

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного**  
**объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» (расположен по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 4; ул. Короленко, д. 2, лит. А) «Проект**  
**приспособления для современного использования (в части оснащения**  
**комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной**  
**сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта**  
**культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского**  
**Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования**  
**«Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова»»**  
**(Шифр 17.08.П), разработанной ООО ПСК «Опора» в 2022 г.**

г. Санкт-Петербург

«17» марта 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией по заказу ООО ПСК «Опора».

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 23 декабря 2022 года по 17 марта 2023 года (Приложения № 10, 11, 12: копии протоколов заседаний экспертной комиссии, копия договора с заказчиком, копии договоров с экспертами).

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

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

Общество с ограниченной ответственностью ПСК «Опора» (197345, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. 49/92, лит. А, пом. 132Н, оф. 2И, ИНН 7814712465).»

**4. Сведения об экспертах:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Лавриновский Максим Семенович</b>
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства

	общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Стаж работы	23 года
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 997 от 17.07.2019 г. Аттестация продлена до 17.07.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

***Ответственный секретарь экспертной комиссии:***

Фамилия, имя, отчество	<b>Кондакова Елена Викторовна</b>
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Специальность: «Архитектура»
Ученая степень (звание)	-
Место работы и должность	АО НРЦ «Тверьпроектреставрация», ведущий архитектор
Стаж работы	37 лет
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г.
Объекты экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного

	<p>наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</p>
--	--

***Член экспертной комиссии:***

Фамилия, имя, отчество	<b>Хангу Людмила Александровна</b>
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Ученая степень (звание)	-
Место работы и должность	Пенсионер
Стаж работы	51 год
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 997 от 17.07.2019 г. Аттестация продлена до 17.07.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ

«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

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

Председатель экспертной  
комиссии

М.С.Лавриновский

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:

Е.В.Кондакова

Член экспертной  
комиссии:

Л.А.Хангу

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» (расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А): «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанной ООО ПСК «Опора» в 2022 г. , требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2 Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация: «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здание объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанная ООО ПСК «Опора» в 2022 г., в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечания
<b>Раздел 1. Предварительные работы.</b>			
1.1	17.08.П-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация	
1.2	17.08.П-Ф	Часть 2. Фотофиксация объекта до начала работ	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования</b>			
2.1	17.08.П-ИС	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования	
2.2	17.08.П -АИ	Часть 2. Архитектурные натурные исследования	
2.3	17.08.П -ТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования	
		Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования	Не требуется
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления</b>			
3.1	17.08.П -ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка	
3.2	17.08.П -АР	Часть 2. Архитектурные решения	
		Часть 3. Конструктивные решения	Не требуется
3.4	17.08.П- СПС	Часть 4. Система пожарной сигнализации	
3.5	17.08.П-СОУЭ	Часть 5. Система оповещения и управления эвакуацией	
3.6	17.08.П-ОС	Часть 6. Охранно-тревожная сигнализация	
3.7	17.08.П -ПОС	Часть 7. Проект организации строительства	
<b>Раздел 4. Сметная документация</b>			
4.1	17.08.П -ВР	Часть 1. Ведомость объемов работ	
4.2	17.08.П -СМ	Часть 2. Сметная документация	

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

- Охранное обязательство от 29.11.1995 г. № 0172;

- Охранное обязательство от 26.06.1998 г. № 2989;
- Охранное обязательство от 22.05.2007 г. № 7403;
- Охранное обязательство от 28.05.2009 г. № 8886;
- План границ территории выявленного объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП от 22.05.2002 г.;
- Выписка из ЕГРН от 15.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-137548504;
- Планы ПИБ;
- Задание КГИОП № 01-21-606/22 от 05.04.2022 г.;
- Контракт № 0372200181622000001 от 20.07.2022 г. с приложениями;
- Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 12.12.2022 г.
- проектная документация «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанная ООО ПСК «Опора» в 2022 г.

**8. 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 г. №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 г. №569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- ознакомление с предъявленной заявителем документацией и с объектом в натуре;

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия аттестованными экспертами соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка объекта культурного наследия, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Архиве КГИОП, в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), а также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены исторические сведения

(время возникновения, даты основных изменений объекта), и отдельные альбомы исторической справки, иконографии.

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния объекта.

- анализ проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» (расположен по адресу: Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А), предусмотренной проектом: «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здание объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанной ООО ПСК «Опора» в 2022 г.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали 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 оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

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

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

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

##### **10.1 Историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные исследования.**

Исследования выполнены на основе опубликованных источников и историко-культурных исследований, предоставленных заявителем.

##### **10.2. Учетные сведения.**

«Дом Н.В. Чайковского», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д.4; ул. Короленко, д. 2, лит. А на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. №15 является выявленным объектом культурного наследия.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского» утвержден КГИОП 22.05.2002 г.

Охранное обязательство № 0172 заключено КГИОП 29.11.1995 г.

Охранное обязательство № 2989 заключено КГИОП 26.06.1998 г. В 1998 г. составлена Опись архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов ДПИ здания-памятника б. дома Чайковского Н.В.

Охранное обязательство № 7403 заключено КГИОП 22.05.2007 г.

Охранное обязательство № 8886 заключено КГИОП 28.05.2009 г.

### **10.3. Краткие исторические сведения.**

«Дом Н.В. Чайковского» находится в исторической Литейной части Санкт-Петербурга на угловом участке улиц Басковой и Бассейной (современное название улиц – Короленко и Некрасова). Улицы Баскова и Бассейная – одни из старейших улиц Литейной части.

К концу XVIII века участок застройки между Литейным проспектом и Басковой улицей сформировался. На углу Бассейной и Басковой улиц прорисован каменный дом. Вероятно, что всем участком владел один владелец, судя по тому, что имеется один номер участка - № 331.

К 1828 году, согласно описи к плану Шуберта, интересующий участок с каменным домом принадлежал жене коллежского советника Борисовой. Двор имел № 397. Согласно Нумерации домов в Санктпетербурге от 1836 г. по Бассейной улице в доме № 3 (участок №397, по старому стилю) проживал Аршеневский – действительный статский советник, а также купец Кротов.

В сер. XIX в. (1857 г.) на угловом участке земли при пересечении улиц Басковой и Бассейной под номером 2/4 стоял дом, принадлежавший мекленбургскому подданному, портному Адольфу Доссе (ранее дом И.В. Лаврентьева). Этот дом вместе с окружающими его постройками запечатлен на акварельных рисунках Ф.Ф. Баганца. На интересующем нас рисунке Ф.Ф. Баганца изображен 2-х этажный оштукатуренный дом № 4/2 на углу Бассейной и Басковой улиц с характерной окружающей застройкой, сложившейся в первой половине XIX века в период господства строгих норм классицизма. Таким и запечатлел его художник в начале 1860-х годов. Эти рисунки подтверждаются архивными планами фасадов. На рубеже XIX и XX веков произошла смена владельца участка (между 1891 и 1897 гг.). По адресной книге 1891 года владельцем участка еще был Досс, владевший одним каменным и одним деревянным строением.

В 1897 году участком владела Раевская, в это время участок был разделен и продан двум владельцам: правая часть участка отошла к Марку Федоровичу Комлеву (к 21 мая 1902 г.), а левая часть - капитану I ранга Николаю Васильевичу Чайковскому.

Последний владелец – Н.В. Чайковский – построил на участке вместо двухэтажного пятиэтажный дом. Проект постройки дома на участке № 2/4 по Басковой (Короленко) улице был составлен гражданским инженером М.Капелинским в 1902 г., и подписан 29 марта 1903 г. Максим Юрьевич Кац-Капелинский (1874 – после 1928) гражданский инженер-архитектор, закончивший в 1896 г. Институт гражданских инженеров в Петербурге. Несмотря на то, что на его счету насчитывается более 20 построек (Английская наб., Галерная ул., ул. Маяковского и

проч.), ни в одном из современных справочников об архитекторах (за исключением справочника под общей редакцией Б.М. Кирикова) его имя не упоминается. Его архитектурное наследие не исследовано, не известны дата и причина его смерти.

Дом № 2/4 по ул. Короленко формирует и уличное, и квартальное архитектурное пространство. В настоящее время дом сохранил свой облик на 1903 г. В здании сохранилась основная авторская планировка помещений и комплексная отделка в стилистике эпохи эклектики. Все, что в отделке этого дома представляет художественный интерес, взято под охрану КГИОП, и составлена Опись предметов декоративно-художественного убранства помещений. Два витража сохранились на лестнице Детской школы искусств № 6 имени С.В. Рахманинова.

С конца октября 1919 г. по 1924 г. в здании находился Государственный институт музыкального просвещения (ГИМП) Музыкального отдела Наркомпроса, а с сентября 1924 г. по сентябрь 1927 г. – Ленинградский государственный техникум музыкального просвещения, переименованный в 1927 г. в 3-ий музыкальный техникум.

В 1924 г. зафиксировано, что велись работы по приспособлению дома под помещение Гос. музыкального института. При описании работ установлено, что на 2-м этаже сносили стены и перегородки для создания концертного зала. Отмечены сотрясения здания от уличной езды и наличие воды в подвалах. Вместимость зрительного зала при этих сломках составила 130 мест. При сравнении поэтажных планов 1902 г. и 1945 г. видно, что на втором этаже снесено несколько перегородок в интерьере по ул. Короленко для устройства зрительного зала.

В 1933 году по адресу Некрасова 4/2 числился Ленинградский музыкальный радиотехникум Всесоюзного комитета радиовещания при СНК СССР. В 1939 г.- Музыкальное училище Ленинградской Гос. Консерватории в ведении Всесоюзного комитета по делам искусств при СНК СССР и общежитие при нем. Отделения: фортепианное, вокальное, оркестровое, инструкторское, музыкального воспитан и, историко-теоретическое и композиторские.

Во время войны 1941-1945 гг. музыкальная школа им. Римского-Корсакова осталась единственным действующим музыкальным учебным заведением в Ленинграде.

В 1945 г. Музыкальное училище получило помещение в Матвеевом пер., а занимаемое прежде помещение на ул. Некрасова перешло Музыкальной школе им. Н.А. Римского-Корсакова и вновь организованной Детской музыкальной школе Дзержинского района, начавшей свою работу 15 сентября 1945 г. и существующей в доме до настоящего времени. Дзержинский район сегодня является составной частью Центрального района города.

В 1985 году музыкальная школа для взрослых потеряла помещения в здании. Здание на Некрасова, 4, целиком перешло на баланс детской школы. К 1990 г. на первом этаже располагались торговые помещения.

#### **10.4 Собственник или пользователь объекта, описание объекта, современное состояние.**

В настоящее время объект культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского» находится в оперативном управлении Санкт-Петербургского государственного

бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова».

### **10.5 Современное состояние объекта.**

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского» находится в исторической Литейной части Санкт-Петербурга на угловом участке улиц Басковой и Бассейной (современное название улиц – Короленко и Некрасова).

Здание пятиэтажное, на подвалах, с мансардой, Г-образное в плане.

Конструктивная система здания бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами. Фундаменты ленточные, бутовые. Стены кирпичные, оштукатурены, цоколь из известняковых плит. Перегородки деревянные, оштукатуренные. Имеются трещины и утраты штукатурного и окрасочного слоев.

Перекрытия выполнены по металлическим балкам с бетонным заполнением. Полы выполнены по деревянному сплошному настилу, уложенному по верхнему поясу двутавровых балок.

В уровне 4-5-го этажей локально отмечены участки протечек. Причиной дефектов являются протечки со стороны кровли при ранее выполненном капитальном ремонте крыши и кровли.

Здание обслуживается четырьмя лестницами. Лестничные марши выполнены из наборных каменных (известняковых) ступеней, одним краем опирающихся на косоуры, другим краем заделаны в кирпичные стены. Лестничные площадки выполнены по металлическим балкам с бетонным межбалочным плоским заполнением. Ограждения кованые металлические, поручень дубовый.

Оконные заполнения деревянные, окрашены. Дверные заполнения деревянные филенчатые, с резными элементами, окрашены масляной краской. Наружные дверные заполнения по лицевым фасадам – деревянные, филенчатые.

В помещениях 1-5 этажей сохранилась архитектурно-художественная отделка и элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность: лепной декор стен и потолка, отделка стен мраморными плитами, наборные паркеты, облицовка пола метлахской плиткой, печи.

Здание обеспечено инженерными системами: электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализацией и системами связи, пожарной сигнализацией.

В течение длительного времени проводились поддерживающие ремонтные работы с элементами реставрации по внутренним перекрытиям. В 2007-2009 гг. был произведен ремонт фасадов здания с восстановлением балконов.

### **11. Анализ проектной документации.**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д.

2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработана ООО ПСК «Опора» в 2022 г. Проект выполнен на основании задания КГИОП № 01-21-606/22 от 05.04.2022 г.

Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия предусматривает работы, включающие устройство новой пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, охранно-тревожной сигнализации на объекте.

В проекте предусмотрены следующие мероприятия по сохранению объекта культурного наследия:

- проектирование сетей учитывает расположение элементов предмета охраны, не задевая охраняемые архитектурно-художественные элементы интерьера;
- максимально сохраняется историческая планировка объекта;
- после устройства сетей предусмотрено восстановление нарушенной целостности стен.

**Раздел 1. Предварительные работы. 1.1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 17.08.П-22-ИРД** В рамках проектирования выполнен комплекс предварительных работ: сбор исходно-разрешительной документации (правоустанавливающие документы, документы технического учета, копия задания КГИОП, копии предмета охраны объекта культурного наследия). В разделе представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации. Данный акт составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ (оснащение инженерными сетями комплексной системы обеспечения безопасности) и заключение о том, что данные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

**1.2. Часть 2. Фотофиксация объекта до начала производства работ. Шифр 17.08.П-Ф.** Часть содержит материалы фотофиксации ограды и прилегающей территории объекта культурного наследия со схемой фотофиксации.

**Раздел 2. Комплексные научные исследования. 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 17.08.П-ИС.**

В томе содержатся историческая справка, историческая иконография, список использованных источников.

**2.2. Часть 2. Архитектурные натурные исследования. Шифр 17.08.П-АИ.**

В томе содержатся натурные исследования объекта культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского», архитектурные обмеры, выполненные с целью определения технического состояния конструкций и архитектурных элементов сооружения. В томе представлены анализ результатов натурного исследования и графическая часть.

**2.3. Часть 3. Инженерно-технические исследования. Шифр 17.08.П-ТИ.**

В Томе приведены результаты инженерно-технического и визуального обследования состояния конструктивной системы здания – стен, перегородок, перекрытий, лестниц - в зоне проведения работ, с указанием методики проведения обследования. Осмотрено состояние существующей комплексной системы обеспечения безопасности. Выполнены петрографические и стратиграфические исследования отделочных материалов.

Составлены схемы дефектов на поэтажных планах с характерными дефектами конструкций здания, выполнена фотофиксация.

В результате обследования, согласно заключению, установлено следующее:

**Конструктивная система здания** - бескаркасная с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами. Пространственная жесткость обеспечивается замкнутыми контурами стен, конструкциями перекрытий и лестничными клетками, являющимися ядрами жесткости здания. Фундаменты ленточные бутовые на естественном основании.

**Стены** - Стены выполнены из красного глиняного кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе, толщина несущих стен 850...900 мм (в три кирпича). Поверхности стен гладко оштукатурены и окрашены. В отдельных помещениях имеется лепной декор, облицовка стен мрамором.

Зафиксированы трещины в холле 1-го этажа (входная группа). На этажах отмечены волосяные трещины наклонного характера в зонах сопряжения замкнутых контуров стен (блоков). Причиной образования трещин является незначительная неравномерная осадка здания за весь длительный период эксплуатации здания. Из дефектов отделки зафиксированы локальные участки замачиваний, сопровождающиеся повреждением штукатурного слоя. В помещениях с длительным отсутствием косметического ремонта имеются сколы и повреждения штукатурного и красочного слоев.

Дверные заполнения деревянные, филенчатые. На дверных полотнах отмечаются сколы и истертости лакокрасочного покрытия.

Техническое состояние наружных и внутренних кирпичных стен, согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», оценивается как работоспособное. В целом несущая способность стен при существующих нагрузках обеспечивается. Дефектов, связанных с перегрузкой наружных и внутренних стен, потерей или снижением несущей способности, не выявлено.

**Перекрытия** - выполнены по металлическим балкам с бетонным заполнением. Полы выполнены по деревянному сплошному настилу, уложенному по верхнему поясу двутавровых балок.

Напольные покрытия преимущественно выполнены из щитового и наборного паркета, метлахской плитки. На напольных покрытиях наблюдаются истирания, для плитки отмечены мелкие сколы. Состояние полов удовлетворительное.

На потолках наблюдаются диагональные трещины по штукатурному слою (по дранке) и локально трещины вдоль осей балок перекрытия. По падукам локально отмечаются горизонтальные и наклонные волосяные трещины.

В уровне подвала имеются повреждения отделки потолка, отмечена поверхностная коррозия балок на оголенных участках. Дефекты обусловлены нарушением температурно-влажностного режима помещений.

В уровне 4-5-го этажей локально отмечены участки протечек. Причиной дефектов являются протечки со стороны кровли при ранее выполненном капитальном ремонте кровли. На момент настоящего обследования следы протечек носят застарелый характер (являются не активными), но имеется опасность локального обрушения штукатурного слоя и лепного декора потолков в зонах бывших протечек.

Косвенных признаков, свидетельствующих о недостаточной несущей способности конструкций перекрытий, не зафиксировано.

**Лестницы** - здание обслуживается четырьмя лестницами. Лестничные марши выполнены из наборных каменных (известняковых) ступеней, одним краем опирающихся на косоуры, другим краем заделаны в кирпичные стены. Лестничные площадки выполнены по металлическим балкам с бетонным межбалочным плоским заполнением. Ограждения из художественного металла, поручень дубовый.

Дефектов, свидетельствующих о недостаточной несущей способности конструкций, не зафиксировано. Для отдельных лестниц отмечаются незначительные истертости ступеней.

**Перегородки** - деревянные, оштукатуренные по дранке. Состояние отделки перегородок зависит от давности выполнения косметических ремонтов.

Зафиксированы наклонные трещины на участках сопряжения контуров стен здания (на пересечении внутренних продольных стен в осях Б/2, вблизи замкнутых контуров стен лестничных клеток) и вертикальные трещины по примыканию перегородок к несущим стенам.

**Печи** - в здании сохранились печи, входящие в перечень предметов охраны объекта культурного наследия. Состояние печей удовлетворительное.

**Пожарная сигнализация** - в ходе выборочного обследования была осмотрена пожарная сигнальная система, ее элементы. В качестве подосновы схем дефектов использованы схемы проекта пожарной сигнализации и оповещения, разработанного в 2005 г. ООО «Петро-Лайн».

По результатам обследования выявлено несоответствие текущей пожарной сигнальной системы нормативным документам СП 484.1311500.2020 от 01.03.2021 и СП 485.1311500.2020 от 01.03.2021. Текущая пожарная сигнальная система выполнена в соответствии нормативным документам СП 5.13130.2009 от 01.05.2009.

В заключении технического отчета сделаны и представлены выводы и даны рекомендации:

- существующие конструкции здания находятся в работоспособном состоянии и пригодны к дальнейшей эксплуатации;

- состояние несущих конструкций обеспечивает достаточную несущую способность и находятся в работоспособном состоянии;

- рекомендуется выполнить косметический ремонт помещений с заделкой трещин на всю глубину и восстановлением отделочных слоев, а также выполнить страховочные мероприятия по предотвращению обрушения части лепнины потолка в уровне четвертого этажа;

- для перекрытий подвала рекомендуется выполнить детальное обследование с определением фактического поражения металла двутавровых балок коррозией и поверочными расчетами с учетом фактического сечения/геометрии балок;

- рекомендуется нормализовать температурно-влажностный режим в помещениях подвала;

- установить пожарную сигнальную систему, соответствующую нормативным документам СП 484.1311500.2020 от 01.03.2021 и СП 485.1311500.2020 от 01.03.2021.

