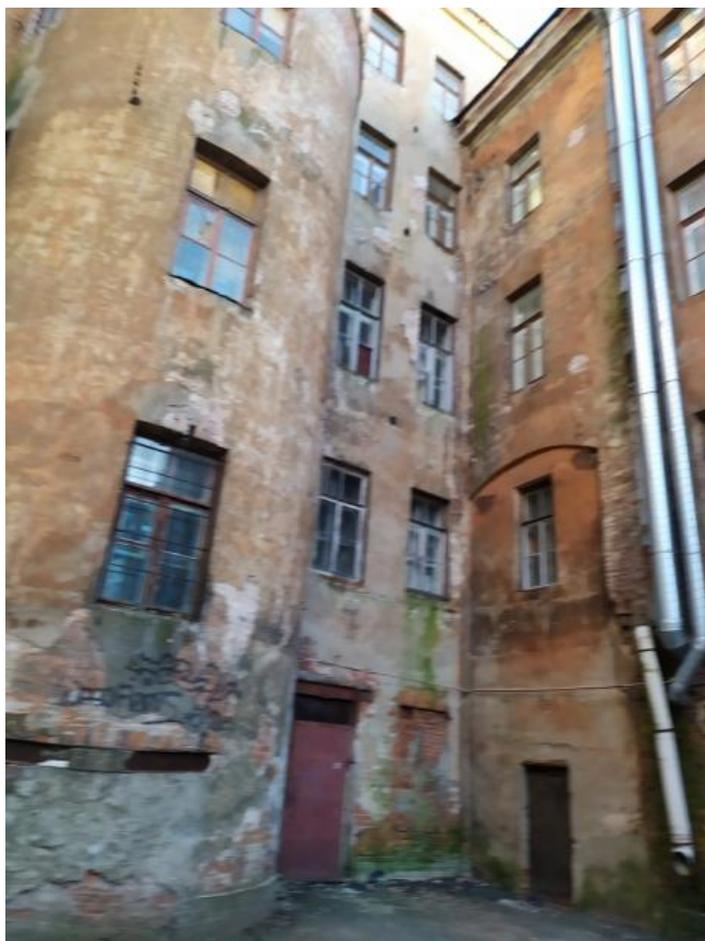
88. Дом Никитина со двора. Вид на главный корпус. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



89. Дом Никитина со двора. Вид на корпус по ул. Велещинского. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



90. Дом Никитина со двора. Стык двух корпусов. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



91. Дом Никитина со двора. Стык двух корпусов. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



92. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



93. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



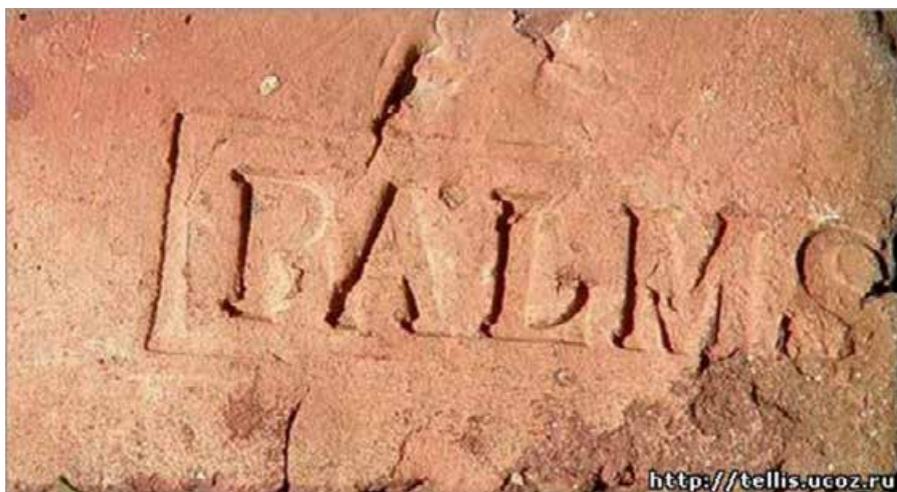
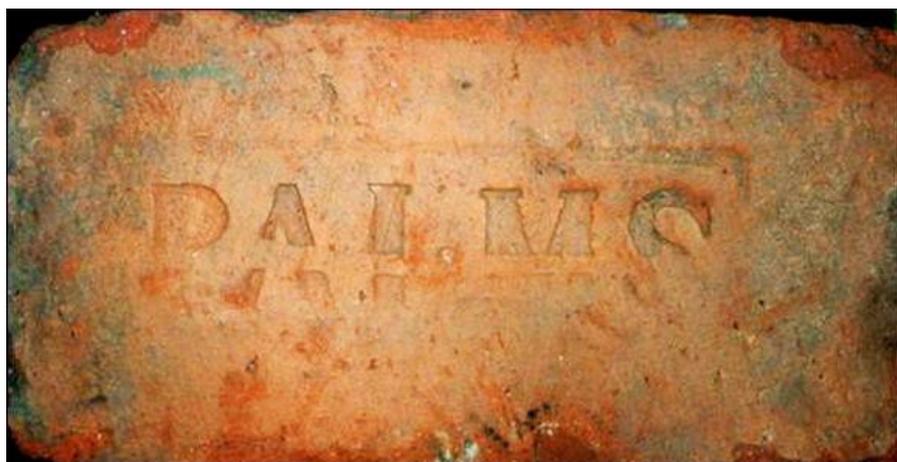
94. Дом Никитина со двора. Вид на корпус по ул. Велещинского. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



95. Дом Никитина со двора. Фрагмент главного корпуса. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



96. Дом Никитина со двора. Стык с жилым зданием. Фрагмент. 2020г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



97. Кирпичи с клеймом «PALMS».  
URL: <http://tellis.ucoz.ru/>.



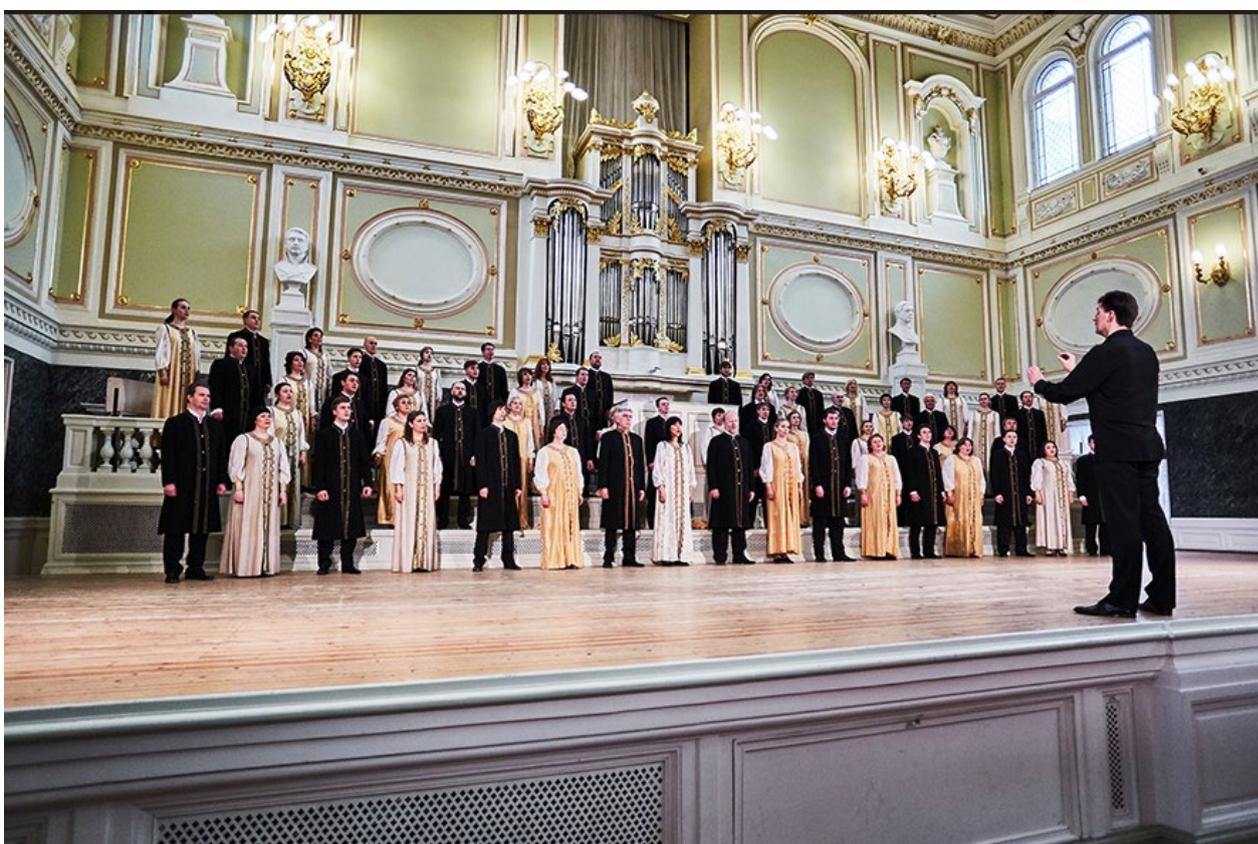
98. Дом Никитина. Декор большого зала. 2014г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



99. Дом Никитина. Вид большого зала с хоров в сторону сцены. 2014г.  
URL: <https://www.citywalls.ru/>.



100. Певческая капелла. Святильники с матовыми шарами. 2010-е гг.  
URL: <https://capella-spb.ru/>.



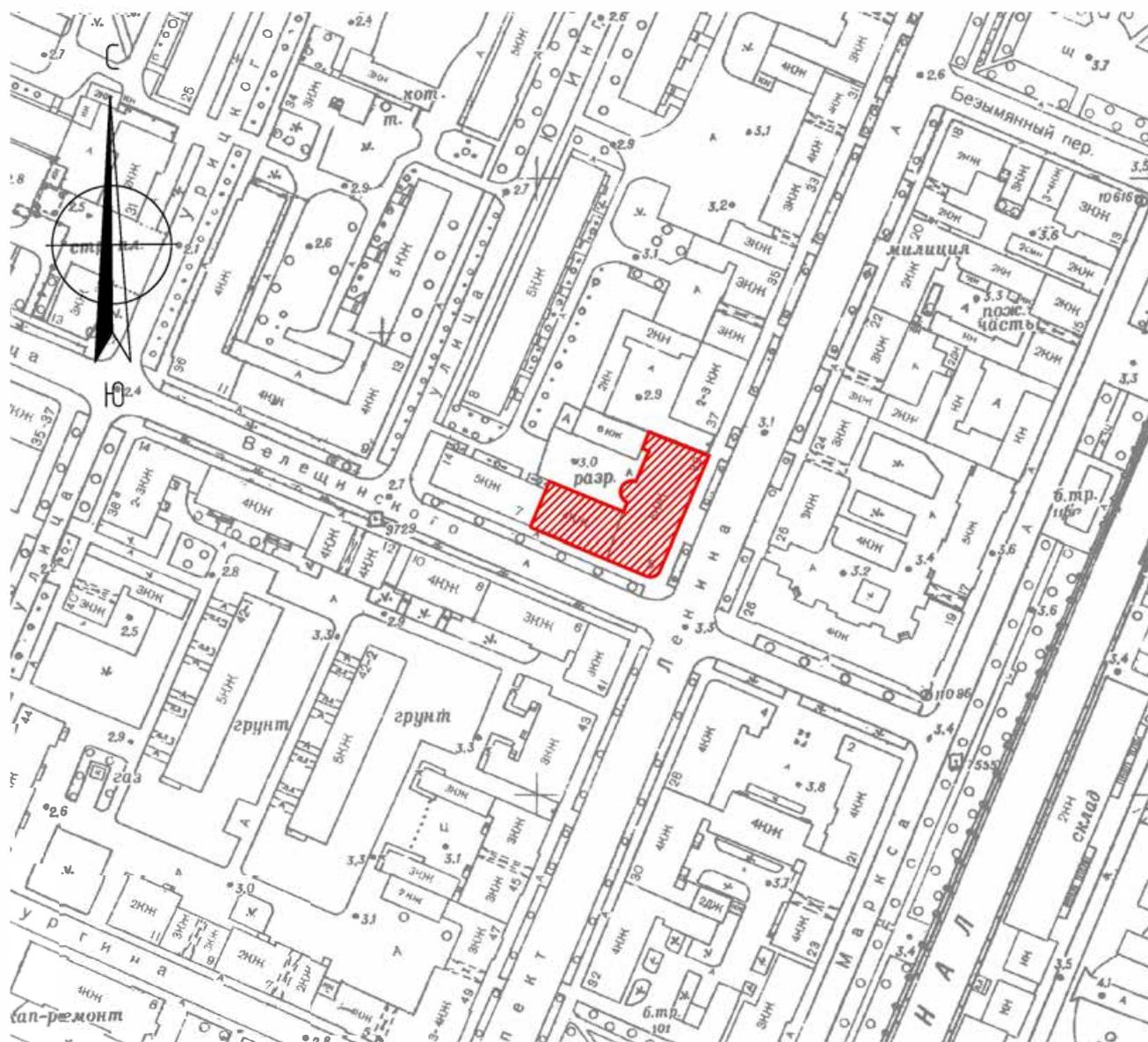
101. Певческая капелла. Святильники с матовыми шарами. 2010-е гг.  
URL: <https://capella-spb.ru/>.

**Приложение № 3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Ситуационный план**

## Ситуационный план



**Объект культурного наследия регионального значения**

**"Дом Никитина",**

расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А  
(г. Кронштадт, Ленина пр., 39)

**Примечание.**

Подоснова плана:

План топосъемки. Планишет № № 2621-15. Фрагмент.

Территориальный фонд материалов топографических работ  
и инженерных изысканий КГА.

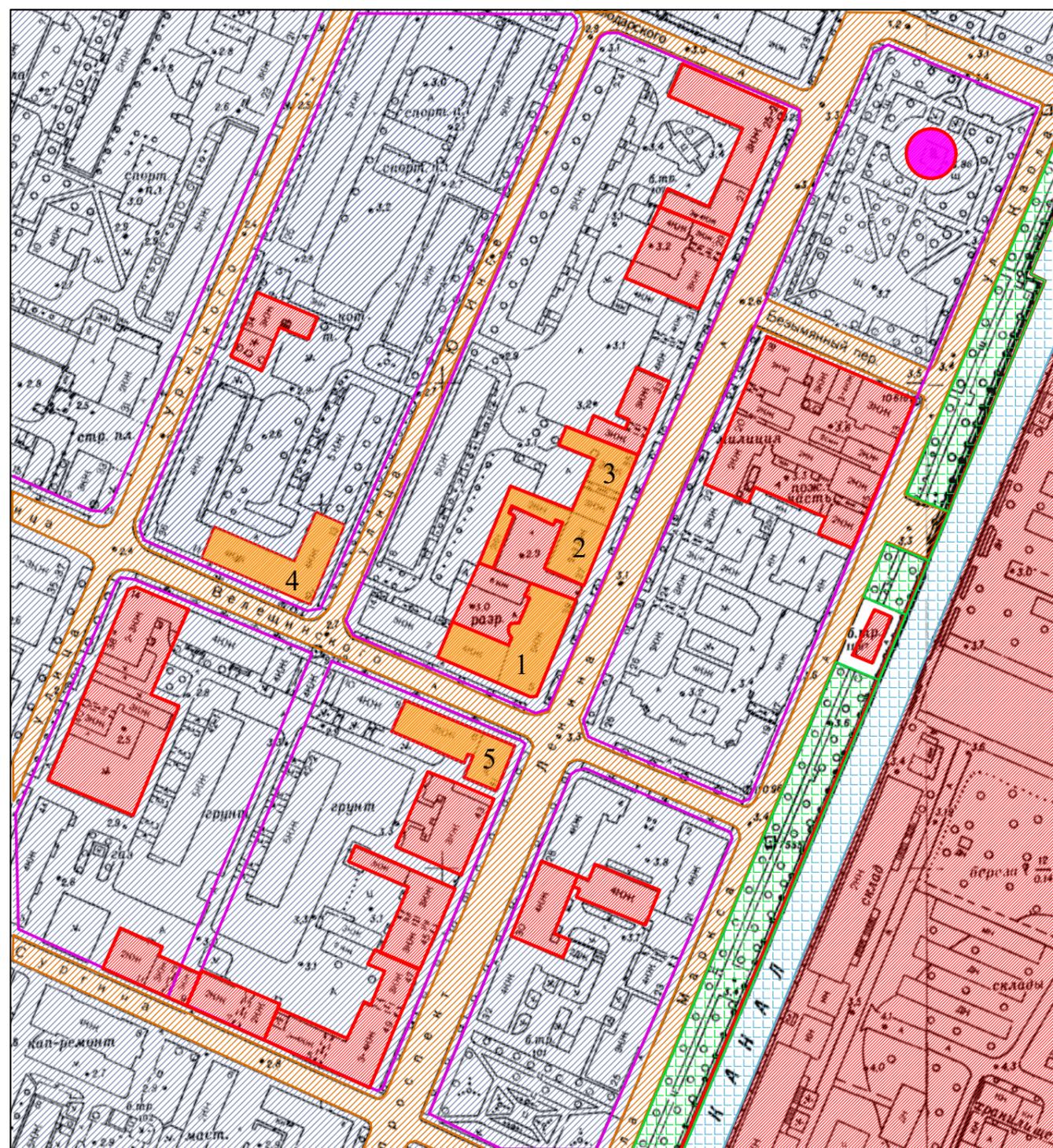
**Приложение № 4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Историко-культурный опорный план**

# ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН

(М 1:2000)



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территорий объектов культурного наследия;
- здания, сооружения;
- утраченные здания и сооружения (Собор Андрея Первозванного, 1717-1718гг.);
- номер объекта по экспликации;
- историческая планировка территории.

## ОБЪЕКТЫ ОХРАНЫ:

- границы территорий объектов культурного наследия;
- дороги, улицы, набережная;
- водная система;
- зона зеленых насаждений общего пользования городского значения;
- охранная зона, расположенная за пределами исторически сложившихся центральных районов ОЗ-2(50)01.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

1. "Дом Никитина" (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), объект культурного наследия регионального значения;
2. "Почтамтский дом со службами" (г. Кронштадт, Ленина пр., 37), объект культурного наследия регионального значения;
3. "Жилой дом" (г. Кронштадт, Ленина пр., 35), объект культурного наследия регионального значения;
4. "Жилой дом" (г. Кронштадт, Велешинского ул., 9; Юрия Инге ул., 13), выявленный объект культурного наследия;
5. "Жилой дом" (г. Кронштадт, Ленина пр., 41), объект культурного наследия регионального значения.

### Примечание.

Подоснова плана:

План топосъемки. Планишет № № 2621-15. Фрагмент.

Территориальный фонд материалов топографических работ и инженерных изысканий КГА.

**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Фотофиксация**

Список иллюстраций:

1.1. Общий вид на здание. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.2. Общий вид на фасад с пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.3. Общий вид на фасад по пр. Ленина с обзором на торцевую часть. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.4. Общий вид на фасад с ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.5. Вид на окно-люкарну угловой части фасада. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.6. Вид на лучковый фронтон центральной раскреповки по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.7. Вид на окно-люкарну по ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.8. Вид на лучковый фронтон по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.9. Вид на балкон центральной части здания. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.10. Вид на балконы центральной раскреповки по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.11. Вид на балкон по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.12. Общий вид на дворовые фасады. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.

1.13. Общий вид на дворовые фасады. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.





г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.1. Вид с лестницы не входную дверь с ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.2. Вид из помещения первого этажа на витринные окна по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.3. Зал второго этажа. Вид на пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.4. Зал второго этажа. Вид на ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.5. Четвёртый этаж. Северо-восточная часть. Вид на дворовую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.6. Четвёртый этаж. Северо-восточная часть. Вид на торцевую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

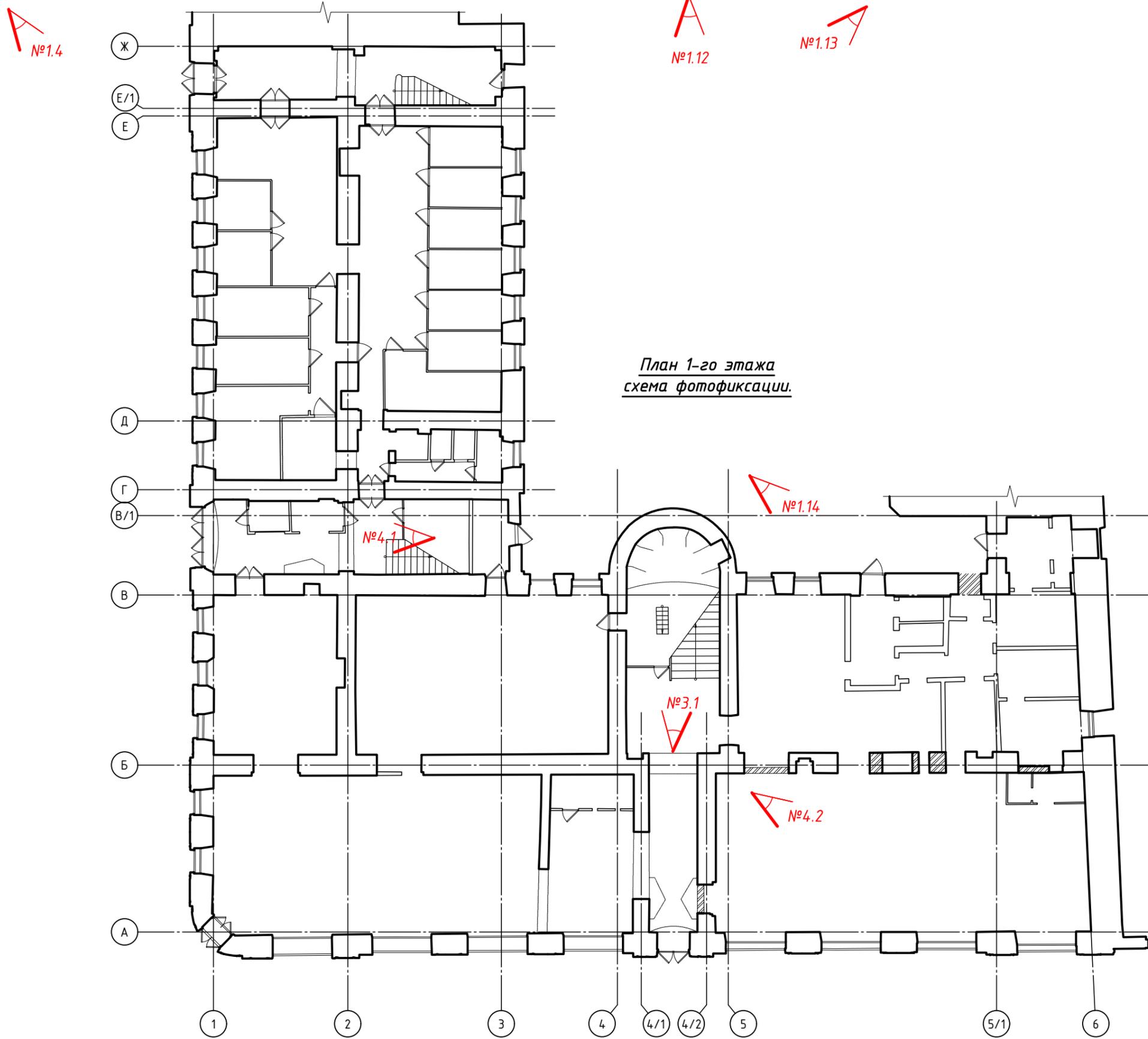
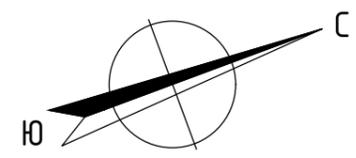
4.7. Зал третьего этажа по пр. Ленина. Вид в сторону торцевой стены. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.8. Вид на двусветный зал из соседнего помещения в уровне третьего этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.9. Вид на двусветный из соседнего помещения. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

4.10. Зал четвёртого этажа по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.

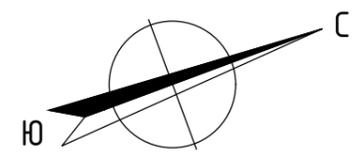
4.11. Помещение пятого этажа. Вид на торцевую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.



План 1-го этажа  
схема фотофиксации.

Условные обозначения:

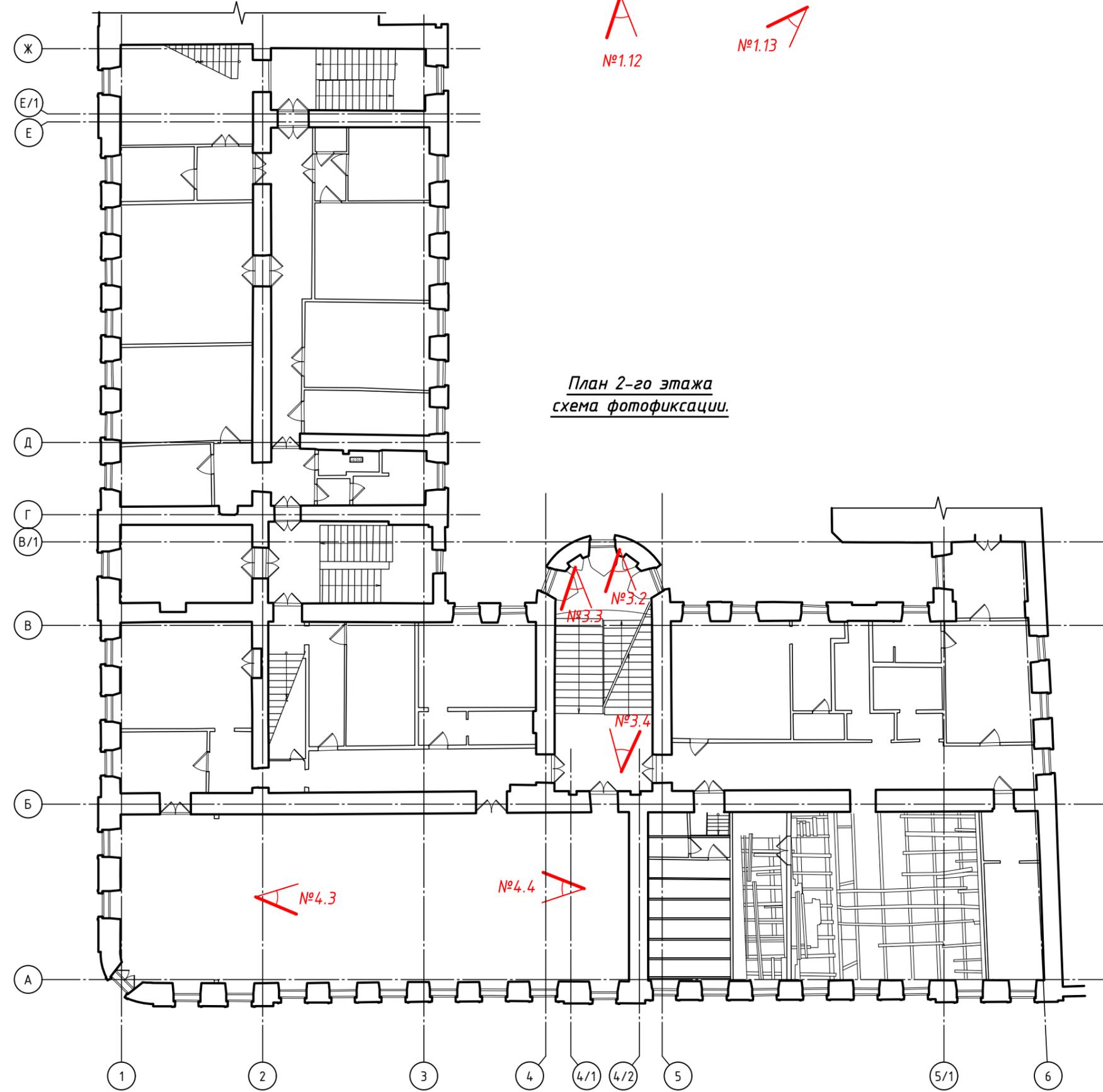
№1.  - номер точки и направление фотофиксации.



№1.4

№1.12

№1.13



План 2-го этажа  
схема фотофиксации.

