

## А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанным с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1 Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М.», попадающего в зону возможного влияния работ по демонтажу и реконструкции здания подстанции по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б», шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН, разработанной ООО «БЭСКИТ» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

г. Санкт-Петербург

« 20 » февраля 2023 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным в период с 01 сентября 2022 г. по 09 ноября 2022 г. и с 09 января 2023 г. по « 20 » февраля 2023 г. на основании договора №978/22 от 01 сентября 2022 г. (Приложение №10. Копия договора с экспертом на проведение экспертизы)

### **2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург.

### **3. Заказчик экспертизы.**

ООО "ГенЭК", 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д.14, литер А, офис 414; ИНН: 7813603350; ОГРН: 1147847416826; Генеральный директор Баранов Е.С.

### **4. Сведения об аттестованном эксперте.**

**ГУБИН Ян Владимирович**, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; окончил Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов (СПбГУП), специальность – искусствовед; ученая степень (звание) – кандидат

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

искусствоведения (2005 г.), стаж работы по специальности – 17 лет. Место работы, должность: индивидуальный предприниматель.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. №2032 (действительна до 25 декабря 2023 г. в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)), от 04 февраля 2021 г. №142 и от 11 октября 2021 №1668).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

## 5. Ответственность эксперта.

Настоящим подтверждаю, что я несу ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6. Цели и объекты экспертизы**

### **6.1. Цели экспертизы**

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенного в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ<sup>1</sup>, а именно:

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б», шифр ГЭ-19-9625/2019, разработанным ООО «ГенЭк» в 2021 г.

### **6.2. Объекты проведения экспертизы.**

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия<sup>2</sup>, а именно: «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН», разработанный ООО «БЭСКИТ» в 2023 г.

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

- проект «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН, разработанные ООО «БЭСКИТ» в 2023 г.

---

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

<sup>2</sup> В соответствии со ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

- распоряжения КГИОП от 20.11.2020 №417-р Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М.", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А (Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26) (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия);

- план границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грибоедова кан., 40; Гороховая ул., 26, утвержденный заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 06.07.2005 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия);

- охранный договор пользователя в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, лит. А) в форме гражданско-правового договора № 10615 от 26.01.2012 г. (Приложение №4. Копия охранный договор собственника объекта культурного наследия);

- письмо КГИОП №01-46-1441/22-0-1 от 12.05.22 (Приложение №8. Иная документация);

- задание КГИОП от 28.09.2020 на вх. № 01-52-2036/20-0-0 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (Приложение №9. Иная документация).

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

В акте по результатам проведения экспертизы отсутствует градостроительный план участка, на котором предполагается проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, поскольку планируемые работы относятся к виду работ, при проведении которых предоставление градостроительного плана не требуется.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569, Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследование 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. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), Библиотеке Академии наук, изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГА СПб.)

По результатам архивно-библиографических исследований была составлена краткая историческая справка (п. 10.1. Акта);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Я.В. Губин). Приложение №5. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал 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,

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

Объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Дом Граббе М.М., сер. XVIII в., 1838 г.» место нахождения по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 40, Гороховая ул., 26, на основании закона Санкт-Петербурга №141-47 от 21 июля 1997 года «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения (с изменениями от 23 июля 1999 года)» (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», утвержден распоряжением КГИОП от 20 ноября 2020 г. № 417-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (г. Санкт-Петербург, Грибоедова канал, наб., 40; Гороховая ул., 26), расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 26, литер А, утверждены заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 06 июля 2005 г. (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 26, литер А, выдано 26 января 2012 г. №10615 (Приложение №4. Копия охранного обязательства).

**10.1. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Впервые застройка исследуемого участка показана на «Плане Трускота - Махаева» 1753 г. К этому времени два небольших дома располагались вдоль северной границы: один находился на углу Средней Перспективы (ныне – Гороховая улица) и Глухой речки (впоследствии – Екатерининский канал; ныне – канал Грибоедова), другой – вдоль межевой линии с соседним участком.

В 1756 г. Чертков продал двор купцу Никифору Кабацкому. Свидетельств того, каким был дом, купленный Кабацким, не сохранилось. Вероятно, он был уничтожен в результате пожара – в купчей на соседний двор (№ 28) 1761 г. сообщается о «погорелых дворах» как слева, так и справа.

На «АксонOMETрическом плане Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг.» (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.)<sup>4</sup> на участке показано каменное трехэтажное здание, обращенное лицевым фасадом к Екатерининскому каналу; фасад в пять осей выходил на Гороховую улицу. Фасад, выходящий на набережную, прорезан арочным проездом. Окна декорированы барочными наличниками; в уровне 1-го этажа – наличники с замковыми камнями. В уровне 2-го этажа – окна прямоугольной конфигурации. В уровне 1-го – 2-го этажей показано горизонтальное членение лицевых фасадов в виде междуэтажной тяги. Над венчающим карнизом – парапетное ограждение, состоящее из тумб, балясин, поручней и вазонов.

Крыша – двускатная с фронтоном в центральной части лицевого фасада. Корпус, расположенный по Гороховой улице, - каменный двухэтажный в 10 осей. Оформление окон аналогично главному зданию. Корпуса соединены оградой с двумя калитками и воротами по центру. На участке также расположены два дворовых флигеля.

В 1780-х годах дом принадлежал титулярному советнику Ивану Естифееву-Ершову, впоследствии – его сыновьям Василию и Спиридону. В 1790-х гг. новым владельцем становится купец Дмитрий Семенович Калмыков. Впоследствии дом унаследовали жена Калмыкова и дочери – жена коллежского асессора Татьяна Матвеева и Александра Яковлева, жена титулярного советника.

На плане 1806 г. показано, что два отдельных корпуса по набережной Екатерининского канала и Гороховой улице были соединены в один. Корпус на Гороховой улице был надстроен 3-м этажом. Во дворе также располагались две одноэтажные пристройки – каменная и деревянная. С 1834 г. строительная история дома прослеживается более подробно по

материалам, хранящимся в фондах Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). К этому времени участок продолжал числиться за А. Яковлевой.

В 1838 г. домом владел титулярный советник Алексей Котомин. При нем по проекту архитектора Министерства иностранных дел А.М. Камуцци корпус по набережной был надстроен 4-м этажом. По центральной оси фасада сооружен ризалит на шесть осей с аттиком и фронтоном на две центральные оси<sup>4</sup>. В это же время был выстроен дворовый флигель. Сын титулярного советника А. Котомина в 1856 г. заложил дом в Заемном банке на 15 лет, однако выплатить долг не смог. В этот период в доме снимали помещения шесть портных, маклер и кондитер. Четыре квартиры занимал трактир Трифонова; были также лавки – колбасная, фруктовая, зеленая и «курятная».

Новым владельцем дома в 1872 г. становится действительный статский советник Петр Степанович Митусов. В этом же году по проекту архитектора Ф.Ф. Рудольфа из оконного проема по 14-й оси (рассмотрение состояния фасада в уровне 1-го этажа приводится с обозначением по осям верхних этажей) в корпусе на Гороховой улице был сделан дверной.

В 1880 – 1890-х гг. дом принадлежал архитектору Матвею Юрьевичу Левестаму. В 1881 г. дворовый флигель был надстроен, а в 1899 г. высота каменного одноэтажного на подвале надворного флигеля была увеличена, также был пробит дверной проем с устройством металлической лестницы с навесом.

После смерти М.Ю. Левестама дом унаследовала его дочь Мария Матвеевна Граббе. В 1903 г. и дважды в 1907 г. в доме были пожары, причинившие незначительный урон архитектурному облику здания. В 1907 г. находившиеся во дворе деревянные сарай были сломаны<sup>8</sup>, а также сделана двухэтажная пристройка к дворовому корпусу. Здание было национализировано в 1918 г. и превращено в жилой многоквартирный дом с разнообразным составом жильцов.

В 1953 – 1954 гг. выполнен реставрационный ремонт фасадов с воссозданием утраченных лепных деталей; в 1954 – 1956 гг. был проведен капитальный ремонт с внутренней перепланировкой и сменой части перекрытий.

«Дом Граббе М.М.» является редким образцом обывательского жилого дома середины XVIII в.

## **10.2. Описание современного состояния объекта.**

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (ОКН), расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001144:9 попадает в 30-метровую зону геотехнического



влияния объекта реконструкции и строительства трансформаторной подстанции ТП 5549 по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, расположенную на смежном земельном участке кадастровый номер 78:31:0001144:653.

ОКН занимает угловой участок прямоугольной формы и состоит из главного Г-образного в плане здания, выходящего лицевым фасадом на набережную канала Грибоедова, и примыкающих дворовых флигелей. Главное здание – четырехэтажное, кирпичное, с чердаком и цоколем из известняковой плиты.

Центральная часть лицевого фасада в шесть осей выделена небольшой раскреповкой. Фасад обработан по 2-му и 3-му этажам пилястрами, поддерживающими профилированный карниз с дентикулами. 4-й этаж декорирован филанчатыми лопатками.

1-й этаж занижен; проемы не имеют архитектурной обработки. Окна 2-го этажа обрамлены барочными наличниками и сандриками: разорванными, лучковыми – в средней части, лучковыми – на углах и треугольными – в остальных частях. Под сандриками средней части фасада расположены лепные картуши, украшенные мужскими масками, под остальными – трехклинчатые замковые камни. Окна 3-го этажа обработаны широкими профилированными наличниками, изогнутыми сандриками с лепным изображением раковины и растительного узора. Окна 4-го этажа обрамлены гладкими широкими наличниками, волнотобразными сандриками; снизу, в раскрепованной части фасада, – декоративной баллюстрадой.

Над профилированным карнизом на лицевом фасаде устроен аттиковый этаж.

Боковой фасад здания, выходящий на Гороховую улицу, решен аналогично, но с меньшим количеством лепных деталей в оформлении окон. Фасад фланкирован угловыми пилястрами, поддерживающими карниз с дентикулами.

Материал и характер отделки дворовых фасадов – гладкая окрашенная штукатурка.