Решения проекта отражены в **Разделе 3. Проект реставрации и приспособления.**

### **3.1. Часть 1. Пояснительная записка. Шифр 17.08.П-ПЗ.**

В составе раздела представлена общая пояснительная записка с описанием и обоснованием проектных решений. Пояснительная записка к разделу составлена в необходимом объеме и включает в себя перечень нормативной документации и описание исходных данных для разработки проектной документации, общую характеристику объекта; основные технические решения в части устройства охранно-тревожной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, системы пожарной сигнализации.

**3.2. Часть 2. Архитектурные решения. Шифр 17.08.П-АР.** Настоящий проект предусматривает решения по ремонту стен в помещениях после прокладки инженерных сетей.

Проект предполагает выполнение следующих мероприятий:

- ремонт поверхностей штукатурного слоя стен в местах скрытой прокладки инженерных сетей. В местах внутренней прокладки инженерных систем выполняется штроба. После монтажа инженерных коммуникаций выполняются работы по заделке штроб штукатурным раствором;

- работы выполняются штукатурным раствором аналогичным по составу историческому, а также в соответствии с петрографическим анализом, представленном в Томе 2.3. **Часть 3. Инженерно-технические исследования. Шифр 17.08.П-ТИ.**

- после нанесения штукатурного слоя выполняется окраска стен. Цвет стен согласовывается с представителем авторского надзора и представителем КГИОП.

В Томе представлены графические листы со спецификацией помещений объекта культурного наследия

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

### **3.4. Часть 4. Система пожарной сигнализации. Шифр 17.08.П-СПС**

В проектной документации предусмотрена передача информационных сигналов в автоматизированную систему «Комплексная система обеспечения мониторинга безопасности» государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Аппаратно-программный комплекс «Безопасный город» (далее – АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город»).

Для передачи информационных сигналов в АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город» применяется оборудование соответствующее специальным техническим требованиям к объектовым подсистемам комплексных систем обеспечения безопасности на информационное взаимодействие и подключение к АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город» (оборудование поставляется, устанавливается и обслуживается по отдельному контракту).

В качестве основного канала предусмотрено использование каналов волоконно-оптических линий связи (ВОЛС) Единой мультисервисной телекоммуникационной сети (ЕМТС), а в качестве резервного – GSM канал.

Система пожарной сигнализации представляет собой совокупность взаимодействующих технических средств, предназначенных для обнаружения пожара, формирования, сбора, обработки, регистрации и выдачи в заданном виде

сигналов о пожаре, режимах работы системы, другой информации и выдачи (при необходимости) иницирующих сигналов на управление техническими средствами противопожарной защиты, технологическим, электротехническим и другим оборудованием.

Система пожарной сигнализации выполнена на базе оборудования ЗАО "Аргус-Спектр". Взаимодействие приборов системы построено на базе интерфейса S2 и радиоканальной связи.

Для управления системой и получения сигналов тревоги используется пульт управления "ПАНЕЛЬ-2 ПРО исп. Л".

Оборудование управления устанавливается в помещении вахты на 1 этаже (пом. 1) и монтируется на стену.

Автоматическое обнаружение пожара в помещениях объекта обеспечивают радиоканальные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели "Аврора-Д-ПРО исп. Л". Для сигнализации при визуальном обнаружении пожара на путях эвакуации установлены адресные ручные пожарные извещатели "ИПР-ПРО исп. Л".

Системой СПС оборудованы все помещения здания, в соответствии с п. 4.4 СП 486.1311500.2020 кроме помещений:

- с мокрыми процессами, душевых, плавательных бассейнов, санузлов, мойки;
- венткамер (за исключением вытяжных, обслуживающих производственные помещения категории А или Б), насосных водоснабжения, бойлерных, тепловых пунктов;

- категории В4 (за исключением помещений категории В4 в зданиях классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф1.2, Ф2.1, Ф4.1 и Ф4.2) и Д по пожарной опасности;

- лестничных клеток;

- тамбуров и тамбур-шлюзов;

- чердаков (за исключением чердаков в зданиях классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф1.2, Ф2.1, Ф4.1 и Ф4.2).

Согласно п.6.3.3 СП 484.1311500.2020 в отдельные ЗКПС выделяются:

а) групповые, технические и служебные помещения;

б) лестничные клетки, кабельные и лифтовые шахты, а также другие помещения и пространства, которые соединяют два и более этажей;

в) эвакуационные коридоры (коридоры безопасности), в которые предусмотрен выход из различных пожарных отсеков;

в) эвакуационные коридоры (коридоры безопасности), в которые предусмотрен выход из различных пожарных отсеков;

г) пространства за фальшпотолками.

Согласно п.6.3.4 СП 484.1311500.2020 ЗКПС должны одновременно удовлетворять следующим условиям:

- площадь одной ЗКПС не должна превышать 2000 м<sup>2</sup>;

- одна ЗКПС должна контролироваться не более чем 32 ИП;

- одна ЗКПС должна включать в себя не более пяти смежных и изолированных помещений, расположенных на одном этаже объекта и в одном пожарном отсеке, при этом изолированные помещения должны иметь выход в общий коридор, холл, вестибюль и т.п., а их общая площадь не должна превышать 500 м<sup>2</sup>.

Единичная неисправность в линии связи ЗКПС не должна приводить к одновременной потере автоматических и ручных ИП, а также к нарушению работоспособности других ЗКПС.

Формирование СПС сигналов управления СОУЭ и инженерного оборудования (противопожарных систем) осуществляется по алгоритму «В», при срабатывании одного автоматического пожарного извещателя и дальнейшем повторном срабатывании этого же извещателя или другого автоматического извещателя той же ЗКПС за время не более 60 сек., при этом повторное срабатывание должно осуществляться после процедуры автоматического перезапроса. (согласно п.6.4.4, СП484.1311500.2020) или (и) при нажатии ручного пожарного извещателя (алгоритм «А»). Расстановка извещателей осуществляется на расстоянии, определяемого п.6.16 таблица 2 СП484.1311500.2020.

Согласно п.6.6.5 СП484.1311500.2020 площадь (каждая точка) помещения считается полностью контролируемой пожарными дымовыми извещателями, если габариты помещения в проекции на горизонтальную плоскость не выходят за рамки зон контроля пожарного извещателя. Для точечных дымовых пожарных извещателей зона контроля представляет собой круг. При контроле каждой точки двумя пожарными извещателями их размещение рекомендуется на максимально возможном расстоянии друг от друга.

При высоте помещения до 3,5 м включительно максимальное расстояние зоны контроля извещателя радиус составляет 6,4 м (п.6.16 таблица 2 СП484.1311500.2020).

Также в данном Томе рассмотрены кабельная прокладка сигнализации (Монтаж кабельных линий), пусконаладочные работы и электропитание системы сигнализации (Электроснабжение).

Том сопровождается альбомом рабочих чертежей основного комплекта, кабельный журнал и спецификацию оборудования, изделий и материалов.

### **3.5. Часть 5. Система оповещения и управления эвакуацией. Шифр 17.08.П-СОУЭ.**

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре предназначена для своевременного оповещения персонала и посетителей объекта о возникновении пожара и для управления эвакуацией людей из помещений.

В соответствии с требованиями СПЗ.13130.2009, табл. 2, на основании анализа конструктивных особенностей объекта, как пятиэтажного здания с небольшой общей площадью помещений и хорошо развитыми путями эвакуации небольшой протяженности, настоящим проектом предусмотрена установка системы оповещения и управления эвакуацией 4 типа.

В состав системы входят приборы управления из состава пожарного поста (ПП), общие с системой СПС («Панель-2-ПРО», «БУ32-И», «РР-ПРО» учтены в 17.08.П-СПС), а также:

- Орфей-ПРО - оповещатели речевые радиоканальные;
- Сирена-ПРО - оповещатели звуковые радиоканальные;
- Табло-ПРО - световые табло «Выход», движение .

Световые оповещатели Табло-ПРО размещается над эвакуационными выходами, ведущими непосредственно наружу или в безопасную зону, а также - над

эвакуационными выходами из помещений с одновременным пребыванием 50 и более человек.

Здание делится на 5 зон оповещения с 1-го по 5-ый этаж. Оборудование системы оповещения обеспечивает:

- возможность включения системы оповещения по отдельным зонам;
- автоматическую трансляцию заранее записанных сообщений о пожаре при поступлении сигнала «Пожар»;
- контроль радиосвязи устройств.

Запуск системы оповещения осуществляется в автоматическом режиме от СПС объекта. Оповещение запускается по всему зданию по программно заданному алгоритму (с учетом особенностей эвакуации учреждения).

В подвальных помещениях, в соответствии с нормативной документацией, устанавливаются звуковые радиоканальные оповещатели Сирена-ПРО.

Том сопровождается альбомом рабочих чертежей основного комплекта, с кабельным журналом и спецификацией изделий и материалов.

### **3.6. Часть 6. Охранно-тревожная сигнализация. Шифр 17.08.П-ОС.**

В Томе содержатся основные проектные решения, сопровождаемые требованиями к монтажу оборудования и описанию мероприятий по технике безопасности, охране окружающей среды, пожарной безопасности.

В проектной документации предусмотрена передача информационных сигналов в автоматизированную систему «Комплексная система обеспечения мониторинга безопасности» государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Аппаратно-программный комплекс «Безопасный город» (далее – АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город»).

Для передачи информационных сигналов в АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город» применяется оборудование соответствующее специальным техническим требованиям к объектовым подсистемам комплексных систем обеспечения безопасности на информационное взаимодействие и подключение к АС «КСОМБ» ГИС СПб «АПК «Безопасный город» (оборудование поставляется, устанавливается и обслуживается по отдельному контракту).

В качестве основного канала предусмотрено использование каналов волоконно-оптических линий связи (ВОЛС) Единой мультисервисной телекоммуникационной сети (ЕМТС), а в качестве резервного – GSM канал.

Автоматическая установка охранной сигнализации предназначена для усиления охраны объекта и передачи тревожных извещений о разбойном нападении и несанкционированном проникновении на охраняемый объект.

Система охранной сигнализации выполнена на базе оборудования ЗАО "Аргус-Спектр". Взаимодействие приборов системы построено на базе интерфейса S2 и радиоканальной связи.

Для управления системой и получения сигналов тревоги используется пульт управления "ПАНЕЛЬ-2 ПРО". Оборудование охраны периметра:

- блокировка объема помещений извещателями охранными объемными оптико-электронными «Икар-ПРО»; - блокировка дверных и оконных проемов извещателями охранными магнито-контактными «РИГ-ПРО»;

- блокировка окон извещателями «Арфа-ПРО» на разбитие остекленных поверхностей.

Охранные извещатели "РИГ-ПРО" предназначены для защиты металлических дверей и охраны оконных и дверных проемов.

Снятие и постановка зон на охрану осуществляется с помощью пульта «Панель-2-ПРО» расположенном на посту охраны объекта. Дополнительно учтен БРЕЛОК-ПРО для возможности дистанционного управления.

Охрана объекта оборудуется двумя рубежами охраны: 1.Охрана периметра (входные двери, оконные проемы); 2. Охрана внутренних объемов.

Том сопровождается альбомом рабочих чертежей основного комплекта, кабельным журналом и спецификацией оборудования, изделий и материалов.

В Разделе 3 представлены листы с графическими указаниями к размещению оборудования систем СПС, СОУЭ и ОС в помещениях объекта культурного наследия.

Использование радиоканального оборудования позволяет минимизировать использование кабельных линий и устройство технических отверстий при монтаже оборудования. Согласно Перечню предметов охраны, утвержденному КГИОП в 2009 г. (Приложение №2 к охранному обязательству № 8886 от 28.05.2009 г.) к охраняемым элементам интерьера относятся: подъезд с декоративно-художественной отделкой со стороны ул. Короленко (помещения музыкальной школы); облицовка пола тамбура метлахской плиткой; крестовые своды с подпружными арками тамбура и вестибюля, декорированные лепниной растительного характера; разбивка стен тамбура на филенки; облицовка поля филенки искусственным мрамором; пилястры; печи; Парадная лестница: лестничные марши, ступени, кованые ограждения. Перечисленные проектные решения не оказывают влияния на Предмет охраны.

Все технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Решения, принятые в проекте, отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия, и сопровождаются необходимыми расчетами и схемами.

## **12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.**

Анализ проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д.

2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанная ООО ПСК «Опора» в 2022 г., выявил следующее:

- проектная документация соответствует заданию КГИОП № 01-21-606/22 от 05.04.2022 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление для современного использования в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещений и управления эвакуацией).

- предусмотренные проектом работы согласно Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. выполнены в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия и без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный КГИОП в 2009 г. (подъезд с декоративно-художественной отделкой со стороны ул. Короленко (помещения музыкальной школы); облицовка пола тамбура метлахской плиткой; крестовые своды с подпружными арками тамбура и вестибюля, декорированные лепниной растительного характера; разбивка стен тамбура на филенки; облицовка поля филенки искусственным мрамором; пилястры; печи; Парадная лестница: лестничные марши, ступени, кованые ограждения).

- предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского».

- представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления.

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

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

1) Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

2) Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" от 15 июля 2009 г. № 569.

3) Постановление Правительства РФ "О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе" от 4 сентября 2012 г. № 880.

4) Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 г. № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге".

5) Постановление Правительства РФ от 10 июля 2001 г. № 527 "О перечне объектов исторической и культурного наследия федерального значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге".

б) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015г. № 338-01- 39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

***Нормативная документация:***

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники;
- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
- ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
- ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
- ГОСТ Р 50571. Электроустановки зданий.
- ГОСТ Р 50775-95 «Система тревожной сигнализации. Часть 1. Общие требования. Раздел 1. Общие положения»;
- ГОСТ Р 50776-95 «Система тревожной сигнализации. Часть 1. Общие требования. Раздел 4. Руководство по проектированию монтажу и техническому обслуживанию»;
- ГОСТ Р 52436-2005 «Приборы приемно-контрольные охранной и охранно-пожарной сигнализации. Классификация. Общие технические требования и методы испытаний».

***Библиографические источники:***

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб. Пилигрим, 1996.
2. Бурдяло А.В. Необарокко в архитектуре Петербурга. Эkleктика. Модерн. Неоклассика. СПб., Искусство-СПб, 2002
3. Жерихина Е. Литейная часть. Москва-Санкт-Петербург. «Центрполиграф», 2006.
4. Павелкина А.М. Старый Петербург в акварелях художника Ф.Ф. Баганца. В сб. Краеведческие записки. Исследования и материалы. Вып. 7. СПб, «Акрополь», 2000
5. Воложенинов И.К. Улица Некрасова // Блокнот агитатора. 1966, № 3

***Архивные источники:***

**ЦГИА СПб**

1. Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938.

## **ЦГАНТД СПб**

1. Фонд 192 опись 3-1 дело 8471
2. Фонд 192 опись 3-1 дело 4328

## **Архив КГИОП**

1. П – 672. Пр.7. «Рабочий проект реставрации металлических ограждений балконов здания». Разработчик: проектный институт «Ленпроектреставрация». Согласован 29.07.2003 г.
2. П – 672. Пр.6 «Заключение по результатам инженерного обследования конструкций балконов на лицевых фасадах здания». Разработчик: ОАО «НИИ Спецпроектреставрация» произвело обследование балконов. Согласовано 08.12.2006 г.

## ***Интернет-ресурсы:***

1. Это Место – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [www.etomesto.ru](http://www.etomesto.ru)
2. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>
3. Музыкальная школа имени Н.А. Римского-Корсакова. [Электронный ресурс]. URL: <https://rimkor.edu.ru>
4. Стереоскоп. История Петербургской фотографии. [Электронный ресурс]. URL: <https://stereoscop.ru>
5. Сайт музыкальной школы СПб ГБУ ДО «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени Сергея Васильевича Рахманинова» [Электронный ресурс]. URL: <https://rahmaninovschool.spb.ru>

## **14. Выводы экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» (расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д.4; ул. Короленко, д. 2, лит. А) «Проект приспособления для современного использования (в части оснащения комплексной автоматической пожарной сигнализацией, охранно-тревожной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией) здания объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского» Санкт-Петербургского Государственного бюджетного учреждения дополнительного образования «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени С.В.Рахманинова, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А» (Шифр 17.08.П), разработанная ООО ПСК «Опора» в 2022 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение)**.

**Подписи экспертов:** *(подписано электронной подписью)*

М.С.Лавриновский *(17 марта 2023 г.)*  
Е.В.Кондакова *(17 марта 2023 г.)*  
Л.А.Хангу *(17 марта 2023 г.)*

**15. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

- Приложение № 1. Копии охранных обязательств, заключенных КГИОП;  
Приложение № 2 План границ территории объекта культурного наследия;  
Приложение № 3. Историческая справка  
Приложение № 4. Иконография  
Приложение № 5. Фотофиксация объекта  
Приложение № 6. Задание КГИОП  
Приложение № 7. Правоустанавливающие документы.  
Приложение № 8. Выкопировка из Приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.  
Приложение № 9. Копия планов ПИБ  
Приложение № 10. Протоколы заседаний экспертной комиссии.  
Приложение № 11. Копия договора и технического задания заказчика.  
Приложение № 12. Копии договоров с экспертами.

**Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

**Охранные обязательства,  
заключенные КГИОП  
(с приложениями)**

## ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО № 0172

на объект нежилого фонда, являющийся памятником истории и культуры местного значения  
(а также вновь выявленный объект, имеющий историко-культурное значение)

г. Санкт-Петербург

29. ноября 1995 г.

Управление Государственной инспекции по охране памятников истории и культуры в лице

начальника Н. И. Двейна  
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Положения, и именуемое в дальнейшем «Госорган» с одной стороны, и

АОЗТ «Сигнал»

наименование предприятия

в лице генерального директора М. А. Димонит  
действующего на основании Устава

и являющееся собственником помещений 2-Н, 3-Н, 5-Н общей

площадью 540,9 м<sup>2</sup> в бывш. доме № 3 Сайковского  
наименование и местонахождение объекта недвижимости

по адресу: ул. Некрасова, 4/1  
исторического и культурного значения

именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство о нижеследующем:

1. Стороны в своих действиях руководствуются действующим законодательством, законами и подзаконными актами в области охраны памятников истории и культуры.

2. Собственник принимает на себя обязательства:

2.1. Обеспечить режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния и являющегося неотъемлемой частью охранного обязательства, а также предложениями Госоргана.

Примечание. Прилагаемый акт фиксирует состояние Памятника в момент выдачи Охранного обязательства и отмечает Перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ со сроками выполнения.

2.2. Содержать Памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, не допускать ухудшения состояния предметов охраны, зафиксированного в «Описи предметов охраны», являющейся неотъемлемым приложением к настоящему охранному обязательству.

2.3. Содержать территорию Памятника (вновь выявленного объекта) в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому Памятнику истории и культуры (вновь выявленному объекту) и переделок Памятника (вновь выявленного объекта) как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо земляных работ на территории Памятника (вновь выявленного объекта) без согласования с Госорганом.

2.4. Не производить без разрешения Госоргана никаких работ по реставрации и ремонту предметов охраны, зафиксированных в «Описи предметов охраны».

2.5. Беспрепятственно допускать представителей Госоргана для контроля за выполнением правил содержания Памятника (вновь выявленного объекта), его территории и зон охраны, или для научного обследования.

2.6. Немедленно извещать Госоргана о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Памятнику (вновь выявленному объекту).

2.7. Не допускать утраты или ухудшения состояния предметов охраны, перечисленных в «Описи предметов охраны».

2.8. Иметь в используемом памятнике (вновь выявленном объекте) противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны.

2.9. Страховать за свой счет, в установленных законодательством случаях, памятник истории и культуры (вновь выявленный объект) и связанные с ним произведения искусства в соответствии с описью культурных ценностей.

2.10. Своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт Памятника (вновь выявленного объекта) и благоустроительные работы в сроки, предусмотренные в прилагаемом акте технического состояния.