№1.1

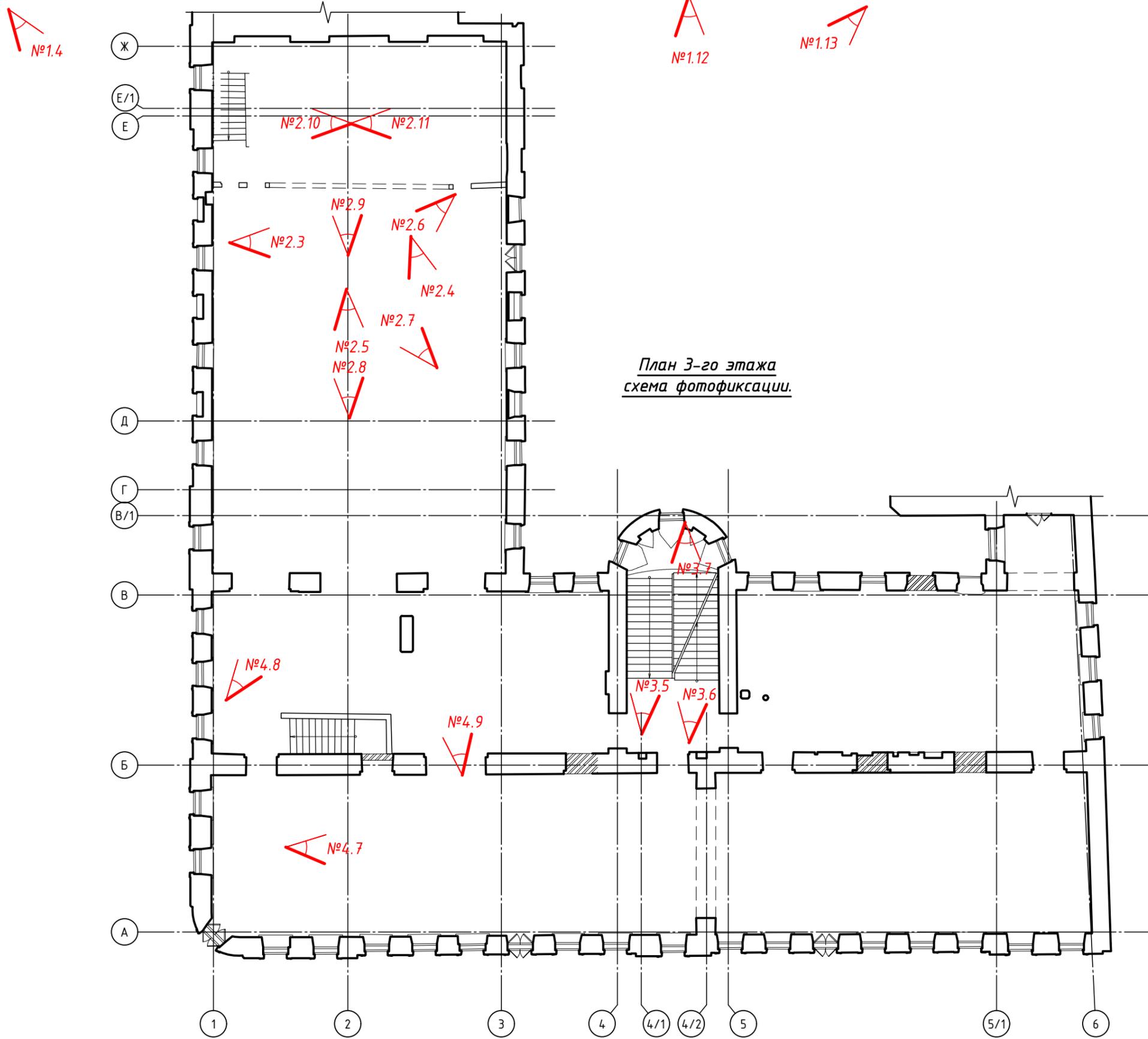
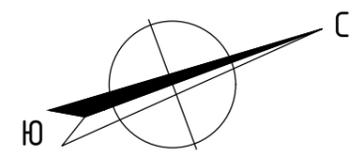
№1.2

№1.3

Условные обозначения:



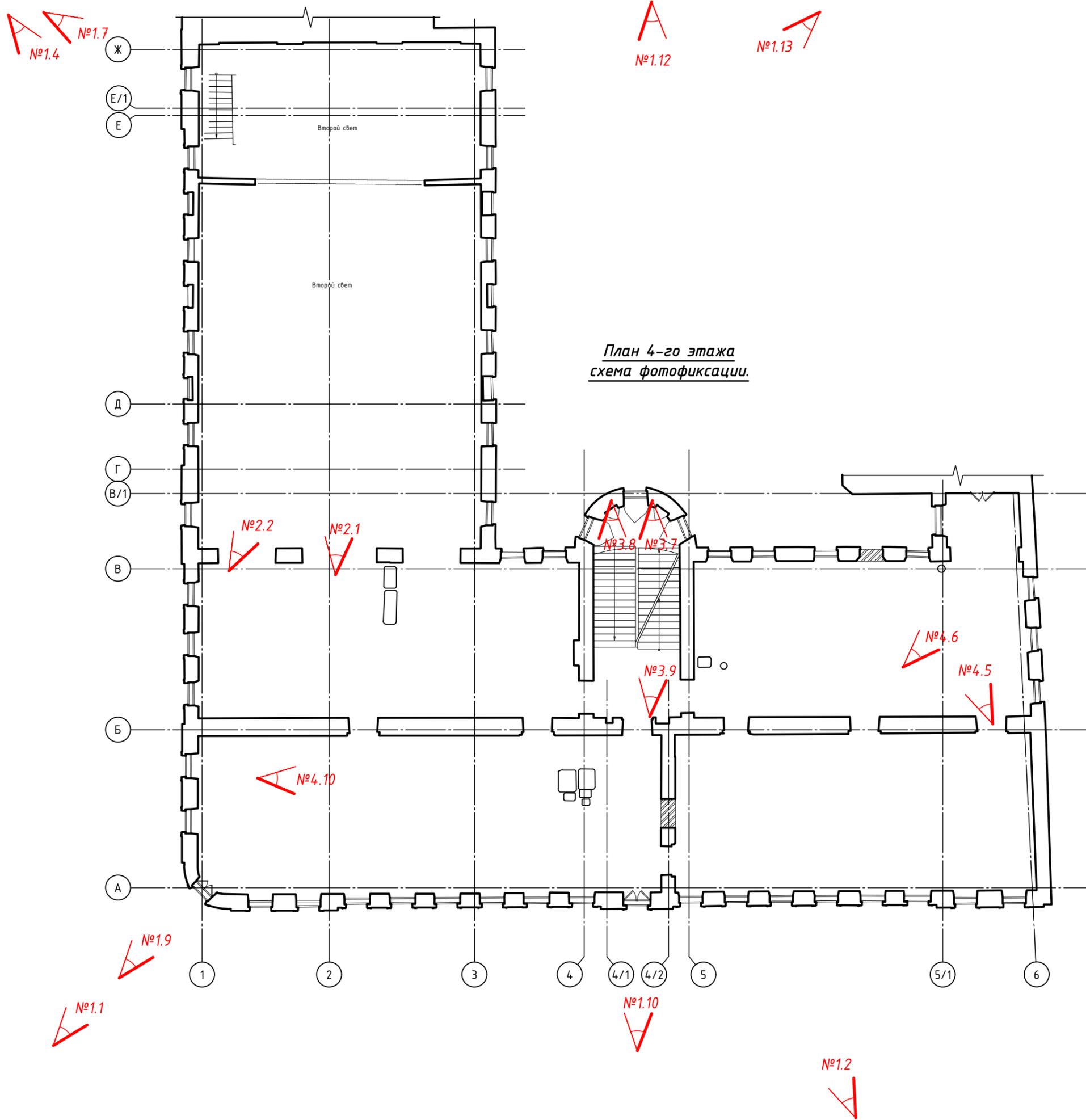
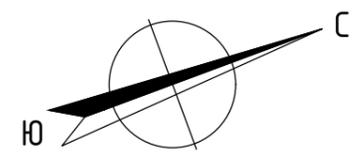
№1. - номер точки и направление фотофиксации.



*План 3-го этажа  
схема фотофиксации.*

Условные обозначения:

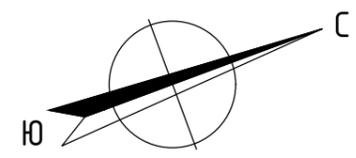
№1.  - номер точки и направление фотофиксации.



План 4-го этажа  
схема фотофиксации.

Условные обозначения:

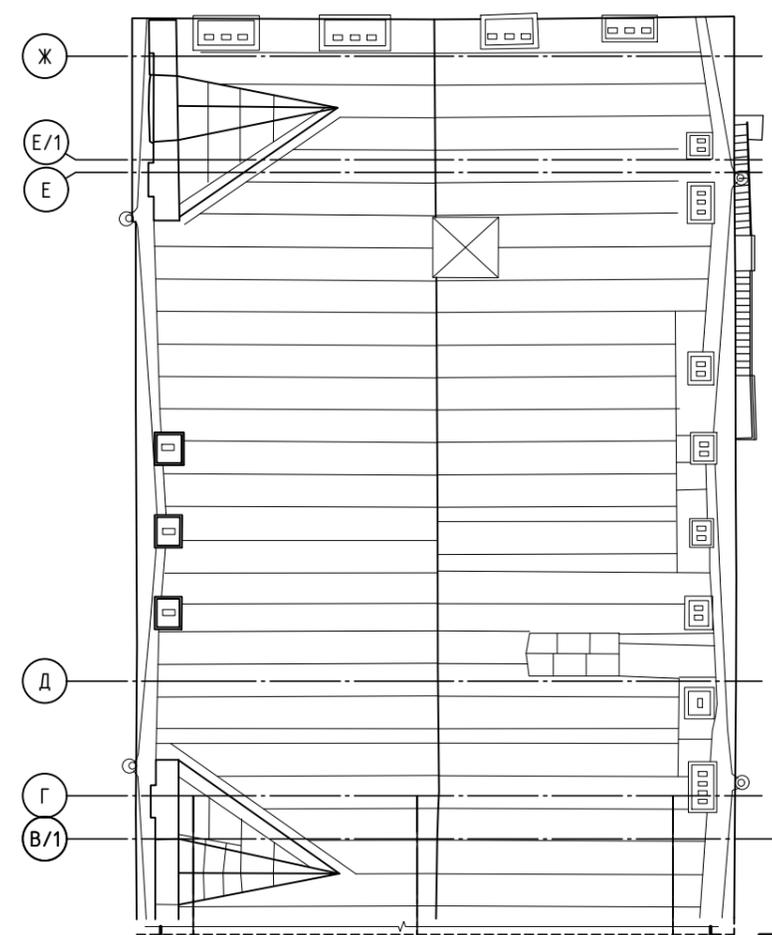
№1.  - номер точки и направление фотофиксации.



№1.4

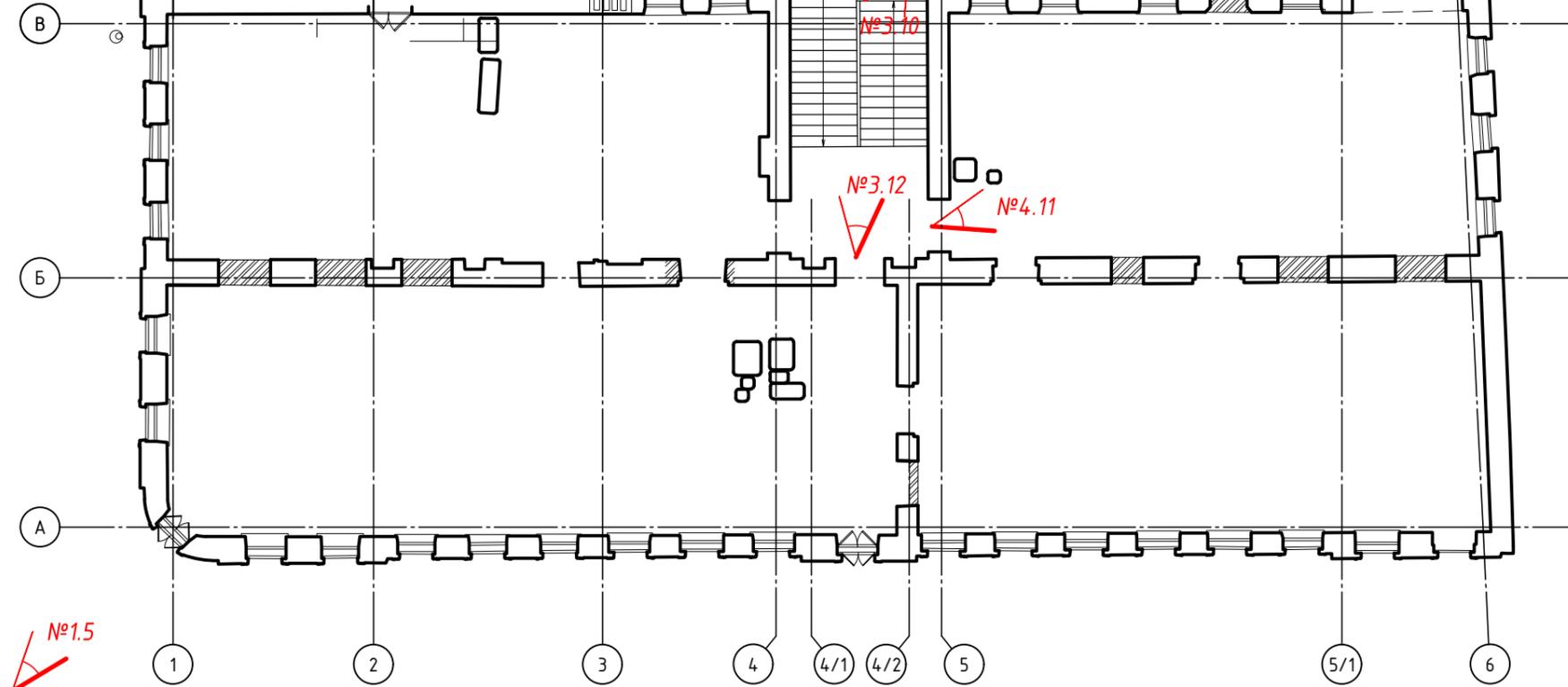
№1.12

№1.13



План схема фотофиксации.

План 5-го этажа  
схема фотофиксации.



№3.11

№3.10

№3.12

№4.11

№1.5

№1.1

№1.6, 1.10

№1.2

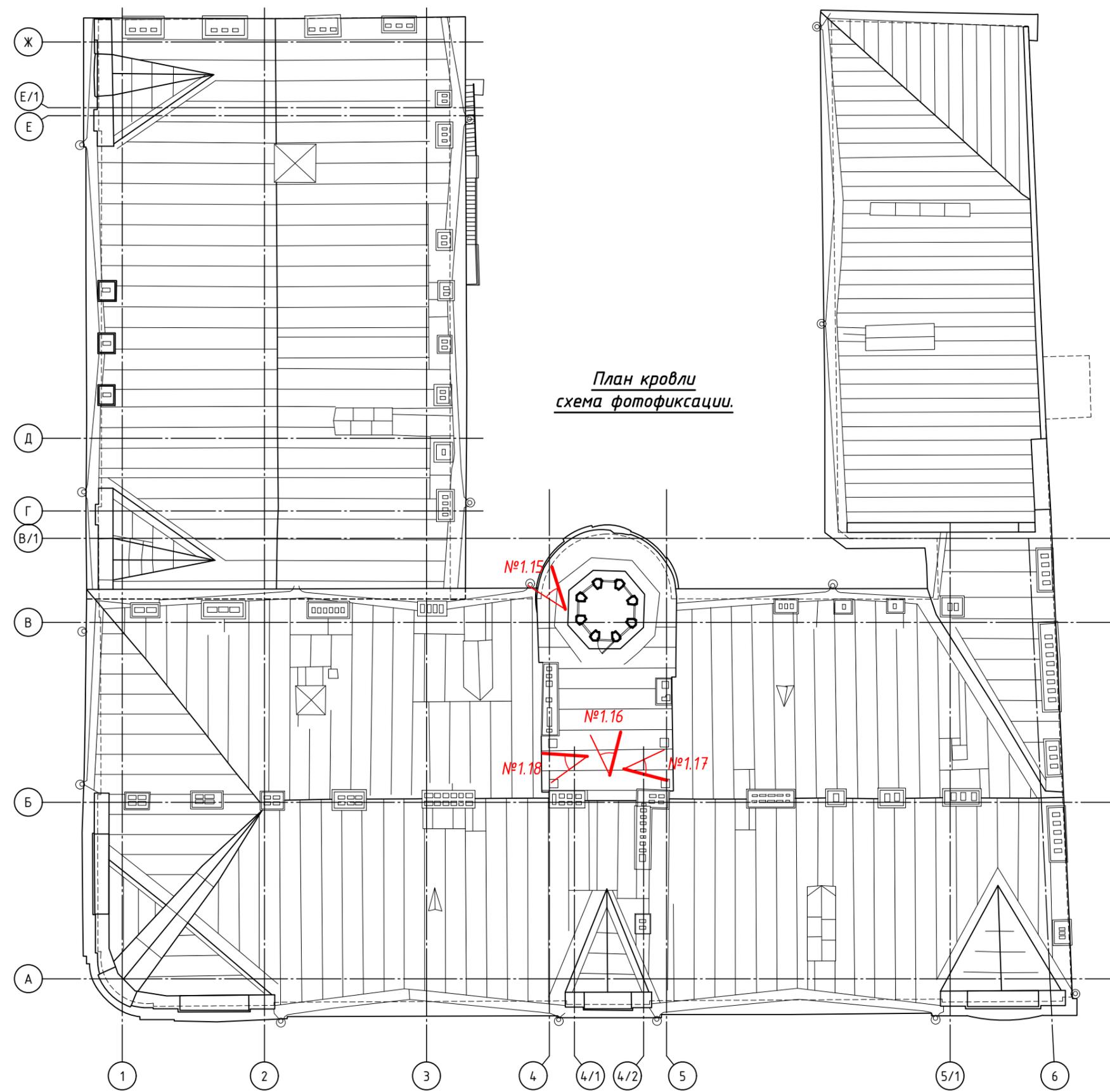
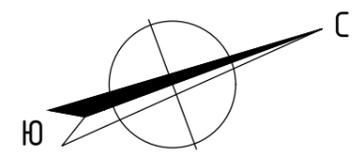
№1.8

№1.3

Условные обозначения:



№1. - номер точки и направление фотофиксации.



*План кровли  
схема фотофиксации.*

Условные обозначения:

№1.  
-номер точки и направление  
фотофиксации.



1.1. Общий вид на здание. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



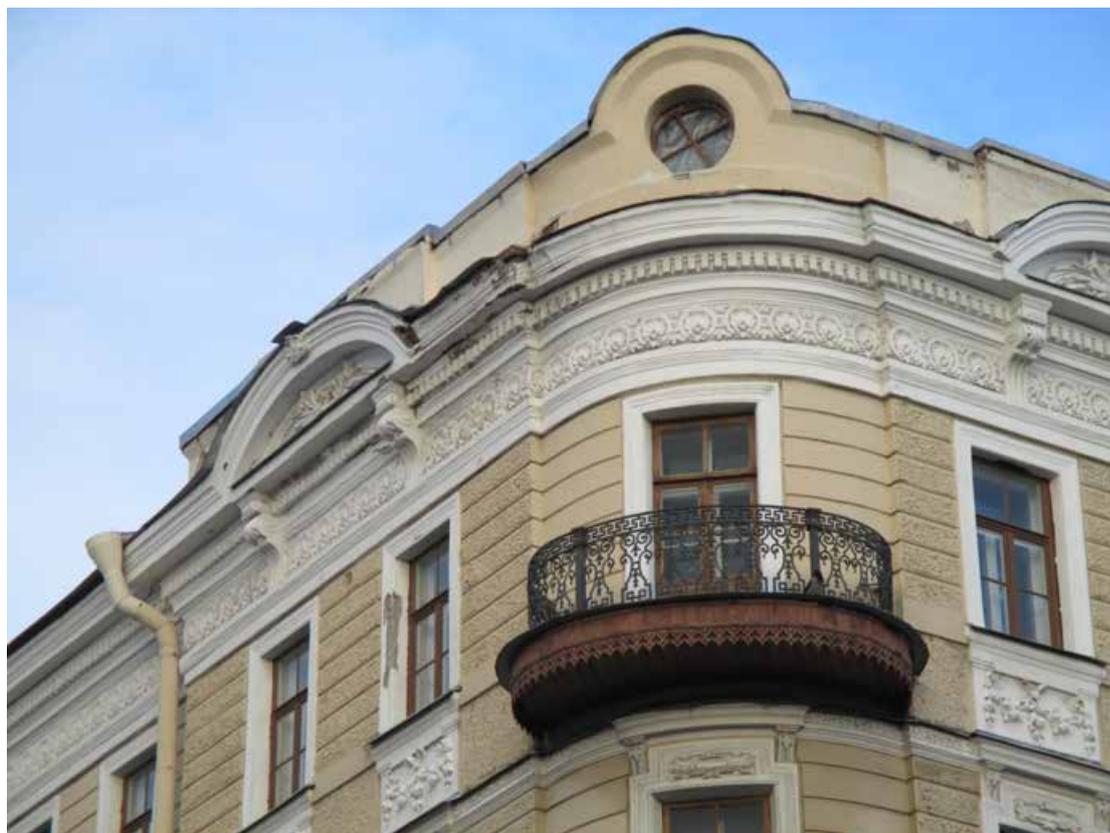
1.2. Общий вид на фасад с пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



1.3. Общий вид на фасад по пр. Ленина с обзором на торцевую часть. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.4. Общий вид на фасад с ул. Вележинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.5. Вид на окно-люкарну угловой части фасада. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.6. Вид на лучковый фронтон центральной раскреповки по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



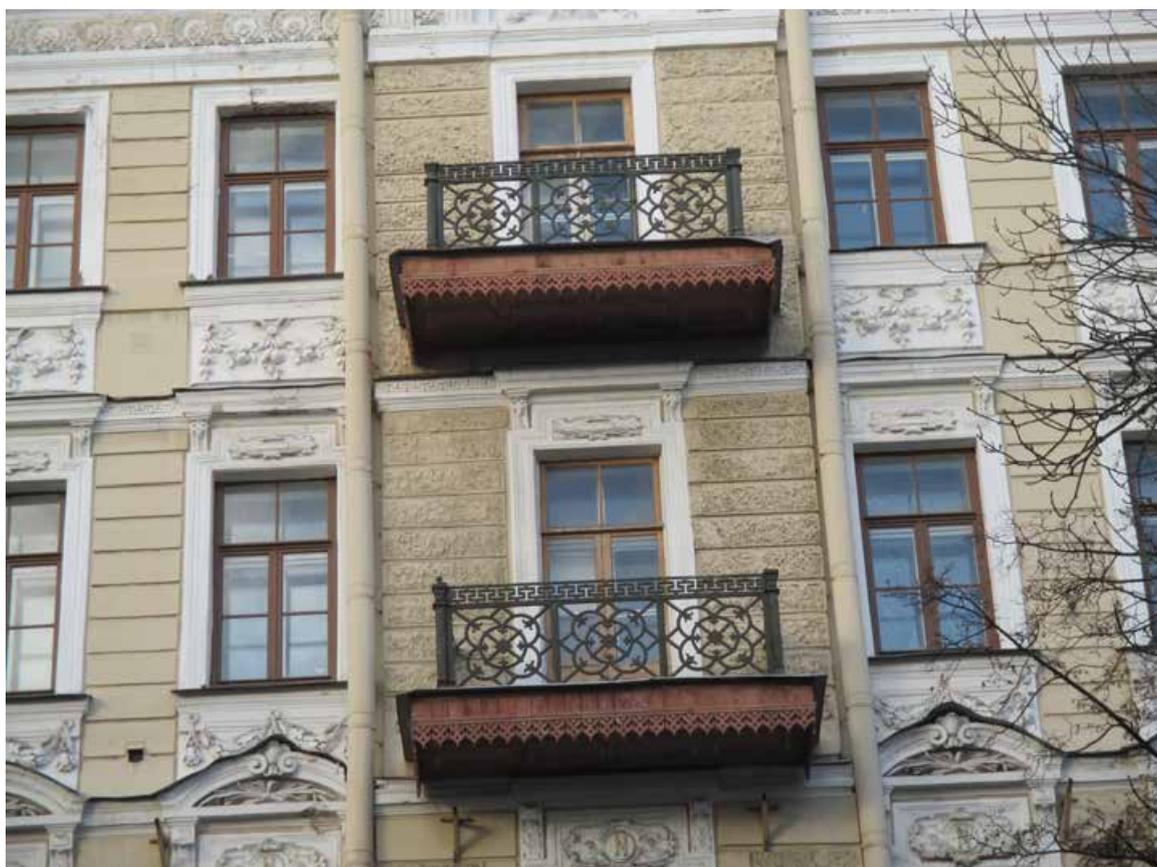
1.7. Вид на окно-люкарну по ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



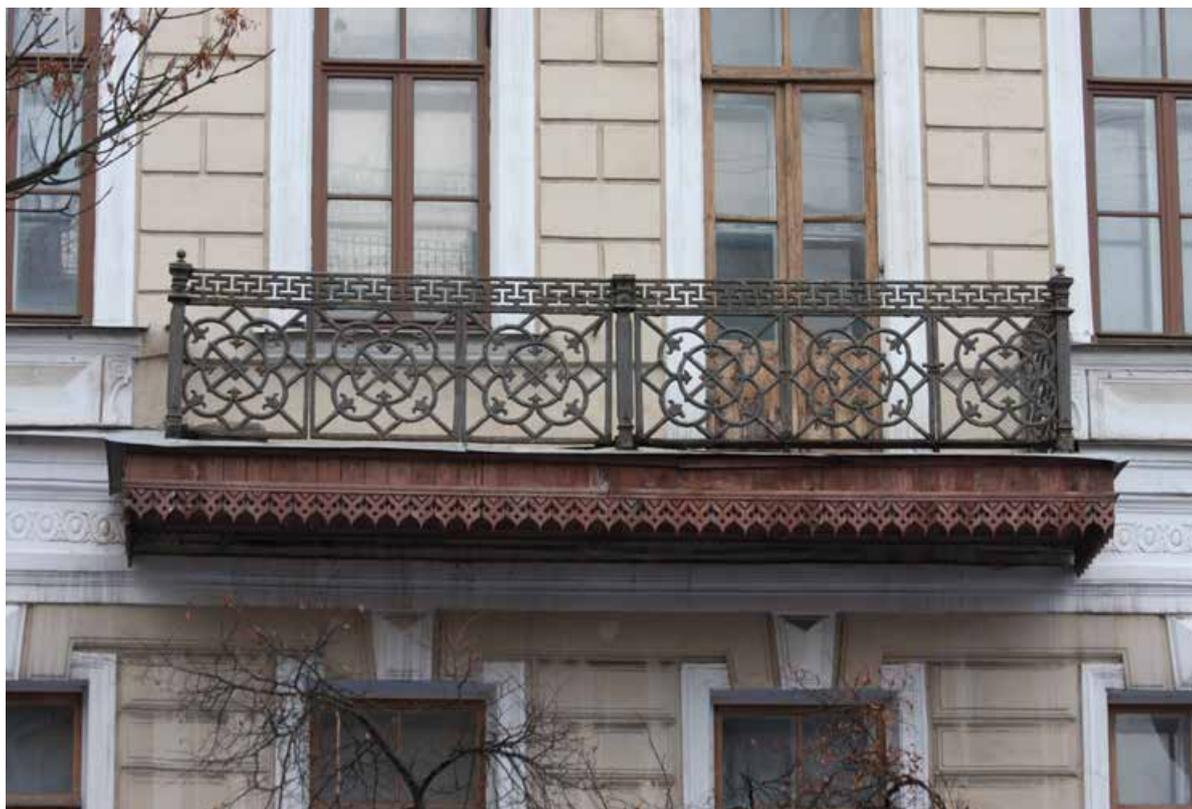
1.8. Вид на лучковый фронтон по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



1.9. Вид на балкон центральной части здания. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.10. Вид на балконы центральной раскреповки по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



1.11. Вид на балкон по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



1.12. Общий вид на дворовые фасады. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