Дворовые фасады решены с использованием элементов декоративной композиции, в том числе пилястр в простенках оконных проемов и оформления оконных проемов барочными наличниками, лучковыми и треугольными сандриками, трехчастными замковыми камнями.

Проход во внутренний двор осуществляется через встроенный арочный проезд с Гороховой улицы.

По конструктивной схеме объект относится к зданиям с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними стенами.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных несущих стен, лестничных клеток, служащих диафрагмами жесткости и горизонтальными дисками перекрытий.

По результатам обследования объекта культурного наследия регионального значения

«Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001144:9, выполненного ООО «БЭСКИТ» в 2021 г., техническое состояние ОКН согласно ГОСТ 31937-2011 оценивается как работоспособное.

Стены здания находятся в работоспособном техническом состоянии. Опасные трещины и крены стен не выявлены.

Междуэтажные перекрытия, покрытие и кровля находятся в работоспособном техническом состоянии. Опасные прогибы, смещения конструкций, трещины не выявлены.

Лестницы и крыльца находятся в работоспособном техническом состоянии.

Отмостка, цоколь и полы находятся в работоспособном техническом состоянии.

Техническое состояние системы «фундамент-основание» стен здания работоспособное.

Установлено, что фундаменты стен ОКН ленточные, бутовые. Опасные дефекты и повреждения фундамента не выявлены. Гидроизоляция отсутствует.

Глубина заложения подошвы фундаментов составляет ~ 2 м от поверхности планировки территории (абс. отм. подошвы + 0.200). Ширина подошвы фундаментов изменяется ~ 1.8м.

Ведомость дефектов и повреждений:

№ п/п	Местоположение дефекта/повреждения	Краткое описание дефекта/повреждения
<b>1. Наружные стены</b>		
1.	Фасады здания в осях А-Б/1-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Фасад здания в осях Б/2-1. Нарушение окрасочного слоя, сколы штукатурки, волосные трещины.</li> <li>• Фасад здания по оси 2. Нарушение окрасочного слоя, разрушение штукатурки, волосные трещины.</li> <li>• Фасад здания в осях А/2. Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.</li> <li>• Фасад здания в осях А/1-2. Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины. Растрескивание штукатурки у оконных проемов. (См. фотофиксацию в Приложении 5).</li> </ul>
2.	Лестничная клетка здания по оси 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою потолочного свода на 2-м этаже.</li> <li>• Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою стены на 1-м этаже.</li> <li>• Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою стены на 1-м этаже. (См. фотофиксацию в Приложении 5).</li> </ul>

По таблице Д1 Приложения Д СП22.13330.2016 обследованное здание имеет II – работоспособную категорию технического состояния.

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

По таблице К1 Приложения К СП22.13330.2016 в зданиях II – работоспособную категорию технического состояния исторической застройки с несущими стенами из кирпичной кладки без армирования предельно допустимая осадка составляет  $S_{ad,u}^{max} = 1,0$  см, относительная разность осадок  $(\Delta S/L)_и = 0,0006$ .

### **Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлена документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН, разработанная ООО «БЭСКИТ» в 2023 г.

### **Глава 1. Общая часть.**

В общей части указаны основания для разработки раздела, основные положения раздела, исходные данные и нормативная документация, в соответствии с которой разрабатывался раздел.

Глава разработана в соответствии с нормами действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В данной главе представлены все необходимые сведения об объекте культурного наследия, расположенном на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком, на котором планируется проводить земляные и строительные работы.

Также в данной главе приведено описание современной ситуации на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объектов культурного наследия, на котором предусмотрено проведение земляных работ и строительных работ, а также описание объекта культурного наследия.

### **Глава 2. Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия.**

В данной главе представлены краткая историческая справка об объектах культурного наследия, включая иконографические материалы.

Краткая историческая справка исследует время возникновения объекта, основные этапы изменений (перестроек) объекта культурного наследия и (или) датах связанных с ним

исторических событий с подборкой ключевых исторических планов и иллюстративного материала и включает описание характерных особенностей архитектурных и объемно-планировочных решений, отраженных на ключевых исторических планах, их изменений во времени по ключевым периодам (этапам) развития.

Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны углубленные архивно-библиографические исследования являются достаточными для принятия необходимых решений.

### **Глава 3. Инженерно-геологические и гидрогеологические условия участка ОКН**

В разделе обоснована необходимость выполнения инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объекта культурного наследия, на котором предусмотрено проведение земляных работ и строительных работ.

Инженерно-геологические работы выполнены на стадии «Проектная документация» в соответствии с действующими техническими регламентами, сводами правил и инструкциями: СП 11-105-97, СП 22.13330.2016, СП 47.13330.2016, ТСН 50-302-2004.

В предполевой период работ осуществлялся сбор и анализ материалов изысканий прошлых лет.

На площадке проектируемой реконструкции выявлены специфические грунты, представленные насыпными грунтами: песками средней крупности, рыхлыми, коричневыми, влажными, супесями со строительным мусором, щебнем, с примесью органических веществ (ИГЭ-1). Насыпные грунты характеризуются неоднородностью состава и свойств по глубине и простиранию. Слой залегает первым от поверхности под слоем асфальта. Подстиляется морскими и озерными отложениями.

Согласно таблицы 6.9 СП 50-101-2004 по степени уплотнения от собственного веса насыпные грунты, как отвал с возрастом отсыпки более 5 лет, отнесены к слежавшимся.

На исследуемом участке имеют место следующие опасные геологические процессы:

- морозное пучение грунтов, связанное с увеличением в объеме грунта при переходе из талого в мерзлое состояние;
- суффозионные процессы, а именно вынос пылеватых частиц из массива грунтов под воздействием потока подземных вод, а также возможных утечек из коммуникационных сооружений, что может вызвать неравномерные осадки грунтов;
- подтопление, связанное с близким к поверхности залеганием уровня грунтовых вод в неблагоприятные периоды года.

При реконструкции на исследуемом участке необходимо учесть наличие опасных геологических процессов и предусмотреть мероприятия для защиты от них согласно СП 116.13330.2012.

#### **Глава 4. Сведения о планируемых работах.**

В данной главе определен объект строительства - реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силовых трансформаторов суммарной мощностью 0.5 МВА). Местоположение объекта: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Гороховая, д.26, литера Б.

Приведено описание современной ситуации на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объектов культурного наследия, на котором предусмотрено проведение земляных работ и строительных работ.

Проектом «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, разработанным ООО «ГЕНЭК» в 2019-2021 гг., шифр ГЭ-19-9625/2019» на земельном участке кадастровый номер 78:31:0001144:653, непосредственно связанным со смежным земельным участком в границах территории объекта культурного наследия по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001144:9 предусматривается выполнение трех видов строительно-монтажных (демонтажных) работ (три этапа реконструкции):

- строительство временной подстанции ТП 5549;
- демонтаж строительных конструкций и оборудования существующей подстанции ТП 5549;
- строительство новой подстанции и монтаж оборудования ТП 5549 на месте существующей.

Высота существующей ТП и новой ТП не более 4 м.

Опасная и рабочие зоны при перемещении грузов не затрагивают территорию объекта культурного наследия, исключая возможность переноса строительных материалов над объектом культурного наследия.

Таким образом, предполагаемые работы по демонтажу существующей ТП и строительство нового здания подстанции на этом участке не окажут воздействия на объект культурного наследия.

##### 1) Строительство временной подстанции ТП 5549 (КТПН):

Установка комплектного распределительного устройства наружной установки КТПН, производства ООО «СПЕЦЭНЕРГО», производится на незаглубленный фундамент из блоков ФБС-24.4.6Т, ФБС 9.4.6-Т. КТПН состоит из сварного металлического корпуса с двухскатной

крышей, имеющего двери для монтажа и обслуживания оборудования, разделенного перегородками на отсеки: отсек высокого напряжения (ВН), отсек трансформатора, отсек низкого напряжения (НН), отсек учета электроэнергии и отсек для разделки кабелей отходящих линий НН.

КТПН в плане имеет размеры 4100х2200мм, высотой 2424мм.

Общий вид и габаритные размеры КТП приведены в томе ГЭ-19-9625/2019-ИЛО1 на чертеже ГЭ-19-9625/2019-ИЛО1 л.4. После установки КТПН, необходимо выполнить заводку в КТПН питающих кабельных линий. После установки КТПН, необходимо выполнить заводку в КТПН кабельных линий 6-10 кВ и 0,4 кВ.

В помещении временной ТП установлен масляный силовой трансформатор типа ТГМ 12. Время работы временной КТПН составляет 24 ч.

Акустическое воздействие – звуковое давление (шум от работы временной подстанции) на объект культурного наследия исключается.

Согласно выводам проекта, объект временной комплектной трансформаторной подстанции наружной установки 1х400кВА 6кВ на время реконструкции ТП5549, не является источником химического, физического, биологического воздействия на ОКН, среду обитания человека и организация санитарно-защитной зоны не требуется.

Согласно выводам, электромагнитных излучений в непосредственной близости к существующим КТПН, включая объект-аналог, значительно ниже ПДУ в соответствии с СанПиНом 2.1.2.1002-00 и СанПиН 2971-84. Следовательно, можно утверждать, что воздействия электромагнитных излучений в зоне ОКН (жилых домов) при эксплуатации КТПН наблюдаться не будет.

## 2) Демонтаж конструкций существующей подстанции ТП 5549.

Демонтируемое здание ТП выполнено по типовому проекту 1936 г. Построено в 1938 году. Помещение ТП однозальное. Высота ТП не более 4 м.

Фундамент здания - столбчатый из бутового камня. Глубина заложения фундамента не более 1,5 м.

Цоколь из бутового камня оштукатурен и окрашен. Стены из красного керамического кирпича. Наружная поверхность стен оштукатурена и окрашена в общий цвет застройки.

Внутренняя поверхность стен и низа плиты покрытия - оштукатурена и окрашена известью. Перекрытие - монолитная ж/б плита толщиной 70 мм + 30 мм стяжка с заделкой в стены с внутренней стороны и две металлические балки.