2.11. Выполнять требования, предусмотренные «Особыми условиями».

3. Все материалы по обмеру Памятника (вновь выявленного объекта), а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации Памятника (вновь выявленного объекта) передаются Собственником Госоргану в 10-дневный срок после их утверждения, в 1 экземпляре безвозмездно.

4. В случае нарушения обязательств, указанных в пп. 2.1, 2.3, 2.10, 2.11 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере до 1000 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств, указанных в пп. 2.2, 2.4, 2.7 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере до 600 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств указанных в пп. 2.5, 2.6, 2.8, 2.9 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере до 50 МРОТ за каждый случай нарушения.

По иным случаям нарушений штрафные санкции налагаются на Собственника на основании действующих на момент фиксации нарушения нормативных актов.

Уплата штрафа не освобождает Собственника от выполнения нарушенного обязательства.

5. Штраф, предусмотренный п. 4 настоящего Охранного обязательства вносится Собственником на расчетный счет Госоргана.

6. В случае утраты или ухудшения состояния предметов художественного убранства Памятника (вновь выявленного объекта), Собственник обязан восстановить их за свой счет в сроки, установленные предписанием или возместить 2-х кратную стоимость утраченного, согласно «Оценочной ведомости предметов художественного убранства».

7. Нарушения требований охранного обязательства, которые грозят утратой культурными ценностями своего значения, влекут за собой изъятие Памятника (вновь выявленного объекта) у Собственника в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Все требования, предъявляемые к объекту недвижимого имущества, являющегося памятником истории и культуры местного значения (вновь выявленным объектом), распространяются и на вновь выявленный объект недвижимого имущества, представляющий историко-культурное значение, до момента постановки его на государственный учет.

9. Особые условия:

1. Не использовать помещения под цели, указанные в п. № 69 Инструкции УМВД, Охраны объекта, обеспечения сохранности памятников истории и культуры, утвержденной приказом Мин. культуры № 203 от 13.05.86г.
2. Не допускать производство работ по окраске чаши фрески
3. Принять дощевое покрытие в реставрационном ремонте фрески.
4. Размещение любых видов рекламы на фреске подлежит согласованию с УМВД.
5. Выполнить воссоздание 3-х дврных записочек в ул. Некрасов. и ул. Короленко из дуба по проекту, согласованному с УМВД.
6. Выполнить реставрацию шпательной пилотки, сшив шпательных подоконников, шпательных оконных записочек, пилотки, подоконников и карнизов окон в проезде в торг. зал и ризницу.

10. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается на время нахождения указанного Памятника (вновь выявленного объекта) у Собственника. В случае отчуждения Памятника (вновь выявленного объекта) Собственник обязан известить об этом Госорган не менее, чем за 1 месяц. (Охранное обязательство на вновь выявленный объект историко-культурного значения подлежит переоформлению при постановке указанного объекта на государственный учет).

11. Изменения и дополнения к настоящему Охранному обязательству считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

12. Отношения сторон не урегулированные настоящим Охранным обязательством регулируются действующим законодательством. Споры, возникающие при исполнении Охранного обязательства разрешаются на основании Российского законодательства в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

13. Охранное обязательство заключается в 7-ми экземплярах.

## Юридические адреса и реквизиты сторон:

Госорган: 191011, г. Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, д. 1.

р/с 508004/30016191 МФО, кор. сч. 161002/044030891

ЦРАУ ГУЦБ РФ по СПб Банк/сбербанк/функции и казначейств

Собственник: 191104, Санкт-Петербург, ул. Пескова, 4/а

р/с 30400464429 с/с 400161932 АО «Банк Санкт-Петербург»

РАУ-3 ЦБ России по СПб МФО 432911401/044030732

## Приложение:

1. Акт технического обследования Памятника на день оформления обязательства на 7 л.
2. Опись предметов охраны на \_\_\_\_\_ л. —
3. Описание границ земельного участка \_\_\_\_\_ л. —
4. «Оценочная ведомость предметов художественного убранства».



*Управление  
Государственной инспекции  
по охране памятников истории  
и культуры Санкт-Петербурга.*

(наименование государственного  
органа охраны памятников)

Приложение  
к охранно-арендному  
договору /охранному  
договору, охранному  
обязательству/  
от 29.11.95г.  
в 0142

А К Т

технического состояния памят-  
ника истории и культуры и  
определяемая плана работ по  
памятнику и благоустройству  
его территории

Мы, нижеподписавшиеся, представитель \_\_\_\_\_

(наименование

*Управление  
Госинспекции по охране памятников  
государственного органа охраны памятников)*

*Главный специалист М.А. Дьякова*

(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны, я представителя \_\_\_\_\_

(наименование предприятия,

*АОЗТ "Сигнал"*

учреждения, организация, использующих памятник)

*И.А. Димонти*

(должность, фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, составили настоящий акт в том, что сего числа  
нами произведен технический осмотр памятника истории и культуры

*бывшего дома Н.В. Зайковерова*

*ул. Некрасова, 4/2*

*помещений общей площадью 50,9 м<sup>2</sup> - 2-Н, 3-Н, 5-Н*

(наименование и адрес памятника)

*в соответствии прилагаемыми выкопировка-  
ми из поэтажных планов.*

- 2 -

передаваемого по охранно-арендному договору (охранному договору, охранному обязательству) в пользование \_\_\_\_\_

АОЗТ "Сигнал"

(наименование пользователя памятника)

В результате осмотра памятника установлено:

**I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА**

**I. Общее состояние памятника:**

Пятиэтажный домик в рудниках построен  
по проекту 1905 года графеданского инженера  
М. Жорелинского.

(в пункте дается краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

**2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:**

а/ общее состояние удовлетворительное

б/ фундаменты бутовые ленточные

в/ цоколи и откоски около них цоколь - гранитный,  
откоски - асфальтовое покрытие

- 3 -

г/ стены кирпичные, оштукатуренныед/ крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба  
и трубы) \_\_\_\_\_F

е/ главы, шатры, их конструкция и покрытие \_\_\_\_\_

Fж/ внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска,  
разные украшения, карнизы, колонны, пьестры, лпнана, скульп-  
тура, живопись на фасадах) \_\_\_\_\_F3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и деко-  
ративных элементов памятника:а/ общее состояние удовлетворительноеб/ перекрытия (плоские, сводчатые) плоские

- 4 -

в/ полы 1) этакая вышуканная аржаснабелая  
сметанная пашетка в кам. склада.

д) сваляжаныя помы: сямоншум, суржморскі асн.

г/ стены, их состояние, связи партычных, сінтукса  
турэчмы на сувальковай рабёра

д/ столбы, колонны:

е/ двери и окна 1) исторические деревянные замощения  
с ул. Керамско, в каудоуе в фибельной сохрани-  
кобей. Дверки и окошечки замощения - саванш

ж/ дестаны 2) Факсиморных подолонников, саванш  
дестаных су нескончых фактей итамынского  
саванш

з/ дешные, скульптурные и проч. декоративные украшения

1) Работы каюшка и карнез стон из красншмакован  
квех штукатурных тал в торсовой зеее.

2) Работы каюшка из красншмакованых тал ней со-  
тоске и аржакі стон су суржморскі в кам. склада

4. Живопись (монументальная и станковая):

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные  
приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)

- 5 -

6. Сад, парк, двор, ворота и ограда: \_\_\_\_\_

II. ПЛАН РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ И БЛАГОУСТРОЙСТВА  
ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования "Собетвеченск" обязан провести следующие работы:

№ пп	Наименование исследовательской, проектно-сметной документация и производственных работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Воссоздать в дворовых заповедниках с ул. Мира - 1997 год. и ул. Карла Маркса из дуба по проекту, выполненному в ГИИИ.	1996 - 1997 год.	Возможность заказать проект с ул. Карла Маркса по проекту в ГИИИ.
2.	Сохранить и реставрировать в стенах склепа плитку пола в южной склепа.	1996 - 1997 год.	
3.	Реставрировать и воссоздать утраченные фрагменты штукатурки и орнаментов из полихромных красок в торговом зале и южной склепа.	" — "	
4.	Сохранить и реставрировать мраморное покрытие пола в торговом зале и южной склепа.	" — "	
5.	По все вышеуказанные работы провести в УИИИ архитектурно-реставрационные задания.	" — "	
6.	Работы выполнить силами ГИИИ или привлеченных спе-	" — "	

- 6 -

№	Наименование ремонтно-восстановительных работ и технической документации	Сроки выполнения	Примечание
---	--	------------------	------------

*цели и сметы - все это -  
книжки, все это собствен-  
ных с УИИИ.*

*L*

Примечание: Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной документацией, по ее письменному разрешению и под наблюдением архитектурного надзора.

#### В. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА

1. Здание памятника может быть использовано "Пользователем" только под торговую и складские помещения

с соблюдением условий, предусмотренных "Положением об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82 г. № 825.

2. Все подлинные материалы обследования, замеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые проектными конторами или мастерскими реставрации памятников по заказу "Пользователя", по мере их изготовления, передаются "Пользователем" Управлению Соинспекции по охране памятников

(наименование государственного органа охраны памятников)

в 10-ти дневный срок после их получения, безвозмездно.

- 7 -

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. поэтажные планы в масштабе 1:100, 1:200 *Выкопировки со поэтажных планов.*
2. Генплан участка в масштабе 1:500 —
3. Договор купли-продажи № 2468-Н/002836
4. Учтковая картотека арктических помещений

Представители "Пользователя"

*Генеральный директор  
АО "Сигнал"  
Т.А. Димонт*

(подпись)

Представитель "Госоргана"

*Командир спецподразделения  
Т.А. Яванова*

(подпись)



12.01.98.2.

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
**на памятник исторический (вновь выявленный объект),**  
**находящийся в государственной собственности**

N 2929

Санкт-Петербург

" 26 " июня 1998 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга (далее - Госорган) в лице  
**председателя Явейна Н.И.**,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании  
 с одной стороны, и

**Положения,**

**Детская школа искусств № 6 им. С.В. Рахманинова,**  
подписавшим организацию

(далее - Пользователь) в лице

**директора Охроменко Е.Н.**,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании

**Устава**

с другой стороны, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь обязуется обеспечить сохранность помещений(ия) № **1-Н, 4-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н**, площадью **3160 м<sup>2</sup>**, расположенных(ого) в памятнике историческом (вновь выявленном объекте) **бывш. доме Н.В.Чайковского**

(историческое наименование, категория, местоположение)

по адресу:

**ул. Некрасова, 4/2 (по ул. Короленко), Лит "А"**

(далее - Памятник).

Перечень архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства и их стоимость определяется описью (приложение 2), составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства (при наличии архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства).

Территория Памятника определяется в границах земельного участка, согласно приложению 3 к настоящему охранному обязательству (при наличии территории).

2. Основанием для пользования Памятником являются:

1) Распоряжение КУГИ № 450 от 01.08.96 г.

2) Свидетельство о Государственной регистрации прав на недвижимое имущество:  
 серия ЮИ № 007201 от 11.07.97 г.

3. Целевое назначение использования Памятника: **под образовательное учреждение**



- 2 -

4. В целях обеспечения сохранности Памятника Пользователь обязуется:

4.1. Содержать Памятник в надлежащем техническом, санитарном, противопожарном состоянии.

4.2. Выполнять ремонтно-реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния (приложение 1), составляющим единое целое с охраняемым объектом, актами текущего осмотра. Обеспечивать указанные работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Ремонтно-реставрационные работы, и обеспечение их указанной документацией Пользователь выполняет за свой счет, если иное не предусмотрено договором аренды (безвозмездного пользования, доверительного управления).

4.3. Приступать к выполнению ремонтно-реставрационных работ после получения разрешения Госоргана. Выполнять указанные работы силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по ремонту и реставрации памятников истории и культуры.

4.4. Выполнять ремонтно-реставрационные работы в сроки, предусмотренные актом технического состояния, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) проектно-сметной документации и разрешения на выполнение ремонтно-реставрационных работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

4.5. Выполнять ремонтно-реставрационные работы на основании и в соответствии с проектно-сметной документацией, согласованной с Госорганом.

Выполнять замену дверных и оконных заполнений на основании и в соответствии с эскизным проектом, согласованным с Госорганом.

4.6. Обеспечивать охрану Памятника, а также его территории (при наличии) с целью пересечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ущерба Памятнику или его территории (при наличии).

4.7. В случае причинения ущерба или возникновения угрозы причинения ущерба Памятнику или его территории (при наличии) в течение 3-х дней сообщить об этом Госоргану.

Принимать все возможные меры по устранению ущерба, причиненного Памятнику или его территории (при наличии), или угрозы его причинения.

4.8. Безвозмездно передавать Госоргану в одном экземпляре проектно-сметную, научную и фотофиксационную документацию на Памятник.

4.9. Производить установку носителей информации, (за исключением рекламоносителей), а также решеток, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект носителя информации, решетки, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

4.10. Обеспечивать с 9ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в помещения Памятника.

4.11. Воздерживаться:



- 3 -

- от изменения архитектурного облика Памятника, в том числе изменения или устройства новых оконных и дверных проемов.

- от ведения земляных работ, не связанных с выполнением ремонтно-реставрационных работ, и нового строительства на территории Памятника (при наличии территории);

- от изменения целевого назначения использования Памятника;

- от установки дополнительного санитарно-технического и термического оборудования (печи, нагреватели).

Условия, установленные настоящим пунктом, могут быть изменены по письменному соглашению сторон.

4.12. Своими силами и за свой счет устранять последствия как самовольного изменения архитектурного облика и внутренней исторической планировочной структуры Памятника, так и самовольного строительства на территории Памятника (при наличии территории) и приводить Памятник и его территорию в первоначальное состояние.

4.13. Не менее чем за 10 дней уведомить Госорган о прекращении договора аренды (безвозмездного пользования, доверительного управления, права оперативного управления, хозяйственного ведения).

4.14. По запросу Госоргана в 10-дневный срок представлять документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника.

4.15. Особые условия:

1) Запрещается установка на памятник или ближе 50 метров от него рекламоносителей.

2) Перемещение отдельных архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства с местонахождения, зафиксированного в Описи, без разрешения Госоргана запрещается.

3) Отделимые элементы и предметы, перечисленные в Описи, составляют единое целое с Памятником и в собственность Пользователю не передаются.

4) В случае утраты или повреждения элементов и предметов, перечисленных в Описи. Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, воссоздать утраченное или устранить повреждение, а при невозможности выполнения названных действий возместить стоимость утраченного, указанную в Описи.

5) Стоимость утрат при повреждении определяется в процентном отношении от стоимости элемента или предмета, указанной в Описи.

Убытки возмещаются сверх штрафа.

5. Ответственность Пользователя:

5.1. В случае неисполнения условия пп. 4.2, 4.11, 4.12, 4.15 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 400 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.2. В случае неисполнения условия пп. 4.1, 4.5 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.3. В случае неисполнения условия пп. 4.3, 4.7, 4.9 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай неисполнения.



- 4 -

5.4. В случае неисполнения условия пп. 4.6, 4.8 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.5. В случае неисполнения условия пп. 4.10, 4.13, 4.14 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 25 МРОТ за каждый случай неисполнения.

5.6. В случае просрочки выполнения условия п. 4.4 Пользователь уплачивает Госоргану пени в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

5.7. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.2, 4.11, 4.12, 4.15 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере - 200 МРОТ.

5.8. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.1, 4.5 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере - 100 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.9. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.3, 4.7, 4.9 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.10. В случае ненадлежащего исполнения пп. 4.10, 4.13, 4.14 Пользователь уплачивает Госоргану штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай ненадлежащего исполнения.

5.11. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц не освобождает Пользователя от ответственности.

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

6. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении договора аренды (безвозмездного пользования, доверительного управления, права оперативного управления, хозяйственного ведения) Памятника с момента его передачи по акту от Пользователя третьему лицу.

Охранное обязательство также прекращает свое действие при изменении формы собственности на Памятник.

7. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней с даты изменений.

8. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Куйбышевском Федеральном суде Центрального района Санкт-Петербурга или Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании Российского законодательства.

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

10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

**Госорган:** 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1  
р/сч. 40603810900000000005 в ОАО КБ Санкт-Петербургском банке реконструкции и развития  
к/сч. 30101810100000000891  
ИНН 7832000069      БИК 044030891



- 5 -

**Пользователь:** 191104, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 4/2  
 р/сч. 40603810732000000228 в АО Банке "Санкт-Петербург" КД-1  
 к/сч. 30101810900000000790 БИК 044030790  
 ИНН 7825351588 ГЦБ БУ Комитета по культуре

**И. Приложения:**

1. Акт технического состояния на 2 л.
2. Опись архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства на 11 л.
3. Кадастровый план или схема границ земельного участка, являющегося (частью), памятником(ка), и описание его границ.



**Госорган**

Н.И. Явейн

Ф.И.О.



**Пользователь**

Е.Н. Охроменко

Ф.И.О.

[Signature]  
подпись

Т.А. Дьякова

Ф.И.О.

[Signature]  
подпись

Л.В. Хуторовская

Ф.И.О.

[Signature]  
подпись

Н.И. Подникова

Ф.И.О.

[Signature]  
подпись

А.А. Разумов

Ф.И.О.

25.06.98

12.01.98.2.

Приложение I  
к охранному обязательству  
от 16.06.98 № 2989

### А К Т

технического состояния памятника исторического (вновь выявленного объекта)

Санкт-Петербург 8 июня 1998 г.

Представитель(и) "Госоргана" главный специалист Дьякова Т.А.  
должность Ф.И.О.

\_\_\_\_\_  
должность Ф.И.О.

Представитель(и) "Пользователя" Детская школа искусств № 6 им. С.В. Рахманинова  
главный инженер Привалова Т.А.  
должность Ф.И.О.

\_\_\_\_\_  
должность Ф.И.О.

произвели технический осмотр памятника исторического (вновь выявленного объекта)

бывш. дома Н.В. Чайковского по адресу: ул. Некрасова, 4/2 (по ул. Короленко), Лит "А"  
(наименование, местонахождение)

1-Н, 4-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н  
(номера и площадь помещений)

общей площадью – 3160 кв.м

В результате осмотра установлено:

#### 1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

##### 1.1. Общее состояние:

Пятиэтажное здание на подвалах, с двумя лицевыми фасадами и внутренним двором построено по проекту 1903 года гражданского инженера М. Капелинского. Архитектурно-художественное оформление фасадов и интерьеров выполнено в характере эклектики.

##### 1.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

###### а) общее состояние

Наблюдается множественное отслоение штукатурного слоя на гладях фасадов и профилях; обрушение фрагментов лепного декора. Часть слабодержащейся штукатурки, лепного декора и основания балконов демонтированы. Нарушена гидроизоляция всех балконов, ограждения художественного кованого металла поражены коррозией.

- 2 -

- б) фундаменты бутовые, ленточные. По визуальному осмотру деформаций, прогибов и трещин нет.
- в) цоколи и отмостки около них цоколи - частично гранитные, частично - оштукатуренные; утраты штукатурки. Отмостки - асфальтовое покрытие; в трещинах, выбоинах. С ул. Короленко полностью утрачено.
- г) стены кирпичные, оштукатуренные, окрашенные; мелкие и крупные трещины по штукатурке. Наблюдается подсос влаги в нижней части стен на уровне 1 м.
- д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы)  
стропила и обрешетка - деревянные: в 1996 г. прошли выборочный капремонт. Кровля и водосточные трубы из оцинкованного железа; кровля отремонтирована в 1996 году, трубы требуют ремонта и замены.
- е) главы, шатры, их конструкция и покрытие  
угловая глава, шатровая: в удовлетворительном состоянии. Деревянная несущая конструкция вычищена, выполнено новое покрытие оцинкованной сталью в 1995 году.
- ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах)  
Лицевые фасады с 3 по 5 этажи имеют симметрично расположенные прямоугольные эркеры и круглый угловой. По I, II, III, IV и V ярусам фасады гладкоштукатуренные, по II ярусу отделаны прямым рустом. Окна - полуциркульные, с лепными горельефными женскими головками над ними и лучковыми сандриками с картушами и женскими головками в них. Венчающий карниз имеет симметрично расположенные штукатурные лучковые аттики.
- 1.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:
- а) общее состояние удовлетворительное  
С 1988 по 1998 гг. проводится плановая реставрация помещений. Почти все помещения отреставрированы.