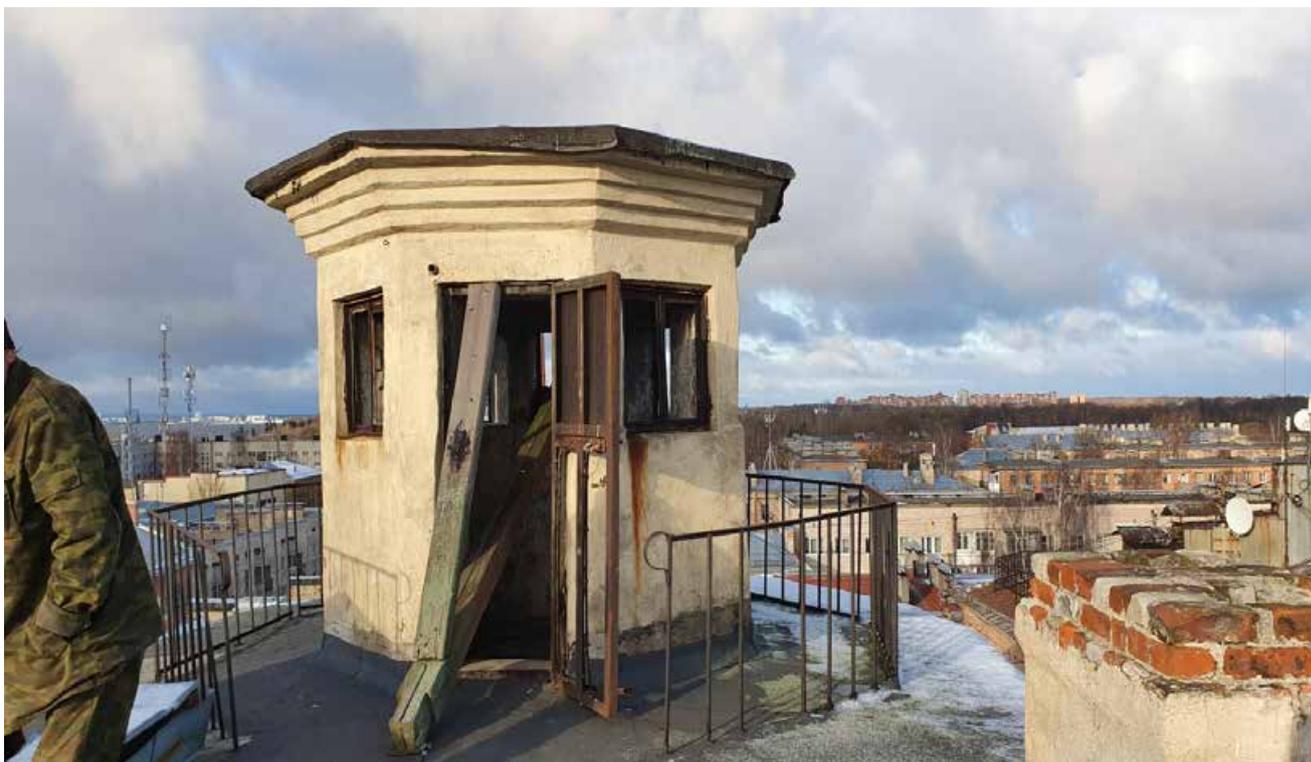
1.13. Общий вид на дворовые фасады. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



1.14. Вид на восточный дворовой фасад. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



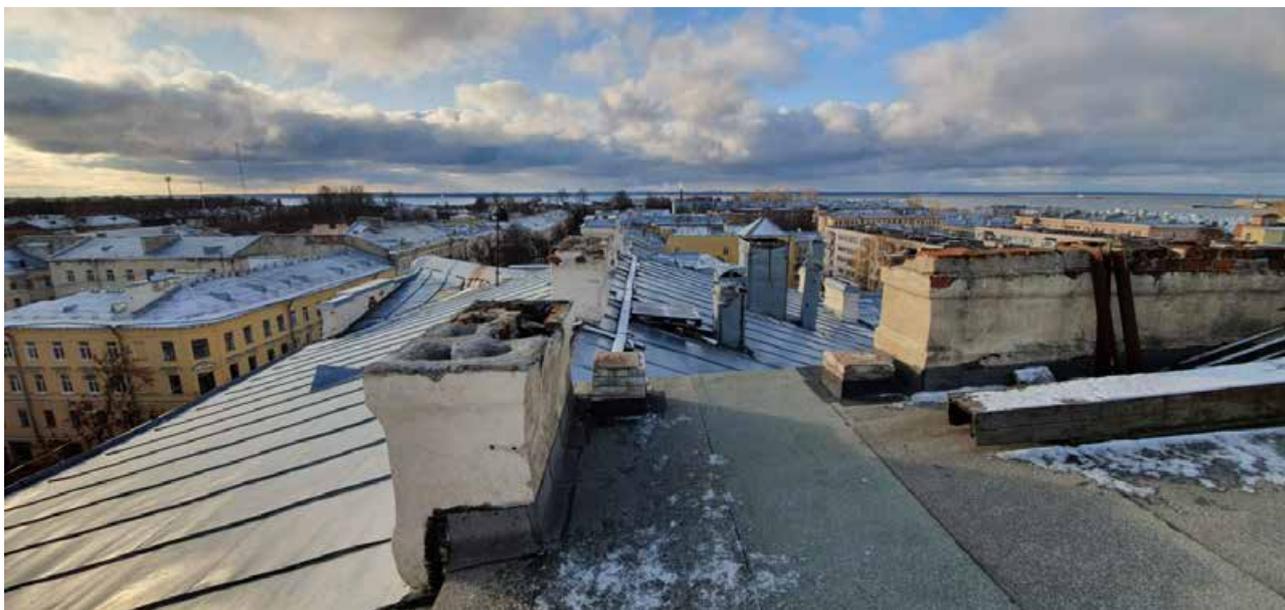
1.15. Вид на крышу по ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.16. Вид на смотровую башню. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



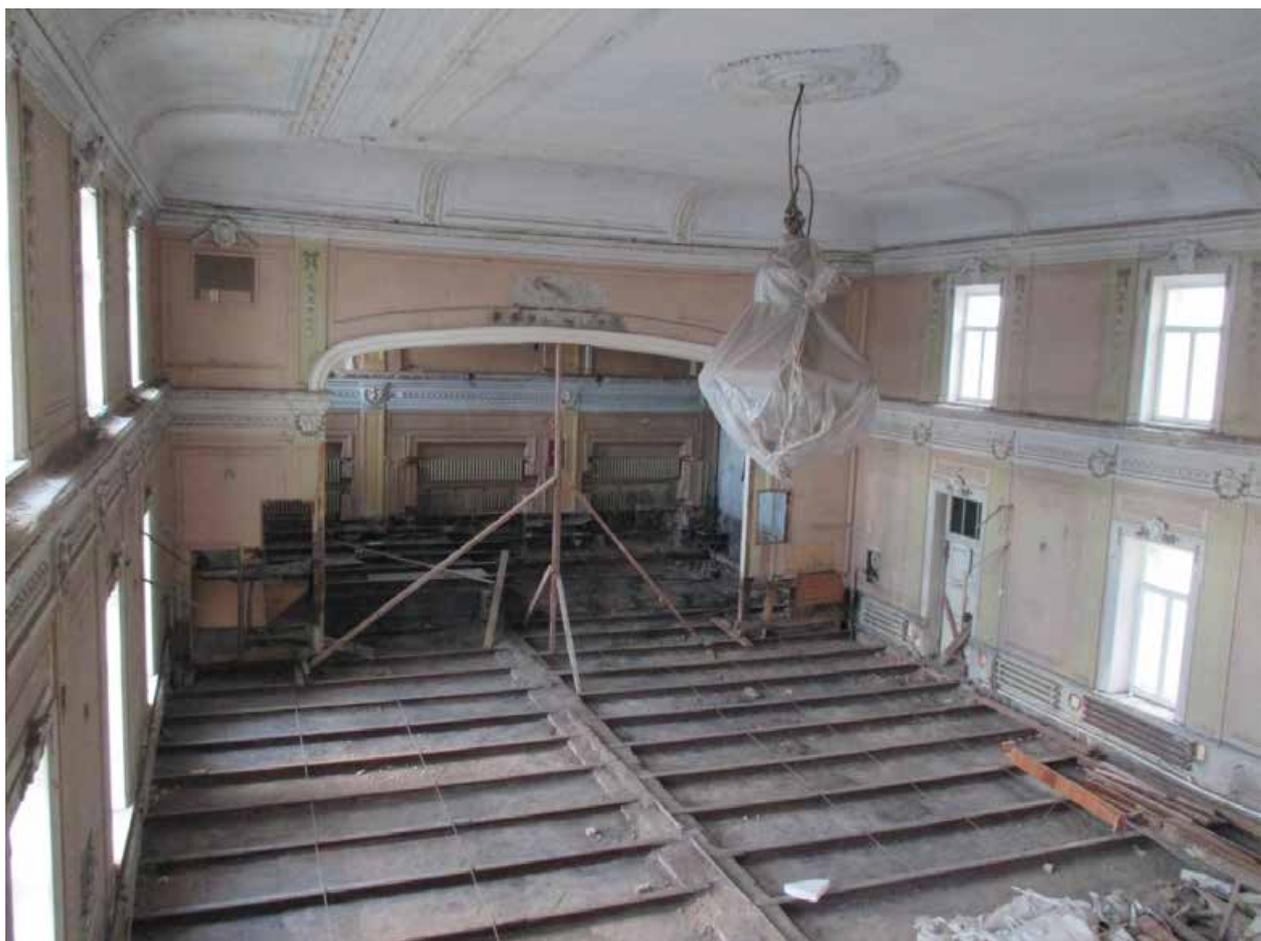
1.17. Вид на крышу по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



1.18. Вид на крышу угловой части здания. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.1. Общий вид на двухсветный зал со второго яруса. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.2. Общий вид на двухсветный зал со второго яруса. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.3. Вид на стену по дворовому фасаду. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.4. Вид на северо-восточную часть двусветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.5. Общий вид на восточную часть двухсветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.6. Вид на юго-восточную часть двухсветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.7. Вид на юго-западную часть двухсветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.8. Общий вид на портал эстрады двухсветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.9. Общий вид на заднюю стену эстрады двухсветного зала. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



2.10. Вид на стену эстрады по ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



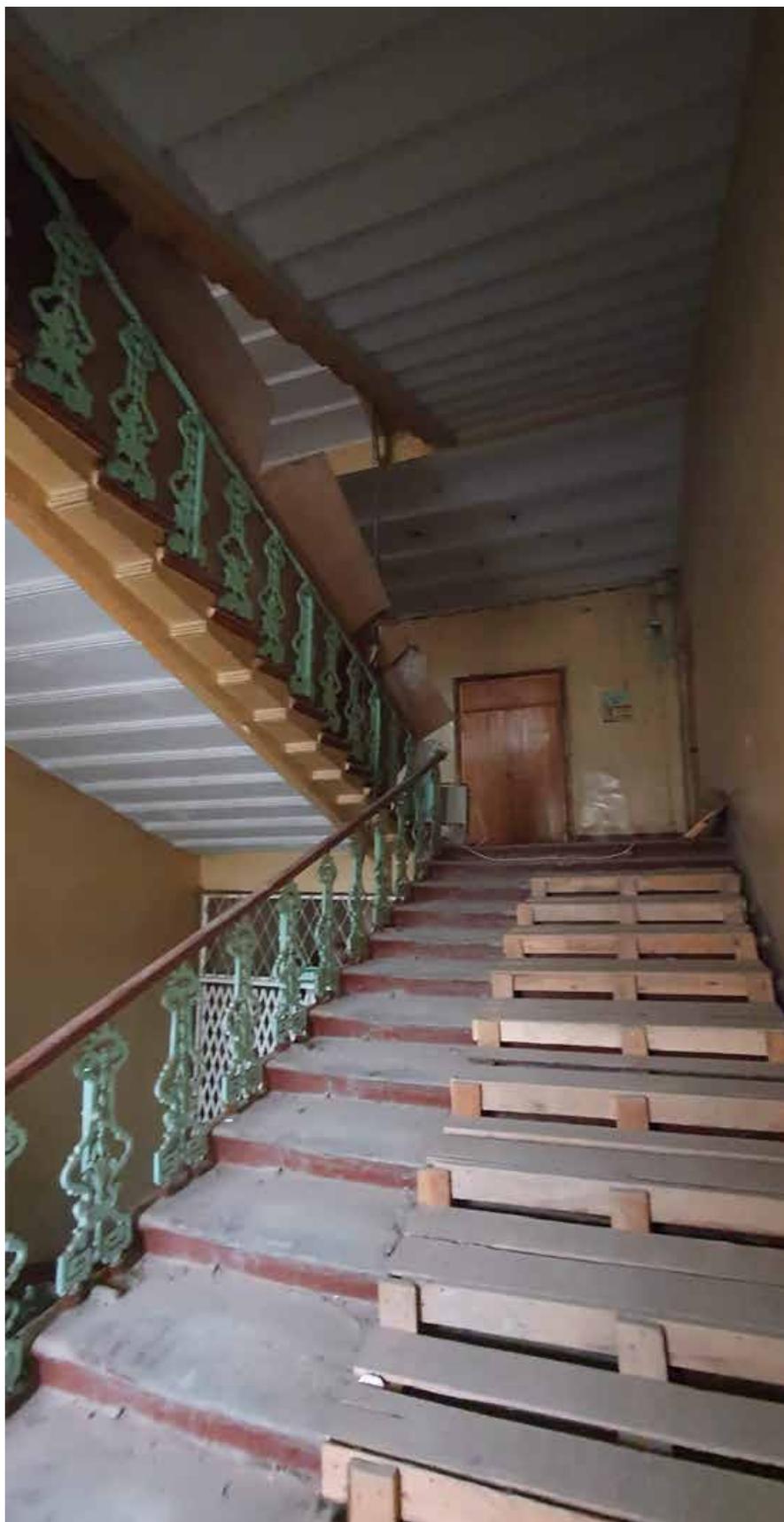
2.11. Вид на стену эстрады по дворовому фасаду. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



3.1. Вид промежуточной площадки между первым и вторым этажами. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



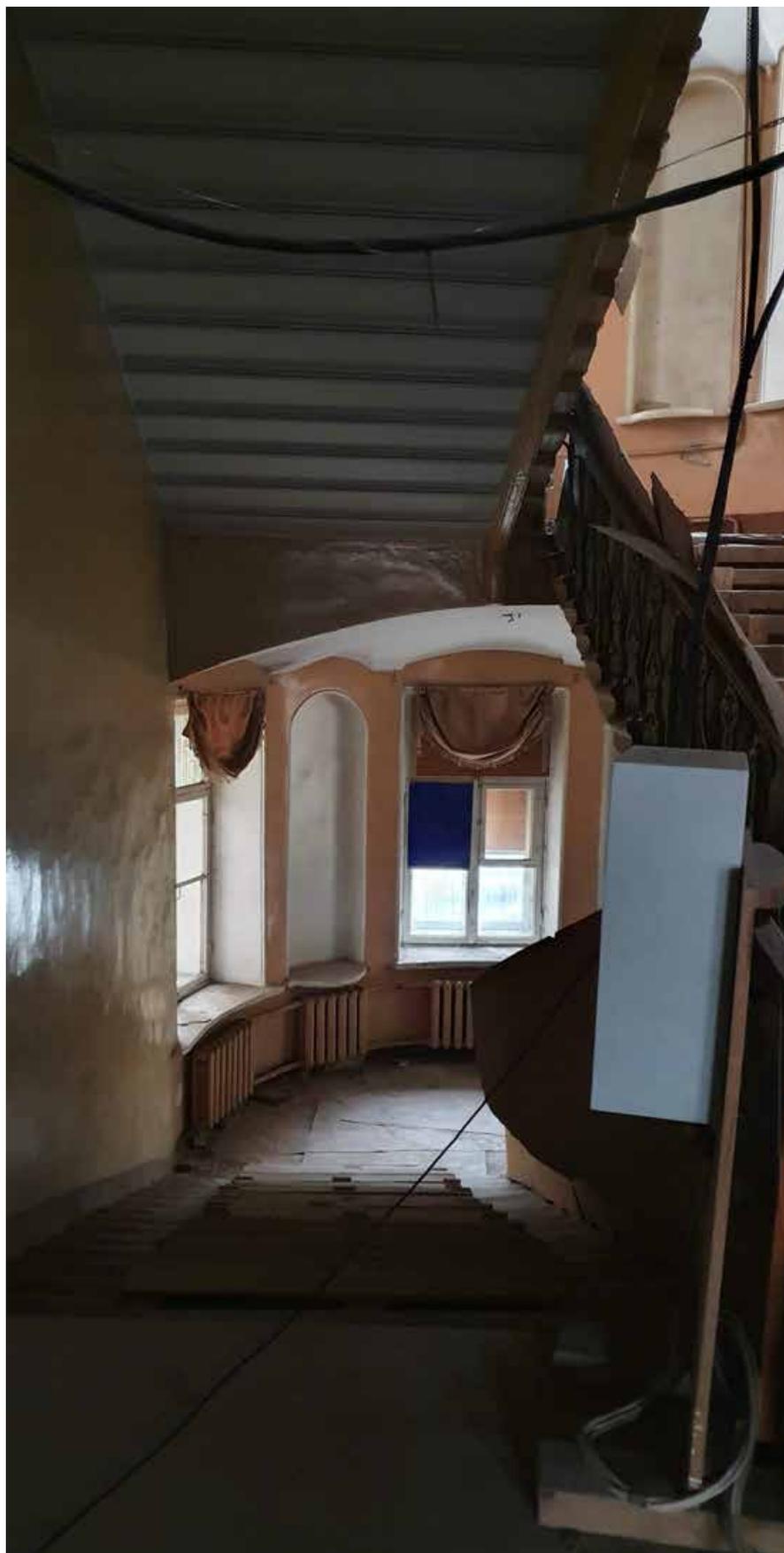
3.2. Вид на уровень первого этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



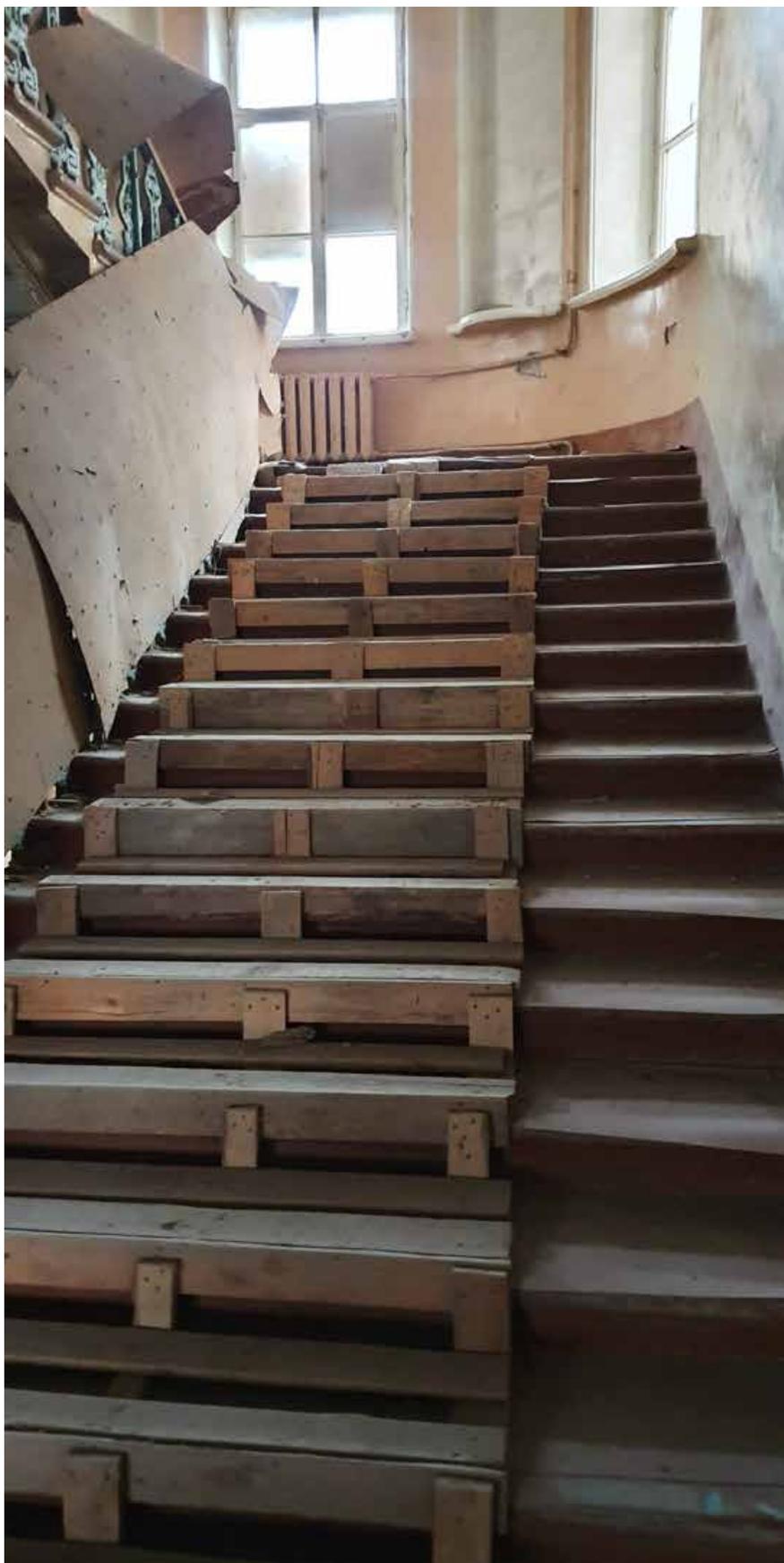
3.3. Вид на площадку второго этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



3.4. Вид на промежуточную площадку второго и третьего этажей. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



3.5. Общий вид с площадки третьего этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



3.6. Вид на промежуточную площадку третьего и четвёртого этажей. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.



3.7. Вид на площадку третьего этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



3.8. Вид на площадку четвёртого этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



3.9. Вид на промежуточную площадку четвёртого и пятого этажей. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съёмки: 15.04.2022г.



3.10. Вид на площадку пятого этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



3.11. Вид на площадку пятого этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



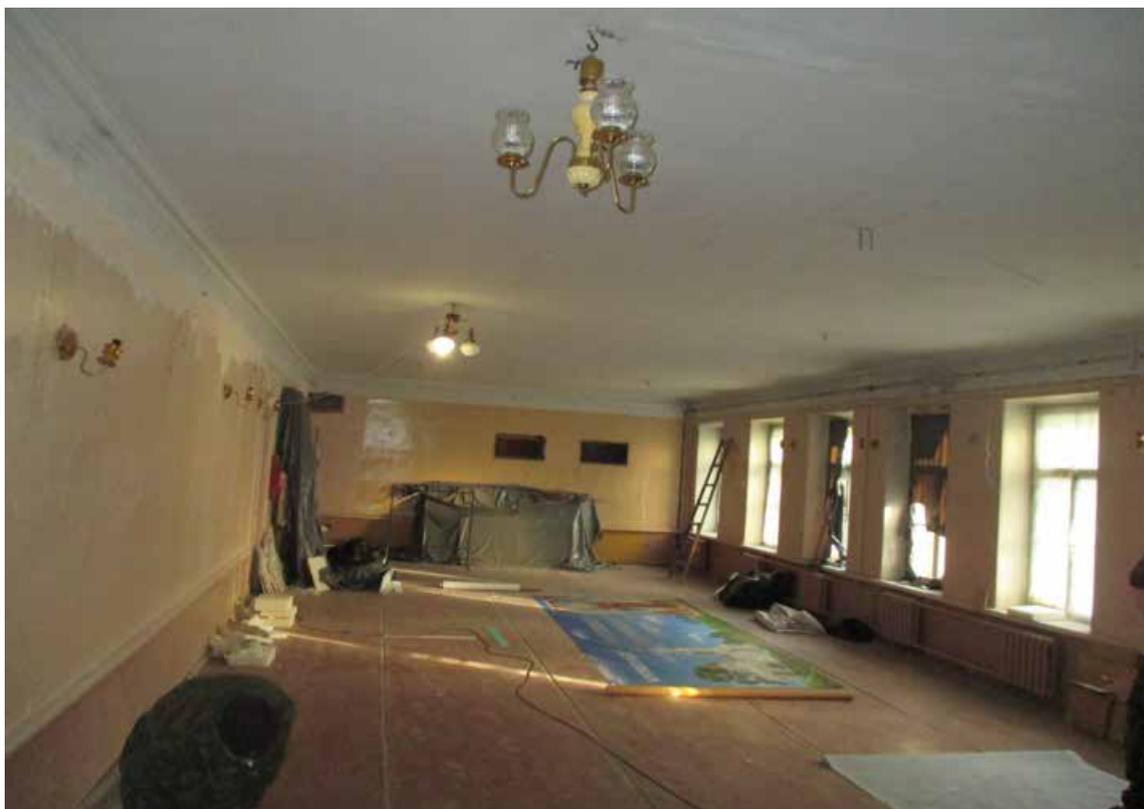
3.12. Общий вид с площадки пятого этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



4.1. Вид с лестницы на входную дверь с ул. Велешинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



4.2. Вид из помещения первого этажа на витринные окна по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



4.3. Зал второго этажа. Вид на пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



4.4. Зал второго этажа. Вид на ул. Велецинского. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



4.5. Четвёртый этаж. Северо-восточная часть. Вид на дворовую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съёмки: 15.04.2022г.



4.6. Четвёртый этаж. Северо-восточная часть. Вид на торцевую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съёмки: 15.04.2022г.



4.7. Зал третьего этажа по пр. Ленина. Вид в сторону торцевой стены. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



4.8. Вид на двухсветный зал из соседнего помещения в уровне третьего этажа. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.



4.9. Вид на двухсветный из соседнего помещения. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



4.10. Зал четвёртого этажа по пр. Ленина. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39). Дата съемки: 15.04.2022г.



4.11. Помещение пятого этажа. Вид на торцевую стену. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39).  
Дата съемки: 15.04.2022г.

**Приложение № 6**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Выписки из законодательных актов**

Список документов к Приложению № 6

1. Справка КГИОП от 08.12.2016г. № 30-3936-С об объекте по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А. На 1 листе.
2. Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 06.08.1990г. № 644 «О взятии под охрану памятников архитектуры Петроградского района и г. Кронштадта» с выпиской из Приложения «Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения». На 1 листе.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001



08.12.2016 № 30-3936 -С  
На № 13765/16-0-0 от 01.12.2016

СПб ГКУ "Фонд капитального строительства и  
реконструкции"

**СПРАВКА**

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а, литера А на основании "Решение исполкома Ленгорсовета № 644 от 06.08.1990" относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Никитина".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также другими нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и зонах охраны

Исполнитель



Е.В. Коробкова

Г.С. Курочкина

**Решение  
Исполнительного комитета  
Ленинградского городского Совета народных депутатов  
от 06.08.1990 № 644  
«О взятии под охрану памятников архитектуры Петроградского района  
и г. Кронштадта»**

**ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

**РЕШЕНИЕ  
от 6 августа 1990 г. № 644**

**О ВЗЯТИИ ПОД ОХРАНУ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ  
ПЕТРОГРАДСКОГО РАЙОНА И Г. КРОНШТАДТА**

В соответствии с Законом РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры», учитывая большую историко-архитектурную и хозяйственную ценность застройки Ленинграда и его пригородов, Исполнительный комитет Ленинградского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

Включить в Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения сооружения и сады Петроградского района и г. Кронштадта согласно приложению.

Председатель Исполкома  
А.А. Щелканов  
Секретарь  
В.И. Шитарев

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Решению  
Исполкома Ленгорсовета  
народных депутатов  
от 06.08.90 N 644

Государственный список  
памятников градостроительства  
и архитектуры местного значения

Выписка

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование памятника, дата сооружения</i>	<i>Местонахождение</i>	<i>Автор памятника</i>
г. Кронштадт			
31	Дом Никитина, конец XIX в.	пр. Ленина, 39	Автор неизвестен

**Приложение № 7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Копии документации КГИОП**

Список документов к Приложению № 7

1. Распоряжение КГИОП от 23.04.2013г. № 10-204 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина В.Д.”». На 14 листах.
2. Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения (здание, строение, сооружение) № 12431 от 26.11.2013г. с Приложением № 1 «Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия регионального значения (здание)» и Приложением № 2 «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения». На 12 листах.
3. Распоряжение КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”». На 12 листах.
4. Письмо КГИОП рег. № 01-43-32180/22-0-0 от 07.12.2022г. о признании Распоряжения КГИОП от 09.04.2019г. № 183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения “Дом Никитина”» действующим организационно-распорядительным документом КГИОП. На 1 листе.
5. Задание 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 (ремонт и приспособление для современного использования) № 01-52-752/21, утвержденное КГИОП 26.04.2021г. На 7 листах.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

23 АПР 2013

ОКУД

№ 10-204

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Никитина В.Д.»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина В.Д.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадтский район, г. Кронштадт, пр. Ленина., д. 39 а, литера А., согласно приложению к данному распоряжению.