Высота техподполья до плиты перекрытия - 1,15 м. Пол техподполья грунтовый, сухой.

Покрытие - монолитная ж/б плита 150 мм, по монолитным ж/б балкам высотой 300 мм.

Кровля односкатная из наплаваемых материалов.

Размеры существующей ТП приведены на обмерных чертежах.

Здание данной ТП находится на балансе ОАО "Россети Ленэнерго". В помещении ТП установлен масляный трансформатор 400 кВА и оборудование 6/0,4 кВ.

Отметка земли - -0.300. Высота ТП – не более 4,0 м.

#### Этапы демонтажа конструкций существующей ТП:

Перед началом работ организация, эксплуатирующая инженерные сети, обозначает все коммуникации, расположенные в зоне производства работ и сдает их по акту производителю работ.

Демонтаж оборудования начинается с трансформатора, щитов, рубильников и т.п., затем приступают к демонтажу проводки.

1. Отключить питающие кабели;
2. Трансформатор установить с помощью домкратов на транспортную роликовую систему перемещения грузов, типа «Лема»;
3. Транспортной роликовой систему выполняется перемещения к металлическим дверям после чего мини погрузчик выводит трансформатор для погрузки на транспортное средство.
4. Произвести упаковку трансформатора в пароизолирующую пленку.

Аналогичным способом демонтируются остальные негабаритное оборудование. Демонтаж электросетей начинается со снятия плафонов, патронов, щитов, выключателей, розеток, рубильников и т.п., затем приступают к демонтажу проводки.

Для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций и падения вышерасположенных незакрепленных конструкций демонтаж выполняется методом поэлементной разборки вручную.

Демонтаж крыши, кровли, несущих вертикальные конструкции, конструкции нулевого цикла выполняется с применением средств малой механизации.

Демонтировать материал кровли и разобрать плиты покрытия, демонтировать ж/б балки.

Демонтировать все стены ТП до бутового ленточного фундамента. Существующие распашные металлические ворота по оси А утилизируются.

Демонтировать плиту пола и бутовый фундамент.

Демонтированные части стен по мере необходимости подбираются погрузчиком и грузятся в автотранспорт для отвозки в места утилизации.

Вынуть грунт внутри ТП на глубину 1500 мм от отм. планировки.

#### 3) Строительство новой подстанции ТП 5549:

Новое здание ТП 5549 будет построено на месте существующей подстанции на земельном участке кадастровый номер 78:31:0001144:653, с сохранением габаритных размеров.

Фундамент новой ТП - сплошная ж/б плита толщиной 300 мм из бетона В25 (W8) на бетонной подготовке из бетона В7.5 толщиной 50 мм, уплотненной щебеночной подушке фр. 20-40 мм толщиной 100 мм пропитанной горячим битумом до полного насыщения, песчаной подушке фр 3-3,5 мм толщиной 100 мм с послойным уплотнением (по 50 мм) и щебеночной подушке фр. 20-40 мм толщиной 400 мм с послойным уплотнением (по 150 мм).

Глубина заложения фундамента не более 1,5 м.

Цокольную часть стен (с отм. -0.750 до отм. -0.200), карниз и парапет выполнить из полнотелого кирпича марки М-150 на растворе марки 200. Цоколь облицевать естественным камнем толщиной 80 мм на высоту 310мм.

Стены по 4-м сторонам из облицовочного красного лицевого пустотелого кирпича марки М-175 на растворе марки 100.

Наружные и внутренние поверхности стен выполнять под расшивку. Перегородки из красного пустотелого кирпича М-150 на р-ре М200.

В углах стен через 4 ряда кладки по высоте заложить арматуру (2 стержня  $\Phi$ 6 мм кл. А-І, длиной 1,0 м) от наружного угла здания в каждую сторону.

Выполняется новая монолитная ж/б плита покрытия ТП.

Выполнить новые монолитные ж/б кабельные каналы по щебеночному основанию.

Выполнить новую монолитную ж/б плиту пола ТП по щебеночному основанию. Поверх плиты пола выполнить стяжку из цементно-песчаного раствора М200 толщиной 30 мм. После монтажа оборудования полы на отм.  $\pm 0.000$  прошпаклевать Ветонитом-3000 с полимерным покрытием лаком.

В дверной проем в стене реконструируемой подстанции по оси "А" устанавливаются новые распашные двустворчатые ворота, выполненные по типовым чертежам Альбома IV ТП 407-3-2ЛГ/97 (ворота МС-8-00-00) и Альбома III ТП "Универсал" (ворота МВ2000).

## **Глава 5. Оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в зоне влияния.**

В разделе представлен ситуационный план с обозначением объекта культурного наследия, расположенного в зоне возможного влияния проводимых работ. В соответствии с ситуационным планом зона производства работ (зона возможного влияния проводимых работ) расположена в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А.



Производство строительных работ по реконструкции подстанции предусмотрено в условиях непосредственной близости от объекта культурного наследия. Минимальное расстояние от пятна реконструкции до объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, примерно ~ 0,35 м.

Фундаменты ОКН и реконструируемого объекта отдельные.

Участок реконструкции ТП 5549 (строительства) ограничен:

- с северо-запада – двором дома 26 по ул. Гороховая;
- с северо-востока – двором дома 28 по ул. Гороховая;
- с юго-востока – двором дома 28 по ул. Гороховая;
- с юго-запада – территорией объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М.».

Раздел оценки воздействия планируемых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне влияния проводимых работ, содержит фотофиксацию участка проведения работ, дающая полное представление о современной ситуации на рассматриваемой территории.

Раздел оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в зоне влияния, содержит также результаты технического обследования объекта культурного наследия.

Техническое состояние системы «фундамент-основание» стен здания работоспособное. Стены здания находятся в работоспособном техническом состоянии. Отмостка, цоколь и полы находятся в работоспособном техническом состоянии. Междуетажные перекрытия, покрытие и кровля находятся в работоспособном техническом состоянии. Лестницы и крыльца находятся в работоспособном техническом состоянии.

Все организационно-технологические решения реконструкции ТП 5549 ориентированы на сохранение расположенного в непосредственной близости объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М.».

Непосредственно проезд с ул. Гороховская в зону работ ограничен габаритами въездной арки, для работы предусмотрено использование строительных машин минимально возможных габаритов.

Доставка строительных материалов выполняется автомобилем бортовым типа Isuzu FVR 34 с КМУ Kanglim 1256, грузоподъемность шасси 12,36 т., грузоподъемность КМУ 7 т. С перегрузкой с ул. Гороховская на вилочный погребщик типа LiuGong CPCD25 г.п до 2,5т (габариты ширина 1,166м длина 3,557м, высота 2,1м или аналог. Инертные материалы доставляются в мягкие контейнеры типа (90х90х120) 1500 кг или аналог.

Материалы от разборки сносимого ТП, разбираемого дорожного покрытия, излишки грунта и другого строительного мусора, грузится экскаватором в мягкие контейнеры типа (90x90x120) 1500 кг или аналог. При накоплении вывозятся при помощи вилочного погребщика типа LiuGong CPCD25 г.п до 2,5т (габариты ширина 1,166м длина 3,557м, высота 2,1м или аналог на ул. Гороховская с погрузкой автомобиль бортовой типа Isuzu FVR 34 с КМУ Kanglim 1256, грузоподъемность шасси 12,36 т., грузоподъемность КМУ 7 т. Бетонный завод не предусмотрен.

В документации присутствует описание особенностей проведения работ в условиях непосредственной близости от объектов культурного наследия, указаны площадки для складирования материалов и оборудования.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и уменьшения влияния на объект культурного наследия земляных и строительных работ при реализации проекта «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, проектом мероприятий рекомендуется:

- 1) Организовать производство строительно-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов;
- 2) Организовать штатный динамический мониторинг за техническим состоянием объектов культурного наследия и геотехнический мониторинг во время производства строительно-монтажных работ и после окончания строительства. В процессе мониторинга должен осуществляться контроль возникновения и развития вертикальных либо горизонтальных смещений стен, позволяющий зафиксировать момент нарушения целостности (появление или раскрытие трещин). Кроме того, должен осуществляться контроль параметров колебаний грунтов и конструкций (динамический мониторинг).
- 3) Производственные процессы, при которых необходим наибольший контроль за результатом мониторинга являются:
  - все виды земляных работ;
  - устройство открытых траншей для укладки подземных инженерных сетей.
  - демонтаж (разборка) существующей ТП и строительство новой подстанции.

Геотехническая категория объекта культурного наследия, находящегося в пределах зоны риска от объекта реконструкции и реконструируемого объекта определялась по СП22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений Актуализированная редакция СНиП

2.02.01-83\*» и по п.5 ТСН 50-302-2004 «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

По результатам обследования выполненного ООО «БЭСКИТ» в 2021 году в соответствии требованиями ГОСТ 31937-2011, установлено, что объект культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, по таблице Д1 Приложения Д СП22.13330.2016 имеет II – работоспособную категорию технического состояния.

По таблице К1 Приложения К СП22.13330.2016 в зданиях исторической застройки с несущими стенами из кирпичной кладки без армирования II – работоспособной категории технического состояния предельно допустимая осадка составляет  $S_{ad,u}^{max} = 1,0$  см, относительная разность осадок  $(\Delta S/L)_н = 0,0006$ .

Определение геотехнической категории объекта для случая, когда соседняя застройка находится в пределах зоны риска от реконструкции и строительства, осуществляют, исходя из сочетания следующих составляющих:

- уровня ответственности объекта реконструкции или строительства;
- категории технического состояния соседней застройки, окружающей объект реконструкции или строительства;
- категории риска, обусловленного влиянием реконструкции или строительства на соседнюю застройку.

Геотехническая категория объекта строительства или реконструкции определяется в соответствии с требованиями п.5 ТСН 50-302-2004 «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге». Согласно п. 5.3 ТСН 50-302-2004 объект реконструкции относится к 2 геотехнической категории.

В соответствии с оценкой по табл. 5.1 ТСН 50-302-2004 уровень ответственности объекта реконструкции 2 нормальный.