- 3 -

- б) перекрытия (плоские, сводчатые) в интерьерах - плоские, в вестибюле - сводчатые, по  
деревянными конструкциям. В удовлетворительном состоянии - после  
реставрационного ремонта.
- в) полы новый современный наборный и щитовой паркет в хорошем состоянии.  
Выполнен ремонт основания полов. Историческая метлахская плитка в  
вестибюле и на парадной лестнице имеет мелкие сколы.
- г) стены, их состояние, связи кирпичные, кладка на известковом растворе, оштукатурены,  
окрашены.
- д) столбы, колонны нет
- е) двери и окна из хвойных пород дерева, окрашенные. Двери простые, филенчатые.  
Оконные и дверные приборы - латунные - отреставрированы, частью -  
воссозданы.
- ж) лестницы на косоурах: ступени из путиловского камня - в мелких сколах и  
щербинах. Ограждения - художественного металла: утраты элементов.  
Поручень дубовый, профилированный - отреставрирован.
- з) лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения Лепной декор и штукатурные  
профилированные тяги во всех парадных помещениях, в отдельных пом. -  
вызолочены. В хорошем состоянии после реставрационного ремонта,  
кроме коридора II эт. и пом. №№ 11 и 12. Искусственный мрамор на  
стенах в 2-х пом. II эт. - отреставрирован.
- 1.4. Живопись (монументальная и станковая): нет
- 1.5. Предметы декоративно-прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба  
по дереву, металлу и пр.) печи угловые двухъярусные, керамические, с рельефным  
орнаментом: отреставрированы, окрашены. См. Опись архитектурно-  
художественных элементов интерьера и предметов декоративно-  
прикладного искусства.
- 1.6. Сад, парк, двор, ворота и ограда  
Внутренний двор не благоустроен, исторические ворота утрачены.

- 4 -

**2. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ,  
БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНЫХ, ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ И ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.**

NN п/п	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		начало	окончание	
1.	Выполнить техническое обследование подвалов и нижней части фасадных стен для определения причины подсоса влаги.	1 мая 1999 г.	1 сентября 2000 г.	
2.	Выполнить гидроизоляцию подвалов и стен в соответствии с выводами и рекомендациями технического заключения.	1 июня 1999 г.	1 сентября 2000 г.	
3.	Выполнить реставрационный ремонт фасадов с воссозданием металлических ворот по АРЗ КГИОП и проекту.	1 мая 2000 г.	1 сентября 2003 г.	позднее
4.	Выполнить реставрационный ремонт коридора II этажа по АРЗ КГИОП.	1 декабря 1999 г.	1 декабря 2000 г.	
5.	Выполнить реставрационный ремонт помещений №№ 11 и 12 II этажа по АРЗ КГИОП.	1 июня 1999 г.	1 декабря 1999 г.	
6.	Выполнить необходимую проектно-сметную документацию и согласовать с КГИОП в установленном порядке.			В соответствии с указанными сроками.

Представитель(и) "Госоргана"

  
 подпись
Т.А. Дьякова  
Ф.И.О.

подпись

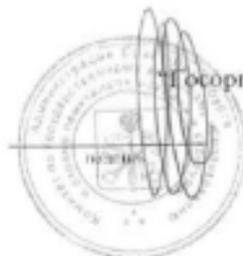
Ф.И.О.

Представитель(и) "Пользователя"

  
 подпись
Т.А. Привалова  
Ф.И.О.

подпись

Ф.И.О.

Н.И. Явейн  
Ф.И.О.

Пользователь"

Е.Н. Охромenco  
Ф.И.О.


Приложение 2  
к охранному обязательству  
N 2489 от 26.06.97

ОПИСЬ  
архитектурно-художественных элементов интерьера  
и предметов декоративно-прикладного искусства  
здания-памятника Б. дома Чайковского Н.В.  
(ул. Некрасова, 4/2)

№№ п/п	Наименование, описание сохранность предметов ДПИ	Кол- во	Приме- чания	Оцен. ст-ть в долл. США	При- ме- ча- ния
1	2	3	4	5	6

I этаж, центральный вход, коридор

- |   |  |   |  |      |  |
|---|--|---|--|------|--|
| 1 | <p><u>Печь</u> средистенная двухъярусная, облицованная неглазурованными рельефными изразцами, открытыми колером светло-песочного цвета. Печь прямоугольная в плане, с прямоугольной профилированной полочкой, на профилированном плинте. Лицевая сторона верхнего и нижнего яруса оформлена неглубокими кессонами с растительно-геометрическим заполнением. В центре лицевой стороны верхнего яруса – неглубокое зеркало в раме из медальонов, вkomпонованных в растительную гирлянду. По внутреннему краю рамы – жгутик. Полочка декорирована жемчужником, чешуйчатым орнаментом, порезкой и листовым орнаментом. Карниз профилирован, завершен лучковым фронтоном с раковиной в центре и акантовыми завитками по краям. Топочное отверстие закрыто латунным листом.<br/>Время: нач. XX в.<br/>Размеры: шир- 117, выс- пр. 300, гл- 38 см<br/>Сохранность: после реставрации.</p> | 1 |  | 3000 |  |
|---|--|---|--|------|--|

Вход со стороны ул. Короленко, коридор

- |   |  |   |  |      |  |
|---|--|---|--|------|--|
| 2 | <p><u>Печь</u> средистенная белого изразца, на высоком профилированном плинте с закругленными углами. Карниз профилированный закругленный, завершен пальметтами.</p> | 1 |  | 2000 |  |
|---|--|---|--|------|--|

- 2 -

Время: нач. XX в.

Размеры прим.: шир- 80, гл- 25, выс- 300 см  
 Сохранность: загрязнена, мелкие сколы, выбоины.

Центральная лестница,  
площадка между 1-м и 2-м этажами

- |   |   |   |     |
|---|---|---|-----|
| 3 | <p><u>Витраж</u> оконный, 3-частный - залопнена верхняя горизонтальная фрамуга. Композиция растительного характера на бледно-зеленом фоне изображены цветы с красными и синими лепестками, коричневыми стеблями и зелеными листьями.<br/>         Время: нач. XX в.<br/>         Размеры прим.: шир - 120, выс - 30 см<br/>         Сохранность: на стеклах имеются мелкие трещины.</p> | 1 | 800 |
|---|---|---|-----|

II этаж  
Приемная

- |   |  |   |                 |
|---|--|---|-----------------|
| 4 | <p><u>Оконный прибор</u>, латунь, белый металл, в виде круглого штока, рычага с ручкой-кнопкой и фигурной скобы.<br/>         Время: нач. XX в.<br/>         Размеры прим.: выс - 170 см<br/>         Сохранность: металл потерт, на одном из комплектов отсутствует рычаг и скоба.</p>  | 2 | 50 x 2 =<br>100 |
| 5 | <p><u>Печь</u> угловая трехъярусная, облицованная неглазурованными изразцами. Изразцы рельефные, открыты колером бледно-зеленого цвета. Лицевая и боковые стороны нижнего яруса оформлены кессонами, по углам - балясины. Под профилированной полочкой - ложчатый орнамент с маскаронном в центре. На лицевой стороне II яруса рельефное изображение жанровой сцены (слева - музицирующая пара, справа - семейная сцена за столом в костюмах эпохи Возрождения). Рельефное панно фланкировано балясинами. Боковые стороны II яруса и весь III ярус декорированы кессонами, чередующимися с вертикально расположенными рельефными балясинами.</p> | 1 | 3500            |

- 3 -

Карниз профилирован, декорирован двумя рядами растительной порезки.  
 Над карнизом – завершение в виде большой раковины в центре и 2-х малых по углам.  
 Дверца толки двухстворчатая патунная.  
 Время: нач. XX в.  
 Размеры: шир- 160, выс- пр.350, гл- 50 см  
 Сохранность: после реставрации.

- 6 Люстра Бронзовая на 8 свт. в виде чаши 1 2000  
 зеленого цвета, заключенной в обод и декорированной ветками. От обода отходят 4 крошечейна по 2 рожка на каждом, декорированных акантовыми листьями. Чаша подвешена на 4-х металлических жгутах, крепящихся к кольцам, вверху в месте их соединения завершена балясиной. Рожки со стеклянными гофрированными розетками, плафоны цилиндрические молочного стекла.  
 Время: кон. XIX-нач. XX вв.  
 Размеры прим.: диам - 80, выс- 160 см  
 Сохранность: удовлетворительная.

#### Кабинет директора

- 7 Печь угловая двухъярусная изразцовая. 1 3500  
 Изразцы рельефные неглазурованные, окраска колером бледно-зеленого и белого цвета. Печь на профилированном плинте фигурных очертаний с фигурной полочкой. Лицевая и боковые стороны печи имеют обильный рельефный декор в характере рококо, обозначенный белым цветом. По углам нижнего яруса – раковины, листья аканта, рокайльные завитки. В центре под полочкой – картуш. Лицевая сторона верхнего яруса оформлена трельяжной сеткой с мелким растительным декором по периметру, в центре – картуш.  
 Карниз профилирован, фигурных очертаний, углы акцентированы рокайльными завитками. Топочное отверстие полуциркульной формы.  
 Время: нач. XX в.  
 Размеры: шир- 150, выс- пр.350, гл- 50 см  
 Сохранность: после реставрации.

- 4 -

- 8 Кресло тонированного дуба в характере ренессанса, с мягким трапециевидным сиденьем, мягкой прямоугольной спинкой и полумягкими локотниками, переходящими в стойки, оформленные львиными мордами. Стойки слики декорированы листьями аканта, также завершены львиными маскаронами. Под спинкой – балюстрада с маленькими балясинами. Царга с порезкой, передние ножки – точеные балясины, задние – гладкие прямоугольные – соединены крестообразной проножкой. Кресло затянута черным дерматином. Время: 2-я пол. XIX в. Размеры: шир- 66, гл- 62, выс- 110 см Сохранность: дерево потерто, мелкие сколы, царапины.

Артистическая

- 9 Печь средистенная белого изразца, на высоком профилированном плинте с закругленными углами. Фриз декорирован пояском из картушей с раковинами. Карниз профилирован, завершен пальметтами. Дверца вышки латунная. Время: нач. XX в. Размеры: шир- 80, гл- 35, выс- 330 см Сохранность: имеются трещины, следы мастиковок.
- 10 Тримо (фрагмент) орехового дерева двухчастное, в фигурной раме с резьбой в характере рококо. Время: кон. XIX в. Размеры прим.: шир- 75, выс- 300 см Сохранность: отделочный слой потерт, пелочка и ножки утрачены, сколы резьбы.

Большой зал

- 11 Бра бронзовое на 3 ст. Стенник в виде фигурной детали, завершенной пальметтой, внизу законченной мужской головкой с акантовыми листьями
- 2                    1000 x 2 =  
2000

- 5 -

по сторонам, подвешенной на тканой драпировке, схваченной бантом. От нижней части стенника отходят 3 изогнутых кронштейна, декорированных листьями аканта, завершенных орнаментированными бобешками.

Время: кон. XIX-нач. XX вв.

Размеры прим.: шир- 45, гл- 40, выс- 100 см

Сохранность: без видимых изъянов.

- |    |   |   |      |
|----|---|---|------|
| 12 | <p><u>Люстра</u> бронзовая на 16 свт. в виде хрустального стержня-баллясины, от которой отходят 12 изогнутых кронштейнов, декорированных листьями аканта. На конце каждого кронштейна - профилированный стержень, поддерживающий орнаментированную бобешку. Каждые 2 профилированных стержня чередуются с одним цилиндрическим стержнем. Кронштейны, на которых располагаются последние, соединены жестко фигурной деталью с тарелкой, завершающей люстру наверху. Эти 4 кронштейна, а также фигурные соединяющие детали имеют хрустальный убор из дубовых листьев.</p> <p>Время: 2-я пол. XIX в.</p> <p>Размеры прим.: diam - 100, выс- 75 см</p> <p>Сохранность: плафоны отсутствуют, загрязнена.</p> | 1 | 3000 |
|----|---|---|------|

Центральная лестница,  
площадка между 2-м и 3-м этажами

- |    |  |   |     |
|----|--|---|-----|
| 13 | <p><u>Витраж</u> оконный, как и на площадке между 1-м и 2-м этажами, заполнена верхняя горизонтальная фануга. Стилизованная растительная композиция с использованием желтого, зеленого, голубого, фиолетового и белого цветов.</p> <p>Время: нач. XX в.</p> <p>Размеры прим.: шир - 150, выс - 30 см</p> <p>Сохранность: мелкие трещины.</p> | 1 | 800 |
|----|--|---|-----|

- 6 -

III этажБиблиотека

- |    |  |   |      |
|----|--|---|------|
| 14 | <p><u>Печь</u> угловая белого кафеля на профилированном основании с закругленными углами с профилированным выносным карнизом. Фриз декорирован картушами с раковинами. Дверца толки латунная с ручкой-кнопкой. Время: нач. XX в.</p> <p>Размеры прим.: шир- 90, гл- 30, выс- 350 см</p> <p>Сохранность: имеются сколы, трещины, швы между плитками частично разошлись.</p> | 1 | 2000 |
|----|--|---|------|

Коридор перед Библиотекой

- |    |   |   |      |
|----|---|---|------|
| 15 | <p><u>Печь</u> угловая двухъярусная, облицованная светло-зелеными неглазурованными рельефными изразцами, на высоком профилированном основании.</p> <p>Печь имеет обильный рельефный декор в характере рококо: в нижнем ярусе под полочкой, по углам, вокруг дверцы толки – рокайльные завитки, листья аканта, картуши; на лицевой стороне II яруса – лепная композиция из двух картушей, между которыми помещены два музицирующих амура. Углы оформлены акантовыми листьями, картушами.</p> <p>Полочка фигурных очертаний с профилированным бортиком. На фризе – композиция в виде раковин, листьев, аканта и картуша. Карниз завершен сосудом в виде стилизованной амфоры, по углам – пальметты. Дверца толки латунная с ручкой-кнопкой. Время: нач. XX в.</p> <p>Размеры: шир- 100, гл- 42, выс- 350 см</p> <p>Сохранность: загрязнена, мелкие сколы.</p> | 1 | 3000 |
|----|---|---|------|

Кабинет 19

- |    |   |   |      |
|----|---|---|------|
| 16 | <p><u>Печь</u> угловая трехъярусная, терракотовая, на высоком плинте. Изразцы рельефные. Лицевая и боковые стороны нижнего яруса декорированы кессонами с цветочным заполнением, углы оформлены балясинами. Полочка профилирована, под ней – лощатый орнамент с маскаронном в центре.</p> | 1 | 3000 |
|----|---|---|------|

- 7 -

На лицевой стороне II яруса - рельефное панно с изображением жанровой сцены (см. N 5).

III ярус оформлен квадратными кессонами с вмонтированными в них медальонами с крестообразной деталью и листьями аканта по углам, которые чередуются с вытянутыми по вертикали углублениями фигурных очертаний.

Фриз представляет собой вписанную в полуциркуль композицию в виде картуша в обрамлении акантовых листьев, фланкированного кронштейнами. Карниз профилирован, декорирован орнаментом из пальметт, завершен раковиной в центре и по углам. Дверца толки латунная с ручкой-кнопкой.

Время: нач. XX в.

Размеры: шир- 120, гл- 36, выс- 350 см  
Сохранность: печь загрязнена, окрашена зеленовато-голубоватой краской, имеются утраты, мелкие сколы.

#### Кабинет 16

- |    |  |   |      |
|----|--|---|------|
| 17 | <p><u>Печь</u> угловая двухъярусная, облицована неглазурованными рельефными изразцами, окрашенными в светло-желтый цвет. Печь аналогична N 15.<br/>Сохранность: слегка загрязнена.</p> | 1 | 3000 |
|----|--|---|------|

#### Кабинет 17

- |    |  |   |      |
|----|--|---|------|
| 18 | <p><u>Печь</u> средистенная белого изразца, как N 9.<br/>Размеры: шир- 80, гл- 40, выс- 350 см<br/>Сохранность: сколы, мелкие выбоины, следы краски; дверцы толки и вышки выкрашены белой краской.</p> | 1 | 2000 |
|----|--|---|------|

#### Кабинет 23

- |    |   |   |      |
|----|---|---|------|
| 19 | <p><u>Печь</u> угловая двухъярусная на фигурном профилированном основании, как N 7.<br/>Сохранность: в процессе реставрации при расчистке были обнаружены следы позолоты на выступающих частях рельефного декора.</p> | 1 | 3000 |
|----|---|---|------|

- 8 -

IV этажКабинет 36

- |    |  |   |                 |
|----|--|---|-----------------|
| 20 | <u>Оконный прибор</u> латунный, в виде полу-круглого штока, рычага с ручкой в виде петли.<br>Размер: выс - пр.150 см<br>Сохранность: металл потерт, загрязнен.   | 2 | 50 x 2 =<br>100 |
| 21 | <u>Печь</u> угловая белого изразца на профилированном плитке с закругленными углами. Декор аналогичен декору печи N 9.<br>Время: нач.ХХ в.<br>Размеры: шир- 90, гл- 35, выс- 330 см<br>Сохранность: мелкие сколы, швы между плитками частично разошлись. | 1 | 2000            |

Кабинет 37

- |    |  |   |                 |
|----|--|---|-----------------|
| 22 | <u>Оконный прибор</u> , как N 20.  | 2 | 50 x 2 =<br>100 |
| 23 | <u>Печь</u> угловая двухъярусная, облицована белыми глазурованными изразцами и неглазурованными изразцами орехового цвета. Под полочкой - цветочный орнамент с раковиной в центре, кромка полочки оформлена порезкой из пальметт. На углах нижнего яруса - жгуты, букеты из цветов, композиция из акантовых листьев. На углах верхнего яруса - свисающая гирлянда, композиция растительного характера с фигурной балясиной. В центре лицевой стороны верхнего яруса - рельефная вставка с изображением женской головки? виноградной грозди в рокайльном обрамлении. Во фризе помещен картуш, фланкированный кронштейнами. Печь с фигурным фронтоном, декорированным раковиной с пальметтой наверху в центре и картушами по углам. Углы I и II ярусов, фриз и карниз с завершением облицованы неглазурованными окрашенными изразцами.<br>Время: нач.ХХ в.<br>Размеры: шир- 113, гл- 38, выс- 350 см<br>Сохранность: мелкие сколы, дверцы толчки и душника латунные современные. | 1 | 3000            |

- 9 -

Кабинет 32

24	<u>Оконный прибор</u> , как и предыдущие.	4	50 x 4 = 200
25	<u>Печь</u> угловая белого изразца на профилированном плитке с закругленными углами. Декор как у печи N 9. Дверца толки чугунная с геометрическим орнаментом. Время: нач. XX в. Размеры: шир- 85, гл- 40, выс- 300 см Сохранность: мелкие сколы.	1	2000

Кабинет 43

26	<u>Оконный прибор</u> , аналог.	1	50
27	<u>Печь</u> белого изразца, аналогична предыдущей. Сохранность: удовлетворительная.	1	2000

Кабинет 44

28	<u>Оконный прибор</u> , как предыдущие. Сохранность: закрашены, у двух есть петли, у всех отсутствует ручки-кнопки.	6	50 x 6 = 300
29	<u>Печь</u> угловая, аналогична предыдущим. Сохранность: имеются сколы, следы краски, часть швов разошлась, наружная дверца толки отсутствует.	1	2000

Кабинет 39 (с эркером)

30	<u>Оконный прибор</u> , как предыдущие.	14	50 x 14 = 700
----	---	----	------------------

- 10 -

- |    |  |   |     |
|----|--|---|-----|
| 31 | <u>Кресло</u> тонированного дуба, как N В.   | 1 | 400 |
| 32 | <u>Стул</u> тонированного дуба, как и кресло, в характере ренессанса.<br>Сохранность: та же. | 1 | 300 |

У этажКабинет 47

- |    |  |   |      |
|----|--|---|------|
| 33 | <u>Печь</u> угловая двухъярусная на профилированном плинте, облицована белыми глазурованными изразцами, а также неглазурованными изразцами кофейного цвета. Под полочкой поясok с растительной порезкой, по углам – рокайльные завитки. В центре – рельефная композиция фигурных очертаний с цветком в центре. Карниз фигурный профилированный, завершенный раковиной, под которой – вазон в рокайльном обрамлении. Дверца толки латунная с ручкой-кнопкой.<br>Время: нач.ХХ в.<br>Размеры: шир- 170, гл- 35, выс- 330 см<br>Сохранность: имеются сколы, следы мастиковок. | 1 | 3000 |
|----|--|---|------|

Кабинет 54

- |    |   |   |                 |
|----|---|---|-----------------|
| 34 | <u>Оконный прибор</u> латунный, в виде круглого штока, запорного рычага с кнопкой и фигурной петли.<br>Размер: выс – пр.130 см<br>Сохранность: загрязнены, металл потерт.   | 6 | 50 x 6 =<br>300 |
| 35 | <u>Печь</u> угловая двухъярусная на плинте, облицована рельефными неглазурованными изразцами терракотового цвета. Оба яруса оформлены кессонами, в которые вкомпонована композиция растительного характера с небольшим картушем в центре. Фриз и карниз декорированы растительной порезкой, завершение в виде листьев аканта с рокайлями по углам. Дверца толки и вышка латунные. | 1 | 3000            |

- 11 -

Время: нач. XX в.  
 Размеры: шир- 104, гл- 30, выс- 330 см  
 Сохранность: удовлетворительная.