2. Заместителю начальника отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Председатель КГИОП

А. И. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 23.04.2013 № 10-204

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Никитина В.Д.»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр.Ленина., д. 39 а, литера А,  
(г. Кронштадт, пр.Ленина., д. 39)

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация четырех-пятиэтажного здания П-образной формы с полукруглым лестничным ризалитом по западному дворовому фасаду, скругленным юго-восточным углом и центральными и фланкирующими ризалитами по лицевым фасадам;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной вальмовой крыши;</p> <p>высота коньков крыши.</p>	   

2	Конструктивная система здания:	<p>фундамент; исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных косоурах); материал ступеней (известняк), материал межэтажных площадок (террацо); ограждение - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (фигурные стойки с меандровым и растительным заполнением);</p>	     
---	--------------------------------	---	--

черная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных косоурах); материал ступеней (терраццо); ограждение - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки с круглыми розетками);



типы сводов: коробовые с распалубками (межэтажные площадки парадной лестницы);



прусские (кирпичные по металлическим балкам) (площадки парадной лестницы и завершение входного тамбура 1 этажа, помещения технического подполья);



		<p>коробовые (своды большого зала)</p> <p>коробовые с расщелбками (входной тамбур I-гоь этажа, вестибюль черной лестницы и помещение технического подполья).</p>	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая большой двухсветный зал в уровне третьего-четвертого этажей южного фасада.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами ленточной расчистки фасадов);</p> <p>лицевые (восточный и южный) фасады:</p> <p>материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (под шубу) (межконные простенки ризалитов), горизонтальный руст (уровень второго и четвертого-пятого этажей), квадратный руст (уровень третьего этажа);</p>	 

материал отделки цоколя – блоки из известняка;

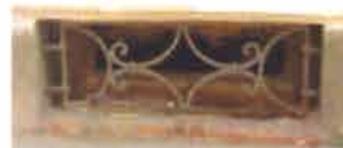
местоположение, габариты и конфигурация (четырёхугольная – витринные проемы в уровне первого этажа восточного фасада, прямоугольная – в уровне второго – пятого этажей восточного фасада и первого-пятого этажей южного фасада, подвальные помещения, дверные проемы, круглая – окна люкарны аттиковых стенок южного фасада и скругленного угла здания) оконных и дверных проемов;

исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый) оконных заполнений;

исторические решетки оконных проемов подвальных помещений – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок решетки

дверные заполнения первого этажа – исторический рисунок (четырёхугольные филленки), материал (дерево), цвет;

отделка надоконного пространства и простенков первого этажа – четырёхугольные филленки в штукатурных рамках;



отделка оконных проемов южного фасада первого этажа - профилированные подоконные панели;

штукатурный профилированный межэтажный карниз с металлическим покрытием и лепным поясом волнот между первым и вторым этажами;

отделка простенков и надоконного пространства второго этажа горизонтальным рустом;

отделка оконных проемов второго этажа - штукатурные профилированные наличники, подоконные панели с четырехугольными филенками и штукатурными замковыми камнями с алмазной гранью;

профилированные штукатурные карнизы между вторым и третьим этажами с штукатурным профилированным фризом с лепными круглыми розетками;

отделка простенков третьего этажа квадратным рустом;

отделка оконных проемов третьего этажа - профилированные штукатурные наличники, профилированные подоконные доски на лепных кронштейнах, подоконные прямоугольные филенки с алмазной гранью, лепной картуш с медальоном с литерой N в надоконном пространстве, лучковые сандрики с металлическим покрытием на лепных кронштейнах с алмазными гранями, стилизованными замковыми камнями из двух волютообразных завитков, с заполнением в виде стилизованных лепных растительных ветвей с лентами;

надоконная профилированная оконная тяга с металлическим покрытием в уровне третьего этажа;

отделка простенков четвертого и пятого этажей горизонтальным рустом;

отделка оконных проемов четвертого этажа - профилированные штукатурные наличники, подоконные панели с лепными растительными гирляндами, картуши в надоконном пространстве, трапециевидные ступенчатые сандрики на лепных штукатурных кронштейнах с металлическим покрытием;



7

надоконная профилированная оконная тяга с металлическим покрытием в уровне четвертого этажа



отделка оконных проемов пятого этажа - профилированные штукатурные наличники, подоконные панели с лепными растительными гирляндами;



надоконная штукатурная профилированная тяга в уровне пятого этажа;



штукатурный фриз с лепными розетками и растительным орнаментом, ограниченный штукатурными тягами в уровне пятого этажа;



штукатурный пояс дентикул в основании венчающего карниза;



профилированный ступенчатый венчающий карниз;



отделка простенков ризалитов фактурной штукатуркой «под шубу» в уровне первого-пятого этажей и горизонтальным рустом в уровне второго-пятого этажей;



оформление простенков центрального ризалита в уровне второго этажа – лепные композиции из растительного орнамента, лент и гирлянд;



завершение фланкирующих ризалитов восточного фасада лучковыми фронтонами на штукатурных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом с заполнением тимпана лепным растительным орнаментом и замковыми камнями в виде лепных розеток;



завершение центрального ризалита восточного фасада раскрепованным лучковым фронтоном на двосенных штукатурных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом и заполнением тимпана в виде лепного картуша с литерой «Н» и замковым камнем в виде лепной розетки;



завершение ризалитов и скругленного угла здания аттиковыми стенками с окнами люкарнами по южному фасаду и углу здания;



балконы - количество (восемь), местоположение (по углу здания в уровне второго-четвертого этажей, по 5-6 и 12-13 осям восточного фасада в уровне третьего этажа и на центральном ризалите восточного фасада в уровне четвертого-пятого этажей), конфигурация (четырёхугольная по восточному фасаду и скругленная на углу здания), материал (металл);

оформление балконов:

ограждение - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (круглые стойки с фигурными завершениями, соединенные горизонтальными направляющими с заполнением в виде меандрового орнамента и геометрического рисунка);

основание балконов - декоративная отделка в виде перевернутых литых металлических треугольников;

навесы дверных проемов - количество (три), местоположение (над дверными проемами центрального и левого ризалитов южного фасада и центрального ризалита восточного фасада), конфигурация (арочная), конструкция (на металлических кронштейнах и металлическом основании); кронштейны и основание навесов - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волоты и растительный орнамент);

дворовые фасады:

материал отделки фасада - гладкая штукатурка;

материал отделки цоколя - штукатурка;

дверные и оконные проемы в уровне первого этажа - ширина и отметка высоты;

местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов второго-пятого этажей;

исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый) оконных заполнений;



		<p>профилированная тяга в уровне четвертого этажа лестничного ризалита;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз;</p> <p>торцевой (северный) фасад:</p> <p>материал отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>материал отделки цоколя – штукатурка.</p>	  
5	<p>Архитектурно-художественное решение интерьеров:</p>	<p>отделка потолка вестибюля парадной лестницы (пом. 1-Н (1)) - потолочный плафон с периметральными лепными тягами со срезанными углами, центральной и угловыми штукатурными круглыми розетками, профилированными периметральными карнизами в завершении стен;</p> <p>отделка полов межэтажных площадок парадной лестницы – покрытие пола каменной крошкой (террацо) с рисунком в виде цветной круглой розетки с черным ободком, коричневым заполнением и вписанной в нее черно-белой восьмиконечной звездой в центре площадок;</p> <p>отделка простенков лестничных площадок нишами с арочным завершением, оформленных штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками;</p> <p>отделка оконных проемов лестничных площадок штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками;</p>	  

оформление большого двухсветного зала (пом 1-Н(110));



оформление простенков и углов и второго уровня зала в виде прямоугольных филенок, ограниченных штукатурными тягами и фланкированных профилированными прямоугольными пилястрами с прямоугольными филенками и композитными капителями с гутами, лавровыми венками и лепными изображениями лир и бегущих амуров (в первом уровне зала) и профилированными лопатками с прямоугольными филенками и лепными изображениями растительных гирлянд и лент (во втором уровне зала);



межуровневый штукатурный профилированный карниз с лепным растительным поясом гирлянд и фризом со штукатурными тягами и лепным поясом растительных цветочных розеток;



оформление оконных проемов первого уровня зала – штукатурные наличники с ушками, лепными гирляндами и лепными замковыми камнями в виде картушей с овальными медальонами и лавровыми ветвями;  
прямоугольные филенки в надоконном пространстве первого уровня зала;



оформление оконных проемов во втором уровне зала – штукатурные профилированные наличники с ушками с лепными растительными гирляндами и штукатурными замковыми камнями с растительными гирляндами и розетками;

оформление ниш, дверных проемов и проемов лож в первом и втором уровнях зала – штукатурные профилированные наличники, замковые камни в виде картушей с овальными медальонами и лавровыми ветвями (в уровне первого этажа) и картушей с растительными гирляндами и маскаронами;



оформление портала сцены – штукатурный наличник, фигурная филенка над порталом;



оформление проема центральной ложи во втором уровне зала – лепные штукатурные кронштейны, четырехугольная филенка над проемом, штукатурный лепная композиция из гирлянд, рогов изобилия и музыкальных инструментов;



периметральные штукатурные карнизы, пояса лепного растительного орнамента в завершении стен и исторических перегородок;



отделка потолка – потолочный плафон с центральной овальной розеткой растительного орнамента, ограниченный профилированной штукатурной тягой и двумя лепными поясами растительного орнамента со срезанными углами;



лепные изображения лир на срезанных углах плафона между растительными поясами;



поперечные лепные пояса растительного орнамента, идущие от границ плафона по сводам к завершению стен;



исторические дверные заполнения зала и окружающих помещений (пом 1-Н (110, 108, 112) - исторический рисунок (четырёхугольные филенки), (четырёхстворчатые двери с верхней фрамугой), материал (дерево); исторические дверные заполнения парадной лестницы - исторический рисунок (четырёхугольные филенки), конструкция (двойные, двустворчатые), материал (дерево).



**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
на объект культурного наследия регионального значения  
(здание, строение, сооружение)

№ 12431

Санкт-Петербург

26 НОЯ 2013

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 17.01.2012 № 7/76, и Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Кронштадтский Дворец культуры" (далее - **Пользователь**) в лице директора Линькова А.В., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь обязуется обеспечить сохранность объекта культурного наследия регионального значения "Дом Никитина" (далее **Памятник**), площадью 4069,50 кв.м., кадастровый номер 78:34:10315А:0:22, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, проспект Ленина, д. 39а, лит. А (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644: пр. Ленина, 39).

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия: решение исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник: свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления от 11.10.2007 на бланке серии 78-АВ 517423.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Пользователь обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, паучной и фотофиксационной документацией.

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 счет.

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, 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(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, 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(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

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

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

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

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

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

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные временные строения и сооружения на территории Памятника (на прилегающей к

Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);

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

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

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

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

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паровоздушные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

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

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

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

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в помещения Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.18. 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 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

### 3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10 охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пению в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый 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 пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

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

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

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения за каждый случай нарушения.

3.9. 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 за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

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

объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Пользователя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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 с третьим лицом.

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

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

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

7. Прочие условия:

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Пользователь:**

197760, Санкт-Петербург, город Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А  
ИНН 7818006220

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. План границ территории Памятника.
3. Предмет охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.04.2013 № 10-204.

**Госорган**



подпись

Е.Е. Домакина

ФИО

**Пользователь**



подпись

А.В. Линьков

ФИО

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 26 НОЯ 2013 № 12431

**Акт**  
**осмотра технического состояния**  
**объекта культурного наследия регионального значения (здание)**

Санкт-Петербург

10 декабря 2012 г.

Госорганом в лице специалиста 1 категории юридического отдела КГИОП Синицкого Б.Б. был произведен осмотр технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» (далее - Памятник), площадью 4069,50 кв.м., кадастровый номер 78:34:10315А:0:22, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, проспект Ленина, д. 39а, лит. А (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644: пр. Ленина, 39)

1. Исторические сведения:

Здание занимает угловой участок и расположено на пересечении пр. Ленина и ул. Велешинского, вплотную примыкает к дому № 14. Построено в конце XIX в. Автор неизвестен. В настоящее время в здании размещается «Кронштадтский Дворец культуры».

Здание состоит из двух прямоугольных объемов - основного восточного пятиэтажного объема по пр. Ленина, и южного четырехэтажного по ул. Велешинского, под частью здания устроено техподполье. Конструктивно здание выполнено с несущими кирпичными стенами (из глиняного полнотелого кирпича на известковом растворе) на ленточных каменных фундаментах. Внутренние стены здания насыщены дымовыми и вентиляционными каналами. Цоколь лицевых фасадов облицован блоками тесанным известняковым камнем, частично скрыт культурным слоем, по дворовым фасадам цоколь оштукатурен.

При капитальном ремонте здания в 1975 г. деревянные перекрытия заменены на металлические двутавровые балки с заполнением межбалочного пространства мелкогабаритными железобетонными плитами, за исключением перекрытий над подвалом и лестничными клетками, которые изначально были выполнены по металлическим балкам с заполнением межбалочного пространства монолитным бетоном и кирпичными сводиками (часть перекрытий над подпольем в виде сводиков демонтированы и перекрытие смонтировано по металлическим балкам). Зрительный зал перекрыт железными двутавровыми балками с монолитным железобетонным заполнением. Сообщение между этажами осуществляется по двум каменным лестницам на металлических косоурах.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный каменный, наблюдаются следы подтопления грунтовыми водами, требуется обследование;
- цоколи: цоколь лицевых фасадов облицован тесанным известняковым камнем, частично скрыт культурным слоем, по дворовым фасадам цоколь оштукатурен, наблюдаются следы увлажнения, биопоражения, повреждения.
- отмостки: асфальтовое покрытие (наблюдаются деформации и утраты);

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, оштукатурены, наблюдаются трещины, деформации, утраты кирпичей по дворовому фасаду, в наружных и внутренних стенах наблюдаются отдельные вертикальные и наклонные трещины раскрытием не более 1 мм по штукатурке в междуоконных поясах, на участке внутренней продольной стены, в межоконных поясах полукруглой стены лестничной клетки (по дворовому фасаду), короткие (2-5 рядов кладки) вертикальные и наклонные трещины в поперечных стенах, в стенах техподполья под опорами прогонов перекрытия.

в) перекрытия: при капитальном ремонте здания в 1975 г. деревянные перекрытия заменены на металлические двутавровые балки с заполнением межбалочного пространства мелкогабаритными железобетонными плитами, за исключением перекрытий над подвалом и лестничными клетками, которые изначально были выполнены по металлическим балкам с заполнением межбалочного пространства монолитным бетоном и кирпичными сводиками (часть перекрытий над подпольем в виде сводиков демонтированы и перекрытие смонтировано по металлическим балкам). Зрительный зал перекрыт железными двутавровыми балками с монолитным железобетонным заполнением.

г) крыша: крыша по деревянным наклонным стропилам, за исключением объема зрительного зала, перекрытого металлическими стропильными фермами. Кровля из оцинкованной стали (соединение фальцами) по деревянной обрешетке. Наружный водосток организован на фасадную сторону и во двор. Наблюдаются дефекты кровельного покрытия - механические повреждения кровли, некачественные выполнения фальцев. По перекрытиям наблюдаются следы протечек. Состояние системы водостока неудовлетворительное - на дворовых фасадах отсутствуют отдельные звенья водосточных труб, в том числе водопримные воронки, наблюдаются механические повреждения, следы коррозии, утраты красочного слоя. По перекрытиям наблюдаются следы протечек.

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: из оцинкованной стали, имеются механические повреждения, утраты;
- трубы: из оцинкованной стали, имеются механические повреждения, утраты звеньев;

ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: оштукатурены, наблюдается деструкция штукатурного слоя, утраты;
- окраска стен: стены окрашены, наблюдаются деструкция красочного слоя, утраты;
- монументальная живопись: отсутствует.
- декоративные элементы: русты, тяги, пояски, сандрики, наличники, лепные композиции, штукатурная отделка (филенки, фактурная штукатурка), деревянные подзоры и подшивки балконов, козырьков, венчающий карниз, угловой полуциркулярный аттик с лучковым завершением и круглым окном в центре, угловые овалы балконы с металлическим овальным литым чугунным ограждением, лучковые фронтоны со ступенчатыми аттиковыми стенками над ризалитами на лицевых фасадах, прямоугольные балконы с историческим чугунным перильным ограждением, козырьки входов, металлодекор козырьков, историческая двухцветная окраска лицевых фасадов; наблюдается деструкция и утраты штукатурных и красочных слоев, коррозия металла;
- карнизы: штукатурный профилированный межэтажный карниз с металлическим покрытием и лепным поясом волют между первым и вторым этажами;

-3-

профилированные штукатурные карнизы между вторым и третьим этажами с штукатурным профилированным фризом с лепными круглыми розетками; профилированный ступенчатый венчающий карниз, наблюдается деструкция и утраты штукатурных и красочных слоев;

- балконы, лоджии, крыльца: балконы - количество (восемь), местоположение (по углу здания в уровне второго-четвертого этажей, по 5-6 и 12-13 осям восточного фасада в уровне третьего этажа и на центральном ризалите восточного фасада в уровне четвертого-пятого этажей), конфигурация (четырёхугольная по восточному фасаду и скругленная на углу здания), материал (металл); оформление балконов: ограждение - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (круглые стойки с фигурными завершениями, соединенные горизонтальными направляющими с заполнением в виде меандрового орнамента и геометрического рисунка); основание балконов - декоративная отделка в виде перевернутых деревянных треугольников; состояние балконов - наблюдается коррозия металла, гниение древесины; навесы дверных проемов - количество (три), местоположение (над дверными проемами центрального и левого ризалитов южного фасада и центрального ризалита восточного фасада), конфигурация (арочная), конструкция (на металлических кронштейнах и металлическом основании); кронштейны и основание навесов - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волоты и растительный орнамент); состояние навесов - наблюдается коррозия металла;
- окна: оконные проемы Памятника прямоугольной формы (окно-люкарна в аттике), с деревянными заполнениями (наблюдается гниение, деформации);
- двери: заполнения входных проемов с лицевых фасадов - деревянные филенчатые, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии; входные двери в Памятник со стороны дворовых фасадов - позднейшие металлические, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

### з) интерьеры:

- полы: отделка полов межэтажных площадок парадной лестницы - покрытие пола каменной крошкой (террацо) с рисунком в виде цветной круглой розетки с черным ободком, коричневым заполнением и вписанной в нее черно-белой восьмиконечной звездой в центре площадок; наблюдаются следующие дефекты и повреждения парадной лестницы - трещины и сколы ступеней, стертости поверхностей ступеней, повреждения бетонно-мозаичных полов, коррозия косоуров, трещины по штукатурному покрытию перекрытий; черная лестница: покрытие - террацо, наблюдаются потертости (износ), утраты; необходим ремонт ограждения лестниц. В остальных помещениях Памятника напольное покрытие из современных отделочных материалов.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, наблюдаются деформации, трещины; в целом состояние внутренних помещений здания (главной парадной лестницы, зрительного зала), сохранивших комплексную архитектурную отделку интерьеров, неудовлетворительное. Плоскости стен и архитектурно-лепной декор зала покрыты многочисленными красочными наслоениями, имеются отдельные утраты, искажения профилей и пластики лепки в ходе позднейших ремонтов; наблюдаются дефекты кладки в стенах лестничной клетки - трещины, деструкция штукатурных и красочных слоев отделки стен. Стены помещений здания, без архитектурной отделки, оштукатурены и окрашены, в отдельных помещениях и коридорах есть отделка из декоративных панелей. Потолки оштукатурены и окрашены, в части помещений выполнены подвесные потолки. Полы устроены с различным покрытием: паркет, линолеум, керамическая плитка.

*С. С. С.*

По помещениям требуется выполнение ремонтных работ.

- перекрытия: плоские и сводчатые; внутренняя отделка потолка части помещения вестибюля первого этажа – декоративные профилированные карнизы простого профиля с круглыми розетками в центре; в пределах зрительного зала к балкам перекрытия подшит дощатый потолок, оштукатуренный по дранке известковым раствором, украшен архитектурным декором. Перекрытие сцены не оштукатурено, скрыто деревянным потолком. Состояние деревянного, оштукатуренного со стороны зрительного зала, портала неудовлетворительное (поврежден при пожаре).
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отделка простенков лестничных площадок нишами с арочным завершением, оформленных штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками; отделка оконных проемов лестничных площадок штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками; оформление большого двусветного зала (пом 1-Н(110)): оформление простенков и углов и второго уровня зала в виде прямоугольных филенок, ограниченных штукатурными тягами и фланкированных профилированными прямоугольными пилястрами с прямоугольными филенками и композитными капителями с гутами, лавровыми венками и лепными изображениями лир и бегущих амуров (в первом уровне зала) и профилированными лопатками с прямоугольными филенками и лепными изображениями растительных гирлянд и лент (во втором уровне зала); межуровневый штукатурный профилированный карниз с лепным растительным поясом гирлянд и фризом со штукатурными тягами и лепным поясом растительных цветочных розеток; оформление оконных проемов первого уровня зала – штукатурные наличники с ушками, лепными гирляндами и лепными замковыми камнями в виде картушей с овальными медальонами и лавровыми ветвями; прямоугольные филенки в надоконном пространстве первого уровня зала; оформление оконных проемов во втором уровне зала – штукатурные профилированные наличники с ушками с лепными растительными гирляндами и штукатурными замковыми камнями с растительными гирляндами и розетками; оформление ниш, дверных проемов и проемов лож в первом и втором уровнях зала – штукатурные профилированные наличники, замковые камни в виде картушей с овальными медальонами и лавровыми ветвями (в уровне первого этажа) и картушей с растительными гирляндами и маскаронами; оформление портала сцены – штукатурный наличник, фигурная филенка над порталом; оформление проема центральной ложи во втором уровне зала – лепные штукатурные кронштейны, четырехугольная филенка над проемом, штукатурный лепная композиция из гирлянд, рогов изобилия и музыкальных инструментов; периметральные штукатурные карнизы, пояса лепного растительного орнамента в завершении стен и исторических перегородок; отделка потолка – потолочный плафон с центральной овальной розеткой растительного орнамента, ограниченный профилированной штукатурной тягой и двумя лепными поясами растительного орнамента со срезанными углами; лепные изображения лир на срезанных углах плафона между растительными поясами; поперечные лепные пояса растительного орнамента, идущие от границ плафона по сводам к завершению стен;
- лестницы: двухмаршевая парадная лестница здания, выполнена из тесанных каменных известняковых ступеней с профилем, установленных по металлическим оштукатуренным косоурам. Лестничные этажные площадки устроены по железным балкам с заполнением межбалочного пространства бетонными цилиндрическими

*С. С. С.*

-5-

сводиками, промежуточные площадки устроены по кирпичным полукупольным сводам. Полы площадок – террасцо (бетонно-мозаичные). Ограждение выполнено из плоских чугунных узорных балясин (литые фигурные стойки с меандровым и растительным заполнением). Стены лестницы гладко оштукатурены, имеются профилированные прямоугольные зеркала. Черная лестница – двухмаршевая, на оштукатуренных косоурах; материал ступеней (террасцо); с металлическим литым ограждением, рисунок – вертикальные стойки с круглыми розетками; состояние лестниц неудовлетворительное – наблюдается износ ступеней;

- двери: исторические дверные заполнения парадной лестницы, зрительного зала и фойе – деревянные, двойные, и двустворчатые филенчатые (четырёхугольные филенки), наблюдаются дефекты - многослойная закраска масляной краской, перекосы конструкций; остальные дверные заполнения Памятника – позднейшие;

и) монументы:<sup>3</sup> отсутствуют;

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

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

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

л) территория памятника:<sup>5</sup> территория Памятника представляет собой заасфальтированный двор, наблюдаются трещины и утраты асфальтного покрытия;

3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>6</sup> отсутствуют;

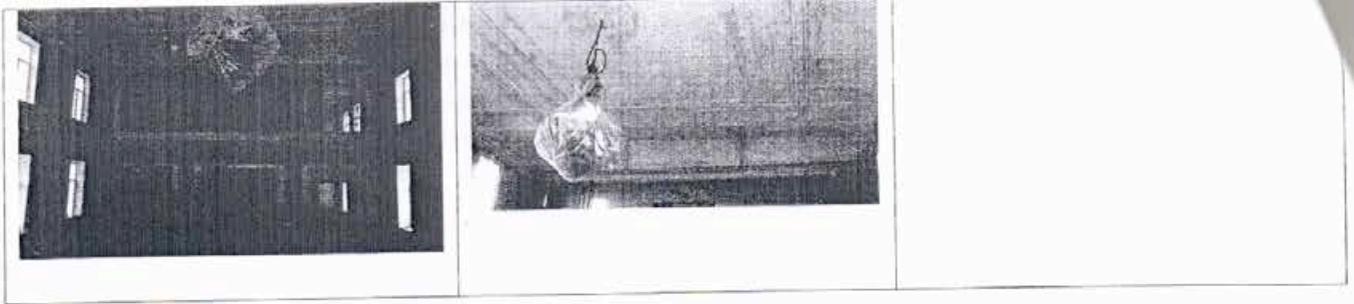
#### 4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>7</sup>

NN п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить ремонт, реставрацию Памятника с приспособлением для современного использования на основании письменного разрешения и задания КГИОП, в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня заключения охранного обязательства	

#### 5. ФОТОФИКСАЦИЯ:



*Э.И.И. Е.И.И.И.И.*



Представитель Госорган

*Б.Б. Синицкий*

Б.Б. Синицкий

Госорган

*Е.Б. Томакина*

Е.Б. Томакина

Пользователь

*А.В. Линьков*

А.В. Линьков

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

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «ж».  
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».  
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

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

<sup>5</sup> в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение элементов прилегающей территории Памятника, перечисленных в пункте «л».  
Если элемент территории не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается «отсутствует»; если элемент территории существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается - «утрачен».

<sup>6</sup> при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра состояния Памятника указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

<sup>7</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния Памятник находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «выполнение работ на Памятнике на дату составления акта осмотра технического состояния Памятника не требуется».

*Е.Ю. Гук*

*А.С. Сапожников*

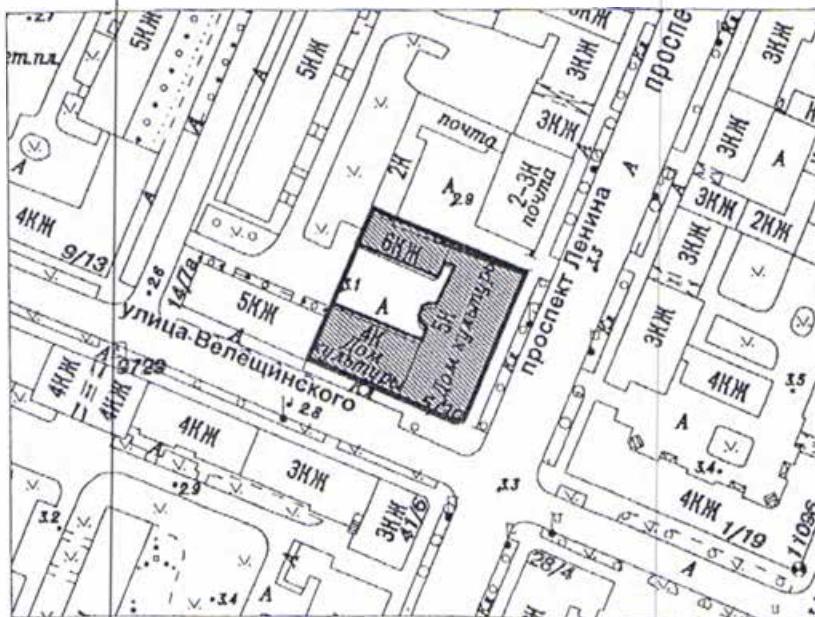
05.11.13

№ от 26 НОЯ 2013  
12431

План границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения

"Дом Никитина"

г. Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А  
(согласно решению исполкома Ленгорсовета  
№ 644 от 06.08.1990: пр. Ленина, 39)



М 1:2000

Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения

Госорган



Е.Е. Ломакина



Пользователь

А.В. Линьков



## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

09.04.2019

№  
окуд

183-р

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Никитина»**

В соответствии с проектом предмета охраны, разработанным в рамках «Историко-культурного исследования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» (ООО «ГЕОСПЕЦСТРОЙ» рег. № 01-26-440 от 26.02.2019):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 23.04.2013 № 10-204 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» признать утратившим силу.

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

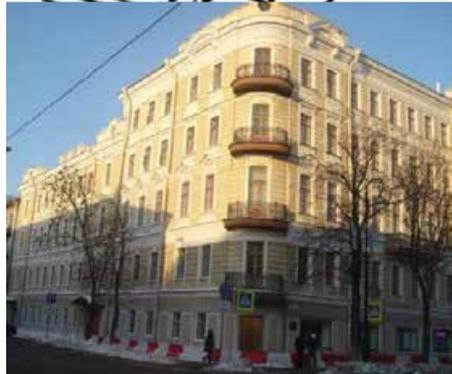
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 09.04.2019 № 183-р

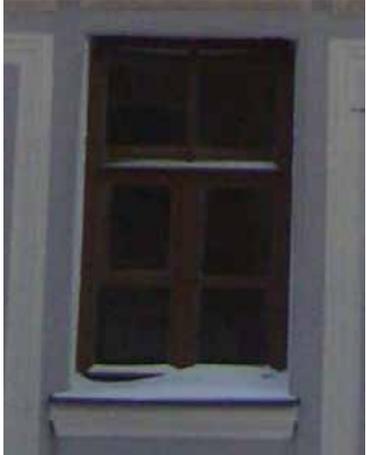
Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Никитина»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина. д. 39а, литера А,  
(г. Кронштадт, пр. Ленина. 39)

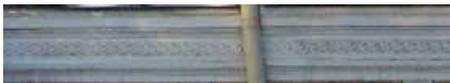
№ шп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация четырех-пятиэтажного здания П-образной формы с полукруглым лестничным ризалитом по западному дворовому фасаду, скругленным юго-восточным углом и центральными и фланкирующими раскреповками по лицевым фасадам; исторические конфигурация и габариты скатной вальмовой крыши; высота коньков крыши.	   