Несущие строительные конструкции объекта культурного наследия имеет работоспособную категорию технического состояния. Согласно табл. Б.1 Приложения Б ТСН 50-302-2004 объект культурного наследия имеет индекс категории технического состояния равный 1.

Индекс категории риска для существующей застройки согласно табл. 5.2. ТСН 50-302-2004 при реконструкции подстанции без увеличения нагрузки на основание и без изменения статических условий работы основания оценивается равным 1.

Реконструируемое здание ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА) будет построено на участке территории существующей

подстанции ТП 5549 по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховская ул., д.26, литера Б без увеличения нагрузок на грунты основания и без изменения кадастрового номера земельного участка. Конструктивно фундамент новой ТП - фундаментная плита.

Железобетонная плита фундамента значительно уменьшает давление подошвы Р на грунты основания до 0,03522 МПа по сравнению с существующей конструкцией фундаментов ТП.

Выводы по расчету:

Таким образом, по результатам численного моделирования геотехнической ситуации в ПК PLAXIS 2D с учетом нелинейного характера работы грунта и принятой фактической этапности технологических операций по реконструкции здания подстанции по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б сформирован следующий вывод:

1. Максимальные суммарные расчетные значения дополнительных вертикальных деформаций (осадки) охраняемого объекта культурного наследия «Дом Граббе М.М», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, на этапе реконструкции здания трансформаторной подстанции по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, не превышают предельно допустимых величин ( $3 \text{ мм} < 10 \text{ мм}$ ), регламентированных действующей нормативной документацией [ГОСТ Р 56198-2014, СП 22.13330.2016].
2. Значения деформаций окружающей застройки и сохраняемого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 26 достоверны при условии соблюдения технологии ведения демонтажных и монтажных работ.
3. Специальные мероприятия по защите (усилению) строительных конструкций объекта культурного наследия и противоаварийным работам не требуются.

Производство земляных работ в непосредственной близости от ОКН существующих инженерных коммуникаций и пересечений с ними осуществляется в соответствии с требованиями СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», ППР и нормативных документов эксплуатационных организаций. Указанные работы выполняются под наблюдением производителя работ, на которого оформлено разрешение, а также представителей технического надзора заказчика и эксплуатационных служб, которые на месте определяют границы.

Применение землеройных механизмов, ударных инструментов (ломы, кирки, клинья, пневматические инструменты и др.) вблизи действующих подземных коммуникаций и

сооружений запрещается. При разработке траншей и котлованов вскрытые подземные сооружения и коммуникации защищаются специальным коробом и подвешиваются.

Реализация решений, предусмотренных проектом «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б», разработанным ООО «ГенЭк» в 2021г., шифр ГЭ-19-9625/2019, соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, предполагаемые работы по реконструкции ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА) не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

Так как в процессе строительства, и, в частности, устройства оснований и фундаментов, возникает большое число дополнительных факторов, трудно поддающихся учету, проектом предусмотрена необходимость, во избежание развития неблагоприятных тенденций при производстве работ, проводить геотехнический мониторинг, а также организовать производство строительно-монтажных работ по проекту: «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА) по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б» с применением щадящих технологических режимов.

#### **Глава 6. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.**

В рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия включают проектные решения по организации строительной площадки и движения автотранспорта (строительной техники). Для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций и падения вышерасположенных незакрепленных конструкций демонтаж выполняется методом поэлементной разборки с целью сохранения работоспособности демонтируемого оборудования для дальнейшего использования.

Работы выполняются вручную с целью исключения угрозы влияния на ОКН. Срезка металлических конструкций выполняется ручными электроинструментами угловой шлифмашиной (болгаркой).

Демонтаж выполняется методом поэлементной разборки с целью сохранения работоспособности демонтируемого оборудования для дальнейшего использования.

До начала строительных работ по демонтажу и по реконструкции здания подстанции по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, Литера Б, разработана программа мониторинга объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, Литера А, согласованная с заказчиком и пользователем объекта культурного наследия. В соответствии с программой мониторинга на здание ОКН по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А необходимо установить марки и маяки для наблюдения за осадками исторического здания и за возможным раскрытием трещин в стенах.

Цель геотехнического мониторинга - обеспечение безопасности реконструкции и эксплуатационной надежности вновь возводимых объектов и сооружений окружающей застройки.

Наблюдения за осадками фундаментов охраняемого объекта, расположенного в непосредственной близости от площадки реконструкции, предусмотрено геометрическим нивелированием по программе II класса. В соответствии с программой мониторинга на здании ОКН произведена установка марок в 2021 г.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга на площадках строительства и в зонах их влияния, разработаны на основе ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники».

В соответствии с п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия» срочный режим мониторинга начинается за три месяца до начала производства работ и продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

Мониторинг целесообразно осуществлять с использованием комплексной автоматизированной программы, позволяющей оперативно выявлять все возникающие отклонения, устанавливать необходимые взаимосвязи и регулировать весь процесс в целом.

При выборе системы наблюдений необходимо учитывать величины расчетных прогнозов скорости протекания процессов и их изменение во времени, продолжительность измерений, ошибки измерений за счет изменения погодных условий, а также влияние аномалий геофизических, температурных, электрических и других палей.

Точность систем наблюдений и методов контроля должны обеспечивать достоверность получаемой информации, результатов измерений и согласованность их с расчетными прогнозами, а также соответствовать требованиям к увязке между собой данных отдельных систем наблюдений в пространстве и во времени.

В соответствии с требованиями СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\* геотехнический прогноз следует выполнять с учетом горизонтальных перемещений ограждающей конструкции траншей под фундаменты и разгрузки основания от выемки грунта, изменения уровня подземных вод, технологических и динамических воздействий от строительных работ и других факторов, используя аналитические и численные методы расчета.

Радиус зоны влияния нового строительства допускается ограничивать расстоянием, при котором расчетное значение дополнительной осадки грунтового массива или основания существующего сооружения окружающей застройки не превышает 1 мм.

При обнаружении в процессе производства земляных работ несоответствия расположения действующих инженерных сетей и сооружений с рабочими чертежами, а также при обнаружении фрагментов старых зданий и сооружений, археологических древностей и других исторических ценностей, работы приостанавливаются. На стройплощадку немедленно вызываются представители проектной организации, заказчика, эксплуатационной организации, а также органов охраны культурного наследия для фиксации фактического положения и принятия согласованных решений с целью продолжения работ.

Расстояние от пятна застройки до объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А» по высоте объекта - в пределах от 0,35 до 0,6 м.

Для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций и падения вышерасположенных незакрепленных конструкций, разборка производится по ярусам.

При разборке конструкций работа выполняется в общем направлении сверху вниз с последовательным устранением горизонтальных и вертикальных конструктивных элементов.

При демонтаже применяются методы ведения работ, включающие в себя поэтапную разборку с делением конструкций на отдельные элементы. Падение конструкций не допускается.

В процессе производства работ планируется использовать строительные машины и механизмы с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, применяя щадящие технологические режимы, минимизирующие динамические воздействия на грунт и обеспечивающие сохранность структуры грунтов основания и конструкций соседней застройки.

В целях снижения техногенного воздействия необходимо использовать парк строительных машин и механизмов, имеющих минимально возможное удельное давление ходовой части на подстилающие грунты.

В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия минимальное расстояние от границ объекта культурного наследия для движения транспортных средств может быть изменено в сторону увеличения.

В соответствии с требованиями СП 246.1325800.2016 «Положения об авторском надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений» организовать проведение периодических инструктажей для персонала на основании плана-графика, с разъяснением научной ценности и культурно-исторической значимости объекта культурного наследия.

Строительная площадка в соответствии с СП 48.13330.2019 ограждается сплошным инвентарным временным ограждением по всему периметру площадки.

Реализация решений, предусмотренных проектом - не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия.

Документация по обеспечению сохранности объектов культурного наследия соответствует законодательству в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, предполагаемые работы по демонтажу существующей подстанции ТП 5549 на участке реконструкции и строительство новой подстанции ТП 5549 не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

В соответствии с научно-проектной документацией и законодательством Российской Федерации при реконструкции ТП 5549 рекомендовано выполнить ряд мероприятий для обеспечения сохранности объекта культурного наследия (ОКН), попадающего в зону возможного влияния реконструкции:

- При реконструкции ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4 МВА) на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, следует учесть особенности инженерно-геологических свойств грунтов. Для исключения отрицательного воздействия на наружные стены и перекрытия здания ОКН при производстве строительного-монтажных работ следует исключить динамические воздействия и руководствоваться рекомендациями ТСН 50-302-2004 СПб, ГОСТ Р 53778-2010 и ГОСТ 31937-2011;

- Запрещено производство любых землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и дорожных работ на территории объекта культурного наследия (реконструкция здания осуществлять вне территории объекта культурного наследия, исключительно на отведенном под застройку участке);

- Запрещена организация путей подъезда строительной техники и путей доставки строительных материалов с использованием территорий объекта культурного наследия;



- Запрещена организация мест складирования любых строительных материалов, предметов, грузов, а также размещения оборудования и бытовых построек на территории объекта культурного наследия;

- В случае, если при проведении соответствующего контроля при производстве работ и геотехнического мониторинга, возникнут признаки нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, производство работ должно быть немедленно приостановлено заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта реконструкции, лицом, проводящим указанные работы. Должен быть уведомлен соответствующий орган охраны объекта культурного наследия. Возобновление производства работ допускается только после ликвидации опасности повреждения ОКН по письменному разрешению органа охраны объекта культурного наследия.

В рамках решений по организации строительной площадки разработаны необходимые противопожарные мероприятия.

Все рабочие, занятые непосредственно на работах по разборке здания, должны быть обучены безопасным методам ведения работ и приемам их выполнения. Инструктаж по безопасности работ должен производиться на рабочем месте при каждой смене условий работы, при переходе на другую работу.

В проекте указаны критерии приостановки работ. К основным критериям изменения технического состояния объектов культурного наследия при достижении которых требуется остановка демонтажных строительного-монтажных работ относятся: появление новых трещин на конструкциях объекта культурного наследия; раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ; достижение предельно допустимых осадок объектов культурного наследия – 10 мм (для категории технического состояния II).