Кабинет 57

36	<u>Оконный прибор</u> , как N 34.	4	50 x 4 = 200
37	<u>Печь</u> угловая белого изразца, как N 9, но меньших размеров. Размеры: шир- 66, гл- 30, выс- 320 см Сохранность: мелкие сколы.	1	2000

Кабинет 58

38	<u>Оконный прибор</u> , как предыдущий.	4	50 x 4 = 200
39	<u>Печь</u> угловая, аналогична предыдущей. Размеры: шир- 66, гл- 35, выс- 330 см Сохранность: следы мастиковок, краски.	1	2000
<b>Итого:</b> 39 лор. N		73	ед. хр.

Все предметы оценены Комиссией по оценке движимых памятников истории и культуры КГИОП (протокол N 69 от 08.06.98).

Опись составлена ведущим специалистом отдела памятников декоративно-прикладного искусства КГИОП Тарасовой Н.И. в 1998 г.

Подписи сторон:

Госорган  
  
 Н.И. Явейн  
 М.П.

Пользователь  
  
 Охромченко Е.Н.  
 М.П.  
 71. А. Т.

## ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое помещение, расположенное в выявленном  
объекте культурного наследия

№ 4403

Санкт-Петербург

22 МАЯ 2007 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников КГИОП Ломакиной Елены Евгеньевны, действующей на основании доверенности №7/1954 от 03.11.2006 г., и индивидуальный предприниматель Цейтлин Борис Эдуардович (далее - Собственник), зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя 06.02.2007 г., согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещения(ий) ЗН, 5Н площадью 402,6 кв.м., кадастровый №78:31:1267-9-6:15, (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского», по адресу: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, лит. «А» (описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, улица Некрасова, д.4), (далее - Памятник) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещение(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник: Договор купли-продажи нежилого помещения №И-6230 от 21.11.2006 г.; Свидетельство о государственной регистрации права на бланке серия 78-АВ № 426717.

Предметы охраны: перечень предметов охраны Памятника определяется в соответствии с приложением 2, составляющим неотъемлемую часть настоящего охранного обязательства.

2. В целях обеспечения сохранности Помещение(ий) и Памятника Собственник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.



-2-

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

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

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

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Собственнику предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий), а также незамедлительно проводить необходимые работы по его (их) сохранению.

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

Эскизный проект любого носителя информации, технического устройства, решетки, козырька, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;
- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника);
- не изменять целевое назначение Помещения(ий) в Памятнике;
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

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

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Собственника документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

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



-3-

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, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Собственника, Госорган вправе взыскать с Собственника за каждый такой случай штраф в размере 100 МРОТ.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденного в результате аварии или иного



-4-

обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Собственник не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения пункта 8 охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника за каждый такой случай штраф в размере 300 МРОТ.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

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

3.8. В случае необеспечения по вине Собственника допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай отказа либо уклонения.

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

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

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

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

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. В случае передачи Собственником права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на



-5-

Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного третьим лицом.

8. Прочие условия: 2

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

**Местонахождение Сторон:**

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

**Собственник:**

Зарегистрирован по адресу: 195197, Санкт-Петербург, проспект Metallистов, д. 76,  
кв. 183  
ИНН 780614163977

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны памятника.

**Госорган**

  
\_\_\_\_\_ Е.Е. Ломакина  
подпись ФИО

**Собственник**

  
\_\_\_\_\_ Б.Э. Цейтлин  
подпись ФИО

  
25 04 2007г.

Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 2 мая 2007 № 7703

**Акт  
осмотра технического состояния  
нежилых помещений,  
расположенного в объекте культурного наследия регионального значения**

Санкт-Петербург

"22" марта 2007 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности №7/11 от 10.01.2007г. Ю.И. Гаретовской  
должность Ф.И.О.

Собственник, в лице \_\_\_\_\_ Б.Э. Цейтлина  
должность Ф.И.О.

произвели осмотр технического состояния помещений 3Н, 5Н площадью 402,6 кв.м., кадастровый №78:31:1267:9:6:15, (далее – Помещения), расположенных в выявленном объекте культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского», по адресу: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, лит. «А» (описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, улица Некрасова, д.4) (далее - Памятник). (историческое наименование, местонахождение, категория историко-культурного значения)

1. Исторические сведения: 5-этажное здание с мансардами расположенное на угловом участке, ограниченном улицами Короленко и Некрасова, построено в 1903 г. по проекту гражданского инженера М.Ю. Капелинского. Лицевой фасад решен в духе эклектики с элементами неоренессанса и барокко, имеет симметричную композицию относительно угловой оси. Вход в Помещения - со стороны ул. Некрасова. По визуальному осмотру здание находится в удовлетворительном состоянии.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру стен и цоколя деформаций не выявлено;
- цоколи: со стороны лицевого фасада облицованы гранитными плитами, камень загрязнен. Со стороны дворового фасада цоколи облицованы известняковыми плитами, состояние удовлетворительное;
- отмостки: со стороны лицевого фасада – тротуарная плитка; со стороны дворового фасада – асфальтовое покрытие. Состояние удовлетворительное.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, по визуальному осмотру кладка находится в удовлетворительном состоянии;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- над Помещениями: плоские, по визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;

г) крыша:

- стропила: деревянные, состояние в целом удовлетворительное;
- обрешетка: деревянная, состояние в целом удовлетворительное;
- кровля: металлическая, состояние в целом удовлетворительное.

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: грушевидная главка с люкарнами над угловым эркером, увенчанная восьмигранной башенкой с флюгером. По визуальному осмотру состояние удовлетворительное;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические, состояние удовлетворительное;
- сливы: металлические, состояние удовлетворительное.



ж) фасады:<sup>1</sup>

- облицовка стен: лицевой фасад: 1-й этаж гладко оштукатурен; 2-й этаж отделан штукатуркой под «руст», выше здание гладко оштукатурено, имеются участки утрат штукатурного слоя. Дворовый фасад гладко оштукатурен, состояние штукатурного слоя удовлетворительное;
- окраска стен: окрашены, на лицевом фасаде наблюдается загрязнение красочного слоя;
- монументальная живопись: отсутствует;
- декоративные элементы: лицевой фасад: угловая часть выделена эркером в уровнях 2-5 этажей, увенчанным главкой с башенкой; симметрично расположенные относительно угловой оси эркеры в уровне 2-5 этажей, увенчанные фигурными аттиками с пилястрами; междуэтажные тяги между 1-м и 2-м, 2-м и 3-м, 4-м и 5-м этажами (между 4-м и 5-м этажами – с меандром «бегущая волна»); лепные рокайльные картуши между кронштейнами эркеров; окна 1-го этажа оформлены фасками; окна 2-го этажа декорированы замковыми камнями в виде маскарон; окна 3-го этажа декорированы подоконными досками на кронштейнах и высокими сандриками в виде двояных волют на кронштейнах; окна 4-го этажа декорированы замковыми камнями в виде волют с рокайлем; окна 5-го этажа декорированы подоконными досками на кронштейнах; окна 4-го и 5-го этажей оформлены наличниками (4-го этажа – с «ушками»). Наблюдаются утраты элементов декора. Дворовые фасады: три прямоугольных в плане эркера на кронштейнах в уровне 3-5 этажей, состояние удовлетворительное;
- карнизы: лицевой фасад: венчающий профилированный, с тягой из иоников, наблюдаются утраты штукатурного слоя и элементов декора. Дворовые фасады: венчающий карниз простого профиля, состояние удовлетворительное;
- пилястры: рустованные до антазиса коринфские пилястры, расположенные на эркерах в уровнях 3-4 этажей, состояние удовлетворительное;
- балконы, лоджии, крыльца: 4 балкона (в уровне 3-го этажа, с ажурными коваными решетками ограждения); на угловой части по бокам эркера, а также по боковым осям. Наблюдаются утраты штукатурного слоя;
- окна: лицевой фасад: прямоугольные (первый этаж – витринные); полуциркульные – в уровнях 2-го и 3-го этажей и на угловой части в уровне 5-го этажа. Дворовый фасад: прямоугольные. В Помещениях окна выходят на лицевой фасад, оконные заполнения металлические, витринные, окрашены серой краской, состояние удовлетворительное;
- двери: вход в Помещения – со стороны ул. Некрасова. Входная дверь - дубовая, четырехстворчатая, филанчатая, отделанная под лак, с фрамугой, остекленная, состояние удовлетворительное. Дверной проем оформлен профилированным штукатурным наличником, состояние удовлетворительное. Второй вход - со стороны двора, входная дверь металлическая, окрашенная краской коричневого цвета.
- з) монументы:<sup>2</sup>
- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует.

## 3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

к) интерьеры:<sup>3</sup>

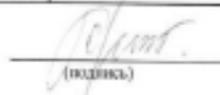
- полы: керамическая плитка; полимерцементная плитка с мраморным босм, линолеум. По визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;
- перекрытия: плоские, потолки оштукатурены, окрашены. По визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
  - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: в пом. 3Н(3.2) имеется декор потолков в виде простых тяг по периметру, состояние удовлетворительное;
  - карнизы: отсутствуют;
  - лестницы: бетонная лестница, соединяющая пом.5Н (подвала) и пом.3Н (1-й этаж);
  - двери: внутренние двери современные, филенчатые и шпоровые.
- л) инженерные коммуникации:<sup>4</sup>
- электроснабжение: имеется;
  - отопление: имеется;
  - водопровод: имеется;
  - канализация: имеется;
  - охранная сигнализация: имеется;
4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:<sup>5</sup> отсутствуют.

## 5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

NN пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Облицевать входную дверь в пом. 3Н со стороны двора деревянным филенчатым полотном.	В течение 10 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом	

Представитель Госоргана


  
(подпись)
Ю.И. Гаретовская  
(ФИО)

Представитель Собственника


  
(подпись)
Б.Э. Цейтлин  
(ФИО)

  
Госорган  
Е.Е. Ломакина  
подпись ФИО


  
Собственник  
Б.Э. Цейтлин  
подпись ФИО

<sup>1</sup> если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачено».

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

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

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

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

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «л», указывается - не имеется.

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


  
В.В. Худоброва  

  
Е.Е. Ломакина  

  
Б.Э. Цейтлин

Приложение № 2  
к охранному обязательству  
от 2 мая 2007 № 7403

### Перечень предметов охраны

выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского», по адресу: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, лит. «А» (описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Короленко, д.2, улица Некрасова, д.4)

В целом по зданию: объемно-пространственная композиция, исторические габариты основного объема здания; конфигурация, габариты, отметки крыши; воротный проезд во двор со стороны ул. Короленко; общая архитектурная композиция лицевых фасадов в формах эклектики с элементами неоклассицизма, ренессанса и барокко; фактурная обработка фасадов; историческое объемно-планировочное решение; конструкции; фундаменты; наружные и внутренние капитальные стены; междуэтажные перекрытия; исторические материалы элементов архитектурно-декоративного оформления фасадов; металлодекор фасадов (ворота проезда, ограждения балконов, шпиль и флюгер на куполе угловой части здания, кронштейны козырька парадного входа со стороны ул. Короленко).

Лицевой фасад со стороны ул. Короленко: гранитный цоколь; окна 1-го этажа витринного типа; подоконный карниз между 1-м и 2-м этажом; рустовка стен 2-го этажа; окна 2-го этажа полуциркульной формы с замковым камнем с горельефным изображением женских головок; подоконный пояс 3-го этажа, поддерживаемый кронштейнами; окна 3-го этажа с профилированными наличниками полуциркульной формы, с сандриками сложной конфигурации, в центре которых горельефные изображения детских головок, сандрик опирается на кронштейны, между которыми картуш, подоконная доска на кронштейнах, под окном филленка с лепным декором растительного характера; окна 4-го этажа прямоугольной формы, с профилированными наличниками с «ушками», с замковым камнем с лепным декором, обрамленным гирляндами, подоконная доска опирается на кронштейны в виде гирлянд из лилий; фриз над 4-м этажом в центре фасада в виде «бегущей волны»; карниз между 4-м и 5-м этажом; окна 5-го этажа с профилированными прямоугольными наличниками, наружными подоконниками на кронштейнах; центральная и боковые части фасада выделены ризалитами на уровне 2-5-го этажей; центральный ризалит с прямоугольным эркером на уровне 3-5-го этажей на лепных кронштейнах с гротескными маскаронами, 3-й и 4-й этаж эркера объединены пилястрами композитного ордера, рустованными в нижней части, окна 5-го этажа эркера полуциркульной формы, фланкированы рустованными лопатками, фриз эркера с картушем в центре, карниз с дентикулами, по бокам которого лепные кронштейны; над карнизом аттик сложной формы с люкарной; боковые ризалиты оформлены пилястрами и лопатками аналогично центральному, но на уровне 3-го этажа – балкон; фриз из иоников; венчающий карниз; два аттика сложной формы над боковыми ризалитами.

Угловая часть фасада с полукруглым эркером на уровне 2-5-го этажей, завершенным куполом позднеренессансного типа с фонариком, шпилем и флюгером.

Лицевой фасад со стороны ул. Некрасова оформлен аналогично, парадные входы с гранитными ступенями.

Дворовые фасады: декоративной отделки не имеют, но сохранились три прямоугольных эркера на уровне 3–5-го этажей и полукруглый ризалит лестницы.

Интерьеры: сохранился подъезд с комплексной исторической отделкой со стороны ул. Короленко (помещения музыкальной школы): филенчатые двери парадной с прямоугольной фрамугой с исторической расстекловкой; пол тамбура и вестибюля из метлахской плитки; стены разбиты на филенки полуциркульной формы в раме из акантовых листьев и бус, вверху лепная композиция из картуша с женской маской в обрамлении гирлянд, в филенку вписана аналогичная филенка, но меньшего размера, обработанная искусственным мрамором желтого цвета, в нижних углах филенки лепные композиции; филенки разделены пилястрами с лепными капителями из акантовых листьев, в центре которых картуш с женскими масками; на пилястры опираются подпружные арки; перекрытие вестибюля сводчатое, сплошь заполненное лепным декором; лестница с кованым металлическим ограждением с растительным орнаментом; на северной стороне вестибюля средистенная изразцовая двухъярусная с полочкой печь (изразцы с рельефным растительным декором).

Госорган

  
Е.Е. Ломакина

Собственник

  
Б.Э. Цейтлин

В настоящем документе проведено  
и скреплено печатью  
*9/2021* листа (ов)  
Специалист I категории  
юридического отдела  
Т.В. Филимонова



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

№ 8886

Санкт-Петербург

28 МАЯ 2009

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - **Госорган**) в лице заместителя председателя КГИОП Разумова А.А., действующего(ей) на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/03, и Цейтлин Борис Эдуардович (далее - **Собственник**), согласились о нижеследующем:

1. Собственник помещения №№ 2-Н площадью 124,4 кв. м., подвал-1 этаж, кадастровый номер 78:31:1267:9:6:14 (далее - **Помещение(ия)**), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом Н.В. Чайковского" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А (описательный адрес: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 4; ул. Короленко, д. 2) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на бланке серии 78-АГ №518864 от 21.08.2008, договор купли-продажи нежилого помещения на бланке серии 78-ВН №456799 от 22.07.2008.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию,

*SR*

- 2 -

выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

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

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

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

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

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

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

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

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

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

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

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Собственника документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

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

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике,

- 3 -

изменяющие предметы охраны Памятника.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Собственника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

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

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Собственник не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10, охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Собственника документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

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

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

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

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

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

При прекращении права Собственника на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное

- 5 -

обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Собственник утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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

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

7. Прочие условия:       

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

**Местонахождение Сторон:**

**Госорган:**

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

**Собственник:**

Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 76, кв. 183; паспорт 40 07 055207, выдан 66 отделом милиции Красногвардейского района Санкт-Петербурга 13.11.2006  
ИНН 780614163977

**Приложение:**

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



А.А.Разумов

ФИО

Собственник

Б.Э. Цейтлин

ФИО

*Handwritten signature: Н. Г. С. Жуковская*

Приложение 1  
к охранному обязательству  
от 7 В 449 2009 № 8886

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

Санкт-Петербург

"17" марта 2009 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности № 7/2438 от 30.12.2008 В.В. Романов и  
(должность, ФИО)

Собственник, в лице представителя по доверенности на бланке серии 78-ВН №624077 от  
25.09.2008 А.Д. Рыбкина  
(должность, ФИО)

произвели осмотр технического состояния помещения 2-Н площадью 124,4 кв. м., подвал-1 этаж, кадастровый номер 78:31:1267:9:6:14 (далее - Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, Короленко, д. 2, лит. А (описательный адрес: Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 4; ул. Короленко, д. 2).