2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные капитальные кирпичные стены; внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; отметки междуэтажных перекрытий; парадная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на оштукатуренных косоурах); материал ступеней (известняк), материал межэтажных площадок (терраццо); ограждение маршей декоративными чугунными узорными балясинами), рисунок (фигурные стойки с меандровым и растительным заполнением);</p>	    
----	--------------------------------	---	--

		<p>типы сводов: коробовые с распалубками (межэтажные площадки парадной лестницы);</p> <p>пруссские (кирпичные по металлическим балкам) (площадки парадной лестницы и завершение входного тамбура 1 этажа);</p> <p>коробовые с распалубками (входной тамбур 1-го этажа, вестибюль черной лестницы и помещение технического подполья).</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая большой двухсветный зал в уровне третьего-четвертого этажей южного фасада.	

4.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики; историческое колористическое решение фасадов;</p> <p>лицевые (восточный и южный) фасады:  материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (под шубу) (межоконные простенки раскреповок), горизонтальный руст (уровень второго и четвертого-пятого этажей), квадратный руст (уровень третьего этажа);</p> <p>материал отделки цоколя – блоки из известняка и розового гранита;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, четырехугольная – витринные проемы в уровне первого этажа восточного фасада, круглая – окна-люкарны аттиковых стенок южного фасада и скругленного угла здания); исторических оконных и дверных проемов лицевых фасадов, включая проемы подвальных помещений южного фасада по ул. Велешинского;</p>	     
----	---	--	--

		<p>исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый) оконных заполнений;</p> <p>дверные заполнения первого этажа, исторический рисунок (фигурные филенки), материал (дерево);</p> <p>отделка надоконного пространства и простенков первого этажа – четырехугольные филенки в штукатурных рамках;</p> <p>отделка оконных проемов южного фасада первого этажа - профилированные подоконные панели;</p>	    
--	--	---	---

		<p>штукатурный профилированный межэтажный карниз с металлическим покрытием и лепным поясом волнот между первым и вторым этажами;</p> <p>отделка простенков и надоконного пространства второго этажа горизонтальным рустом;</p> <p>отделка оконных проемов второго этажа – штукатурные профилированные наличники, подоконные панели с четырехугольными филенками и штукатурными замковыми камнями с алмазной гранью;</p> <p>профилированные штукатурные карнизы между вторым и третьим этажами с штукатурным профилированным фризом с лепными круглыми розетками;</p> <p>отделка простенков третьего этажа квадратным рустом;</p> <p>отделка оконных проемов третьего этажа – профилированные штукатурные наличники, профилированные подоконные доски на лепных кронштейнах, подоконные прямоугольные филенки с алмазной гранью, лепной картуш с медальоном с литерой N в надоконном пространстве, лучковые сандрики с металлическим покрытием на лепных кронштейнах с алмазными гранями, стилизованными замковыми камнями из двух валютообразных завитков, с заполнением в виде стилизованных лепных растительных ветвей с лентами;</p> <p>надоконная профилированная оконная тяга с металлическим покрытием в уровне третьего этажа;</p> <p>отделка простенков четвертого и пятого этажей горизонтальным рустом;</p> <p>отделка оконных проемов четвертого этажа – профилированные штукатурные наличники, подоконные панели с лепными растительными гирляндами, картуши в надоконном пространстве, трапециевидные ступенчатые сандрики на лепных штукатурных кронштейнах с металлическим покрытием;</p> <p>надоконная профилированная тяга с металлическим покрытием в уровне четвертого этажа</p>	      
--	--	---	--

		<p>отделка оконных проемов пятого этажа -профилированные штукатурные наличники, подоконные панели с лепными растительными гирляндами;</p> <p>надоконная штукатурная профилированная тяга в уровне пятого этажа;</p> <p>штукатурный фриз с лепными розетками и растительным орнаментом, ограниченный штукатурными тягами в уровне пятого этажа;</p> <p>штукатурный пояс дентикул в основании венчающего карниза;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз;</p> <p>отделка простенков раскреповок фактурной штукатуркой «под шубу» в уровне первого-пятого этажей и горизонтальным рустом в уровне второго-пятого этажей;</p> <p>оформление простенков центральной раскреповки в уровне второго этажа – лепные композиции из растительного орнамента, лент и гирлянд;</p> <p>завершение фланкирующих раскреповок восточного фасада лучковыми фронтонами на штукатурных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом с заполнением тимпана лепным растительным орнаментом и замковыми камнями в виде лепных розеток;</p>	       
--	--	---	---

завершение центральной раскреповки восточного фасада раскрепованным лучковым фронтоном на сдвоенных штукатурных каннелированных кронштейнах с растительным орнаментом и заполнением тимпана в виде лепного картуша с литерой «Н» и замковым камнем в виде лепной розетки;

завершение раскреповок и скругленного угла здания аттиковыми стенками с окнами люкарнами по южному фасаду и углу здания;



		<p>балконы - количество (восемь), местоположение (по углу здания в уровне второго-четвертого этажей, по 5-6 и 12-13 осям восточного фасада в уровне третьего этажа и на центральном ризалите восточного фасада в уровне четвертого-пятого этажей), конфигурация (четырёхугольная по восточному фасаду и скругленная на углу здания), материал (металл);  оформление балконов:  ограждение – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (круглые стойки с фигурными завершениями, соединенные горизонтальными направляющими с заполнением в виде меандрового орнамента и геометрического рисунка);  подшивка балконов – декоративная деревянная (древесина хвойных пород) отделка в виде резных подзоров;</p> <p>дворовые фасады:  материал отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>материал отделки цоколя – блоки из известняка;</p> <p>верхние отметки и ширина дверных и оконных проемов в уровне первого этажа;  местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов второго-пятого этажей;  исторический рисунок, материал (дерево), цвет (коричневый) оконных заполнений;</p> <p>профилированная тяга в уровне четвертого этажа лестничного ризалита;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз;</p>	      
--	--	--	--

		<p>торцевой (северный) фасад:  материал отделки фасада - гладкая штукатурка;  материал отделки цоколя - блоки из известняка;</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение интерьеров:</p>	<p>отделка полов межэтажных площадок парадной лестницы – покрытие пола каменной крошкой (террацо) с рисунком в виде цветной круглой розетки с черным ободком, коричневым заполнением и вписанной в нее черно-белой восьмиконечной звездой в центре площадок;</p> <p>отделка простенков лестничных площадок нишами с арочным завершением, оформленных штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками;</p> <p>отделка оконных проемов лестничных площадок штукатурными наличниками и профилированными подоконными досками;</p> <p>дверные заполнения зала, парадной лестницы - исторический рисунок (четырёхугольные филенки), конструкция (двупольные), материал (дерево).</p>	   

		<p>оформление большого двухсветного зала:</p> <p>периметральные штукатурные карнизы, пояса лепного растительного орнамента в завершении стен;</p> <p>пояс лепного растительного орнамента в завершении стен;</p> <p>прямоугольные пилястры с прямоугольными филенками и композитными капителями с гутами, лавровыми венками и лепными изображениями лир и бегущих амуров (в первом уровне зала), филенками и лепными изображениями растительных гирлянд и лент (во втором уровне зала);</p> <p>оформление дверных проемов и проемов лож в первом и втором уровнях зала;</p> <p>штукатурные профилированные наличники окон, замковые камни в виде картушей с медальонами вписанными буквами КС;</p> <p>оформление проема центральной ложи во втором уровне зала – лепные штукатурные кронштейны;</p> <p>четырёхугольная филенка над проемом, штукатурный лепная композиция из гирлянд, рогов изобилия и музыкальных инструментов, картушей с растительными гирляндами и маскаронами;</p> <p>историческая отделка потолка (штукатурный потолочный плафон с центральной овальной розеткой растительного орнамента, ограниченный профилированной штукатурной тягой и двумя лепными поясами растительного орнамента со срезанными углами).</p>	   
--	--	---	--



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: [kgiop@gov.spb.ru](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

**Заместителю управляющего-  
начальнику управления по  
проектированию СПбГКУ  
«Фонд капитального строительства  
и реконструкции»**

**Шабаровой И.В.**

**[info@fcc.ru](mailto:info@fcc.ru)**

Штамп регистрации

На № 10-15-12894/22-0-006 от 06.12.2022  
Рег. № 01-43-32180/22-0-0 от 07.12.2022

**Уважаемая Ирина Владимировна!**

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу официального опубликования распоряжения КГИОП от 09.04.2019 №183-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» (далее - Распоряжение), сообщаем следующее.

Указанное распоряжение является действующим организационно-распорядительным документом КГИОП.

**Начальник Управления  
государственного реестра  
объектов культурного  
наследия**

*Место для подписи*

**П.О. Яковлев**

СОГЛАСОВАНО:

Директор  
(должность)  
Санкт-Петербургское государственное  
бюджетное учреждение «Кронштадтский  
Дворец культуры»  
Е.Ю. Егорова  
(подпись) (Ф.И.О.)  
« 26 » апреля 20 21 г.  
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия  
(должность)  
Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры  
(наименование органа охраны)  
Е.Е. Ломакина  
(подпись) (Ф.И.О.)  
« 26 » апреля 20 21 г.  
М.П.

## ЗАДАНИЕ

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

№ 26 АРП 2021 от 01-06-7512/21

(ремонт и приспособление для современного использования)

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Никитина»  
на основании решения исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
г. Кронштадт							
(населенный пункт)							
пр.	Ленина	д.	39а	лит.	А	офис/кв.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Кронштадтский Дворец культуры» на основании свидетельства о государственной регистрации права от 11.10.2007 № 517423 серия 78-АВ

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург
-----------------

(субъект Российской Федерации)

г. Кронштадт
--------------

(населенный пункт)

пр.	Ленина				д.	39а	лит.	А				офис/кв.	-			
ИНН	7	8	1	8	0	0	6	2	2	0						
ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	7	8	0	8	8	6	7	9	5	4	-	-	-
Ответственный представитель:					Авдеенко Олег Васильевич											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8 (812) 311-70-71											
Адрес электронной почты:					info@krondk.ru											

**4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:**

Дата	26.11.2013
Номер	12431
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга

**5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:**

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» утвержден КГИОП 19.11.2003.
---

**6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:**

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина» утвержден распоряжением КГИОП 09.04.2019 № 183-р
--

**7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:**

В секторе хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП
---

**8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:** объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации

Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Документация по сохранению территории объекта культурного наследия разрабатывается в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

##### 1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.

В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации

##### 2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

<p>в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
<p><b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b></p>	
<p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</p>	<p>2. Проект</p>
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления для современного использования разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.</p> <p>По результатам обследования проектом предусмотреть:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Определение конструкции и технического состояния фундаментов здания, наличия и состояния каких-либо видов гидроизоляции, материала исторической отмостки, уровня и режима грунтовых вод.</li> <li>2) Обследование технического состояния внутриплощадочных водоносных инженерных сетей с рекомендациями по их ремонту или замене.</li> <li>3) Определение вертикальных отметок прилегающей непосредственно к зданию территории, подошвы фундаментов.</li> <li>4) Ремонт фундаментов (при необходимости), гидроизоляцию вводов инженерных сетей.</li> <li>5) Устройство вертикальной гидроизоляции фундаментов</li> <li>6) Устройство отмостки у стен здания в соответствии с архивными материалами и натурными исследованиями с максимально возможным понижением отметок (с учетом исторического уровня покрытия) с обеспечением водоотвода от стен здания</li> <li>7) Восстановление нарушенного благоустройства.</li> <li>8) Проект организации строительства</li> <li>9) Дефектную ведомость</li> </ol>

<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p>	<p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p>
--	---

#### Раздел 5. Отчетная документация:

Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении 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, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных 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 и его формы»).

#### 9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения 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, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (часть 5.1, 7 статья и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации 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».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения

(за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

## 10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизе и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

## 11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных

в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

**Задание подготовлено:**

Главный специалист отдела  
периферийных районов Управления  
по охране и использованию объектов  
культурного наследия КГИОП  

---

(должность, наименование организации)

---

(подпись)

Елена Юрьевна Грук  
(Ф.И.О. полностью)

Главный специалист  
отдела историко-культурных  
ландшафтов Управления историко-  
культурных ландшафтов и  
гидротехнических сооружений  

---

(должность, наименование организации)

---

(подпись)

Алексей Михайлович Смирнов  
(Ф.И.О. полностью)

Ведущий специалист  
отдела гидротехнических  
сооружений Управления историко-  
культурных ландшафтов и  
гидротехнических сооружений  

---

(должность, наименование организации)

---

(подпись)

Жукова Галина Александровна  
(Ф.И.О. полностью)

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТР. И АРХ.  
№ 210-3-81/17  
от 25.01.2017



031963

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

25.01.2017№ 210-81

Об утверждении градостроительного плана  
№ RU78163000-25940 земельного участка  
по адресу: г. Санкт-Петербург, город  
Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а,  
литера А.

На основании статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78163000-25940 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а, литера А, кадастровый номер 78:34:1031501:3.

2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга

В.А.Григорьев

2017.01.23

Согласовано:

Начальник Юридического управления

Е.Ю.Щедрова



Тхоривский В.В.

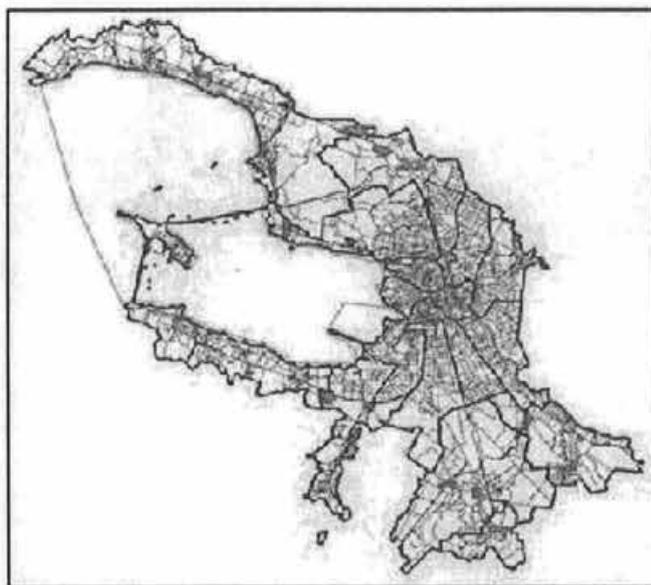
Смолина В.В.  
576-16-14

81  
RU78163000-25940

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а, литера А  
78:34:1031501:3



Санкт-Петербург  
2017

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N | RU78163000-25940**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения: Комитета по строительству, 190000, Санкт-Петербург, наб.реки Мойки, д. 76 от 27.12.2016 № 18-13037/16-0-0 (Вх. канц. № 22197 от 28.12.2016)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а, литера А

Кадастровый номер земельного участка:

78:34:1031501:3

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

1285 кв. м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке:

определяется согласно письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 12.01.2017 № 14044858

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П.

25.01.2017

(дата)

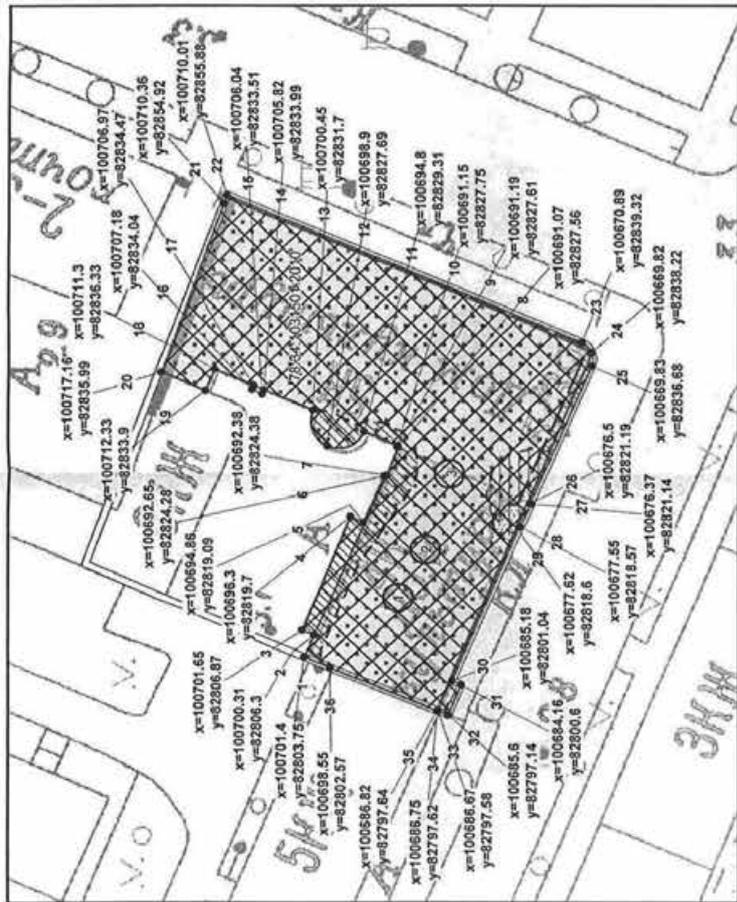


(подпись)

В.А.Григорьев

(расшифровка подписи)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



□ - земельный участок 78:34:1031501.3

□ - площадь земельного участка S = 1285 кв. м

○ - объект капитального строительства в границах участка

78:34:1031501.2010 - кадастровый номер объекта капитального строительства

☒ - работы по сохранению объектов культурного наследия (выполняются в соответствии с документацией, согласованной МГИОП на основании заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы)

☒ - объект культурного наследия регионального значения "Дом Никитина"

□ - территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется

Зоны с особым режимом использования:

- - охранная зона сетей связи и сооружений связи
- - охранная зона канализационных сетей
- - охранная зона водопроводных сетей

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выгнанной "Трест ГРИГ" в 2010 г., М 1:2000

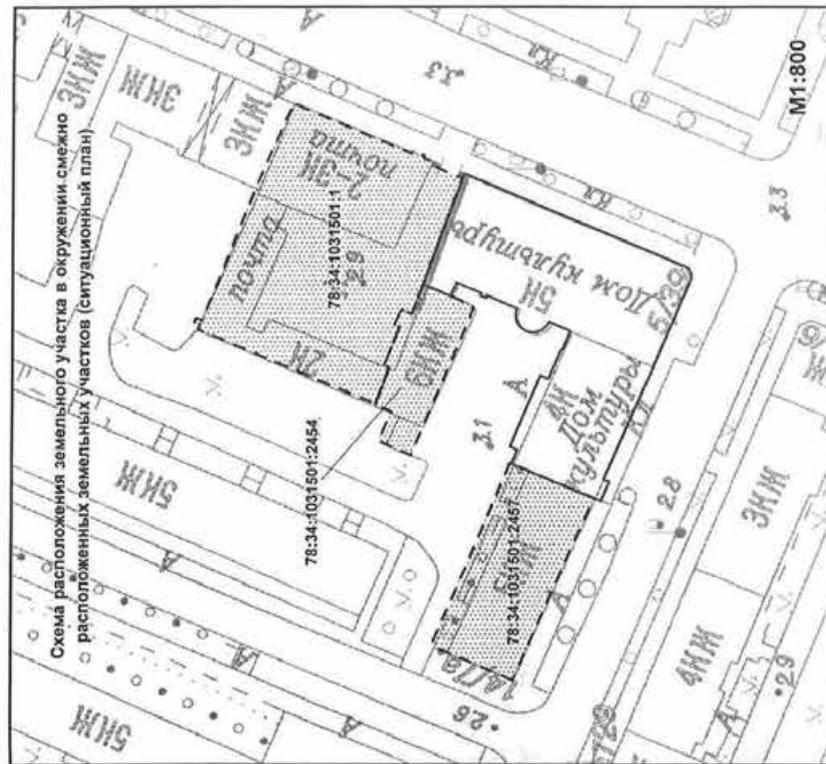


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)

78:34:1031501.1 - кадастровый номер смежного земельного участка

▨ - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства для государственных и муниципальных нужд: отсутствует

Имя		Лист	№ док.	Год	Дата	Этапная	Лист	Листов
Специ.ОП		Смолина В.В.	№ 10/17	17.01.2017				
Градостроительный план земельного участка						М1:500		
Чертеж градостроительного плана						Комитет по градостроительству и архитектуре		
RU78163000-25940								
г. Санкт-Петербург, город Кронштадт, проспект Ленина, дом 38а, литера А								

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Информация о разрешенном использовании территории земельного участка, расположенной на территории объектов культурного наследия Санкт-Петербурга:

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

-

### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

-

### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

-

Земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Никитина".

На территорию объектов культурного наследия действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с п. 4. ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Земельный участок по адресу: город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а, литера А расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Никитина" (основание: Решение исполкома Ленгорсовета № 644 от 06.08.1990; НПА: г.Кронштадт, Ленина пр., 39).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом.

Согласно Федеральному закону РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации» (в действующей редакции) требования к использованию земельного участка в границах объекта культурного наследия:

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

### 2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Заполнение не требуется

#### 2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Заполнение не требуется

**2.2.2. Предельное количество этажей , предельная высота зданий, стросний, сооружений**  
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Заполнение не требуется

**2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Заполнение не требуется

**2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):**  
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Заполнение не требуется

**2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются )

Назначение объекта капитального строительства

**N 3 , работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной КГИОП на основании заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы**

(согласно чертежу)

(назначение объекта капитального строительства)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина(м)	Площадь (кв. м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)
1	2	3	4	5	6
3	-	-	1285	- охранная зона канализационных сетей (100); - охранная зона водопроводной сети (~41); - охранная зона сетей связи и сооружений связи (38); - территория объекта культурного наследия (1285).	отсутствуют

**3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

N 1 , дворец культуры  
 (согласно чертежу (назначение объекта капитального строительства)  
 градостроительного плана)  
 инвентаризационный или кадастровый номер 78:34:1031501:2010 (предыдущий номер 78:34:10315А:3:22)  
 технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 12.01.2017  
 (дата)

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения  
 «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной  
 регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу**  
 (наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
 технической инвентаризации объектов капитального строительства)

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:**

N 2 , объект культурного наследия регионального значения "Дом Никитина"  
 (согласно чертежу (назначение объекта культурного наследия)  
 градостроительного плана)  
Решение исполкома Ленгорсовета № 644  
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
 регистрационный номер в реестре ,  
 от 06.08.1990  
 (дата)

**4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Отсутствует**

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

**5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

ГУП "ТЭК СПб", технические условия подключения от 17.01.2016 № 21-10/1198-8020.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

**6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Отсутствует

**7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Отсутствует

## Перечень согласований градостроительного плана земельного участка

Начальник Отдела градостроительных  
планов СПб ГКУ ЦИОГД

  
(подпись)

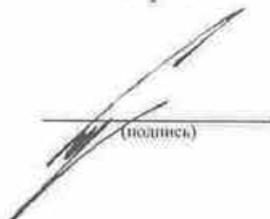
  
(ФИО) 18.01.17

Главный специалист  
отдела землепользования и застройки районов  
Управления застройки города

  
(подпись)

  
(ФИО) 20.01.2017

Начальник Управления  
застройки города

  
(подпись)

  
(ФИО) 20.01.2017



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2, Санкт-Петербург, 191023  
Тел: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03  
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru  
ОКПО 00080958, ОКФС 00000001  
ИНН/КПП 7

Комитет по градостр-ву и арх.  
№ 220-5-13802/16  
от 15.12.2016



№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_

Заместителю управляющего  
по перспективному развитию  
СПб ГКУ «Фонд капитального  
строительства и реконструкции»

В.О.Еремину

Уважаемый Владислав Олегович!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет), рассмотрел обращение СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» от 01.12.2016 № 13769/16-0-0 о возможности проектирования и строительства объекта: «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г.Кронштадт, пр.Ленина, д.39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский дворец культуры» в соответствии с проектом Адресной инвестиционной программы на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов и сообщает следующее.

Комитет письмом от 02.04.2015 № 202-5-2371/15 в адрес Комитета по строительству направил условия для разработки градостроительного обоснования по указанному объекту с возможностью увеличения границ земельного участка.

Согласно Геоинформационной системе Комитета земельный участок площадью 1285 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, г.Кронштадт, пр.Ленина, дом 39а, литера А сформирован в 2011 году, присвоен кадастровый номер 78:34:1031501:3 для размещения объектов культуры и искусства, является собственностью Санкт-Петербурга. Границы указанного земельного участка не изменялись.

Учитывая, что границы земельного участка Дворца культуры совпадают с границами объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина В.Д.» (решение исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644), действие градостроительных регламентов, установленных Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 26.06.2014 № 417-65) и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», на указанный земельный участок не распространяются (ст.36 Градостроительного кодекса РФ).

Утвержденная документация по планировке территории, в границах которой расположен рассматриваемый участок, отсутствует и в настоящее время разработка данной документации не осуществляется.

Согласно Геоинформационной системе Комитета информация о расположении испрашиваемого участка в пределах установленных санитарно-защитных зон отсутствует.

Рассматриваемый участок не входит в Перечень зеленых насаждений общего пользования Закона СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

С учетом изложенного, принимая во внимание необходимость уточнения объемно-планировочных характеристик здания Дворца культуры, в целях проектирования и строительства объекта: «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г.Кронштадт, пр.Ленина, д.39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский дворец культуры» и формирования его возможных параметров, для разработки градостроительного обоснования необходимо:

- получить заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о возможности приспособления его для современного использования (с указанием режимов использования);

- разработать предложения по объемно-пространственному и архитектурному решению объекта в увязке с существующей и планируемой застройкой;

- разработать схему планировочной организации земельного участка на топографической подоснове М 1:500 с подземными сооружениями, с учетом обеспечения нормируемых показателей и определением предельных параметров приспособления;

- проработать вопросы инженерного и транспортного обеспечения проектируемого объекта.

В связи с принятием Закона Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства» решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика предоставляется до утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка.

Для осуществления проектирования объекта в сфере жилищного строительства, для принятия решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта необходимо представить в Комитет документы, состав и форма которых утверждены распоряжением Комитета от 05.02.2016 № 209-1, ознакомиться с которым можно на сайте [www.kgainfo.spb.ru](http://www.kgainfo.spb.ru).

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 48) разработка проектной документации и получение разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства,

а также их капитального ремонта осуществляется при наличии градостроительного плана земельного участка, разработанного по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

Административным регламентом Комитета по предоставлению государственной услуги, утвержденным распоряжением Комитета от 15.11.2016 № 11-Н, определен порядок подготовки, утверждения и выдачи градостроительных планов земельных участков.

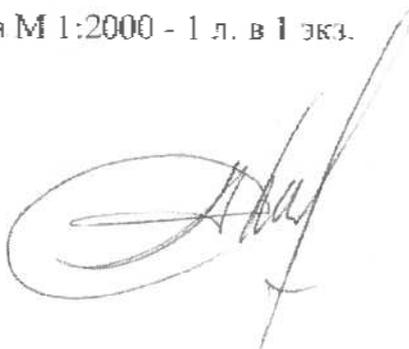
Для получения градостроительного плана земельного участка заинтересованному лицу необходимо представить в Комитет соответствующие документы в установленном порядке.

После согласования Комитетом архитектурно-градостроительного облика объекта для получения градостроительного плана земельного участка заинтересованному лицу необходимо представить в Комитет соответствующие документы в установленном порядке.

Заключение Комитета от 02.04.2015 № 202-5-2371/15, ранее направленное в адрес Комитета по строительству, необходимо считать утратившими силу.