#### Критерии приостановки работ

В проектной документации указаны критерии приостановки работ. К основным критериям изменения технического состояния объектов культурного наследия при достижении которых требуется остановка демонтажных строительного-монтажных работ относятся: появление новых трещин на конструкциях объекта культурного наследия; раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ; достижение предельно допустимых осадок объектов культурного наследия – 10 мм (для категории технического состояния II).

По таблице К1 Приложения К СП22.13330.2016 в зданиях исторической застройки с несущими стенами из кирпичной кладки без армирования II – работоспособной категории

технического состояния предельно допустимая осадка составляет  $S_{ad,u}^{max} = 1,0$  см, относительная разность осадок  $(\Delta S/L)_u = 0,0006$ .

Согласно п. 21.10 ТСН 50-302-2004 критерием приостановки строительных работ на площадке является условие

$\Delta S_{ad} \geq S_{ad}^1$ , где  $\Delta S_{ad}$  – прирост деформаций соседней застройки или сохраняемых конструкций на каком либо этапе производства работ;

$S_{ad}^1$  – значение допустимой дополнительной осадки, относительной разности осадок или крена сохраняемых конструкций вследствие воздействия  $i$ -того техногенного фактора (водопонижения, откопки котлована, устройства фундамента и пр.), установленное при проведении геотехнического обоснования.

При приросте осадок, в два и более раз превышающих скорость деформирования, следует останавливать работы до достижения указанного критерия.

В случае наличия одного из указанных критериев безопасного ведения работ документацией предусматривается немедленная приостановка работ на объекте, механизм которой включает следующие мероприятия: уведомление производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий; оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованное с проектной организацией; информирование государственных контрольных органов (Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и др.) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий (сооружений).

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

### **11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы.**

- выписка из Закона Санкт-Петербурга №141-47 от 21 июля 1997 года «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения (с изменениями от 23 июля 1999 года). «Дом Граббе М.М., сер. XVIII в., 1838 г.» место нахождения по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 40, Гороховая ул., 26 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов

- культурного наследия, копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);
- выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости - земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б (Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);
  - выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, находящимся в собственности частных лиц (Приложение №7. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);
  - паспорт объекта культурного наследия №781610425750005, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. №1906 (Приложение 8. Паспорт ОКН).
  - задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение 9. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия).

## **11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература.**

- 1) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник. / А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков / Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб.: Пилигрим. 1996 г.
- 2) Лисовский, В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории / В.Г. Лисовский. - СПб.: Славия, 2004. - 416 с.
- 3) Пилявский, В.И. Архитектура Ленинграда / В.И.Пилявский. - М., Л.: Гос. изд. лит. по стр-ву и арх-ре, 1953. – 339 с.: ил.
- 4) Пунин, А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Т.II. СПб.: Крига. 2014

### **Нормативная документация:**

- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.

- ГОСТ Р 55945-2014 Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия

- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

## 12. Обоснования вывода экспертизы.

По результатам проведенных исследований и анализа документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН, разработанной ООО «БЭСКИТ» в 2023 г., было установлено следующее:

- 1) Границы выполнения строительно-монтажных работ по реконструкции ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, кадастровый номер земельного участка 78:31:0001144:653 расположены вне границ территории объектов культурного наследия; складирование материалов на территории и проезд по территории объекта культурного наследия проектом не предусмотрены;
- 2) По результатам проведенной в разделе оценки воздействия проводимых строительно-монтажных работ на объекты культурного наследия, попадающих в зону влияния проведения работ: строительство временной ТП 5549; демонтаж строительных конструкций и оборудования существующей ТП 5549; строительство новой подстанции ТП 5549 и монтаж оборудования на месте прежней, не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия;
- 3) В разделе представлена визуализация объекта реконструкции, в соответствии с которой предполагаемые работы по демонтажу существующей подстанции на участке строений и строительству новой подстанции, не нарушат визуальное восприятие и панорамы объектов культурного наследия;
- 4) Реализация решений, предусмотренных проектом: «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу: г. Санкт-Петербург,

ул. Гороховая, д. 26, литера Б, на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001144:653, не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия и режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (г. Санкт-Петербург, Грибоедова канн, наб., 40; Гороховая ул., 26), расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., 26, литер А, утверждены заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 06 июля 2005 г., согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;

5) Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающие решения по организации строительной площадки, движению автотранспорта и строительной техники, исключающие нанесение вреда расположенным на сопряженных территории объекта культурного наследия (ограждение территории строительной площадки, проезд строительной автотранспорта и строительной техники вне границ объекта культурного наследия), решения по организации производства демонтажных и строительно-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов (использование строительных машины и механизмов с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, установка границ опасных и рабочих зон вне границ территории объекта культурного наследия), мероприятия по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ, решения по динамическому мониторингу за техническим состоянием конструкций объекта культурного наследия и по геотехническому мониторингу во время производства строительно-монтажных работ и после окончания строительства, направленные на оперативное определение возможных негативных воздействий и на их устранение;

б) При соблюдении разработанных в документации мер, направленных на недопущение случайного или умышленного повреждения и уничтожения объекта культурного наследия, расположенного на участке, непосредственно связанным с участком строительства, при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу

г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б, разработанным ООО «ГенЭк» в 2021 г., шифр ГЭ-19-9625/2019», сохранность объекта культурного наследия обеспечивается.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам рассмотрения раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ, в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, предусмотренных проектом: «Реконструкция ТП 5549 (Центральный РЭС, установка силового трансформатора мощностью 0,4МВА)» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера Б», шифр ГЭ-19-9625/2019, разработанным ООО «ГенЭк» в 2021 г., - «Раздел 10. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 10.1. Часть 1. Изм. 1. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», шифр 692/20/2 – 08.06.2022-ОКН, разработанным ООО «БЭСКИТ» в 2023 г., аттестованным экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 26, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.<sup>3</sup>

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

- 1) Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия, копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;
- 2) Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

---

<sup>3</sup> В соответствии с положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

- 3) Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;
- 4) Приложение №4. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия;
- 5) Приложение №5. Материалы фотофиксации;
- 6) Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок;
- 7) Приложение №7. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости свидетельства пользователей о собственности доли на ОКН;
- 8) Приложение №8. Паспорт ОКН;
- 9) Приложение №9. Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 10) Приложение №10. Копия договора с экспертом на проведение экспертизы;
- 11) Приложение №11. Документы технического учета ОКН: ведомость помещений и площадей; поэтажные планы частей ОКН.

**15. Дата оформления заключения экспертизы.**

« 20 » февраля 2023 г.                      Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

**ПРИЛОЖЕНИЯ**



## Приложение 1.

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия,  
Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения**

(с изменениями на 23 июля 1999 года)

Принят  
Законодательным Собранием  
Санкт-Петербурга  
2 июля 1997 года

**Статья 1**

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения памятники градостроительства и архитектуры согласно приложению 1.

**Статья 2**

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников истории местного значения памятники истории согласно приложению 2.

**Статья 3**

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга  
В.А. Яковлев

Санкт-Петербург  
21 июля 1997 года  
N 141-47

Приложение 1  
к Закону Санкт-Петербурга  
"Об объявлении охраняемыми  
памятниками истории и культуры  
местного значения"  
от 2 июля 1997 года N 141-47

**Государственный список  
недвижимых памятников градостроительства и архитектуры  
местного значения**

(с изменениями на 23 июля 1999 года)

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Место нахождения
30	Дом Граббе М.М., сер. XVIII в., 1838 г.	наб. канала Грибоедова, 40 Гороховая ул., 26

Приложение №2. Копия решения органа государственной  
власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия

Главная страница (/) / Законодательные акты (law\_spb)

## Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М."

ТЕКСТ    СТАТУС    ССЫЛАЕТСЯ НА

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

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 20 ноября 2020 года N 417-р

Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М."

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 N 651 и согласно с выводами историко-культурного исследования, выполненного ООО "Союз экспертов Северо-Запада" (рег. 01-25-18371/20-0-0 от 25.09.2020):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М.", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А (Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26), согласно приложению\* к распоряжению.

\* Приложение см. по ссылке. - Примечание изготовителя базы данных.

2. Распоряжение КГИОП от 12.11.2013 N 10-561 "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М." признать утратившим силу.

3. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

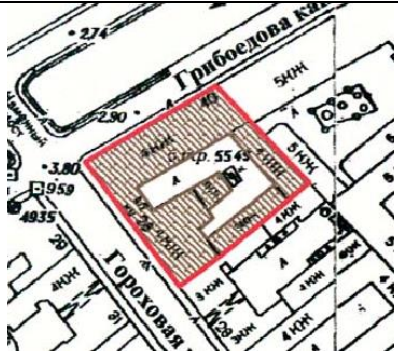



Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия  
Г.Р. Аганова

Официальный  
электронный текст  
ИПС "Кодекс"




Электронный текст документа  
подготовлен АО "Кодекс" и сверен по:  
официальный сайт Администрации  
Санкт-Петербурга  
www.gov.spb.ru/norm\_baza/npa, 30.11.2020

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Граббе М.М.», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А  
(Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26)

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация здания;</p> <p>габариты и конфигурация крыш (двускатные);</p> <p>воротный проезд – местоположение (в центральной части фасада по ул. Гороховой), конфигурация (с лучковым завершением), габариты.</p>	   

2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);</p> <p>историческая лестница дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (по косоурам и по сводам на столбах), материал ступеней (известняк);</p> <p>своды междуэтажных лестничных площадок;</p> <p>ограждение лестничных маршей лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок;</p> <p>сводчатые перекрытия цокольного этажа с распалубками;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4	<p>Архитектурно-</p>	<p>историческое архитектурно-</p>	