1. Исторические сведения: на участке 5-ти этажный кирпичный Г - образный в плане жилой дом с мансардами. Здание, расположенное на угловом участке, ограниченном улицами Короленко и Некрасова, построено в 1903 г. по проекту гражданского инженера М.Ю. Капелинского. Вход в Помещение 2-Н с угловой части дома на пересечении улицы Некрасова и улицы Короленко.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный, состояние удовлетворительное;
- цоколи: цоколи лицевых фасадов облицованы гранитными плитами; цоколи дворовых фасадов облицованы известняковыми плитами; состояние удовлетворительное;
- отмостки: по лицевым фасадам – позднейшая керамическая плитка; во дворе - асфальтовые; состояние удовлетворительное;

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из кирпича; состояние удовлетворительное;

3

- колонны, столбы: отсутствуют;
- в) перекрытия:
  - междуэтажные: плоские, оштукатурены, окрашены; состояние удовлетворительное;
  - подвалов: плоские, оштукатурены, окрашены; состояние удовлетворительное;
- г) крыша:
  - стропила: осмотру не доступны;
  - обрешетка: осмотру не доступна;
  - кровля: осмотру не доступна;
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: угол здания акцентирован круглым в плане эркером в уровне 2-5 этажа с луковичным куполом позднеренессансного типа с фонариком, шпилем и флюгером (металлический, кованый, с датой 1903); состояние удовлетворительное;
- е) наружные водоотводные конструкции:
  - желоба; металлические; состояние удовлетворительное;
  - трубы: металлические; имеются механические повреждения;
- ж) фасады: <sup>1</sup> лицевые фасады имеют одинаковое архитектурно композиционное решение в характере «эkleктики» (сочетание элементов неоклассицизма, ренессанса и барокко);
  - облицовка стен: лицевой фасад - 1-й этаж гладко оштукатурен; 2-й этаж оформлен штукатуркой под «руст», выше здание гладко оштукатурено; дворовый фасад гладко оштукатурен; состояние удовлетворительное;
  - окраска стен: фасады окрашены; красочный слой местами загрязнен;
  - монументальная живопись: отсутствует;
  - лепнина: отсутствует;
  - декоративные элементы: по лицевым фасадам - центральные 8-9-я оси акцентированы прямоугольным в плане эркером на лепных кронштейнах и аттиком сложной формы; симметрично относительно центральной оси расположены боковые прямоугольные в плане эркеры на лепных кронштейнах и аттиком сложной формы; симметрично относительно центральной оси расположены боковые прямоугольные в плане эркеры в уровне 3-5 этажа по 1-2 и 13-14 осям с балконом в уровне 3-го этажа аттики сложной формы; арочные окна в уровне 2-го этажа оформлены замковыми камнями с женскими масками; арочные окна в уровне 3-го этажа оформлены архивольтами, сандриками сложной формы с картушами, рокайлями, женскими масками и гирляндами, подоконниками на кронштейнах; окна в уровне 4-го этажа оформлены наличниками с валотными с рокайлями замковыми камнями и подоконными досками на кронштейнах; окна в уровне 5-го этажа обрамлены наличниками; дворовые фасады декоративного оформления не имеют; состояние удовлетворительное;
  - карнизы: по лицевым фасадам - венчающий карниз малого выноса; междуэтажная профилированная тяга на декоративных кронштейнах в уровне 2-3-го этажей; подоконная профилированная тяга в уровне 1-2-го этажей; подоконная профилированная тяга с орнаментом в уровне 4-5-го этажей; венчающий карниз дворовых фасадов - профилированный, малого выноса; состояние удовлетворительное;

Э

- пилястры: 2-ой и 3-ий этаж объединены пилястрами композитного ордера с гирляндами в верхней части и рустованным энтазином; состояние удовлетворительное;
- балконы, лоджии, крыльца: в уровне 3-го этажа по 1-2 и 13-14 осям находятся 4 балкона с историческими металлическими ограждениями; состояние удовлетворительное;
- окна: прямоугольные, арочные; окна в уровне 1-го этажа витринные; оконные заполнения лицевых и дворовых фасадов - металлические, деревянные, окрашены в коричневый цвет; окна Помещения в уровне 1-го этажа выходят на ул. Некрасова и ул. Короленко; подвал окон не имеет; оконные заполнения Помещения - металлические, окрашены в коричневый цвет; состояние удовлетворительное;
- двери: все – позднейшие;
  - по ул. Некрасова – деревянные, филёнчатые; деревянная, филёнчатая, светлая; металлопластиковая, светлая, с облицовкой, имитирующей дерево; состояние удовлетворительное;
  - по ул. Короленко - деревянная, филёнчатая, светлая; состояние удовлетворительное;
  - двери дворовых фасадов – деревянная; металлические, окрашены в чёрный и коричневый цвета; металлическая, филёнчатая, с облицовкой, имитирующей дерево; состояние удовлетворительное;
  - входная дверь в Помещение 2-Н – позднейшая, деревянная, филёнчатая, светлая; состояние удовлетворительное;

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

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:<sup>3</sup>

- полы: бетонная стяжка, бетонные; покрытие на 1-ом этаже - ламинат; состояние удовлетворительное;
- перекрытия: плоские, оштукатурены, окрашены; потолки на 1-ом этаже подвесные; состояние удовлетворительное;
- стены: кирпичные, оштукатурены, окрашены, облицованы гипроком; состояние удовлетворительное;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: позднейший профилированный карниз с модульонами на 1-ом этаже; состояние удовлетворительное;
- лестницы: лестница в подвал – позднейшая, металлическая, с металлическими ступенями, без ограждений; состояние удовлетворительное;
- двери: вход на лестницу в подвал – люк в полу Помещения 1-го этажа, облицован ламинатом; состояние удовлетворительное;

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

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

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

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ<sup>6</sup>

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

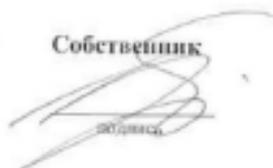
Представитель Госоргана

  
 (подпись)
В.В. Романов  
(ФИО)

Представитель Собственника

  
 (подпись)
А.Д. Рыбкин  
(ФИО)
  
 Госорган  
 А.А. Разумов  
 подпись

Собственник

  
 (подпись)

Б.Э. Цейтлин

<sup>1</sup> если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачено».

<sup>2</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположения каждого из элементов, перечисленных в подпункте «з».

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

<sup>3</sup> в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

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

<sup>4</sup> в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - «не имеется».

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

<sup>6</sup> в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещени(е)я, расположено(ны)е в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «Плани выполнения работ» указывается - «не требуется выполнения работ в помещени(е)ях, расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещени(е)я».



Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Н.В. Чайковского», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Короленко, д. 2, лит. А (описательный адрес: Санкт-Петербург, ул.  
Некрасова, д. 4; ул. Короленко, д. 2), пом. 2-Н.

Предметы охраны (в целом по зданию): объемно-пространственное и планировочное решение территории; архитектурно-художественное решение с угловым сопряжением, акцентированное полукруглым в плане эркером; исторические габариты основного объема здания; конфигурация, габариты крыши; архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в формах эклектики с элементами неоклассицизма, ренессанса и барокко; историческая фактура фасадной поверхности; исторические конструкции (фундаменты, наружные и внутренние капитальные стены, перекрытия помещений с лепным декором потолков); исторические конфигурация и материалы элементов (штукатурка) архитектурно-художественного решения фасадов; габариты, конфигурация оконных проемов и их оформление; исторический металлодекор (ворота проезда, ограждения балконов, шпиль и флюгер на куполе угловой части здания, кронштейны козырька парадного входа со стороны ул. Короленко).

Лицевые фасады:

центральное-симметричное архитектурно-художественное решение с ясным членением; гранитный цоколь;

подоконные карнизы на уровне 2-го и 3-го этажей;

межэтажный карниз на волнатообразных кронштейнах на уровне 2-3-го этажей;

межэтажный карниз, с фризом «бегущая волна» на уровне 4-5-го этажей;

обработка стен квадратным рустом на уровне 2-го этажа;

полукруглый в плане эркер на уровне 2-5-го этажей, акцентирующий угловую часть фасада, завершенный куполом позднеренессансного типа с фонариком, шпилем и флюгером, в основании эркера львиный маскарон на фоне стилизованной раковины, фланкированный волнатообразными завитками;

прямоугольные в плане эркеры на уровне 3-5-го этажей, на кронштейнах, декорированных гротескными маскаронами и волнтами, с профилированным карнизом с модульонами, на кронштейнах, декорированных львиными маскаронами, с фризом, декорированным лепной порезкой растительного характера с картушем в центре;

аттики сложной конфигурации с овальным окном, завершающие прямоугольные эркеры;

углы эркера, оформленные в виде стилизованных пилластр, муфтированных в нижней трети, с капителями, декорированными женскими маскаронами в обрамлении волнатообразных завитков;

выступы на уровне 3-5-го этажей, фланкирующие полукруглый эркер углового объема и по крайним осям здания, завершающиеся аттиком сложной конфигурации, декорированные муфтированными в нижней трети пилластрами в межоконном вертикальном пространстве, с капителями, оформленными женскими маскаронами в обрамлении волнатообразных завитков;

аттики сложной конфигурации с полукруглым окном, завершающие выступы;

декоративное оформление оконных проемов: окна 1-го этажа витринного типа; окна 2-го этажа полукруглой формы с замковым камнем с горельефным изображением женских головок; окна 3-го этажа с профилированными наличниками полукруглой формы, с сандриками сложной конфигурации, в центре которых горельефные изображения детских

головок, сандрики окон 3-го этажа на кронштейнах, с картушем между ними, с подоконной доской на кронштейнах, в подоконном пространстве 3-го этажа филенка с лепным декором растительного характера; окна 4-го этажа прямоугольной формы, с профилированными наличниками с «ушками», с замковым камнем с лепным декором, обрамленным гирляндами, с подоконной доской, опирающейся на кронштейны в виде гирлянд из лилий; окна 5-го этажа, с полуциркулярным завершением и прямоугольной формы, с профилированными наличниками, наружными подоконными досками на кронштейнах;

балконы на уровне 3-го этажа, с историческими ограждениями кованого железа в виде завитков растительного характера;

кованые кронштейны козырька парадного входа по ул. Короленко, черного металла, в виде волотообразных и растительных завитков;

проемы парадных входов, по ул. Короленко с историческим заполнением: двери двустворчатые, филенчатые, с прямоугольной фрамугой исторической расстекловки (фанетный витраж);

венчающий профилированный карниз с фризом в виде иоников;

воротный проезд с плоским перекрытием;

створы ворот кованого железа, в виде волотообразных и растительных завитков.

**Дворовые фасады:**

три прямоугольных в плане эркера на уровне 3–5-го этажей;

лестничная ризалит, полукруглый в плане;

цоколь известняковой плиты;

венчающий профилированный карниз.

**Интерьеры:**

подъезд с декоративно-художественной исторической отделкой со стороны ул. Короленко (помещения музыкальной школы):

облицовка пола тамбура и вестибюля метлахской плиткой 3-х цветов сложного геометрического рисунка, с фризом в виде плетенки;

крестовые своды с подпружными арками тамбура и вестибюля, декорированные лепниной растительного характера;

разбивка стен тамбура и вестибюля на филенки с завершением полуциркулярной формы в раме из акантовых листьев и бус, с лепной композицией замкового камня в виде картуша с женским маскаронном в обрамлении гирлянд;

облицовка пола филенки искусственным мрамором желтого цвета с коричневыми прожилками, в нижних углах филенки лепные композиции;

пилястры, переходящие в подпружные арки, с лепными капителями из акантовых листьев, в центре которых картуш с женским маскаронном;

печь средистенная, изразцовая, двухъярусная, с полочкой, изразцы с рельефным растительным декором, навершие в виде лучкового фронтона с лепной композицией в центре;

**Парадная лестница:**

лестничные марши на косоурах, декорированные лепниной растительного характера;

ступени лещадной плиты;

ограждения лестничных маршей, кованые, черного металла, в виде завитков растительного характера;

**Помещение 2-Н:**

профилированные тяги по всему периметру помещения;

фриз с дентикулами;



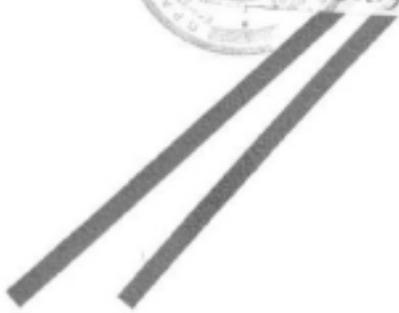
А.А. Разумов

Собственник

Б.Э. Цейтлин



В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
\_\_\_\_\_ листа (ов)  
Судья \_\_\_\_\_ категория \_\_\_\_\_ отдела  
\_\_\_\_\_ правового обеспечения  
Е.С. Абрамова



**Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

**План границ территории объекта культурного наследия**

ЦГ-В-1945

УТВЕРЖДАЮ:

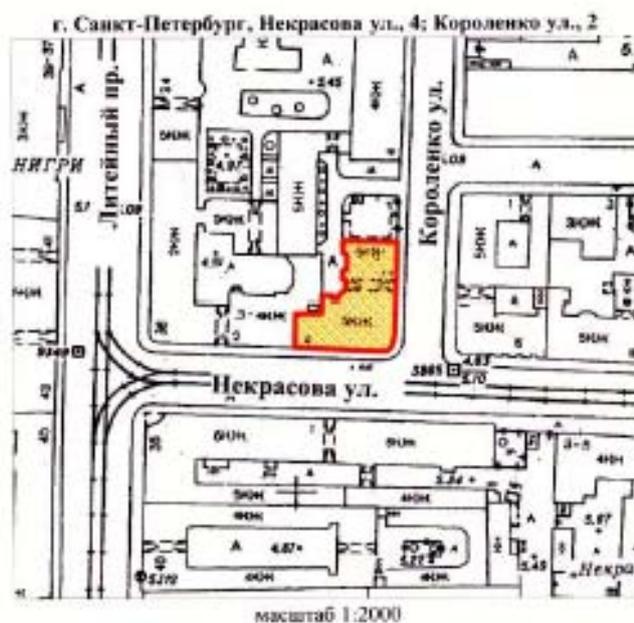
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

*В.М. Кириков* В.М. Кириков

М.П.

*22. мая 2002*

План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом Н. В. Чайковского"



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории выявленного объекта культурного наследия  
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
 КУРТОБ  
 (СПИ 0078/000107)

Копия верна

Исполнитель: \_\_\_\_\_

**Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

## **Историческая справка**

## Краткая историческая справка

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.В. Чайковского» находится в исторической Литейной части Санкт-Петербурга на угловом участке улиц Басковой и Бассейной (современное название улиц – Короленко и Некрасова). Улицы Баскова и Бассейная – одни из старейших улиц Литейной части.

Участок застройки между Литейным проспектом и Басковой улицей сформировался к концу XVIII в. На плане И.Б. Зихгейма на углу Бассейной и Басковой улиц прорисован каменный дом. Вероятно, что всем участком владел один владелец, судя по тому, что имеется один номер участка - № 331.

К 1828 году, согласно описи к Плану Шуберта, интересующий участок принадлежал Борисовой – жене Коллежского Советника. Дом был каменный. Двор имел № 397.

Согласно Нумерации домов в Санктпетербурге от 1836 г. По Бассейной улице в доме № 3 (участок №397, по старому стилю) проживал Аршеневский – Действительный Статский советник, а также Кротов – купец. По этому-же справочнику по Басковой улице дом имел № 12.

В 1858 г. произошло кардинальное изменение, которое действует и по сей день. Стало действовать правило правой руки — на любой улице, трассе или магистрали первый дом, то есть с №1 всегда находился на правой стороне от её начала. И номера домов сменились.

В сер. XIX в. (1857 г.) на угловом участке земли при пересечении улиц Басковой и Бассейной под номером 2/4 стоял дом, принадлежавший мекленбургскому подданному, портному Адольфу Доссе (ранее дом И.В. Лаврентьева). Этот дом вместе с окружающими его постройками запечатлен на известных акварельных рисунках Ф.Ф. Баганца. Федор Федорович (Фридрих Генрих) Баганц – художник-акварелист, создавший в 1858-1860-х по заказу графа С.П. Апраксина серию из 28 городских пейзажей, изображающих, в основном, обывательские районы Санкт-Петербурга, в основном, Литейной части. Альбом Апраксина – памятник культуры середины XIX века. Благодаря этому альбому до нас дошли рисунки с редкими видами Петербурга. Он подробно изобразил интересующий нас участок на пересечении Бассейной и Басковой улиц, а также участок Бассейной улицы напротив Басковой ул. На месте которого существуют современные дома №№ 3 и 5 по ул. Некрасова. На интересующем нас рисунке Федора Баганца изображен 2-х этажный оштукатуренный дом № 4/2 на углу Бассейной и Басковой улиц с характерной окружающей застройкой, сложившейся в первой половине XIX века в период господства строгих норм классицизма. Таким и запечатлел его художник в начале 1860-х годов. Эти рисунки подтверждаются архивными планами фасадов.

В 1897 г. участком владела Раевская. Вероятно здание поменяло облик. Фасад стал нарядным, с колоннами. Но остался прежним – 2-х этажным. Разделенный участок был продан двум владельцам: правая часть участка отошла к Марку Федоровичу Комлеву (к 21 мая 1902 г.) и левая часть Капитану I ранга Николаю Васильевичу Чайковскому. Ныне на правом участке располагается сквер и сведений по нему пока нет.

Последний владелец – капитан первого ранга Н.В. Чайковский – решил создать на участке вместо двухэтажного пятиэтажный дом.

На рубеже веков оформление доходных домов все больше тяготело к насыщенности и дробности декора, зачастую сочетавшего элементы разных исторических стилей. Причем это касалось как экстерьера зданий, так и оформления интерьеров. При доминирующем на этом этапе в архитектуре стиле модерн, одновременно возводятся здания в уже отвергнутых эстетикой общества стилях. Это, конечно, прежде всего относится к эклектике. Стилиевое многообразие становится закономерностью на каждом этапе градостроительного облика Петербурга. Стилистически новый дом на пересечении улиц Бассейной и Басковой относится к постройкам эклектики с явным влиянием ренессанса и барокко.

Проект постройки дома на участке № 2/4 по Басковой (Короленко) улице был составлен гражданским инженером М.Капелинским в 1902 г. и подписан 29 марта 1903 г.

Максим Юрьевич Кац-Капелинский (1874 – после 1928) гражданский инженер-архитектор, закончивший в 1896 г. Институт гражданских инженеров в Петербурге. К 1908 году проживал Кац Капелинский, Мееръ Юделевичъ, ул. Подольская, д. 19, кв. 9. Несмотря на то, что на его счету более 20 построек, причем в самом центре Санкт-Петербурга (Английская наб., Галерная ул., ул. Маяковского и проч.), ни в одном из современных справочников об архитекторах (за исключением справочника под общей редакцией Б.М. Кирикова) его имя не упоминается. Его архитектурное наследие не исследовано, не известны дата и причина его смерти. Из немногочисленных сведений удалось выявить, что Максим Юрьевич был совладельцем кожевенного завода «Аринштейн и Капелинский» и, как следует из справочника «Весь Петербург» за 1913 год, проживал в доме № 2 по Клинскому пр.

При проектировании М.Капелинским дома для Н.В.Чайковского, архитектор стремился создать постройку, современную эпохе модерна, но при этом использовал арсенал привычных приемов эпохи эклектики. Вот, что пишет о доме по ул. Короленко, 2 исследователь архитектуры Петербурга А.Бурдяло: «Интересна своего рода примерка ренессансного и барочного наряда на главные фасады дома на углу Бассейной и Басковой улиц, 4/2, принадлежащего капитану первого ранга Н.В. Чайковскому. В 1903 г. гражданский инженер М.Ю. Капелинский произвел на месте неуклюжего особняка, оформленного с претензиями на «стиль неогрек», «постройку пятиэтажного на нежилом подвале каменного лицевого дома». Уже в процессе строительных работ автор изменил проект, дополнив конструкцию мансардным этажом и тремя эркерами, один из которых, цилиндрической формы, располагался на срезе угла. В соответствии новым конструктивным элементам, обогатившим композицию здания, был приведен и декор. Первоначально он был решен в сдержанных формах итальянского и немецкого Ренессанса. Дом украшали шатровые башенки над ризалитами, утолщенные пилястры между сдвоенными окнами, геометрически четкие сплюснутые волюты сандриков. В осуществленном варианте преобладают, безусловно, барочные формы: грушевидная главка над угловым эркером с овальными люкарнами и флюгером, фигурные аттики с пилястрами, рокайльные картуши между консолями, высокие сандрики в виде сдвоенных волут на кронштейнах, рустованные до энтазиса коринфские пилястры. Распределение

декора на фасадах имело целью зрительное разделение ярусов и этажей здания, а также акцентировку наиболее просторных жилых помещений бельэтажа».

Отметим важные новшества, которые архитектор включил в свой проект. Композиция углового многоэтажного дома, один из фасадов которого выходил на ул. Короленко, была дополнена устройством витрин, занимавших весь нижний этаж. Дополненные укрупненными функциональными эркерами фасады получили пластическую объемность, трехмерность. Массивные многоэтажные эркеры объединяли дробно расчлененную плоскость фасадов и, по определению Б.М. Кирикова, «... в этом случае они служили «ордером» эклектической архитектуры».