Приложение: Схема М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель  
председателя Комитета



П.С. Соколов



— - ориентировочные границы

<p><b>Комитет по градостроительству и архитектуре</b>  <b>Управление застройки города</b></p>		
<p>Заместитель начальника отдела</p>	<p>Подпись: </p>	<p>Схема планировки и застройки участка по адресу: пр. Ленина, д. 39а, лит.А</p>
<p>С.В.Михайлов</p>	<p>Дата: 13.12.2016</p>	
<p>Приложение к письму КГА</p>		<p>М 1:2000 2621-16,2621-15</p>
<p>от 15 ДЕК 2016</p>		<p>№ 220-5-13802/16</p>

**Приложение № 9**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Копия технического паспорта на объект культурного наследия  
и его поэтажных планов**

Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет по управлению городским имуществом  
филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия  
«Городское управление инвентаризации  
и оценки недвижимости»



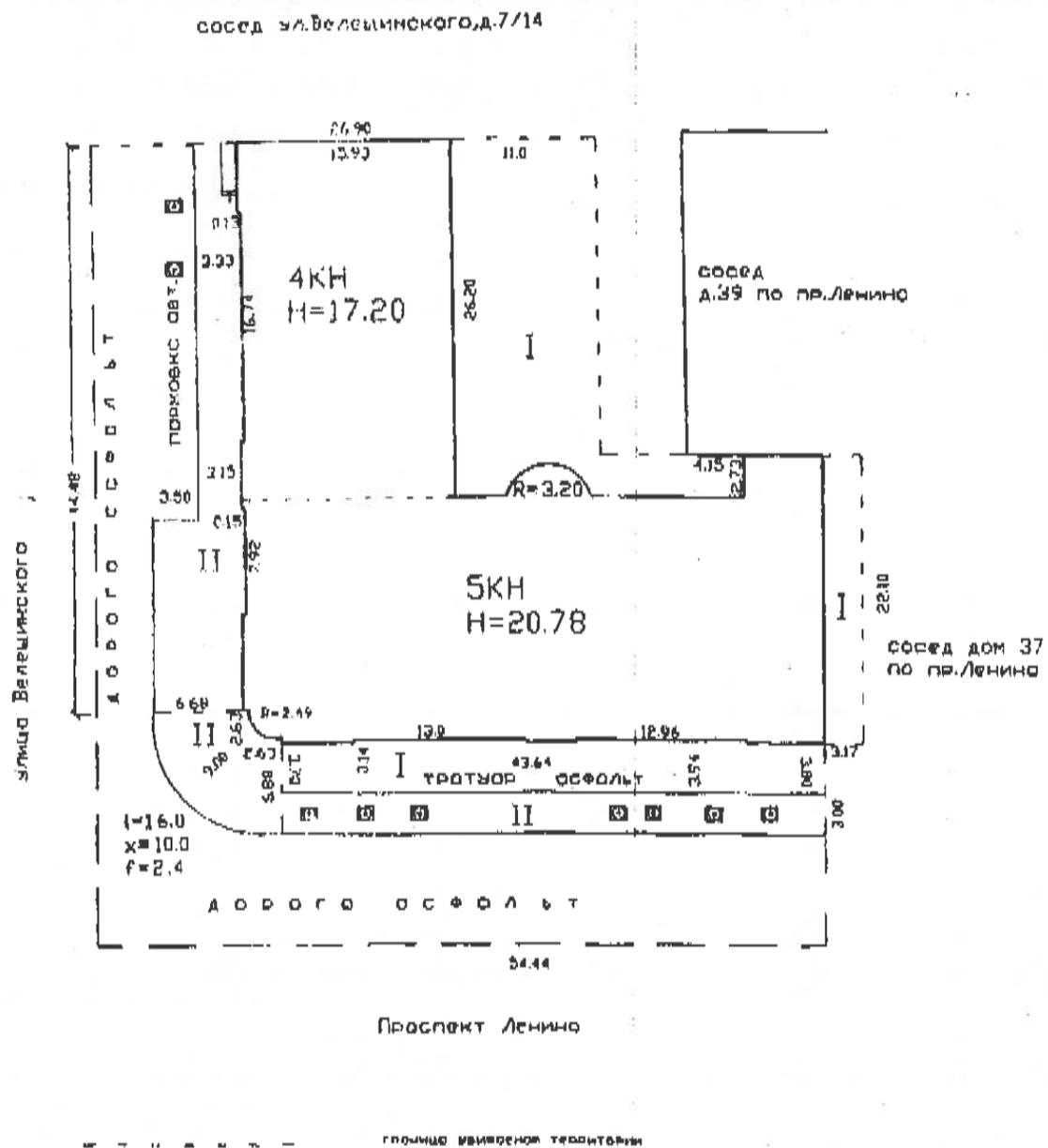
Проектно-инвентаризационное бюро Кронштадтского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Дворец культуры
район	Кронштадтский
город (пос.)	Санкт-Петербург, г.Кронштадт
улица (пер.)	проспект Ленина, дом 39а литера А

Квартал	№
Инвентарный №	417

г. Санкт-Петербург  
2007 г.



Филиал ГУП "ГВИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов			Инв. N 09/01кв-328
Лист N 1	город Кронштадт, проспект Ленина дом 39а, литера А План уборочной площадки		Масштаб 1:500
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
17.06.2011	Исполнил	Инженер	Клименко И.Е.
17.06.2011	Проверил	Руководитель группы	Вялогуров Т.И.
23.06.11	Начальник филиала	Токарь В. В.	[Signature]

# I. Регистрация прав собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Действует ли право собственности	Подпись лица, владеющего имуществом
	В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 16.10.97г. №145 данные раздел технического паспорта не заполняется.	14.11 Акт приема-передачи имущества Границы объекта недвижимости И. Илья И. Илья		

# II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка по документам	Не застроенная площадь					
	фактически	застроенная	замошенная	отделенная	прочая	
	1504	1240				

# III. Благоустройство здания – кв. м

Ввод	Стопичные							Ванна - душ			Газоснабжение		Лифты			
	Канализация	от ТЭЦ	от тепловой (квартирной) котельной	от собственной котельной	местное	иное	централизованное	от централизованной котельной	с газовыми котлами	с газовыми котлами	централизованное	Жидкий газ	Электроснабжение	газоснабжение	Грузовые	Общая
4069,5	4069,5						4069,5						4069,5			4069,5



## Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1879г (каш.рем. 1975г) Число этажей 5(4-5)Группа капитальности И Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов, материалов, конструкций, отделки и др. (исс.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	Процент износа к среднему износу (гр. 7) к 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	булыжный бетонный	мелкие трещины	5	1	5	30	1,5	
2	а) стены, их наружная отделка и колоды	кирпичные оштукатуренные и окрашенные	отвалившиеся волосные трещины	15	1	15	35	5,25	
	б) перегородки	деревянные							
3	Перекрытия	чердачное	трещины в плитах, мелкие волосные трещины на потолке	14	1	14	35	4,9	
		междуплечное							
		над подвальное							
4	Крыша	досочная сталь	наплывы фальцев, пробиты, на вуденно-премыкании	5	1	5	40	2,0	
5	Полы	цементные, дощатые, паркетные, линолеум, плиточные	стертость, выбоины, щели и провалы досок	6	1	6	40	2,4	
6	Проемы	оконные	переплеты местами расколоты	5	1	5	40	2,0	
		дверные							филенчатые
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска, обшивка дюр	волосные трещины, отслоение накрывочного слоя, потемнение окрасочного слоя	5	1	5	40	2,0	
8	Специальные электротехнические устройства	Отопление	следы ремонта, ослабление солидных набивок, капальные течи, неисправность отдельных приборов,	39		39	40	15,6	
		Водопровод							централизованное
		Канализация							централизованная
		Горячее водоснабжение							нет
		Ванны - души							нет
		Электроосвещен.							каждый проводок от городской сети
		Радио							нет
		Телефон							нет
		Вентиляция							естественная
		Лифты							
Электротехнические устройства									
9	Прочие работы	штукатурка каменная	выбоины и трещины	6	1	6	35	2,1	

Итого:

% износа, приведенная к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 38\%$$

100

37,8

## VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу в %	Уд. вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	Процент износа в старом здании (гр. 9) и в % (гр. 7)
1	Фундамент							
2	а) стены и их наружная отделка							
	б) перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	междуетажные							
	надподвальными							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проземы оконные							
	дверные							
7	Внутренняя отделка							
8	Системы и электроустановка пристройки	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны-душ						
		Электрические						
		Радио						
		Телефон						
Вентиляция								
Лифты								
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$$

## VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потрава к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элементов с поправк.	Износ %	Процент износа к строению (гр. 7) стр. 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент							
2	а) стены и их наружная отделка							
	б) перегородки							
3	Перекрытия							
	Чердачное							
	междуполное							
	надподвальное							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы							
	оконные дверные							
7	Внутренняя отделка							
8	Сметные электротехн. устройства	Отопление						
		Водопрвод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Выпеч-лучи						
		Электрокамин.						
		Радио						
		Телефон						
Вентиляция								
Лифты								
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9) X 100  
 удельный вес (гр. 7)





### XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

### XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная
1969	769012	476788					769012	476788
Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.11.2006г. №1340								
2007	74871008	46420080					74871008	46420080

“ 11 “ мая 20 07 г. Исполнитель *ИЗ* Шлоядина Е. П.

“ “ “ 20 07 г. Проверил Ракитянский А. А.

“ 11 “ мая 20 07 г. Начальник бюро Ракитянский А. А.

### XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	“ “ 19 г.	“ “ 19 г.	“ “ 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

регистрационная  
стоимость в руб.**К сведению владельцев зданий**

1. Обо всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщать в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуется каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

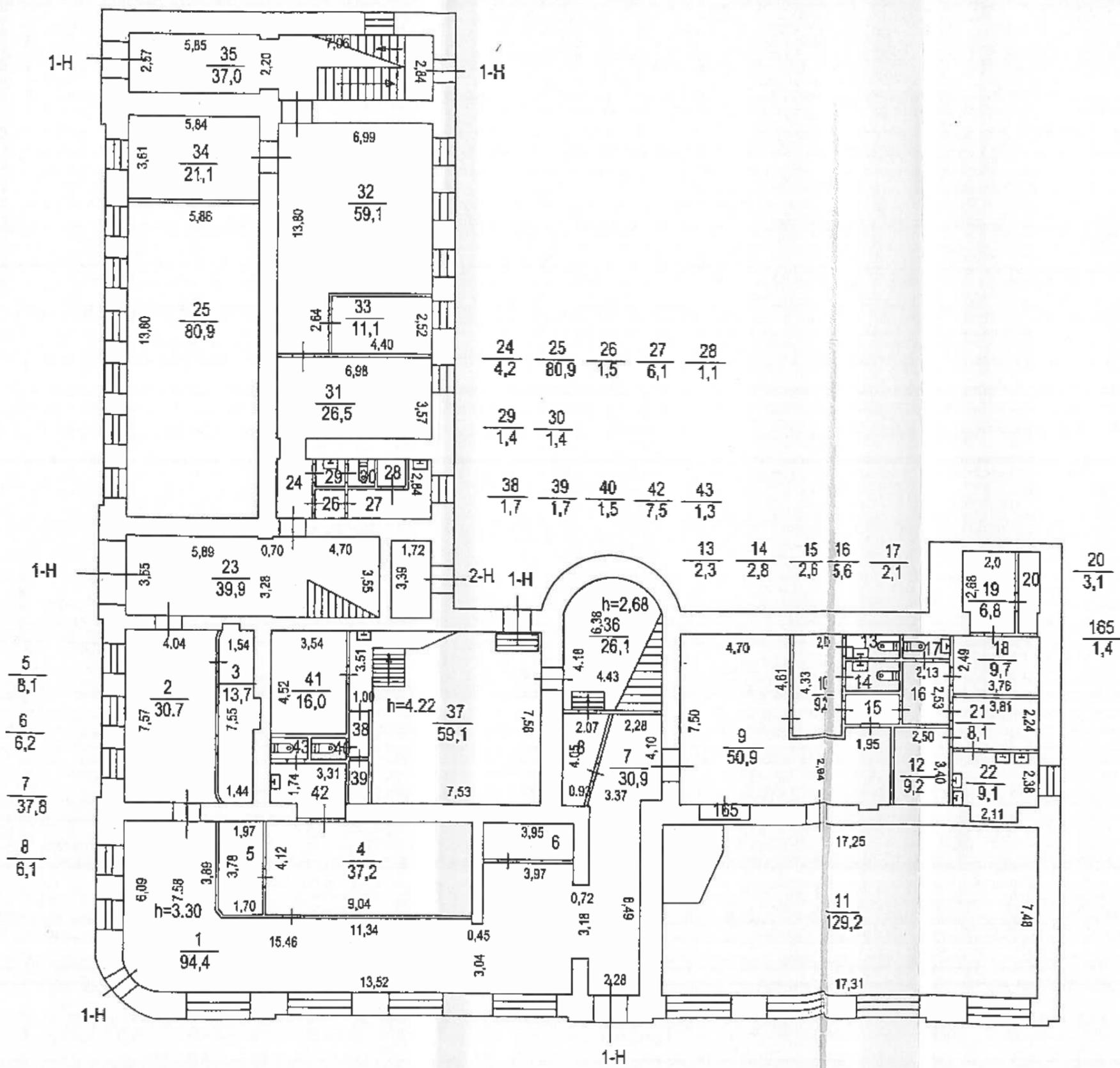
2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Задолженность, не погашенная в установленный срок взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497)

Всего проштукатурено и  
скреплено печатью  
6 листов  
Начальник филиала

А. В. Рахтинский

ПЛАН 1 ЭТАЖА

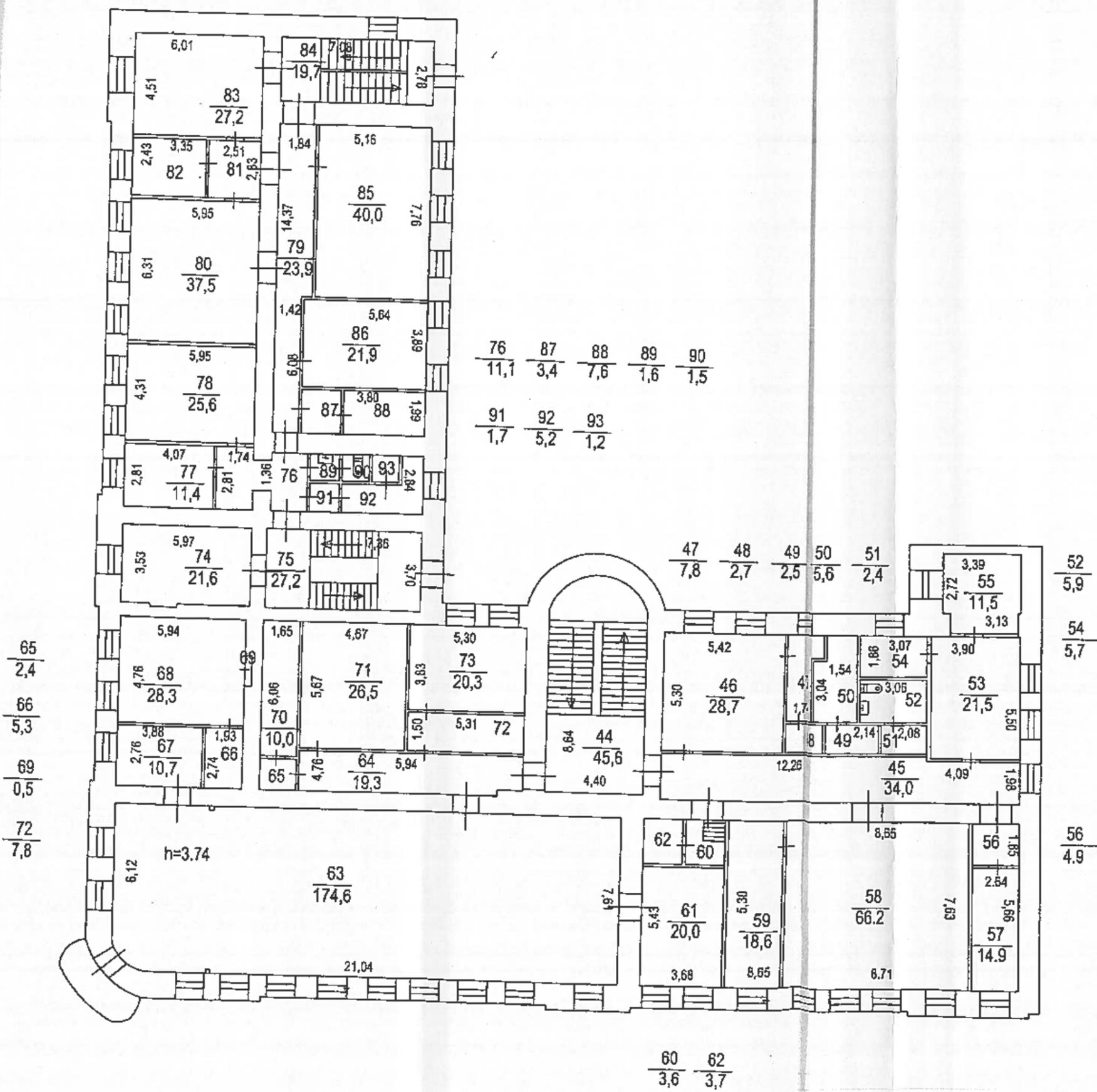


Текущие изменения  
 № пом. (части): 1Н, 2Н (с.п.1,2,3,8)  
 Основание: утвержденная перепланировка  
 акт применки в эксплуатацию не передан  
 (Акт МВК и др.)  
 « 11 » мая 2007 г.  
 Исполнитель: Шляпкина  
 (должность, ФИО, подпись)

		Инв.№
Проектно-инвентаризационное бюро Кронштадтского района г. Санкт-Петербург		
План 1 этажа по адресу: город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а		Масштаб 1:200
Лист 1 Листов		
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
08.04.2007	Начальник филиала	Рябенский А.В.
08.04.2007	Исполнитель	Шляпкина Е.П.
	Исполнитель бригады	
	Контроль	

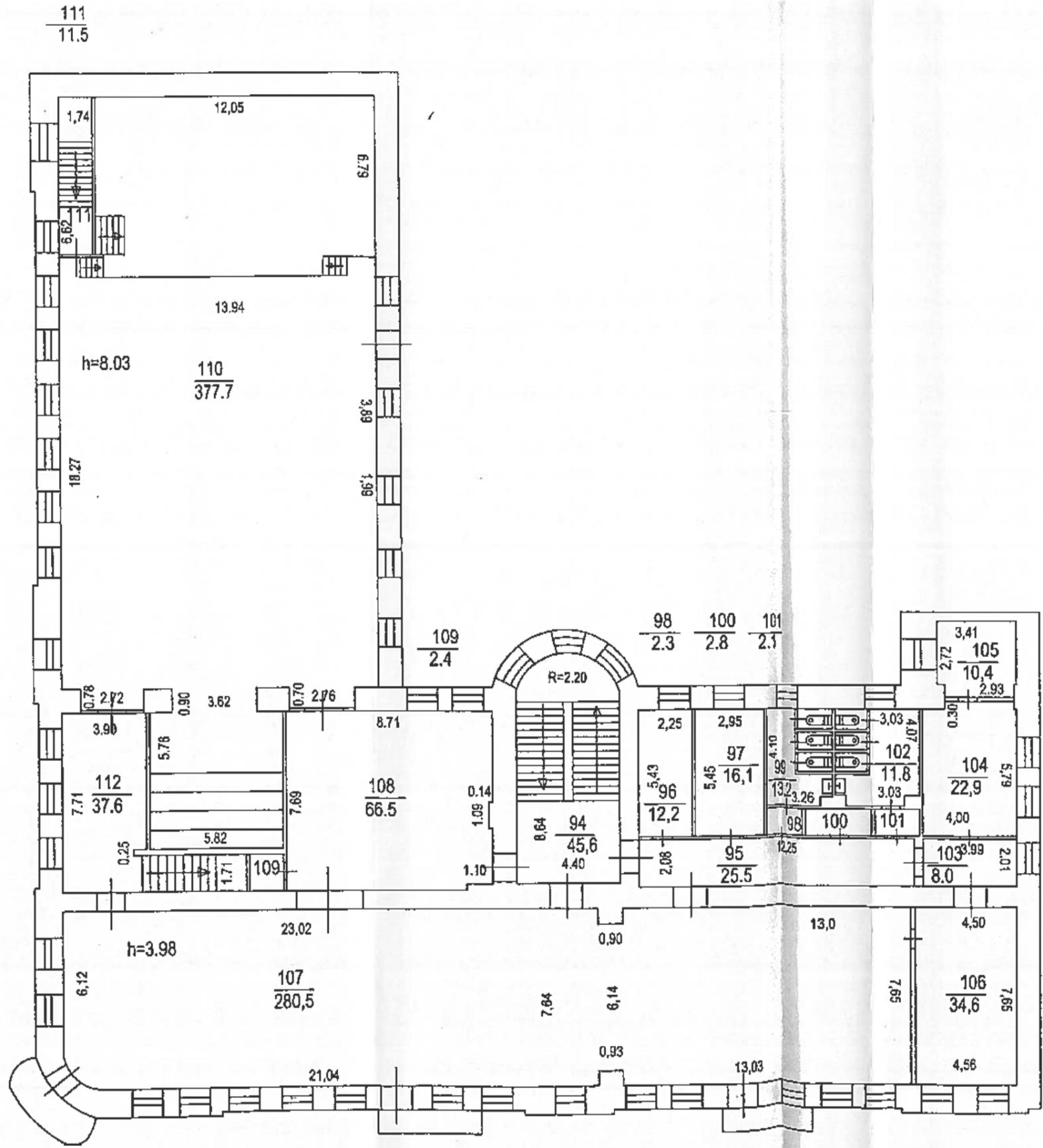
ПЛАН 2 ЭТАЖА

81 82  
6,0 8,1



Текущие изменения  
 № пом. (части): 1/4 (к. п. 46, 47, 56, 57, 58)  
 Основание: утвержденная перепланировка  
Лит. прил. к. в экз. 1 шт. на 100 руб.  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 11 » август 2007 г.  
 Исполнитель: Шалова И.В.  
 (должность, ФИО, подпись)

 Государственное учреждение Государственный архивный бюро Кронштадтского района Санкт-Петербург		Инв.№
Лист 1 Листов		Масштаб 1:200
Дата	Должность лица	Фамилия И.О.
08.04.2007	Начальник бюро	Рябенский А.В.
08.04.2007	Исполнитель	Шалова Е.Л.
	Исполнитель	
	Компьютер	

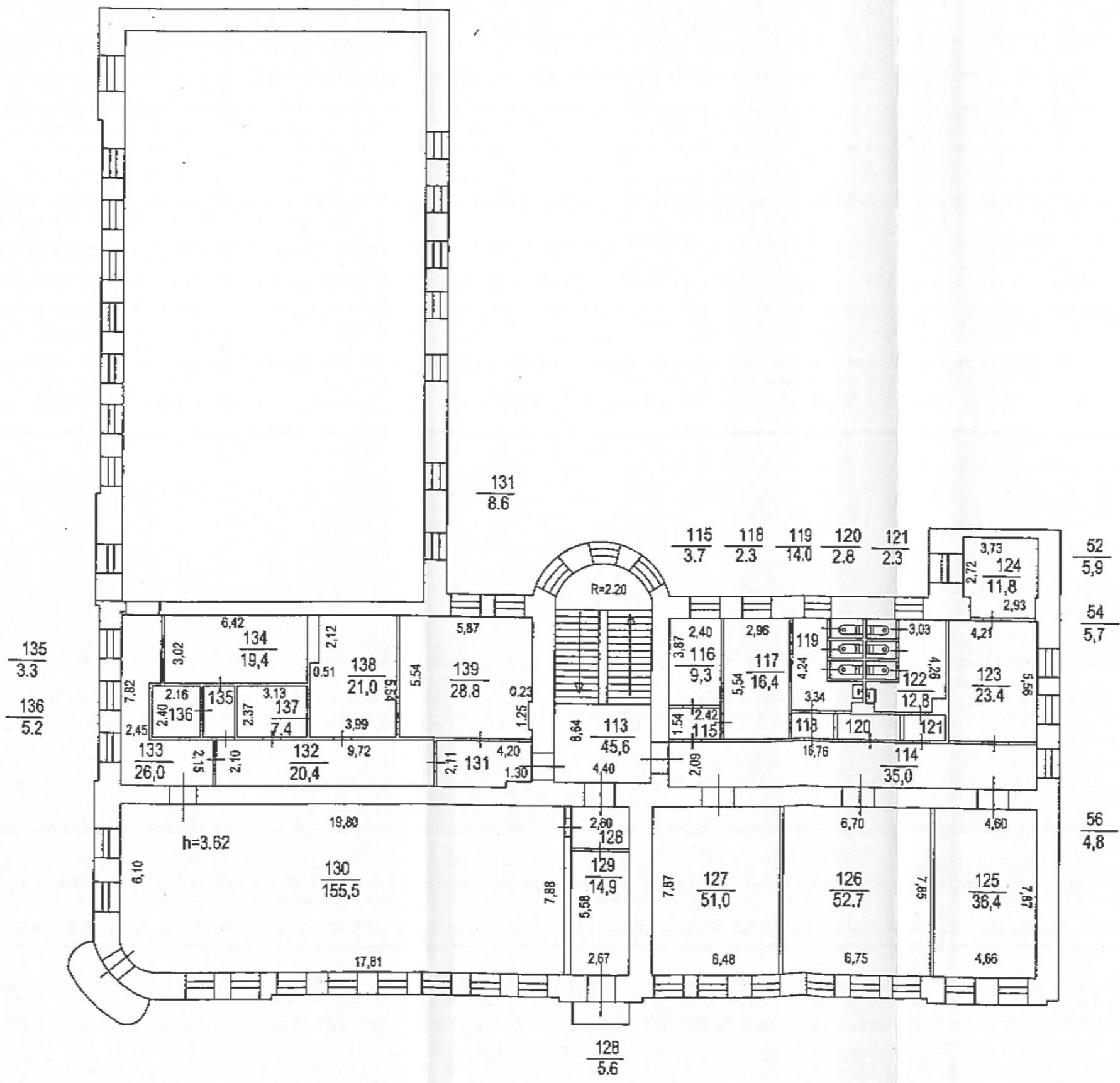


Текущие изменения  
 № пом. (части): 11 / ч. 2 / 106  
 Основание: утверждающая перепланировка  
 от присяжки в эксплуатацию на предмет:  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 11 » мая 2007 г.  
 Исполнитель: И.И.Иванова  
 (должность, ФИО, подпись)

		Инв. №
Филиал ГУП ГИИОН Проектно-инвентаризационное бюро Кронштадтского района Санкт-Петербург		
План 3 этажа по адресу: город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а		Масштаб 1:200
Лист 1 Листов		
Дата	Должность подп.	Подпись
08.04.2007	Начальник филиала	Равиловский А.В.
08.04.2007	Исполнитель	Шлюгерова Е.Л.
	Исполнитель бригады	
	Контроль	

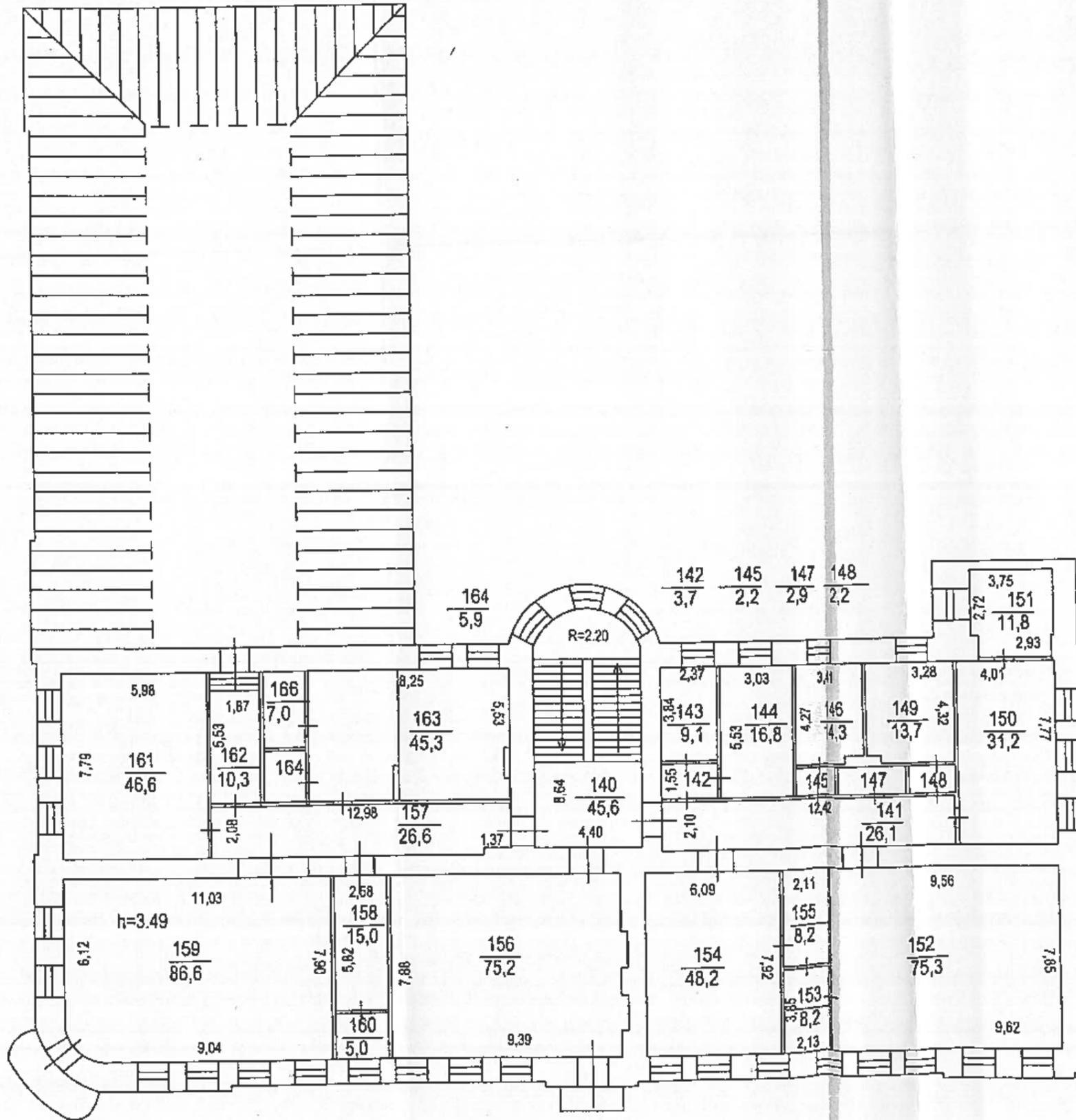
ПЛАН 4 ЭТАЖА

81 82  
6,0 8,1



**Текущие изменения**  
 № пом. (части): 14/к.п. 133  
 Основание: утвержденная перепланировка  
 для размещения в помещении не предусмотрен  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 11 » мая 2007 г.  
 Исполнитель: Шилова Е.П.  
 (должность, ФИО, подпись)

<p>Филиал ГУП ГИИОН          Специально-инвентаризационное бюро          Кронштадтского района          Санкт-Петербург</p>			Изна.№
План 4 этажа по адресу: город Кронштадт, проспект Ленина, дом 39а			Масштаб 1:200
Лист 1 Листов			
Дата	Должность и пер.	Семин И.О.	Подпись
08.04.2007	Начальник фрезера	Розанский А.В.	
08.04.2007	Исполнитель	Шилова Е.П.	
	Исполнитель		
	Копировал		



Текущие изменения  
 № пом. (части): 14/х.п. 158  
 Основание: утвержденная перепланировка  
Акт приема в эксплуатацию не перед.  
 (Акт МВК и пр.)  
 « 11 » мая 2004 г.  
 Исполнитель: Шлюккина  
 (должность, ФИО, подпись)

<p>Филиал ГУП ГИОИИ          проектно-инженерно-регистрационное бюро          Кронштадтского района          Санкт-Петербург</p>			Инва.№
<p>План 5 этажа по адресу:          город Кронштадт,          проспект Ленина, дом 39а</p>			Масштаб 1:200
Лист 1 Листов			
Дата	Должность п/п	Фамилия И.О.	Подпись
08.04.2007	Начальное звено	Роговский А.В.	
08.04.2007	Исполнитель	Шлюккина Е.Л.	
	Исполнитель		
	Композит		

**Приложение № 10**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А (г. Кронштадт, Ленина пр., 39), предусмотренных проектом «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры»» (ремонт и приспособление для современного использования), выполненным ООО «ПИК НЕВА» в 2022 году (Шифр: 30/ЗП-21).