	<p>художественное решение:</p>	<p>художественное решение лицевых фасадов, выполненное в характере «второго барокко»;</p> <p>лицевой фасад со стороны канала Грибоедова:</p> <p>ризалит в центральной части фасада в шесть осей;</p> <p>аттиковый этаж – историческое местоположение (7-12 оси), габариты и конфигурация (прямоугольный с треугольным завершением), архитектурно-художественное оформление (лопатки в простенках окон, венчающий профилированный карниз);</p> <p>раскреповка лицевого фасада со стороны Гороховой ул. по 7-8-й осям;</p> <p>лицевые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки лицевых фасадов – гладкая штукатурка;</p> <p>историческое архитектурно-художественное оформление фасадов:</p> <p>пилястры ионического ордера в уровне цокольного, 1-го и 2-го этажей;</p> <p>лопатки в уровне 3-го этажа, продолжающие членение фасада нижних этажей;</p>	    
--	--------------------------------	---	--

междуэтажная тяга в уровне между цокольным и 1-м этажом;

профилированный карниз с дентикулами в уровне между 2-м и 3-м этажами;

венчающий профилированный карниз;

парапетные тумбы и печные трубы;

исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульное – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа);

историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки для оконных проемов в уровне 1-3-го этажей, цвет (серый);

оформление оконных проемов: 1-ый этаж – профилированные наличники с ушками, замковые камни, декорированные штукатуркой «внабрызг», профилированные сандрики (треугольные, полуциркульные), фигурные лепные фартуки;

1-ый этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, профилированные разомкнутые сандрики, в поле фронтона – маскароны, фигурные лепные фартуки;



2-ой этаж – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики;



2-ой этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики с картушами в виде раковины, декорированной ветвями;



3-й этаж – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики;



3-й этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики, ложные балюстрады в подоконном пространстве;



дворовые фасады:

материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;



материал и характер отделки цоколя – известняк;

оконные проемы и дверные проемы, ведущие на исторические лестницы – местоположение, конфигурация, габариты (отметки высоты и габариты ширины – для оконных проемов в уровне 1-го этажа);

историческое заполнение оконных проемов\* – рисунок расстекловки, цвет;

\*на основании расчистки и архивных исследований;

оформление оконных проемов флигеля, выходящего на наб. кан. Грибоедова в уровне 1-го и 2-го этажей:

наличники с ушками, замковые камни – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, профилированные сандрики (треугольные и полуциркульные – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, фигурные – для оконных проемов в уровне 2-го этажа );

архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры в простенках оконных проемов;

ниши оконных проемов 1-го этажа дворового флигеля;

профилированные карнизы, в том числе венчающий.





Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия

ЦТ-Р-0030

УТВЕРЖДАЮ:

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



Б. М. Кириков

М.П.

" 6 " июля 2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом Граббе М.М."**

г. Санкт-Петербург, Грибоедова кан. наб., 40; Гороховая ул., 26

(Адрес: Гороховая ул., 26, литер А)



Масштаб 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- ▨ Объект культурного наследия регионального значения



Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

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

№ 10615

Санкт-Петербург

26 ЯНВ 2012

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 11.01.2009 № 7/01, и ООО "КЛИФ" (далее - **Пользователь**) в лице генерального директора Акопяна А.В., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь части помещения(ий) №№ **5-Н (2,3,4,5)** площадью **59,6 кв.м.**, **цокольный этаж** и части помещения **5-Н (1,6,7)**, **цокольный этаж**, площадью **52,8 кв.м.**, кадастровый номер **78:31:1144:0:6:11** (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в объекте культурного наследия регионального значения "**Дом Граббе М.М.**" (далее **Памятник**), по адресу: **Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47: наб. канала Грибоедова, 40, Гороховая ул., 26)** обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия: закон Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

договор аренды № 10-А153727 от 01.10.2002 г., акт приемки-передачи нежилого помещения от 24.09.2002 г., договор аренды № 10-А156607 от 11.06.2003 г., акт приемки-передачи нежилого помещения от 02.06.2003 г., дополнительное соглашение № 2 от 04.03.2008 г. к договору аренды № 10-А153727 от 01.10.2002 г., дополнительное соглашение № 2 от 11.03.2008 г. к договору аренды № 10-А156607 от 11.06.2003 г.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой

40-04767673-06047676027602

счет.

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

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

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) 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 Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

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

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

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

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

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

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

сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

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

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение(ия) в исправном

64-01727477-0400730072075

техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых 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 пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, 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 Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с 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 Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

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

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

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



55-06737776-07017073760702

нарушение условий охранного обязательства.

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

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Пользователя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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

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

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

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

7. Прочие условия:

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

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Пользователь:**

188508, Ленинградская область, Ломоносовский район, населенный пункт Горская волость, "Офицерское село", шоссе Волхонское, квартал 2, д. 6  
ИНН 7825355818

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный распоряжением КГИОП от 28.04.2011 г. № 10-182

**Госорган**

  
Е.Е. Ломакина

**Пользователь**

  
А.В. Акопян

 *Максимушкин 15.12.2011*

64-01727477-04007300720775

Приложение № 1  
к охранному обязательству  
от 26 ЯНВ 2012 № 10615

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

Санкт-Петербург

"24" ноября 2011 г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/136 от 25.01.2011 г. А.Г. Гейко и

Покупатель в лице представителя по доверенности от 11.11.2011 г. О.И. Литовченко

произвели осмотр технического состояния части помещения 5-Н (2,3,4,5), цокольный этаж, площадью 59,6 кв.м и части помещения 5-Н (1,6,7), цокольный этаж, площадью 52,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:1144:0:6:11 (далее – Помещение), расположенного в объекте культурного наследия регионального значения «Дом Граббе М.М.» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 26, лит. А (согласно закону Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47: наб. канала Грибоедова, 40, Гороховая ул., 26.).

1. Исторические сведения:

Дом М.М. Граббе построен в середине XVIII в. В 1838 г. произведена надстройка четвертого этажа по проекту архитектора А.М. Камушки. Помещение расположено лицевом корпусе, вход со двора.

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

а) основания:

- фундамент: ленточный, бутовый, по визуальному осмотру деформаций не обнаружено.
- цоколи: известняковые, камень загрязнен, имеются сколы и трещины.
- отмостки: асфальтовое покрытие, в удовлетворительном состоянии.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены, по дворовым фасадам наблюдаются значительные утраты красочного и штукатурного слоёв, трещины штукатурного слоя, деструкции кирпичной кладки.

- колонны, столбы: отсутствуют.

в) перекрытия:

- цокольного этажа: плоские, в удовлетворительном состоянии.

г) крыша:

- стропила: деревянные, в удовлетворительном состоянии
- обрешетка: деревянная, в удовлетворительном состоянии
- кровля: из оцинкованной кровельной стали, в удовлетворительном состоянии

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

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, по дворовым фасадам - со следами ржавчины, имеют механические деформации и повреждения.
- трубы: металлические, по дворовым фасадам - со следами ржавчины, имеют механические деформации и повреждения, утрату звеньев.

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

- сливы: металлические, по дворовым фасадам - со следами ржавчины, имеют механические деформации и повреждения.

ж) фасады:<sup>1</sup> Четырехэтажное здание на высоком цоколе, лицевыми фасадами выходящее на наб. канала Грибоедова и Гороховую ул. Фасады на уровне цокольного и третьего этажей декорированы пилястрами композитного ордера, второй и третий этажи разделены профилированным карнизом с дентикулами. Окна первого этажа декорированы треугольными сандриками и лепными картушами с маскаронами, окна второго этажа - лучковыми сандриками. Окна третьего этажа обрамлены профилированными наличниками, с сандриками сложной формы и лепными полубалясинами. Фасады завершены аттиками с пилястрами ионического ордера. Здание венчает профилированный карниз.

- облицовка стен: выполнены из кирпича, оштукатурены гладко, по дворовым фасадам штукатурный слой имеет трещины, утраты, особенно в местах наружного водоотведения, обнажения кладки.
- окраска стен: окрашены, по дворовым фасадам окрасочный слой с трещинами, утратами, шелушениями, сильно загрязнен.
- живопись: отсутствует
- лепнина: сандрики, картуши, маскароны, капители пилястров в удовлетворительном состоянии.
- декоративные элементы: отсутствуют.
- карнизы: межэтажные профилированные тяги, венчающий профилированный карниз небольшого выноса, в удовлетворительном состоянии
- пилястры: гладкие пилястры композитного и ионического ордера в удовлетворительном состоянии.
- балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют.
- окна: окна Помещения выходят на лицевой фасад по Гороховой ул. и во двор, оконные заполнения металлопластиковые, коричневого цвета, в удовлетворительном состоянии.
- двери: вход в Помещение со двора, дверное заполнение усиленное металлическое, окрашено, в удовлетворительном состоянии.

з) монументы:<sup>2</sup>

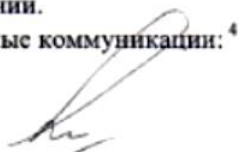
- постамент: отсутствует
- скульптура: отсутствует
- обелиск: отсутствует
- колонна: отсутствует

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения: выполнен ремонт с применением современных материалов.

к) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: бетонная стяжка; вид отделки - современные материалы, в удовлетворительном состоянии.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, защиты гипсокартоном, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют.
- карнизы: отсутствуют.
- лестницы: бетонные ступени в части пом 5-Н (1) облицованы современной керамической плиткой, в удовлетворительном состоянии.
- двери: внутрикомнатные дверные заполнения позднейшие, в удовлетворительном состоянии.