Дом № 2/4 по ул. Короленко формирует и уличное, и квартальное архитектурное пространство. Система высотных доминант Петербурга сложилась еще в XVIII в., но строительный бум конца XIX – начала XX вв. вызвал повышение этажности зданий. В качестве частичной компенсации в конце XIX в. возник архитектурный прием усложнения силуэта рядовой застройки: на жилых домах появляются угловые башенки, зачастую с флюгерами. Крупный ритм выступающих объемов, наличие художественного выступающего от плоскости стен металлодекора графично читается в перспективе двух улиц, внося живописные черты в регулярную городскую среду.

Интерьеры – наиболее уязвимая составляющая архитектурного памятника, которая первой принимает на себя все перипетии исторической действительности. В петербургском зодчестве искусство интерьера приобретает самостоятельное звучание. Дом по ул. Короленко, 2/4, к счастью, избежал участи приспособления помещений под коммунальные квартиры. Может быть, именно это способствовало сохранению основной авторской планировки помещений и комплексной отделки в стилистике эпохи эклектики. Все, что в отделке этого дома представляет художественный интерес, взято под охрану КГИОП и составлена Опись предметов декоративно-художественного убранства всех помещений. Два витража, вернее, их фрагменты сохранились на лестнице Детской школы искусств № 6 имени С.В. Рахманинова, расположенной в этом доме. На первом ярусе – флористический, на втором – абстрактно-геометрический.

Убранство помещений довольно типично для доходных домов конца XIX – начала XX вв. Лепные падуго потолков и розетки, рельефная скульптурная пластика, позолота лепного декора, щитовые и наборные паркетные, угловые двухъярусные печи. Планировка фасадных помещений анфиладная. Оконные заполнения деревянные. Дверные заполнения также деревянные филенчатые. Все это вместе взятое демонстрирует олицетворение богатства и представительности владельца. Эклектическая стилистика играет роль декорума, наделяя интерьеры дома Н.В. Чайковского узнаваемыми атрибутами исторических стилей.

На парадной лестнице сохранились фрагменты двух витражей, выполненных в имитационной технике, распространенной в оформлении доходных домов рубежа веков. Сама парадная лестница имеет ширину ступеней в 1,5 м с кованым ограждением и деревянными резными поручнями.

Техническое состояние интерьеров с архитектурно-художественной отделкой в уровне 3-5-го этажа ввиду протечек неудовлетворительное. Повсеместно в местах протечек наблюдается деструкция штукатурки с частичной ее утратой, утраты

элементов лепного декора (в том числе позолоченного), шелушение окрасочных слоев, набухание оконных деревянных заполнений, трещины.

В настоящее время дом сохранил свой облик на 1903 г. Надо еще отметить, что данное строение было третьим по счету в практике архитектора, и вероятно опыта проектирования и строительства не везде хватало.

В начале XX в. (1907-1912) ряд помещений в доме по Бассейной, 4 арендовал книжный магазин «Доброе дело», владельцем которого являлся граф Лев Львович Толстой. Проживал Лев Львович на ул. Таврической, д. 19.

В это время здесь находилось Правление акционерного общества «Океан», фотография Н.Чеснокова и другие организации. В 1919 г. в доме размещалась Аптечная комиссия.

С 1919 г. по 1924 г. в здании находился Государственный институт музыкального просвещения (ГИМП) Музыкального отдела Наркомпроса, а с сентября 1924 г. по сентябрь 1927 г. – Ленинградский государственный техникум музыкального просвещения, переименованный в 1927 г. в 3-й музыкальный техникум.

В 1924 г. зафиксировано, что велись работы по приспособлению дома под помещение Гос. музыкального института. При описании работ установлено, что на 2-м этаже сносили стены и перегородки для создания концертного зала. Отмечены сотрясения здания от уличной езды и наличие воды в подвалах. Вместимость зрительного зала при этих сломках составила 130 мест. При сравнении поэтажных планов 1902 г. и 1945 г. видно, что на втором этаже снесено несколько перегородок в интерьере по ул. Короленко для устройства зрительного зала.

В 1933 году по адресу Некрасова 4/2 числился Ленинградский музыкальный радиотехникум Всесоюзного комитета радиовещания при СНК СССР. В 1939 г.- Музыкальное училище Ленинградской Гос. Консерватории в ведении Всесоюзного комитета по делам искусств при СНК СССР и общежитие при нем. Отделения: фортепианное, вокальное, оркестровое, инструкторское, музыкального воспитан и, историко-теоретическое и композиторские.

Во время войны 1941-1945 гг. музыкальная школа им. Римского-Корсакова осталась единственным действующим музыкальным учебным заведением в Ленинграде.

В 1945 г. Музыкальное училище получило помещение в Матвеевом пер., а занимаемое прежде помещение на ул. Некрасова перешло Музыкальной школе им. Н.А. Римского-Корсакова и вновь организованной Детской музыкальной школе Дзержинского района, начавшей свою работу 15 сентября 1945 г. и существующей в доме до настоящего времени. Дзержинский район сегодня является составной частью Центрального района города.

В 1985 году музыкальная школа для взрослых потеряла помещения в здании. Здание на Некрасова, 4, целиком перешло на баланс детской школы. К 1990 г. на первом этаже располагались торговые помещения.

## Библиографические источники

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб. Пилигрим, 1996.
2. Бурдяло А.В. Необарокко в архитектуре Петербурга. Эклектика. Модерн. Неоклассика. СПб., Искусство-СПб, 2002
3. Жерихина Е. Литейная часть. Москва-Санкт-Петербург. «Центрполиграф», 2006.
4. Павелкина А.М. Старый Петербург в акварелях художника Ф.Ф. Баганца. В сб. Краеведческие записки. Исследования и материалы. Вып. 7. СПб, «Акрополь», 2000
5. Воложенинов И.К. Улица Некрасова // Блокнот агитатора. 1966, № 3

## Архивные источники

### ЦГИА СПб

2. Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938.

### ЦГАНТД СПб

3. Фонд 192 опись 3-1 дело 8471
4. Фонд 192 опись 3-1 дело 4328

### Архив КГИОП

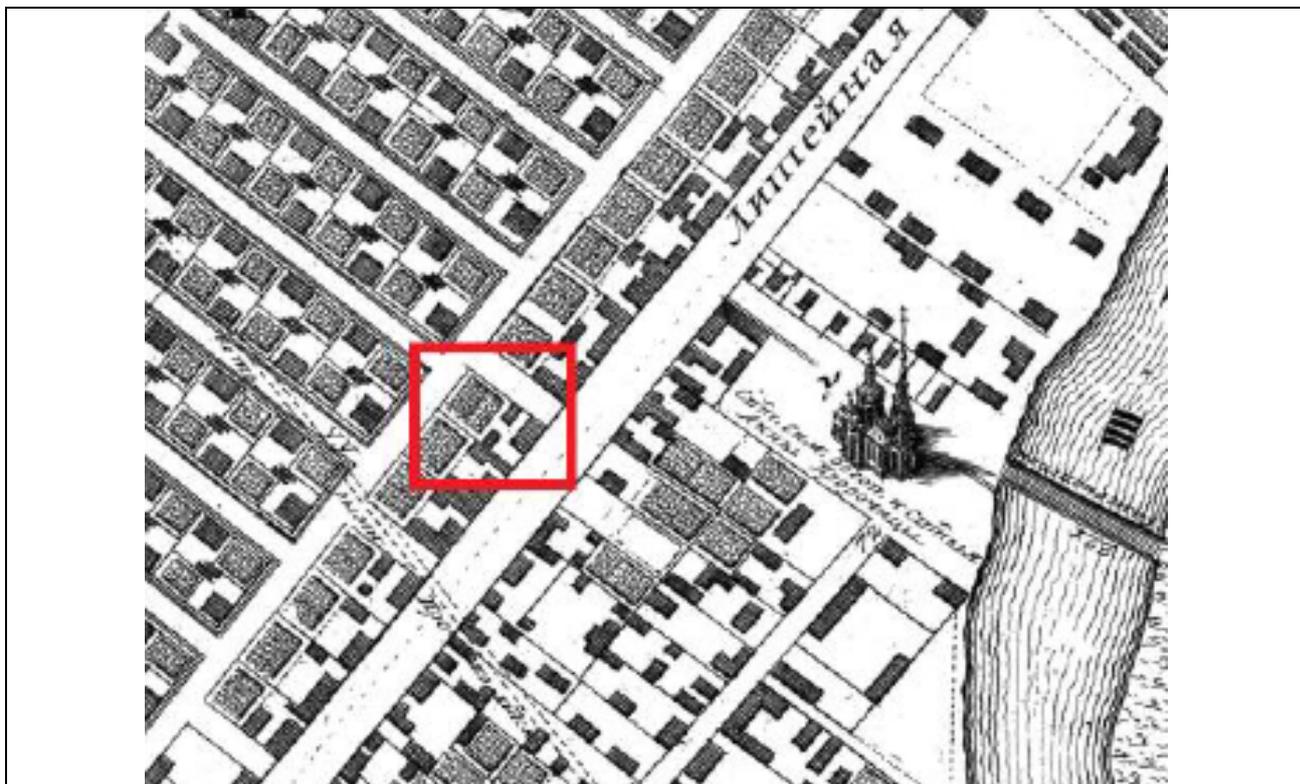
1. П – 672. Пр.7. «Рабочий проект реставрации металлических ограждений балконов здания». Разработчик: проектный институт «Ленпроектреставрация». Согласован 29.07.2003 г.
2. П – 672. Пр.6 «Заключение по результатам инженерного обследования конструкций балконов на лицевых фасадах здания». Разработчик: ОАО «НИИ Спецпроектреставрация» произвело обследование балконов. Согласовано 08.12.2006 г.

## Интернет-ресурсы

6. Это Место – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [www.etomesto.ru](http://www.etomesto.ru)
7. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>
8. Музыкальная школа имени Н.А. Римского-Корсакова. [Электронный ресурс]. URL: <https://rimkor.edu.ru>
9. Стереоскоп. История Петербургской фотографии. [Электронный ресурс]. URL: <https://stereoscop.ru>
10. Сайт музыкальной школы СПб ГБУ ДО «Санкт-Петербургская детская школа искусств имени Сергея Васильевича Рахманинова» [Электронный ресурс]. URL: <https://rahmaninovschool.spb.ru>

**Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

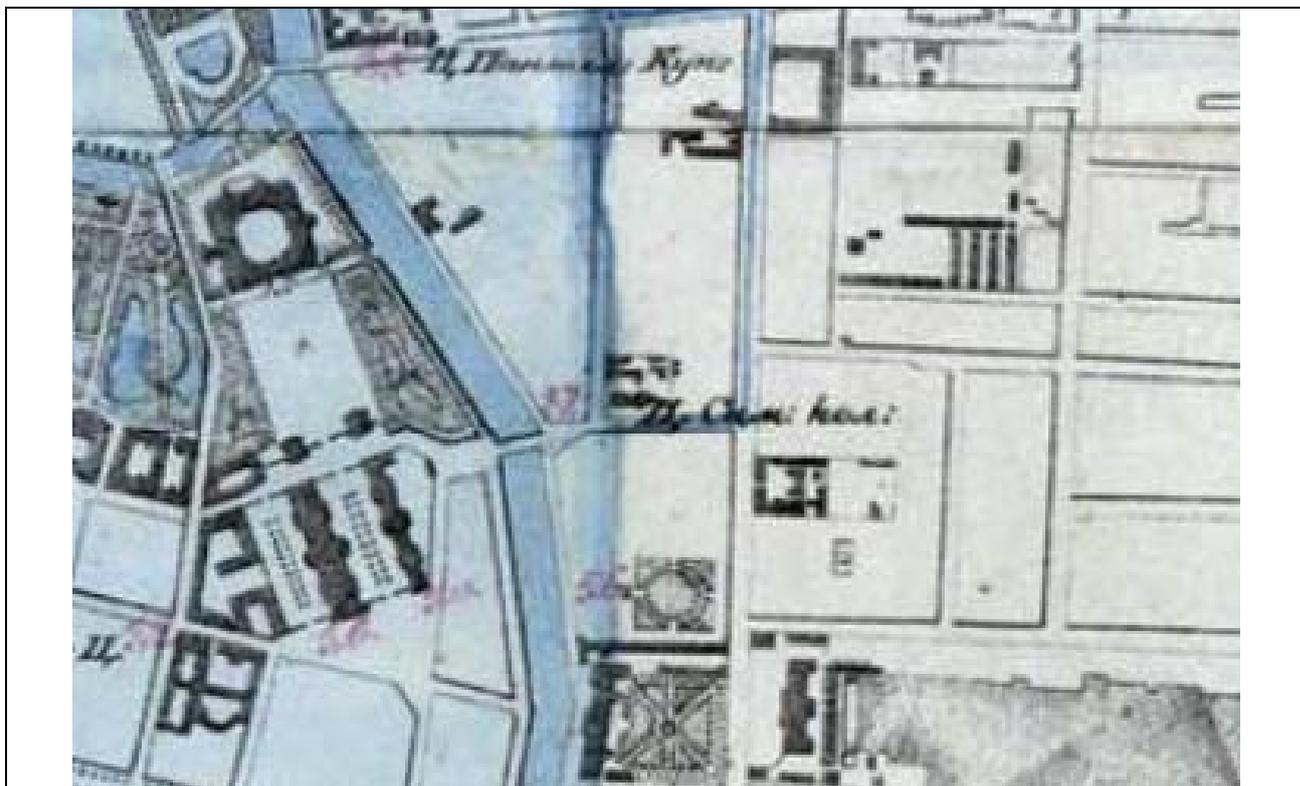
## **Иконография**



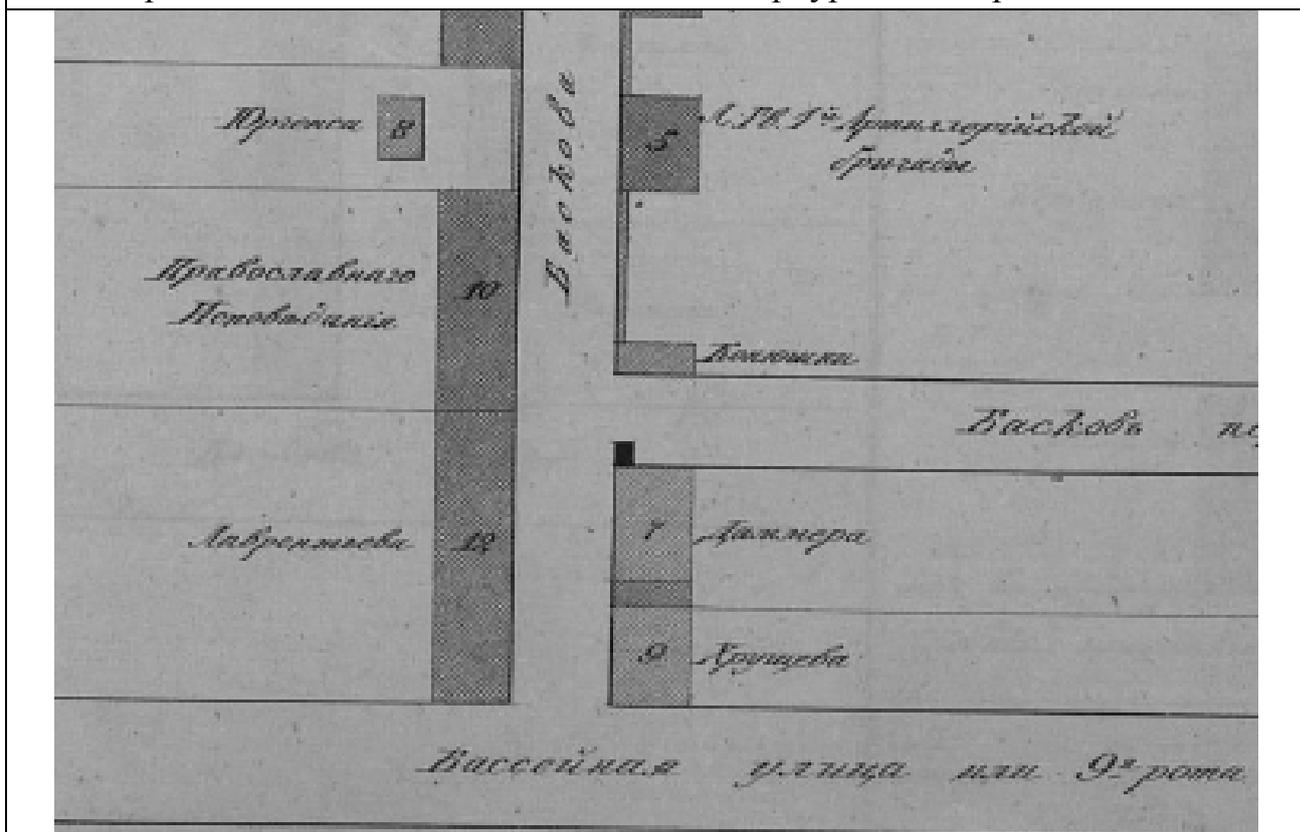
1. Фрагмент Плана столичного города Санкт-Петербурга с изображением значнейших проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств. - Санкт-Петербург: Академия наук, 1753. Сост.: Трускот И.Ф.; Махаев Михайла; Соколов И.



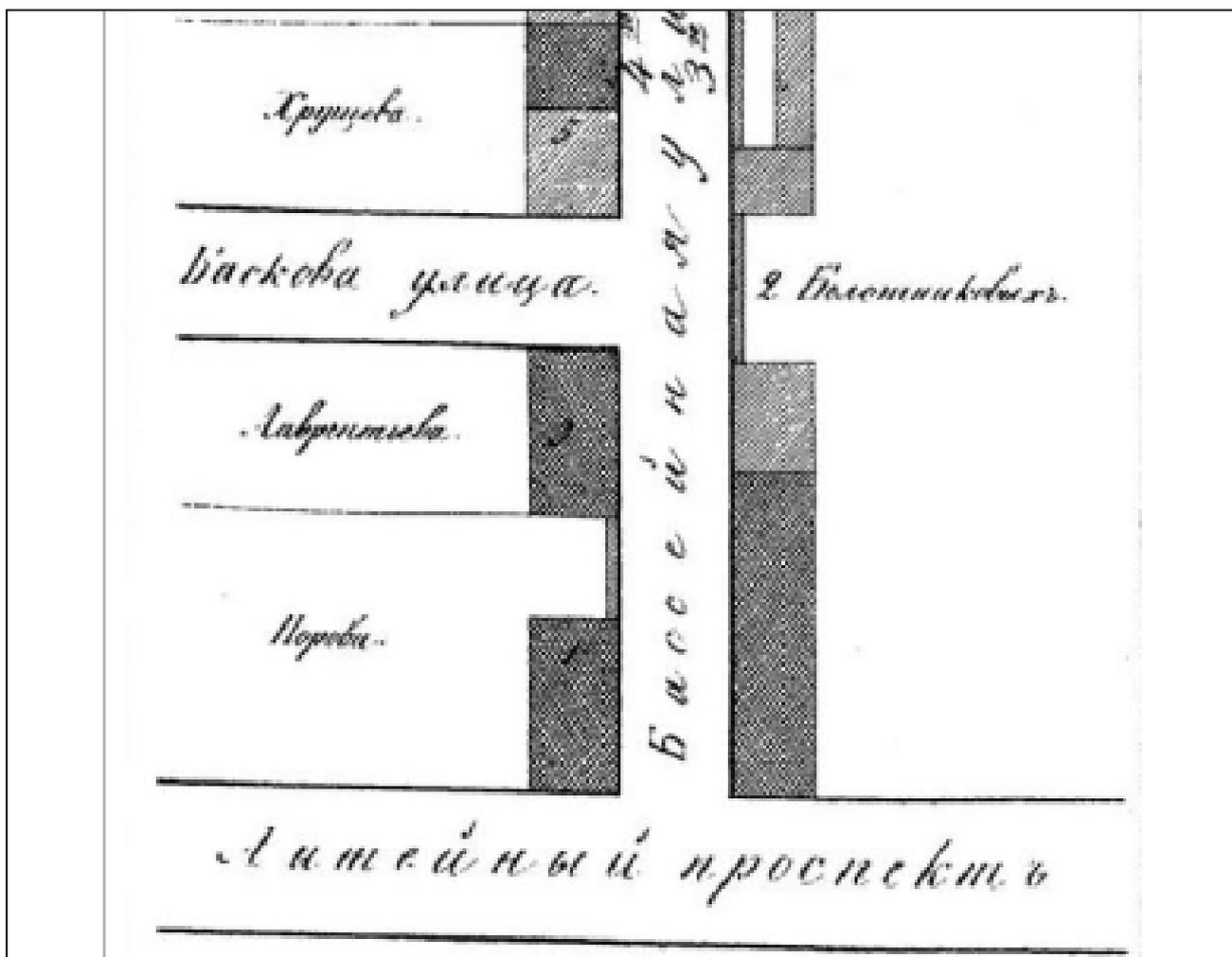
2. Фрагмент Атласа г. Санкт-Петербурга 1798 г. План Литейной части 1-го квартала LIV План.