**Материалы Проекта**

Список документов к Приложению № 10

1. Лицензия № МКРФ 00206 от 04.10.2012г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Балтийская реставрационная коллегия». На 3 листах.
2. Лицензия № МКРФ 20198 от 20.04.2020г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». На 3 листах.
3. Лицензия № МКРФ 01745 от 30.05.2014г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданная ООО «Научно-производственная компания – Фонд Пожарной Безопасности». На 3 листах.
4. Договор № 255 от 01.07.2021г. между ООО «Балтийская реставрационная коллегия» и ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». На 13 листах.
5. Договор № 28/21 от 08.12.2021г. между ООО «ПИК НЕВА» и ООО «Научно-производственная компания – Фонд Пожарной Безопасности». На 5 листах.
6. Государственный контракт Санкт-Петербурга № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. на выполнение работ по проектированию приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский дворец культуры» между Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Фонд капитального строительства и реконструкции» и ООО «Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА». На 16 листах.
7. Приложение № 1 к контракту № 30/ЗП-21 от 25.05.2021г. «Задание на проектирование. Приспособление для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением “Кронштадтский дворец культуры”», утвержденное 03.03.2021г. Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга. На 31 листе.
8. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.06.2021г. На 7 листах.
9. Уведомление КГИОП № 01-24-1397/22-0-1 от 29.07.2022г. о рассмотрении проектной документации. На 7 листах.
10. Уведомление КГИОП № 01-24-2182/22-0-1 от 21.11.2022г. о рассмотрении проектной документации. На 8 листах.

Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00206 от 4 октября 2012 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Балтийская реставрационная коллегия»**

**ООО «Балтийская реставрационная коллегия»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1177847061611**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7839079090**

007330

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**190121, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 130, лит. А,  
оф. 207**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности )

Настоящая лицензия предоставлена на срок

**бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

**№ 1068 от 4 октября 2012 г.**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

**№555 от 13 апреля 2017 г.**

**№178 от 20 февраля 2019 г.**

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

**Заместитель Министра**

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

**С.Г.Обрывалин**

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 00206** от **4 октября 2012 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



007319

Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 20198 от 20 апреля 2020 г.

на осуществление  
деятельности по сохранению объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности,  
в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона  
«О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ (услуг),  
установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью  
«Проектно-Инжиниринговая Компания НЕВА»**

**ООО «ПИК НЕВА»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование),  
организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального  
предпринимателя, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, наименование иностранного  
юридического лица, наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным  
законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»)

Основной государственный регистрационный  
номер юридического лица (индивидуального  
предпринимателя) (ОГРН)

**5067847325596**

Идентификационный номер налогоплательщика  
(ИНН)

**7811353779**

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191180, г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 92, лит. Б,  
пом. 9-Н, ком. 3,4**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

**№462 от 20 апреля 2020 г.**

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Первый заместитель

Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

**С.Г.Обрывадин**

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 20198** от **20 апреля 2020 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Первый заместитель  
Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 01745 от 30 мая 2014 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Научно-производственная компания - Фонд Пожарной Безопасности»**

**ООО «НПК - ФПБ»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1077847038158**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7810090608**

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**196084, г. Санкт-Петербург, ул. Заставская, д. 21, корп. 1, лит. А,  
оф. 65**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№918 от 30 мая 2014 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№776 от 17 июня 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 01745** от **30 мая 2014 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

**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**

«02» июня 2021 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-НЕВА», Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 20198 от 20 апреля 2020г., и общества с ограниченной ответственностью "Балтийская реставрационная коллегия", Лицензия № МКРФ 00206 от 04.10.2012г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, составили настоящий акт на предмет 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:

Объект культурного наследия регионального значения (на основании решения исполкома Ленгорсовета от 06.08.1990 № 644) «Дом Никитина»

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская Федерация

(Республика, область, район)

Санкт-Петербург, г. Кронштадт

(город)

улица

Проспект Ленина

д.

39а

Лит.

А

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание построено в 1879 году.

Здание Г-образной формы и состоит из двух частей (4-х и 5-ти этажных) с общими размерами в плане 42,3х44,3 метра, с чердаком и подвалом.

Конструктивная схема здания бескаркасная, здание бескаркасное с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами. Фундаменты под продольными и поперечными кирпичными стенами здания ленточные, бутовые, с основанием из валунов.

Наружные стены выполнены из глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе. Перекрытие над подвалом – кирпичные своды и по металлическим балкам с межбалочным заполнением в виде кирпичных сводиков. Междуэтажные перекрытия по металлическим балкам и частично по кирпичным сводам. Чердачное перекрытие по металлическим балкам. Несущая структура 4-х этажной части образована металлическими фермами, в 5-и этажной части здания - деревянными стропилами,

расположенными в неотапливаемом чердачном помещении. Кровля металлическая, выполнена из листового оцинкованного железа по разряженной деревянной обрешетке. Водосток наружный организованный.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения).

## 2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

### а) Общее состояние:

удовлетворительное.

### б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Под стенами здания устроены ленточные фундаменты. В основании фундамента уложены валуны, по верху которых выложена бутовая кладка на известково-песчаном растворе. Тело фундамента выполнено из кирпичной кладки на известково-песчаном растворе с внутренней стороны подвала и кладки из валунов с внешней стороны. Качество кладки фундаментов удовлетворительное: швы заполнены раствором, камни уложены плотно и имеют хорошее сцепление в кладке.

Техническое состояние основания и фундаментов работоспособное.

### в) Цоколи и отмостки около них:

По периметру здания устроена асфальтобетонная отмостка. Дворовая часть отмостки имеет множественные повреждения и требует ремонта.

### г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Наружные стены выполнены из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Толщина наружных стен равна 760...1170 мм, столбики подвала имеют толщину 510 и 640 мм. С наружной стороны стены оштукатурены. Толщина штукатурного слоя 25-35 мм. На фасаде здания и в зрительном зале имеется декоративный лепной декор.

Дефекты и повреждения:

1. имеются биопоражения и намокания наружных стен;
2. локальная деструкция кирпичной кладки;
3. температурные трещины в наружных стенах;
4. деструктивное разрушение цоколя из натурального камня;
5. утраты штукатурного слоя;

Фасады

При проведении обследования был выполнен осмотр фасадных стен. Фасад по проспекту Ленина и ул. Велешинского отремонтирован. Внутренний фасад требует ремонта.

Техническое состояние конструкции наружных и внутренних стен находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. Перемычки и столбики подвала находятся в недопустимом состоянии.

### д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Покрытие обследуемого здания чердачного типа. Конструктивная схема покрытия на различных участках имеет отличия:

- покрытие из деревянных стропил;
- покрытие из металлических ферм;
- покрытие по металлическим балкам.

Дефекты и повреждения:

1. некачественно выполненный ремонт стропильной системы – сечения стропил заменены на сбитые из досок, при этом места стыковки выполнены без разбежки, в результате чего несущая способность элемента снижается в два раза;

2. в конструкции кровли отсутствуют продухи для обеспечения вентиляции чердачного пространства.

3. следы биопоражений элементов стропильной системы;

4. демонтированы отдельные подкосы.

Деревянная стропильная система находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Покрытие из металлических ферм устроено в осях В-И. В чердачном пространстве расположено 6-ть треугольных ферм с шагом 3,68 м.

Дефекты и повреждения:

– некачественно выполненное усиление ферм – некоторые болты, установленные для крепления уголков L50\*5 для усиления, обрезаны (установлены “для вида”);

– ферма по оси Е имеет отклонение от вертикали более 50 мм;

– отсутствие продухов для обеспечения вентиляции чердачного пространства;

– поражение ржавчиной элементов металлических ферм.

Конструкции покрытия в осях В-Ж находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, а ферма по оси Е находится в аварийном состоянии.

Покрытие по металлическим балкам выполнено в осях Б-В м/о 4-5. Основными несущими конструкциями являются балки из двутавров №20а. Дефектов и повреждений конструкций покрытия не обнаружено.

Покрытие по металлическим балкам в осях Б-В м/о 4-5 находится в работоспособном состоянии.

Кровля металлическая, с организованным наружным водостоком, выполненная из листового оцинкованного железа по разряженной деревянной обрешетке. Обрешетка изготовлена из брусков 50×60(н) мм. Шаг обрешетки 150... 250 мм. Водосточные трубы, установленные на здании, металлические оцинкованные d=200 мм. Дымовые трубы кирпичные, с металлическими колпаками из оцинкованной стали.

Дефекты и повреждения:

– металлические колпаки дымовых труб поражены коррозией, частично погнуты, отдельные отсутствуют;

– ржавление кровельных листов, швы между листами имеют следы ремонта после протечек;

– дымовые трубы имеют трещины и повреждения штукатурного слоя, утраты отдельных кирпичей.

Кровля, дымовые и водосточные трубы, колпаки на дымовых трубах находятся в недопустимом состоянии.

Участок крыши в осях (4-5) / (В/1-В).

Над главной лестницей имеется выход на крышу с жесткой железобетонной площадкой 4,4м x 5,3м и кирпичной башней-выходом на кровлю. Стены башни оштукатурены как с внутренней, так и с наружной стороны. Штукатурная отделка имеет загрязнения и локальные утраты, требуется ремонт отделки. Оконные и дверные заполнения башни требуют замены. Дефектов и повреждений конструктивного характера не зафиксировано.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах эклектики - ремонт лепнины до 10%. Состояние удовлетворительное. Необходима расчистка старых слоев для восстановления декора, замена окрытий и отливов. Состояние восстановленной лепнины удовлетворительное. Частично заменена столлярка.

з) Дополнительно:

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

удовлетворительное

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытие подвала выполнено с использованием рельсов узкоколейных и опираются на наружные, внутренние стены и кирпичные столбики подвала.

Дефекты и повреждения:

1. слоистое ржавление металлических балок (рельсов);
2. разрушение штукатурного слоя перекрытия;
3. усиление конструкций перекрытия деревянными балками;
4. трещины в конструкции перекрытия;
5. наличие деревянных подкладок под металлические балки;
6. наличие подкладок под металлические балки из отдельных кирпичей

Перекрытие 1-5-го этажа.

Конструкции перекрытий выполнено по двутавровым металлическим балкам.

Перекрытие по металлическим балкам перекрытия 1-5-го этажа и чердачного перекрытия в целом находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, а балки перекрытия подвала находятся в аварийном состоянии.

в) Полы:

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Внутренние стены и столбики подвала выполнены из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Толщина внутренних стен равна 760...1170 мм, столбики подвала имеют толщину 510 и 640 мм. С внутренней сторон стены оштукатурены, стены в подвале не оштукатурены. Толщина штукатурного слоя 25-35 мм. Внутри здания в ходе ремонтных работ часть

штукатурки демонтирована.

Перемычки над проемами в здании трех типов:

- кирпичные арочные высотой в два кирпича;
- кирпичные клинчатые высотой в два кирпича;
- с перемычками из металлических балок.

В качестве металлических балок в перемычках применены профили из рельс и прокатных профилей.

Дефекты и повреждения:

1. повсеместное замокание стен подвала по причине контакта кирпичной кладки с водой, как следствие, капиллярный подъем влаги;
2. локальная деструкция кирпичной кладки;
3. трещины в конструкциях кирпичных стен и столбиков подвала;
4. трещины в конструкциях кирпичных перемычек;
5. выветривание раствора из швов кирпичной кладки кирпичных перемычек;
6. разрушение, выпадение отдельных кирпичей в конструкциях кирпичных перемычек;
7. расширение проема без устройства перемычки;
8. переувлажнение нижней части стен подвала;
9. поражение ржавчиной металлических перемычек.

д) Столбы, колонны:

Столбики подвала выполнены из полнотелого глиняного кирпича на известково-песчаном растворе. Имеют толщину 510 и 640 мм.

Дефекты и повреждения:

1. трещины в конструкциях столбиков;

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Окна в здании деревянные, с двойным остеклением в отдельных переплетах. В здании часть окон заменена на новые трехкамерные – фасад по оси 1 и А, а также фасад по оси 3 - 1-й этаж. В остальной части здания окна не заменены.

Во флигеле расположенном на покрытии, оси 4-5/В-Г имеются металлические оконные рамы без остекления

Состояние не замененных деревянных и металлических оконных блоков ограниченно-работоспособное.

Двери в здании двух видов: стальные и деревянные филенчатые. Внутренние двери в здании на 3...5 этажах демонтированы, имеются только двери ограничивающие доступ.

Состояние деревянных филенчатых и стальных дверей ограниченно-работоспособное.

ж) Лестницы и крыльца:

Здание оборудовано тремя внутренними лестницами и одной внешней (эвакуационной). Основная лестница в осях «4»-«5»; «Б»-«В» двухмаршевая с промежуточной площадкой. Ограждение лестничных маршей металлическое. Лестничные ступени выполнены из природного камня – известняка. Ступени опираются с одной стороны на косяк, с другой стороны на кирпичную стену лестничной клетки.

Дефекты и повреждения:

1. трещины каменных ступеней;
2. сколы валиков ступеней;
3. стертости поверхности ступеней в ходовых местах;
4. разрушение бетонно-мозаичных полов на площадках; перила расшатаны.

Конструкция лестницы находится в ограниченно-работоспособном состоянии  
 Лестница в осях «1»-«3» м/о «Б»-«Г». Лестничные марши выполнены из наборных железобетонных ступеней. Косоуры из двутавровых балок №18 опираются на балки лестничных площадок. Ограждение лестницы - металлическое. Дефектов и повреждений лестницы в осях «1»-«3» м/о «Б»-«Г» не обнаружено.

Лестница в осях «1»-«3» м/о «Е»-«Ж». Лестничные марши выполнены из наборных известняковых ступеней. Одним концом ступени опираются на металлические косоуры из двутавровых балок №18, другим заведены в стены лестничных клеток. Ограждение лестницы - металлическое. Дефектов и повреждений лестницы в осях «1»-«3» м/о «Е»-«Ж» не обнаружено.

Эвакуационная лестница металлическая изготовлена из швеллеров, уголков и пластин. В результате ржавления элементов лестница пришла в негодность и требует замены. Конструкции лестницы находятся в аварийном состоянии.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Для обеспечения работоспособного состояния конструкций здания необходимо выполнение следующих мероприятий

- Замена отмостки после выполнения гидроизоляции.
- Устройство гидроизоляции. По результатам обследования технического состояния фундаментов предполагается уточнение характера и необходимости дополнительного усиления фундаментов.
- Перепланировка с приспособлением для современного использования, с выполнением требований для движения МГН и норм ПБ, с сохранением стен, дверей и восстановлением элементов отделки, входящих в предмет охраны. Вычинка повреждённой охраняемой кирпичной кладки, восстановление разрушенных участков кладки (стен, сводов) с разборкой аварийных участков и их восстановлением на сложном известково-цементном растворе по предлагаемой проектом технологии; Инъектирование трещин (с раскрытием более 5 мм).
- Предполагается устройство новой эвакуационной лестницы в осях Г-Б/5.1-6
- Устройство шахты лифта в осях 3-4/В-Б, для использования МГН и пожарными подразделениями, с устройством зон безопасности, с пробивкой перекрытий, не входящих в предмет охраны. Замена металлической лестницы 3-го типа на дворовом фасаде в соответствии с нормами эвакуации из зала.
- Ремонт и реставрация сохраняемых существующих лестниц в осях 4-5/Г-Б, В-Г/2-3, 1-3/Е-Ж.
- Разборка и восстановление каркасной перегородки портала сцены в прежних пропорциях, с восстановлением лепнины по обмерным чертежам. Все переустройство сцены и сценического оборудования выполнено во внутренних границах сцены и не нарушает исторический облик Большого концертного зала в целом, предполагается сохранить вид портала в неизменном виде.
- Устройство огнезащиты металлических и деревянных конструкций не входящих в предмет охраны.
- Замена наружных окон и дверей
- Ремонт стропильной системы с заменой отдельных подкосов и участков обрешетки по результатам детального обследования.
- Замена перекрытия подвала
- Ремонт конструкций деревянной стропильной системы. Замена кровельного

. окрытия и обрешетки.

- Ремонт уличных и дворовых фасадов в соответствии с дефектными ведомостями и сохранением элементов декоративного убранства входящих в предмет охраны. В процессе реставрационно-восстановительных работ предполагается дальнейшая расчистка фасадов и архитектурного декора от покрасок, ремонтной штукатурки для уточнения состояния подлинного штукатурного оформления и цветового решения в целях восстановления исторического цветового решения фасадов.
- Устройство крылец
- Замена системы отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных устройств а так же технологии в рамках проекта приспособления, в соответствии с ТЗ Заказчика.

## II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

## III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Генеральный директор  
ООО «ПИК-НЕВА»



Юклутова Н.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта  
ООО «ПИК-НЕВА»

Староверова Э.А.

(Подпись)

Генеральный директор  
ООО «Балтийская Реставрационная Коллегия»



Артюшин Н.Б.

(Подпись)



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
 Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

КГИОП СПб  
 № 01-24-1397/22-0-1  
 от 29.07.2022 22  
 На № \_\_\_\_\_  
 На № \_\_\_\_\_



Генеральному директору  
 общества с ограниченной  
 ответственностью «Проектно-  
 инжиниринговая компания НЕВА»  
 Юклутовой Н.О.

Рузовская ул., д. 8, лит. Б,  
 Часть помещения 10-Н, офис 332,  
 г. Санкт-Петербург, 190013

Копия: Комитет по строительству  
 Санкт-Петербурга

КГИОП, рассмотрев представленную проектную документацию от 20.06.2022 № 01-24-1397/22-0-0 «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры» (шифр 30/ЗП-21) с Актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – Акт) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А (далее – Объект), разработанным экспертной комиссией в составе: Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А., уведомляет, что не согласен с выводами экспертов о соответствии указанной проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

К представленной проектной документации имеются следующие замечания.

Тома технических отчетов по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций зданий, попадающих в зону риска штампы датированы 2017.

ООО «Проектно-инжиниринговая компания НЕВА» не указано в качестве генерального проектировщика документации. В составе документов отсутствуют основания (договора) для разработки проектной документации ООО «Балтийская Реставрационная Коллегия» и ООО «Научно-производственная компания-Фонд Пожарной безопасности» и их реквизиты на титульных листах, как субподрядчиков.

Замечания к разделу «Предварительные работы» Том «Исходно-разрешительная документация».

Отсутствуют актуализированные планы БТИ, контракты на проведение работ, разрешение на проведение научно-исследовательских работ на объекте 12.07.2021, предварительный отчет о техническом состоянии объекта, характеристика состояния объекта. В выводах Акта определения влияния проведения работ на характеристики объекта от 02.06.2021 указано, что предполагаемые виды работ не влияют на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Обращаем Ваше внимание, на то, что аналогичные работы, перечисленные

в Акте государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, 39: «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, литера А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры» от 2019 (шифр: 03. КОУ-17. КДК; заказчик ЗАО «ГеоСпецСтрой»), влияли на данные характеристики.

Отсутствует том «Фотофиксация». Объем фотофиксации в различных разделах недостаточен, цветные фотографии отсутствуют.

Замечания к тому «Комплексные научные исследования».

В документации, в обследовании и проекте, за нулевую отметку (относительную) принят существующий уровень пола при входе. Принимать переменную отметку пола (в разных помещениях разные отметки) за нулевую нецелесообразно, вести от нее отсчет невозможно. При входе имеется парадная лестница, подлежащая реставрации, возможно взять за основу отметки ступени.

В томе отсутствует необходимый объем информации, в том числе:

- необходимый объем условных обозначений на листах;
- перекрестные и сквозные ссылки на чертежах;
- абсолютные отметки на чертежах;
- необходимые разрезы здания с детализацией конструкций, чертежи узлов конструкций и элементов здания;
- планы с указанием линий разрезов;
- информация о выполненных ранее работах (в том числе по ремонту перекрытий) и оценка их воздействия на конструкции здания;
- уточнение об указанных в текстовой части ремонтных работах на фасадах здания;
- полный объем дефектов в ведомости дефектов и повреждений (в том числе: фундаментов, цоколя, кирпичной кладки, картограммы дефектов всех фасадов, декора, балконов, межэтажных перекрытий после выполнения самовольных ремонтных работ, конструкций крыши из различных материалов и пр.), имеющиеся дефекты и повреждения фасадов и интерьеров не разделены по осям здания и помещениям, что делает невозможным их оценку и составление выводов для принятия проектных решений; на основании подобной ведомости определить объем необходимых работ по сохранению объекта невозможно.

Выводы и рекомендации обследования не являются однозначными по многим позициям, в том числе, например:

- в отношении стропил пятиэтажного объема здания в обследовании предлагается ремонт нескольких или полная замена; в отсутствии количественных характеристик дефектов стропил в проекте имеется полная замена их на металлические с устройством монолитного ж/б пояса перерезающего насквозь кирпичные стены с существующими вентканалами, которые выходят на кровлю здания; демонтаж их в проекте не указан; решения и чертежи узлов, учитывающие новое устройство конструкций крыши, в том числе с рекомендуемыми карнизными и коньковыми продухами отсутствуют;
- предлагается полная замена перекрытия над подвалом рельса высотой 108 мм с кирпичными сводами на новые металлические балки высотой 250 мм, узлы и информация об устройстве (или неустройстве) новых сводов из кирпича по новым балкам с новыми узлами опор на стены отсутствует.

Еще пример: в разделе ТО имеется рекомендация по устройству дренажа

с оговоркой, что принятие решения об его устройстве необходимо на стадии разработки проекта. Рекомендации должны быть однозначными и основаны на результатах обследований грунтов основания, конструкций Объекта и анализе грунтовых вод.

Обследование в целом выполнено не в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия». Рекомендуем выполнить обследование в соответствии с нормативной литературой с необходимыми чертежами и ведомостями дефектов и повреждений с качественными и количественными характеристиками дефектов по всем конструкциям и элементам здания и содержать рекомендации и выводы, основанные на результатах проведенных научно-исследовательских работ.

В принципе в документации необходимо привести текстовые и графические части разных разделов в соответствие между собой. Например, в том числе в отношении гидроизоляции здания:

- в обследовании указано, что в части помещений подвала (какой?) имеются кессонные бетонные плиты (не подтверждено фотофиксацией), рекомендуется выполнить гидроизоляцию здания с устройством кессонных плит; нет информации о сохранении существующих кессонов или их демонтаже и устройстве на их месте новых;
- в проекте кессоны не устраиваются, ж/б плиты не заводятся на стены;
- информация об необходимости отсечной гидроизоляции по периметру здания отсутствует;
- в свою очередь решения по устройству отсечной гидроизоляции имеются.

При расчете снеговой нагрузки необходимо учесть различные схемы распределения нагрузки согласно п. 10.4 СП 20.13330.2016.

Нормативное значение веса снегового покрова принимается в соответствии с Приложением К СП 20.13330.2016 (приложение К введено Изменением № 2, утвержденным Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 49/пр.)

Необходимо пояснить используемое в поверочных расчетах значение расчетного сопротивления металла. Согласно п. 18.2.4 СП 16.13330.2017 расчетное сопротивление стали необходимо назначать по результатам испытаний, для сталей, выпущенных до 1950 г. верхняя граница – 210МПа.

Инженерно-геологические условия значительной части территории Санкт-Петербурга и его пригородных районов являются сложными и неблагоприятными. Четвертичные отложения в центральной части города представлены ледниковыми (моренными) межледниковыми и послеледниковыми (озерно-ледниковыми) суглинками, супесями, песками. В толще послеледниковых отложений наибольшее значение имеют морские, озерные (лимногляциальные), флювиогляциальные, болотные и аллювиальные, преимущественно слабые, грунты различного литологического состава. Накопленный опыт ведения работ показывает, что расчетное сопротивление грунтов на данном участке, как правило, не превышает 30т/м<sup>2</sup>. Представляется завышенным значение расчетного сопротивления грунта основания. Рекомендуется перепроверить соответствующие расчеты на стр. 263, 264.

Замечания к тому «Пояснительная записка».

В пояснительной записке вообще отсутствует перечень работ и обоснование проектных решений. Так как в текстовой части всех остальных разделов содержатся отдельные работы и не в полном объеме (в том числе без обоснования и ссылок на обследование), то в принципе оценить целесообразность и необходимость

принятых проектом работ по сохранению невозможно.

В томе «Конструктивные решения» также много разночтений. В текстовой части отсутствует полный перечень работ. Указано, что проводится реконструкция здания. Перекрытие над подвалом заменяется без уточнения конструкций – на аналогичное со сводами или только балки. Деревянная стропильная система в осях 1/6-А/В заменяется на металлическую без необходимых пояснений. Узлы с устройством карнизных и коньковых продухов, необходимые по выводам обследования, отсутствуют. Лестница по дворовому фасаду опирается на металлические стойки, отсутствующие на фасаде здания. Лестница в осях 5/1-6 ведет на 4-й этаж, а не на 2-й, как в тексте. Лестница на сцену на разных схемах указана в разных направлениях. На плане кровле не нанесены все вентканалы и шахты. Балконы по обследованию в ограниченно-работоспособном состоянии, конструктивных решений по восстановлению состояния нет. На чертежах гидроизоляция устроена по облицовке цоколя из натурального камня. В решениях крылец и примысков отсутствует облицовка из натурального камня, которая описана в текстовой части архитектурных решений. Чертежи узлов проходов сетей через стены и фундаменты даны без привязок к конкретным местам и отметкам (в том числе узлы с щелевыми продухами в полу и перекрытиях – как решена раскладка конструкций перекрытий и элементов полов, паркета?).

Испытания металлических балок проведены в 2020 г., до начала проектирования. Рекомендуется дополнить том описанием мероприятий по обеспечению пространственной жесткости здания при демонтаже 100% балок перекрытий над подвальным перекрытием.

Проектируемые проемы с устройством перемычек на всех этажах необходимо предусматривать с устройством вертикальных конструкций из прокатного металла, обрамляющих торцы стен. Крепление конструкций обоймы предусматривать с исключением большого количества расположенных на одной вертикали отверстий, являющихся одновременно концентраторами напряжений, которые могут спровоцировать образование трещин в кирпичных стенах

Решения по отсечной гидроизоляции выполнены не по рекомендациям обследования (см. выше). В рекомендациях указана необходимость устройства кессонов, но устраивать их нужно на высоту отметки максимально зафиксированного уровня грунтовых вод + 10 см. Проектом предлагается устройство обмазочной гидроизоляции по стенам внутри помещений подвалов. Плита пола не закреплена, что может привести к подтоплению помещений. Также необходимо устройство наружной вертикальной гидроизоляции фундаментов, при отсутствии гидроизоляции и утепления продолжится намокание кладки, и как следствие, деструкция в результате низких температур.

В разделе (лист 05) необходимо доработать конструкцию отмостки с указанием всех элементов. При выполнении ж/б отмостки необходимо устройство деформационных швов для предотвращения образования трещин в результате морозного пучения. Также на разрезе необходимо показать гидроизоляцию фундамента. На листе 02 конструкция отмостки указана уже – асфальтовая. Устройство отмостки в принципе необходимо увязать с существующей планировкой территории для обеспечения отвода воды в сеть ливневой канализации.

Замечания к тому «Архитектурные решения».