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

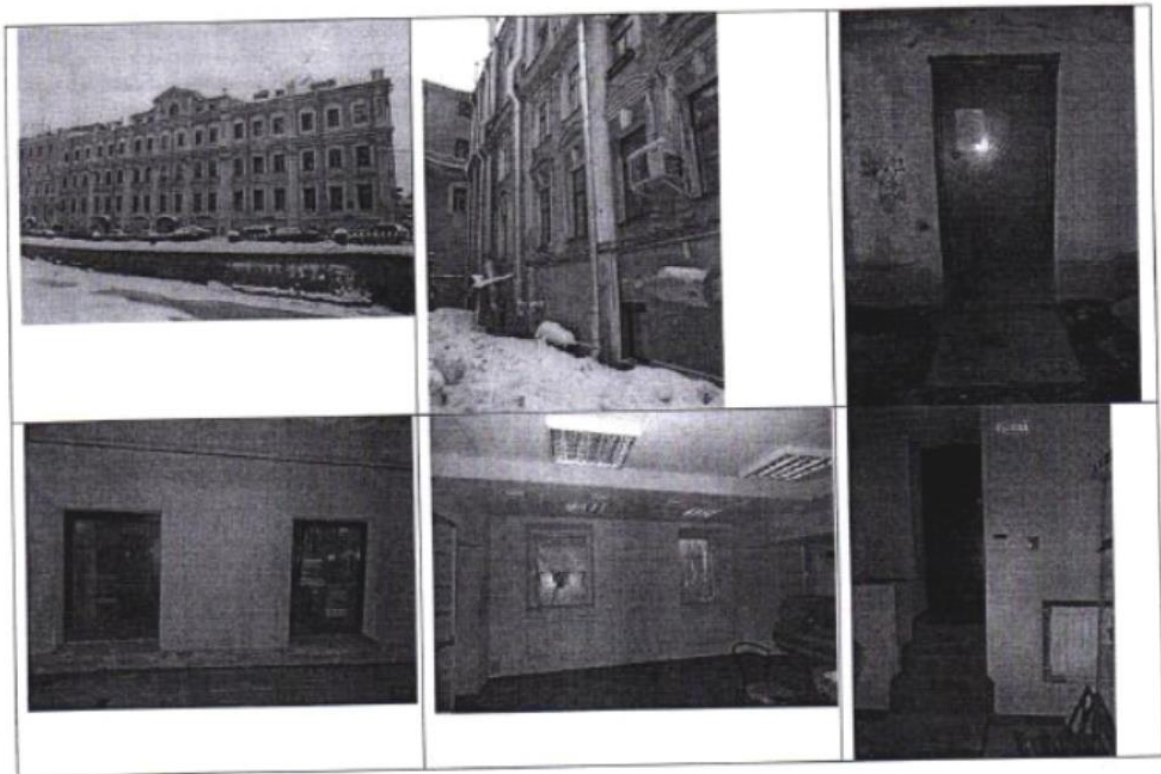




- электроснабжение: имеется
  - отопление: имеется
  - водопровод: имеется
  - канализация: имеется
4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: <sup>5</sup> отсутствуют
5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ <sup>6</sup>

№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
NN Пп	Не требуется выполнение работ в Помещении, расположенном в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения.		

#### 6. ФОТОФИКСАЦИЯ



Представитель Госоргана

Представитель Пользователя

Госорган

*Е.Е. Ломакина*  
 Е.Е. Ломакина



*А.Г. Гейко*  
*О.И. Литовченко*

А.Г.Гейко

О.И.Литовченко

Пользователь



*А.В. Акоюя*  
 А.В.Акоюя

*Специальный А.О.  
 от 11.12.*

Приложение №5. Материалы фотофиксации на  
момент заключения договора на проведение экспертизы



Фото 1. Общий вид фасада  
здания в осях Б/2-1.  
Нарушение окрасочного  
слоя, сколы штукатурки,  
волосные трещины.



Фото 2. Общий вид фасада  
здания в осях Б/2-1.  
Нарушение окрасочного  
слоя, сколы штукатурки,  
волосные трещины.



Фото 3. Общий вид фасада здания в осях Б/2-1. Нарушение окрасочного слоя, сколы штукатурки, волосные трещины.



Фото 4. Общий вид фасада здания в осях Б/2-1. Нарушение окрасочного слоя, сколы штукатурки, волосные трещины.



Фото 5. Общий вид фасада здания по оси 2. Нарушение окрасочного слоя, разрушение штукатурки, волосные трещины.



Фото 6. Общий вид фасада здания по оси 2. Нарушение окрасочного слоя, волосные трещины.



Фото 7. Общий вид фасада здания по оси 2. Нарушение окрасочного слоя, разрушение штукатурки, волосные трещины.



Фото 8. Общий вид фасада здания подстанции по оси 4. Горизонтальная трещина шириной раскрытия до 10 мм.



Фото 9. Общий вид фасада здания в осях А/2. Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 10. Общий вид фасада здания в осях А/2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 11. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 12. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 13. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 14. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.



Фото 15. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины.  
Растрескивание штукатурки у оконных проемов.





Фото 16. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины. Растрескивание штукатурки у оконных проемов.



Фото 17. Общий вид фасада здания в осях А/1-2.  
Разрушение окрасочного слоя. Волосные трещины. Растрескивание штукатурки у оконных проемов.



Фото 18. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 19. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 20. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 21. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 22. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 23. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 24. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 25. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 26. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 27. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 28. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 29. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.  
Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою потолочного свода на 2-м этаже.



Фото 30. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 31. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.





Фото 32. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 33. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.  
Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою стены на 1-м этаже.



Фото 34. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 35. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид.



Фото 36. Лестничная клетка здания по оси 1. Общий вид. Трещина шириной раскрытия 2 мм по штукатурному слою стены на 1-м этаже.



Фото 37. Общий вид кровли здания подстанции.

## Приложение 8. Паспорт ОКН

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

Экземпляр № 2

781610425750005

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

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



16.02.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Граббе М.М.

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

середина XVIII в., 1838 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 141-47 от 02.07.1997 г.

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

Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А

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

- План границ территории от 06.07.2005 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: габариты и конфигурация здания; габариты и

конфигурация крыш (двускатные); воротный проезд – местоположение (в центральной части фасада по ул. Гороховой), конфигурация (с лучковым завершением), габариты. Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); историческая лестница дворового корпуса – местоположение, габариты, конструкция (по косоурам и по сводам на столбах), материал ступеней (известняк); своды междуэтажных лестничных площадок; ограждение лестничных маршей лестницы – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок; сводчатые перекрытия цокольного этажа с распалубками; исторические отметки междуэтажных перекрытий. Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение: историческое архитектурно- художественное решение лицевых фасадов, выполненное в характере «второго барокко»; лицевой фасад со стороны канала Грибоедова: ризалит в центральной части фасада в шесть осей; аттиковый этаж – историческое местоположение (7-12 оси), габариты и конфигурация (прямоугольный с треугольным завершением), архитектурно-художественное оформление (лопатки в простенках окон, венчающий профилированный карниз); раскреповка лицевого фасада со стороны Гороховой ул. по 7-8-й осям; лицевые фасады: материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки лицевых фасадов – гладкая штукатурка; историческое архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры ионического ордера в уровне цокольного, 1-го и 2-го этажей; лопатки в уровне 3-го этажа, продолжающие членение фасада нижних этажей; междуэтажная тяга в уровне между цокольным и 1-м этажом; профилированный карниз с дентикулами в уровне между 2-м и 3-м этажами; венчающий профилированный карниз; парапетные тумбы и печные трубы; исторические оконные и дверные проемы лицевых фасадов – местоположение, конфигурация (прямоугольные, полуциркульные – в центральной оси аттикового этажа), габариты (верхняя отметка высоты и габариты ширины – для оконных проемов цокольного этажа); историческое заполнение оконных проемов – рисунок расстекловки для оконных проемов в уровне 1-3-го этажей, цвет (серый); оформление оконных проемов: 1-ый этаж – профилированные наличники с ушками, замковые камни, декорированные штукатуркой «внабрызг», профилированные сандрики (треугольные, полуциркульные), фигурные лепные фартуки; 1-ый этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, профилированные разомкнутые сандрики, в поле фронтона – маскароны, фигурные лепные фартуки; 2-ой этаж – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики; 2-ой этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – профилированные наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики с картушами в виде раковины, декорированной ветвями; 3-й этаж – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики; 3-й этаж (по 7-12 осям на фасаде со стороны наб. кан. Грибоедова) – наличники с ушками, фигурные профилированные сандрики, ложные балюстрады в подоконном пространстве; дворовые фасады: материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; материал и характер отделки цоколя – известняк; оконные проемы и дверные проемы, ведущие на исторические лестницы – местоположение, конфигурация, габариты (отметки высоты и габариты ширины – для оконных проемов в уровне 1-го этажа); историческое заполнение оконных проемов\* – рисунок расстекловки, цвет; \*на основании расчистки и архивных исследований; оформление оконных проемов флигеля, выходящего на наб. кан. Грибоедова в уровне 1-го и 2-го этажей: наличники с ушками, замковые камни – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, профилированные сандрики (треугольные и полуциркульные – для оконных проемов в уровне 1-го этажа, фигурные – для оконных проемов в уровне 2-го этажа); архитектурно-художественное оформление фасадов: пилястры в простенках оконных проемов; ниши оконных проемов 1-го этажа дворового флигеля; профилированные карнизы, в том числе венчающий.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Граббе М.М." № 417-р от 20.11.2020 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга "О границах объединенных зон охраны объектов культурного

наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность		инициалы, фамилия

подпись

М.П.

11 . 05 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

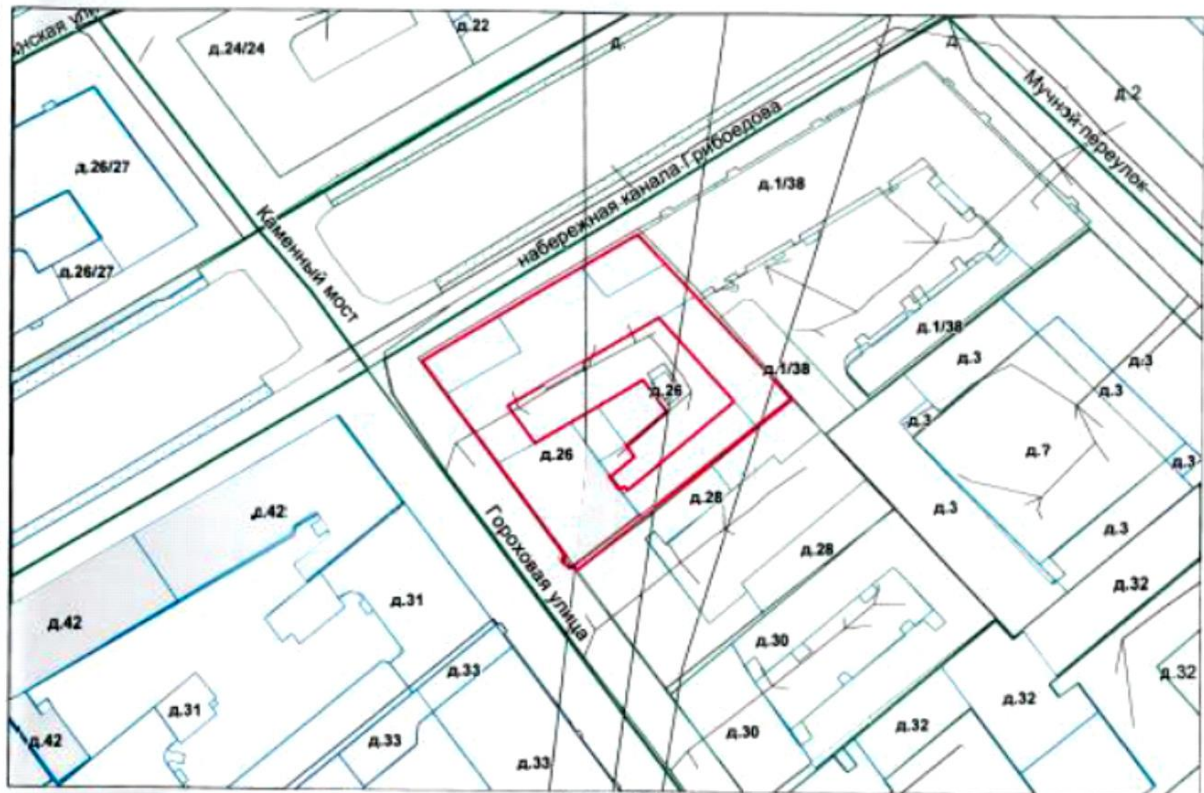




Приложение №11.  
Документы технического учета ОКН:  
план участка; ведомость помещений и  
площадей; поэтажные планы частей ОКН

### СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А  
Описательный адрес: набережная канала Грибоедова, дом 40, Гороховая улица, дом 26



Условные обозначения  
— граница строения



Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
СПб Центрального района

(Г.В.Антоненко)

М.П.

«29» августа 2017 г.

**Ведомость помещений и их площадей****Приложение к поэтажному плану****Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, литера А, помещения 5-Н****Нежилые помещения**

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м	Примечание
Цоколь	5-Н	1	Холл	20,1		2,7	
		2	Шкаф	0,8		2,7	
		3	Гардероб	0,7		2,7	
		4	Кабинет №2	13,2		2,7	
		5	Кабинет №3	14,5		2,8	
		6	Кабинет	2,5		2,45	
		7	Коридор	7,2		2,7	
		8	Кабинет №4	12,9		2,55	
		9	Кабинет №5	9,7		2,6	
		10	Шкаф	0,5		2,6	
		11	Санузел	2,3		2,5	
		12	Коридор	9,1		2,7	
		13	Гардероб	0,7		2,7	
		14	Санузел	2,2		2,7	
		15	Шкаф	0,5		2,75	
		16	Лестница	5,0		2,7	
				17	Кабинет №1	16,3	
<b>Итого по помещению 5-Н:</b>				<b>118,2</b>	<b>0,0</b>		
<b>Итого по нежилым помещениям</b>				<b>118,2</b>	<b>0,0</b>		

Общая площадь:

118,2

Исполнил:

/Шумилова А.А. /

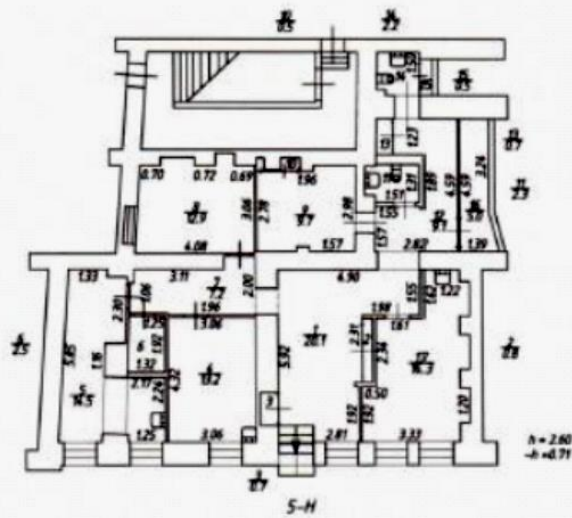
Генеральный директор:

/Стародубцева И.И. /

20 июня 2017

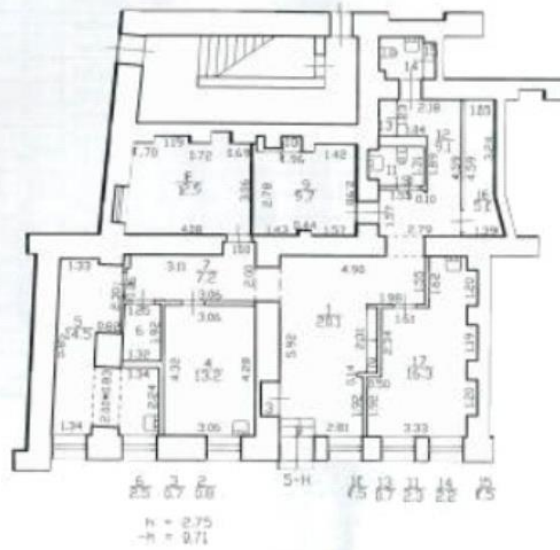
Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

План цокольного этажа



ООО "ЮКОН"			
Лист N 1 из 1	г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 26, лит А, пом. 5-Н		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
20.06.2017	Генеральный директор	Стародубцева И.И.	
	Исполнит	Шумилов А.А.	

План цокольного этажа



Текущие изменения  
 № пом. (части): 5-Н  
 Основание: утверждающая резолюция:  
Акт № 06.01.17  
 (Акт МВКДЮ.)  
 « 28 » \_\_\_\_\_ 20017  
 Исполнитель: Киселева М.Н.  
 (должность, ФИО, подп.)

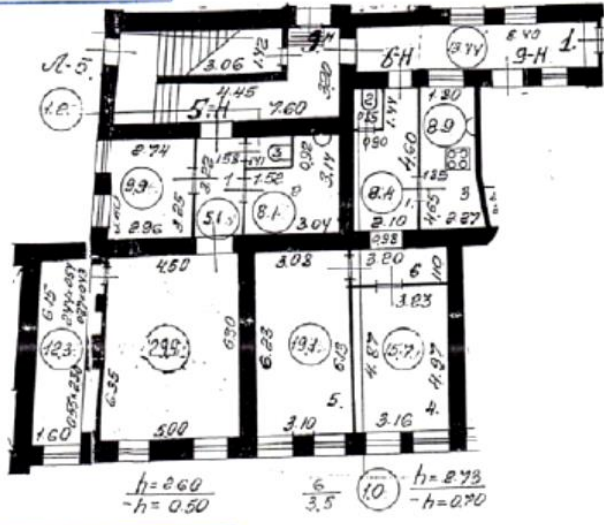


Дополнительные сведения: по состоянию на 28.08.2017г.

Лист 1	Филиал ГУП ГИИОН Проектно-инвентаризационное бюро Центрального района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 16/01-589
	План помещения 5-Н, дома 26, по Гороховой улице, Литера "А"		Масштаб 1:200
	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
29.08.2017	Исполнитель	Киселева М.Н.	<i>Киселева М.Н.</i>
29.08.2017	Руководитель группы	Шилова Н.А.	<i>Шилова Н.А.</i>
29.08.2017	Начальник филиала	Антоненко Г.В.	<i>Антоненко Г.В.</i>

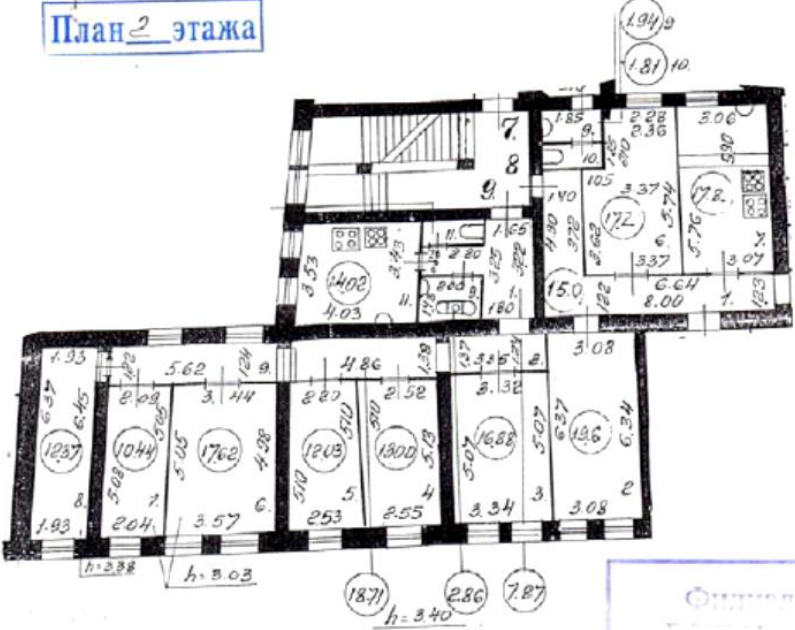
План помещения № 5-н. 6-н. кв. 8, 9  
по Гороховой ул. д. 26 литер А

План 1 этажа



5-н - 2001  
по состоянию на 6-н - 2002г.

План 2 этажа



168 - 2005г  
по состоянию на кв. 9 - 2006г.

Описание помещения  
144/5

ул. Гороховая, д 26  
пом. 5-н. 6-н  
кв. 8, 9

29.11.07  
Науздова Г.С.  
Сотрудник И.В. Губин