Слуховые окна на кровле запроектированы несимметрично относительно элементов фасада и не соответствуют историческим аналогам и иконографии.

На чертежах металлических козырьков недостаточно размеров.

Для проектного решения козырьков на дворовых фасадах, ограждений на кровле пятиэтажного объема и башни дворового фасада, наружных дверей из твердых пород дерева. Необходимо уточнить материал лестницы и двери в подвал по дворовому фасаду. Рекомендуется восстановить утраченную при ремонтах симметрию штукатурных филенок декора относительно оконных проемов первого этажа здания (по пр. Ленина). Двери по историческим аналогам предлагается восстановить только в парадный зал и частично на лестницу, без учета видимости из фойе и помещений, примыкающих к парадной лестнице. Отсутствуют узлы с заложенными оконными проемами в зрительном парадном зале. На плафон потолка зрительного зала не нанесено электрическое оборудование. Необходимо уточнить рисунок и материал витринных окон в уровне первого этажа лицевого фасада по пр. Ленина (существующие из твердых пород дерева); рисунок дверного заполнения выхода на пожарную лестницу.

В документации отсутствуют:

- ведомости оконных и дверных заполнений, составленные для всех проемов во всех помещениях;
- информация на маркировочных планах о местах установки пластиковых окон ОВ1-ОВ5 (указаны в томе «Проект приспособления», в ведомости заполнений); материал оконных заполнений «дерево» входит в предмет охраны;
- разрезы здания с нанесенным инженерным оборудованием (в том числе сценическим);
- информация об оборудовании лифтовой шахты;
- информация о местах установки оборудования на фасадах здания, а также в интерьерах, имеющих отделку (например - вентиляционные решётки на развёртках стен зала и так далее).

В разделах устройства инженерных сетей и оборудования нет информации о влиянии предлагаемых работ на сохранность элементов, входящих в предмет охраны объекта. Размещение оборудования дано без визуализации на развёртках и разрезах, позволяющих оценить влияние на облик помещений ОКН, в том числе с отделкой, информации об отметках, узлах крепления и т.п.

Документацию необходимо дополнить условными обозначениями на листах и сквозными ссылками. На всех конструктивных чертежах и разрезах указать вертикальные отметки.

Замечания к тому «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2.2 Книга 2.1. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки фасадов, архитектурного декора и столярных заполнений, (шифр 30/ЗП -21- НИ 1.1)».

1. Представить документацию в печатном виде в цветном варианте.
2. Результаты микологического обследования представить с подписью эксперта (пункты 6.1.2., 6.1.3., 6.2.7, 6.3.5 ГОСТ 370005-2022).

Замечания к «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2.3 Книга 2.2. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки интерьеров, архитектурного декора и столярных заполнений, (шифр 30/ЗП -21- НИ1.2)».

1. Представить документацию в печатном виде в цветном варианте.

Замечания к тому «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 3.1 Технологические рекомендации по реставрации отделки фасадов (шифр 30/ЗП -21- ТР1)»:

- указать готовые растворные смеси, допущенные к применению при реставрационных работах на объектах культурного наследия нескольких производителей (стр 6, п. 4.3);

- отсутствуют работы по мастикованию мелких утрат растворами камнезаменителями (стр. 6 – 7. Этап 4);
- отсутствует этап по консервации расчищенной штукатурной отделки (стр. 14);
- исключить консолидацию трещиноватых участков штукатурной отделки камнеукрепляющими составами (стр. 15);
- исключить применение готовых известково-гипсовых смесей для интерьерных работ при реставрации штукатурной отделки фасадов (стр. 19);
- для промежуточных тяг, карнизов и иного тянутого архитектурного декора предложить силиконовые системы окраски (стр. 23);
- отсутствует этап по воссозданию утраченных деталей (с учетом пункта 1.13.2 на стр. 72 тома с шифром шифр 30/3П -21- НИ1.2) (стр. 32);
- исключить применение аппаратов высокого давления (стр. 35, пункт 2.1);
- раскрыть аббревиатуру СВАО, указать что метод является струйно-вихревым воздушно-абразивным (стр. 37);
- исключить применение доломитовой и мраморной крошки, предложить грануляты иного вещественного состава (стр. 37, стр. 68);
- пояснить о каком приямке идет речь (стр. 44, пункт 3.2.3.);
- исключить применение камнезаменителей для воссоздания шовного заполнения; предложить готовые растворные смеси согласно сфере применения, допущенные к применению при реставрационных работах на объектах культурного наследия нескольких производителей (стр. 46, пункт 3.5.);
- исключить гидрофобизаторы с присутствием фторсодержащих акриловых сополимеров и эфиров кремниевой кислоты (стр. 47);
- раскрыть аббревиатуру СВАО, указать что метод является струйно-вихревым воздушно-абразивным (стр. 49, стр. 68);
- исключить восполнение утрат шовных растворов инъекционными составами (стр. 54, пункт 6);
- исправить название рекомендаций по реставрации черного металла применительно к объекту (стр. 56);
- исключить применение полиэфирных материалов и инъекционных смесей для восполнения утрат шовных растворов; предложить готовые растворные смеси согласно сфере применения, допущенные к применению при реставрационных работах на объектах культурного наследия нескольких производителей (стр. 71);
- структурировать этапы согласно последовательности выполнения работ (стр. 71-72);
- устранить противоречия по рекомендациям составов на алкидном связующем и рекомендуемых материалов; предложить целостную окрасочную систему для древесины (стр. 90);

Замечания к тому «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 3.2 Технологические рекомендации по реставрации отделки интерьеров (шифр 30/311 - 21-ТР2)»:

- указать готовые растворные смеси, допущенные к применению при реставрационных работах на объектах культурного наследия нескольких производителей (стр. 7. П. 5.1);
- указать рекомендуемые смывки, допущенные к применению при реставрационных работах на объектах культурного наследия нескольких производителей (стр. 13, п. 2.4.2.);
- исключить консолидацию трещиноватых участков штукатурной отделки камнеукрепляющими составами (стр. 15);

- для работ в интерьерах рекомендовать марки смывок без содержание хлорированных углеводородов (без метилхлорида и т.п.) (стр. 27, пункт 2.2.1);
- исключить применение полиэфирных материалов для восполнения утрат шовных растворов (стр. 37, пункт 3.3.).

Замечания к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, дом 39а, литера А.

1. На стр. 22-24 Акта содержатся сведения о планируемой реставрации, в п. 12.2 и 12.4 обоснований вывода экспертизы указаны ремонт и приспособление для современного использования, а в наименовании проектной документации (в т.ч. на титуле и выводе Акта) фигурирует только приспособление для современного использования, что влечет за собой внутреннее противоречие в отношении предусмотренных проектом работ по сохранению.

2. Источники приобщения иллюстраций 48-81, представленных в иконографических материалах, ситуационного и историко-культурного опорного планов (приложения № 3, 4 к Акту) из разделов 7, 11 Акта неясны. Прилагаемый к Акту историко-культурный опорный план не отображает градостроительные элементы и сооружения, представляющие собой историко-культурную ценность, как сохранившиеся, так и утраченные, характеризующие этапы развития исследуемой территории.

3. На некоторых фотографиях, представленных в материалах фотофиксации (№ 2.4, 2.5, 3.12, 4.7), имеются признаки складирования строительных материалов, что может свидетельствовать о начале работ, предусмотренных проектом, еще до его согласования. Однако, по тексту Акта вышеуказанная информация не зафиксирована.

4. В договорах заказчика с экспертами согласующий орган указан как служба по охране ОКН Иркутской области.

В целом в Акте не рассматривается полный перечень работ по сохранению на основании результатов обследования, так как он отсутствует в проектной документации (в том числе в пояснительной записке в принципе отсутствует перечень работ и их обоснование). Учитывая вышеизложенное определить обоснованность работ по сохранению объекта невозможно.

**Заместитель начальника Управления по охране и использованию  
объектов культурного наследия -  
начальник отдела Адмиралтейского района**

 **А.О. Смелков**

Грук Е.Ю. 710-45-68  
Любас А.Н. 710-45-58  
Савченков А.И. 310-00-38  
Захаров П.А. 417-43-05.  
Смирнов А.М. 571-02-67



Комитет по строительству  
№ 01-44-16773/22-0-0 437  
от 23 11 2022



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ  
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ  
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
(КГИОП)

КГИОП СПб  
№ 01-24-2182/22-0-1  
от 21 11 2022  
31, Факс (812) 710-42-45  
v.spb.ru  
http://kgiop.ru



На № 01-24-2182/22-0-0 от 22.09.2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
общества с ограниченной  
ответственностью «Проектно-  
инжиниринговая компания НЕВА»  
Юкловой Н.О.

Рузовская ул., д. 8, лит. Б,  
Часть помещения 10-Н, офис 332,  
г. Санкт-Петербург, 190013

Копия: Комитет по строительству  
Санкт-Петербурга ✓

КГИОП, рассмотрев представленную проектную документацию от 22.09.2022 № 01-24-2182/22-0-0 «Проектирование приспособления для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А, занимаемого Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Кронштадтский Дворец культуры» (шифр 30/ЗП-21), разработанную ООО «ПИК НЕВА», с Актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – Акт) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Никитина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 39а, лит. А (далее – Объект), разработанным экспертной комиссией в составе: Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А., уведомляет, что не согласен с выводами экспертов о соответствии указанной проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Представленная повторно проектная документация не исправлена в соответствии с замечаниями, перечисленными в письме КГИОП от 29.07.2022 № 01-24-1397/22-0-1. В документации выявлены следующие несоответствия требованиям охраны объектов культурного наследия и замечания.

Отсутствует документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление о предоставлении государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта.

Даты разработки документации в Акте ГИКЭ и в самой документации различны. На титульных листах документации – 2021 г., в штампах – 2021, 2022 г. Какую документацию рассматривали эксперты не ясно (откорректированную или нет).

Договоры, заключенные на проектирование с субподрядными организациями не представлены. В части штампов отсутствуют подписи проектировщиков.

Имеются замечания к оформлению проекта. Условные обозначения и перекрестные ссылки дополнены не на всех листах. Толщина линий конструктивных элементов, осей и размерных линий одинаковы.

Замечания к тому «Фотофиксация». Фотографий недостаточно для

определения объема работ по сохранению, качество отдельных фотографий плохо читаемое. Необходимо обратить внимание на аннотации к фотофиксации (например, на фото помещений 5 этажа указано – «вид на витринные окна пр. Ленина», расположенные на первом этаже.

**Замечания к тому «Исходно-разрешительная документация».** Акт технического состояния дан для здания евангелического приюта во имя св. Иммануила для детей идиотов и эпилептиков (с садом).

**Замечания к тому 12.2.4. «Технический отчет по результатам обследования технического состояния несущих строительных конструкций здания КДК».** Фотофиксация шурфования, представленная на стр. 72-76 тома, не дает визуального представления технического состояния обследуемых конструкций (фотографии контрастированы, отдельные элементы не просматриваются). На отдельных чертежах отсутствуют условные обозначения. Необходимо привести в соответствие описательную и графическую части освидетельствования шурфования. На разрезах по шурфам отсутствует уровень грунтовых вод, однако в описательной части этих шурфов грунтовые воды зафиксированы. Разрезы по шурфам, сводные разрезы и планы подвала не соответствуют друг другу в части существующей плиты пола в подвале, отсюда не ясно в каких местах она устроена. Отсутствуют сведения о наличии/отсутствии исторической отмостки. На стр. 59 тома указано о необходимости устройства дренажной системы, однако проектные решения по данному виду работ отсутствуют.

Одним из основных факторов, обосновывающих недостаточную несущую способность балок перекрытий, при отсутствии на них каких-либо дефектов, является засыпка из котельного шлака или строительного мусора. Доля расчетной нагрузки от собственной массы засыпки в сборе нагрузок перекрытия над подвалом в осях 1-6/А-В на стр. 271 составляет  $1,0/7,14 = 14\%$  от значения суммарной нагрузки от собственной массы конструкций перекрытия. Данный факт необходимо проанализировать с учетом того факта, что, например, для расчета на стр. 271 составляет 1,066. Нужно дать рекомендацию по устранению аварийности балок путем их разгрузки с заменого утеплителя на современный. Согласно п.4.15 ГОСТ Р 58169-2018 применение современных технологических методов, используемых в капитальном строительстве, при производстве работ по сохранению объектов культурного наследия, должно быть ограничено и допускается только в случаях, исключаяющих их влияние на сохранность облика объекта культурного наследия и утвержденного предмета охраны, и требующих отдельного обоснования в рамках разработки научно-проектной документации.

Обосновать принятые в расчете значения расчетного сопротивления металлических балок. В расчете на стр. 271, 272 значение – 150 МПа, в расчете на стр. 270 – 230 МПа. Согласно п. 18.2.4 СП 16.13330.2017 расчетное сопротивление стали необходимо назначать по результатам испытаний. 210 МПа – это верхняя граница для сталей, выпущенных до 1950 года и достижение её возможно только по результатам определения мех. свойств и способа производства стали.

Ведомость дефектов и повреждений по-прежнему не содержит необходимый объем информации, необходимый для принятия проектных решений. Например, в отсутствии обследования перемычек невозможно определить время устройства и габариты исторических проемов. Отсутствует полное перечисление дефектов перекрытий. В том числе об отсутствии участков перекрытий в отдельных помещениях со второго этажа по пятый, зафиксированных фотофиксацией

(в проектных решениях информации об этом также нет). Принимаются решения по удалению стяжки и керамзита из отдельных участков перекрытий, при отсутствии указанных дефектов в ведомости.

Замечания касаются не только выше перечисленных конструкций и пр. Ведомость необходимо дополнить, дать выводы и рекомендации для всех элементов, нуждающихся в сохранении.

**Замечания к тому 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».**

Необходимо предоставить:

- изображение условных обозначений, включая условные обозначения по разным типам гидроизоляции (линии одинаковой жирности и цвета, соответственно, корректно прочесть чертеж невозможно) (л. 02);
- конструкцию отмостки и гидроизоляции в части примыкания к историческому цоколю (предмет охраны);
- этапность работ по устройству внешней вертикальной гидроизоляции и устройству фундаментов лестниц и прямков, добавить узлы сопряжения с существующими конструкциями;
- решение как конструктивно сочетаются кессонная плита подвала с шахтой лифта (фундамент шахты устроен ниже плиты), с новой лестницей в осях 5/1-6;
- как наливные полы с утеплителем (тип 6.6) в помещениях подвала 001,002,003 сочетаются с кессонной плитой (том «Архитектурные решения. Проект приспособления»);
- решение узлов прохода трубопроводов, инженерных сетей через стены или фундаменты (даны без привязки к конкретным местам, не ясен наклон стены, отсутствуют отметки);
- местоположение существующей плиты пола подвала и проектные решения по ней (описательная часть, узлы и разрезы);
- расположение перемычек и проемов; на плане перемычек 1 этажа, л. 9 тома «Конструктивные решения» и на плане 1 этажа, л. 4 в том «Проект приспособления» проемы не совпадают;
- информацию о демонтаже и устройстве (не устройству) лестниц на сцену и в осях 2-3/Б-В;
- информацию о демонтаже стяжки и засыпки керамзита; демонтаже перекрытия площадки лестницы;
- работы по отсутствующим участкам перекрытия в помещениях;
- целесообразность устройства наливных полов в неэксплуатируемых пространствах чердаков здания; конструктивное устройство полов на балках перекрытия Зала, подвешенных к металлическим фермам; нагрузку от наливных полов при расчете перекрытия;
- наличие рекомендаций о замене конструкций крыши;
- решение как сочетаются конструкции портала и сцены; чертежи выполнены отдельно для каждой конструкции, хотя портал проходит сквозь конструкции сцены до перекрытий;
- обоснование устройства кладки внутренних стен на цементе (не соприкасаются с историческими?);
- расположение на плане перемычек проемов 1 этажа (на л. 9 «Конструктивные решения» и на л. 4 в том «Проект приспособления» расположение различно);
- информацию об использовании существующих вентканалов (от подвала до кровли).

Кроме того, необходимо:

- исключить пескоструйную очистку поверхности фундамента, привести щадящие методы очистки (ручным методом) (л. 02.1);
- увязать между собой листы тома в части устройства кессонов и фундаментов лестницы и лифта, а также добавить узлы сопряжения фундаментов и кессонов, устраиваемых фундаментов и исторических;
- детализировать описание мероприятий, обеспечивающих сохранность предмета охраны «исторические наружные капитальные стены» при демонтаже старых и устройстве новых конструкций, в том числе мероприятия по обеспечению сохранности пространственной жесткости здания при демонтаже существующих перекрытий на подвале, а также участков перекрытий для устройства лифтовой шахты; при необходимости дополнить том соответствующими технологическими схемами;
- на листе графической части 16 пояснить технологию устройства проектируемого монолитного пояса по обрезу существующих вентканалов, перекрывая часть воздуховодов.
- лист графической части 17 дополнить соответствующими технологическими схемами, поясняющими технологию приведения фермы в осях Е/1-3 в проектное положение.
- дополнить том анализом несущей способности основания под площадками опирания для проектируемой эвакуационной лестницы;
- пояснить каким образом обеспечивается наличие деформационного шва между проектируемыми приямком и крыльцами, и существующими наружными стенами объекта;
- дополнить том анализом несущей способности перекрытия под проектируемым модульным участком сцены и проектируемыми подиумами П1 и П2 с учетом нагрузки от них;
- дополнить том описанием мероприятий по обеспечению сохранности существующих конструкций здания, входящих в предмет охраны, при выполнении технологических мероприятий по устройству конструкций проектируемого лифта.

В тексте указано, что чердак здания холодный и неотапливаемый. Конструктивными решениями предусматривается утепление крыши. Одновременно предлагается вентиляция чердака через слуховые окна и продухи. Одни и те же узлы конструкций (в коньке и карнизные) даны с различными решениями, в отсутствии размеров и отметок.

Предлагаемые решения по креплению элементов стальных «обойм» к стенам следует считать неудачным: большое количество расположенных на одной вертикали отверстий, являющихся одновременно концентраторами напряжений, могут спровоцировать образование трещин в кирпичных стенах. Необходимо разработать альтернативное конструкторское решение, учитывающее минимизацию отверстий в кирпичных стенах и их расположение в шахматном порядке.

Проектными решениями предусмотрено устройство кирпичных перегородок толщиной 120, 250 мм, устроенных вдоль существующих металлических балок перекрытий. Ввиду особенностей устройства проектируемого «пирога» пола распределение нагрузок от данных перегородок будет незначительным, и их вес (порядка 1800 кг/п.м.) будет приходиться на одну/две балки перекрытия, несущую способность которых необходимо проанализировать в расчете несущих конструкций проектируемого перекрытия.

#### **Замечания к тому «Архитектурные решения. Проект приспособления».**

Не устранено замечание о принятой условной отметке 0.00. Рекомендуем также указать расстояние от условного пола первого этажа до верха существующей

первой ступени парадной лестницы. На плане первого этажа отметки помещений варьируются от 0.000 до - 0.080. В текстовой части указано устройство одного пандуса, на планах устраиваются несколько, но не во всех местах перепадов по указанной высоте. На листе «Общие данные» в экспликации полов не изменены конструкции сводов над подвалом и на чертежах остались конструкции сводов.

В существующих оконных заполнениях здания имеются форточки. В проекте первая рама – одинарное остекление, вторая рама – шестичастный стеклопакет (не накладные переплеты). Форточки не предусмотрены, информация о регулируемых клапанах в стеклопакетах отсутствует. Предлагаем проверить целесообразность осуществления воздухообмена в кабинетах учащихся (на 1000 человек) только принудительным способом.

Необходимо предоставить:

- отметки лестничных площадок (они различны в разных разделах);
- габариты исторических оконных и дверных проемов (из-за отсутствия обследования перемычек проемов на лестничных площадках парадной лестницы проемы и дверные заполнения на каждом этаже разной высоты и ширины);
- размеры декоративных элементов на первом этаже между проемами (окна перебиты, воротный проем заложен);
- калевки нащельника и переплетов оконных заполнений в соответствии с аналогами;
- материал витринных окон и наружных дверных заполнений фасадов;
- решение применения элементов полов в фойе (в документации в Зале – паркет, в фойе – керамогранит);
- габариты и пропорции дверных заполнений на дворовых фасадах (одностворчатая дверь шириной 1.3 м и высотой 2.7?).

Отсутствуют:

- чертежи решеток оконных проемов подвала; чертежи оконных заполнений подвала с установкой инженерного оборудования;
- конструктивные узлы зашивки оконных проемов под штукатурную отделку в зале;
- жалюзи на технологичных проемах в зале с окраской в цвет основного поля стены;
- архитектурное решение заполнения проема между коридором и парадной лестницей (перегородка – стекло?);
- обоснование закладки исторического проема из помещения парадной лестницы на первом этаже (в помещение кафе);
- информация о составе штукатурного раствора, применяемого для отделки исторических стен;
- решение рисунка балконной двери (выход на пожарную лестницу) и ее расположение в проеме (аналогично оконным?);
- исторические аналоги для проектирования наружных дверных заполнений (уточнить пропорции и габариты элементов, конструкции порогов с латуной и пр.), дверей фойе (исторических и вновь проектируемых);
- аналоги для решения ограждения на кровле пятиэтажного объема здания и козырька на дворовом фасаде;
- конструктивное решение устройства в паркете диффузоров продухов (целесообразность расположения щелей до 2 см вдоль проходов зрителей);
- проектное решение крылец с облицовкой из натурального камня, плит перед входами (в проекте – известняк, возможно рассмотреть для увеличения срока эксплуатации ступеней применение гранита);
- информация о необходимости устройства наливного пола с утеплением во всех помещениях чердака, в том числе не эксплуатируемых;

- объяснения по принятию материала кровли - железо 0.5, даже с полимерным покрытием - 0.55;
- разрезы помещений с подвесными потолками (для размещения инженерного оборудования, в том числе в фойе - коробка под подвесным потолком и др. оборудование);
- информация о возможности устройства монолитного ж/б пояса на стенах с вентканалами; на стенах с аттиками (входят в предмет охраны); об узлах опирания устраиваемых металлических стропил на кладку вентканалов;
- все необходимые для выполнения работ узлы конструкций крыши с отметками и разрезами (в том числе утепленной крыши); представленные узлы крыши в томах приспособления и конструктивных решений имеют различные решения;
- ограждения прямиков для входов в подвал;
- чертежи узлов и необходимые размеры для выполнения козырьков;
- отметки и необходимые размеры на чертежах разрезов и узлов здания.

Термин «воссоздание» применим если имеются чертежи или точные обмеры существовавших элементов, при применении аналогов возможно использование термина «восстановление».

Проектные решения козырьков по ул. Велещинского даны без учета аналогов, применённых в решениях козырька по пр. Ленина.

Предложенный проектный вариант пожарной лестницы, на опорах, почти по всей длине дворового фасада, нарушает облик объекта.

В тексте тома «Архитектурные решения. Проект приспособления» (л. 6) чердак холодный, вентиляция за счет слуховых окон и подкарнизных продухов. В томе «Конструктивные и объемно-планировочные решения» чердак утепляется.

В проекте предусмотрено цветное решение фасада по колерному бланку. Действующим законодательством не предусмотрен колерный бланк для ОКН.

#### **Замечания к томам «Инженерные сети».**

Отсутствует текстовая часть с информацией о влиянии предлагаемых работ на сохранность элементов, входящих в предмет охраны объекта. Размещение оборудования дано без визуализации на развертках и разрезах, позволяющих оценить влияние на облик помещений ОКН, в том числе с отделкой, информации об отметках, узлах крепления и т.п. Кроме того отсутствует информация:

- какие из поздних труб и каналов, вентшахт на крыше демонтируются; какие остаются;
- о наличии или отсутствии каналов в фойе перед залом (условные обозначения отсутствуют);
- для чего над Залом устанавливаются дополнительные фермы без оборудования;
- как и к чему крепится оборудование сцены – софитные фермы, фермы освещения, т.п. оборудование;
- каким образом осуществляется внутреннее электроснабжение и отопление Зала и парадной лестницы (на чертежах не показано);
- о конкретных местах установки датчиков охранной сигнализации и видеонаблюдения на развертках стен зала и парадной лестницы;
- о конкретных отметках вентшахт на кровле;
- о размещении оборудования под подвесными потолками, через стены, между конструкциями крыши (чертежи разрезов с оборудованием отсутствуют);
- достоверная информация о наличии оборудования (стояков канализации, вентканалов, вентшахт и другого оборудования), слуховых окон, выходов на кровлю на плане кровли и соответственно на фасадах здания; планы кровли в разных разделах не совпадают между собой.

В разделе «Обследование каналов, исследование сетей» выводы и рекомендации даны для здания «Кафедра тактики и конюшни».

**Замечания к тому «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки фасадов, архитектурного декора и столярных заполнений. Книга 2.1 (шифр 30/ЗП-21-НИ1.1)».** Необходимо:

- дать пояснения к Таблице 1 «Видовой состав и степень агрессивности микромицетов, выявленных в поврежденных материалах зданий» (л. 63);
- переработать п. 1.10.2-4 – все рекомендации должны быть однозначными, привести в соответствие рекомендации с принятыми в проекте решениями (л. 73);
- дать однозначные рекомендации по выбору окрасочной программы для лепного декора (л. 75).

**Замечания к тому «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 2. Комплексные научные исследования. Натурные и лабораторные обследование материалов отделки интерьеров, архитектурного декора и столярных заполнений. Книга 1.2 (шифр 30/ЗП-21-НИ1.2)».**

Необходимо в п. 4.12 привести в соответствие рекомендации и решения, принятые в проекте по замене или реставрации оконных и дверных заполнений (л. 55).

**Замечания к «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 3. Иная документация. Технологические рекомендации по реставрации отделки фасадов (шифр 30/ЗП-21-ТР1)».** Необходимо:

- в п. 3.5.4 для реставрации штукатурных гладей и архитектурного штукатурного декора предусмотреть использование составов на основе извести, модифицированные пуццолановыми добавками, с последующей окраской минеральными красками (л. 38);
- п. 3.2.3 для восполнения мелких утрат натурального камня на горизонтальных поверхностях предусмотреть составы на гидравлическом минеральном вяжущем (л. 64).

**Замечания к «Раздел 12. Иная документация. Подраздел 3. Иная документация. Технологические рекомендации по реставрации отделки интерьеров (шифр 30/ЗП-21-ТР2)».** Необходимо:

- п. 3.5.4 указать точные актуальные наименования рекомендуемых штукатурных составов для ремонта штукатурной отделки (л. 40);
- п. 3.2 для восполнения мелких утрат натурального камня лестницы рекомендовать составы на основе гидравлического минерального вяжущего (л. 58);
- п. 3.3 для ремонта шовных заполнений рекомендовать составы, прочностью 10-20 Мпа с соответствующей шириной шва, крупностью зерен наполнителя (до 0,5 мм) (л. 59).

**Замечания к тому 2 «Схема планировочной организации земельного участка».** Устройство отмостки необходимо увязать с существующей планировкой территории для обеспечения отвода воды в сеть ливневой канализации. Конструкция отмостки должна повторять узел, представленный в томе КР. Отсутствует сводный план инженерных сетей.

КГИОП при рассмотрении документации не уполномочен организовывать общее руководство проектом и сводить проектные решения в единое целое. Написать замечания к каждой странице из 64 томов невозможно. Проектной организации необходимо убрать разночтения в содержании всех томов и разделов и обосновать принятые решения.

**Замечания к Акту ГИКЭ.**

Договоры на проведение ГИКЭ не идентичны представленным ранее (в том числе изменен пункт 5.3), то есть изменения в них были внесены не путем заключения дополнительных соглашений, а путем оформления новой редакции вышеуказанных договоров при сохранении исходной даты, что недопустимо.

В протоколе № 3 не зафиксирован факт предоставления заказчиком откорректированной проектной документации, равно, как и ее приобщение к материалам экспертизы, есть только косвенные указания на это. Необходимо уточнить какую именно документацию рассматривали эксперты (2021, 2022 г.?).

На стр. 22 Акта содержатся сведения о планируемой реставрации, однако, в обоснованиях вывода экспертизы и в скобках после наименования проекта, используемого на титуле и по тексту Акта, указаны ремонт и приспособление для современного использования, а некоторые тома проекта поименованы как «реставрационный ремонт» (а не реставрация, сведения о которой содержатся на вышеуказанной странице).

Равно, не полностью устранены замечания, содержащиеся в предыдущем заключении (рег. № 01-24-1397/22-0-0 от 20.06.2022).

Дополнительно сообщаем, что распоряжение КГИОП от 09.04.2019 № 183-р (об утверждении предмета охраны ОКН) не было признано нормативным и не прошло процедуру официального опубликования.

При наличии многочисленных разночтений и отсутствии обоснования всех решений в проектной документации определить в Акте обоснованность работ по сохранению Объекта невозможно.

**Первый заместитель председателя Комитета**



**А.Г.Леонтьев**

Грук Е.Ю. 710-45-68  
Шадрина В.В. 710-45-58  
Зарембо Я.В. 310-00-38  
Захаров П.А. 417-43-05.  
Смирнов А.М. 571-02-67