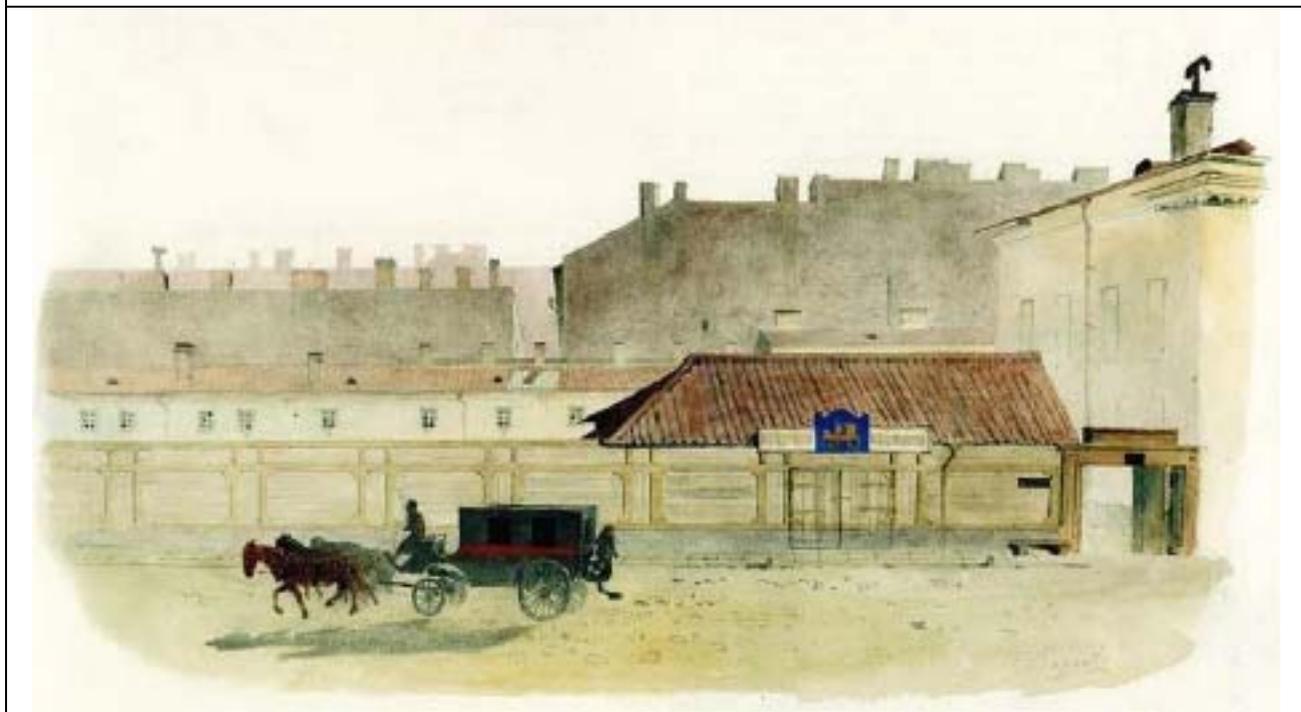
3. Фрагмент Плана наводнения Санкт-Петербурга 7 ноября 1824 г.



4. Фрагмент Атласа тринадцати частей С.-Петербурга 1849 г. сост. Н.Цылов. Л. 204.



5. Фрагмент Атласа тринадцати частей С.-Петербурга 1849 г. сост. Н.Цылов. Л. 207.



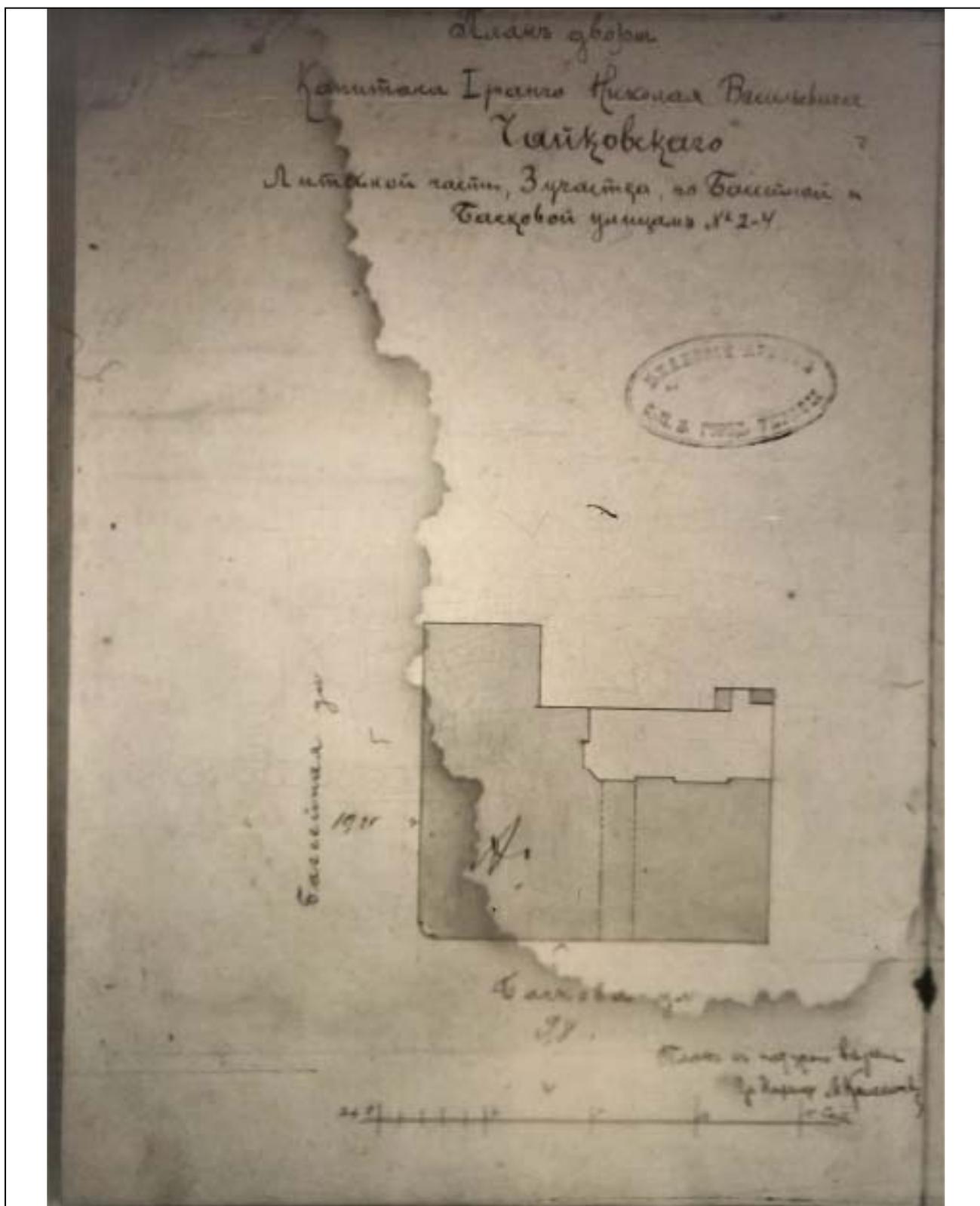
6. Ф.Ф. Баганц. Вид на улицу Некрасова. 1860-е гг.



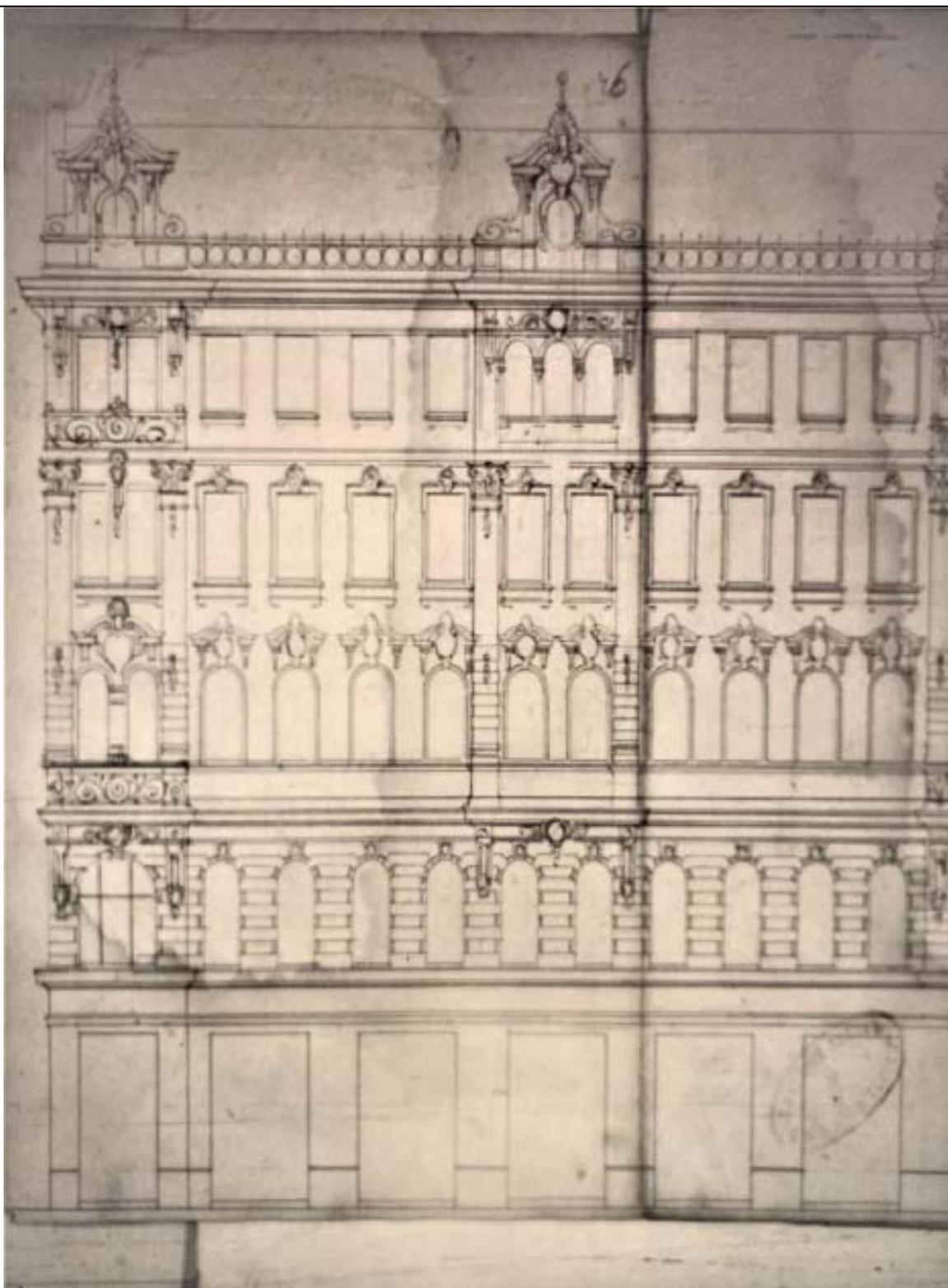
7. Ф.Ф. Баганц, 1860-е гг. Место, где сейчас пересекаются улицы Некрасова и Короленко



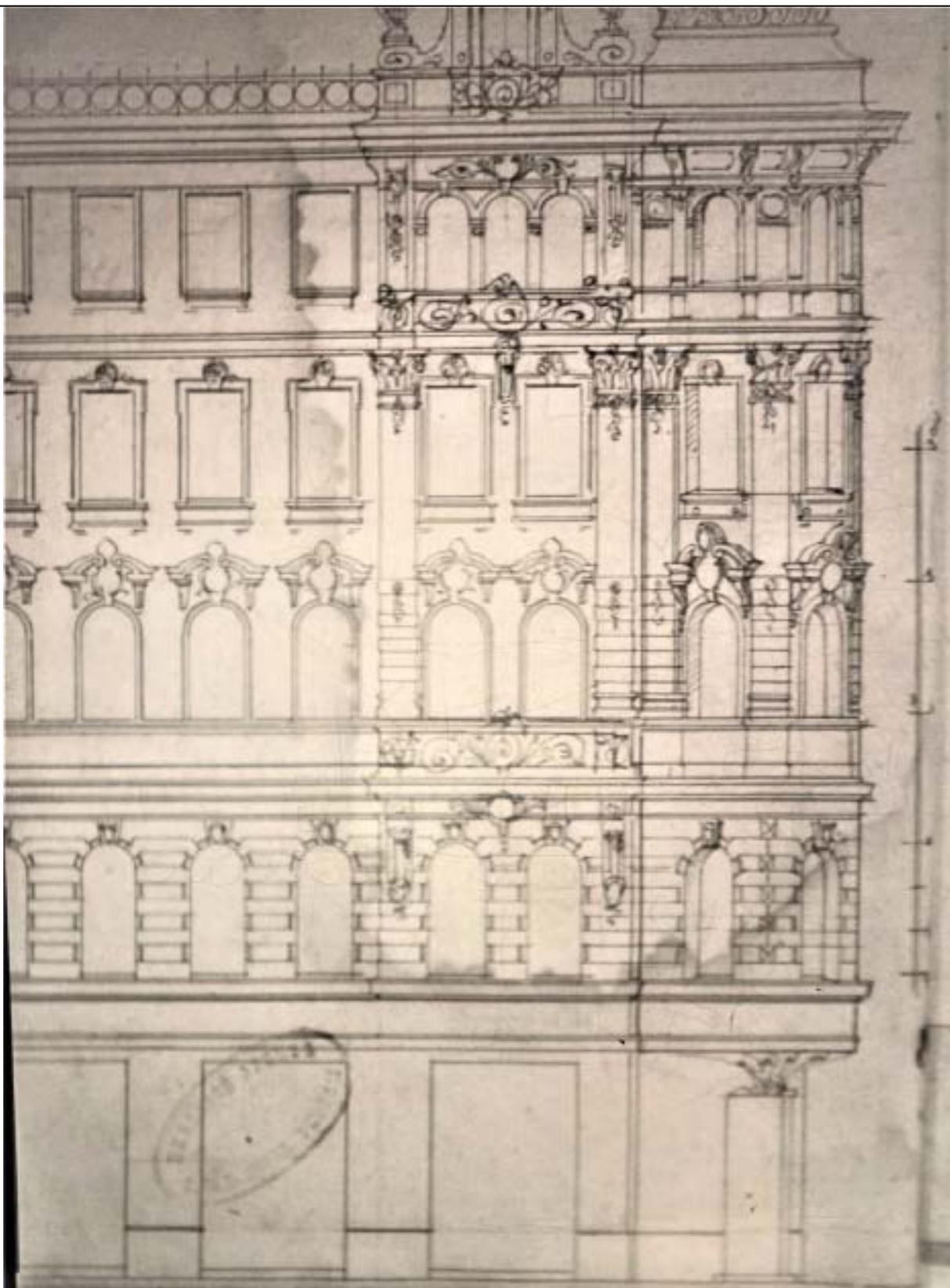
8. Ф.Ф. Баганц, 1860-е гг. Место, где сейчас пересекаются улицы Некрасова и Короленко



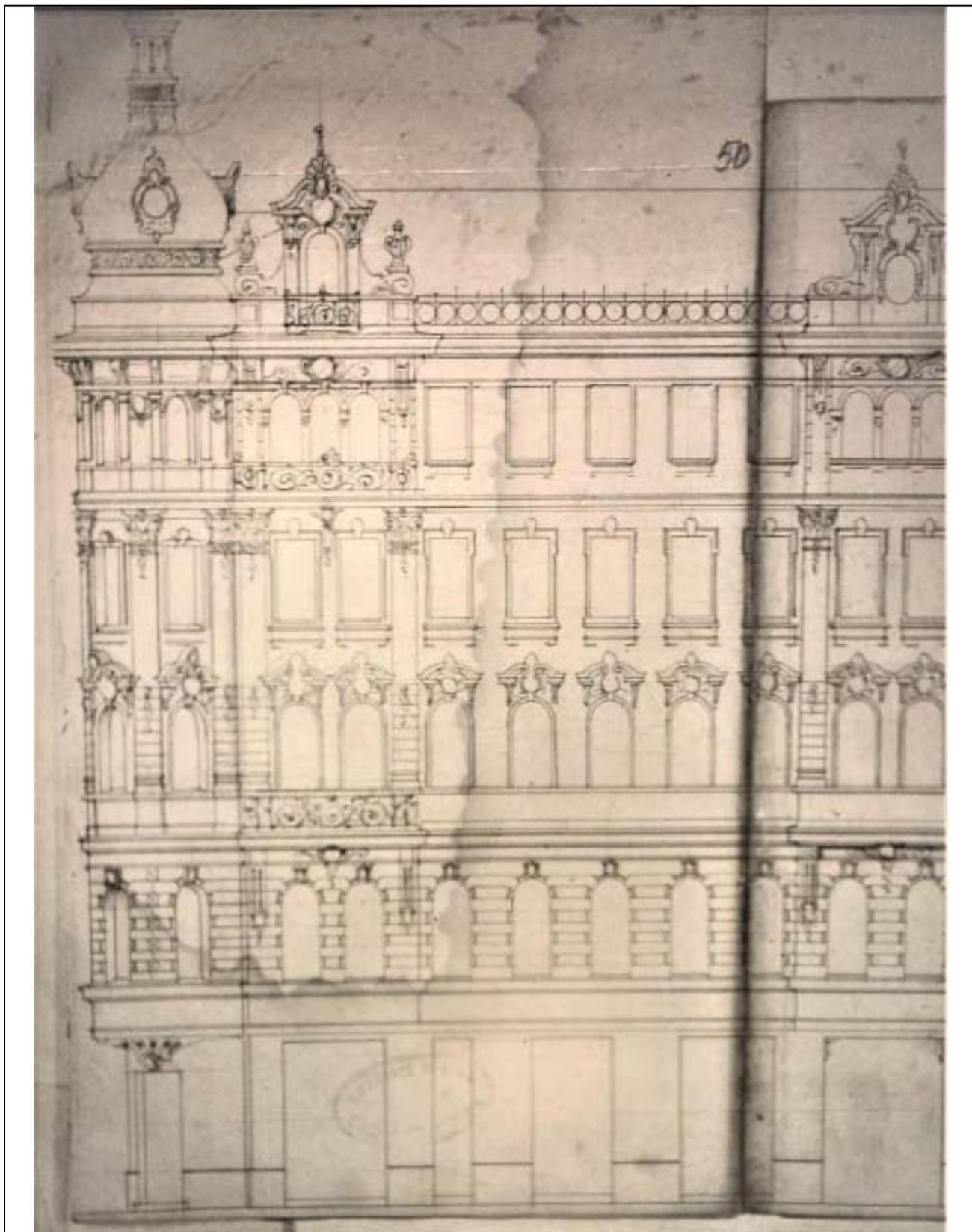
9. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 43. План двора капитана I ранга Николая Васильевича Чайковского.



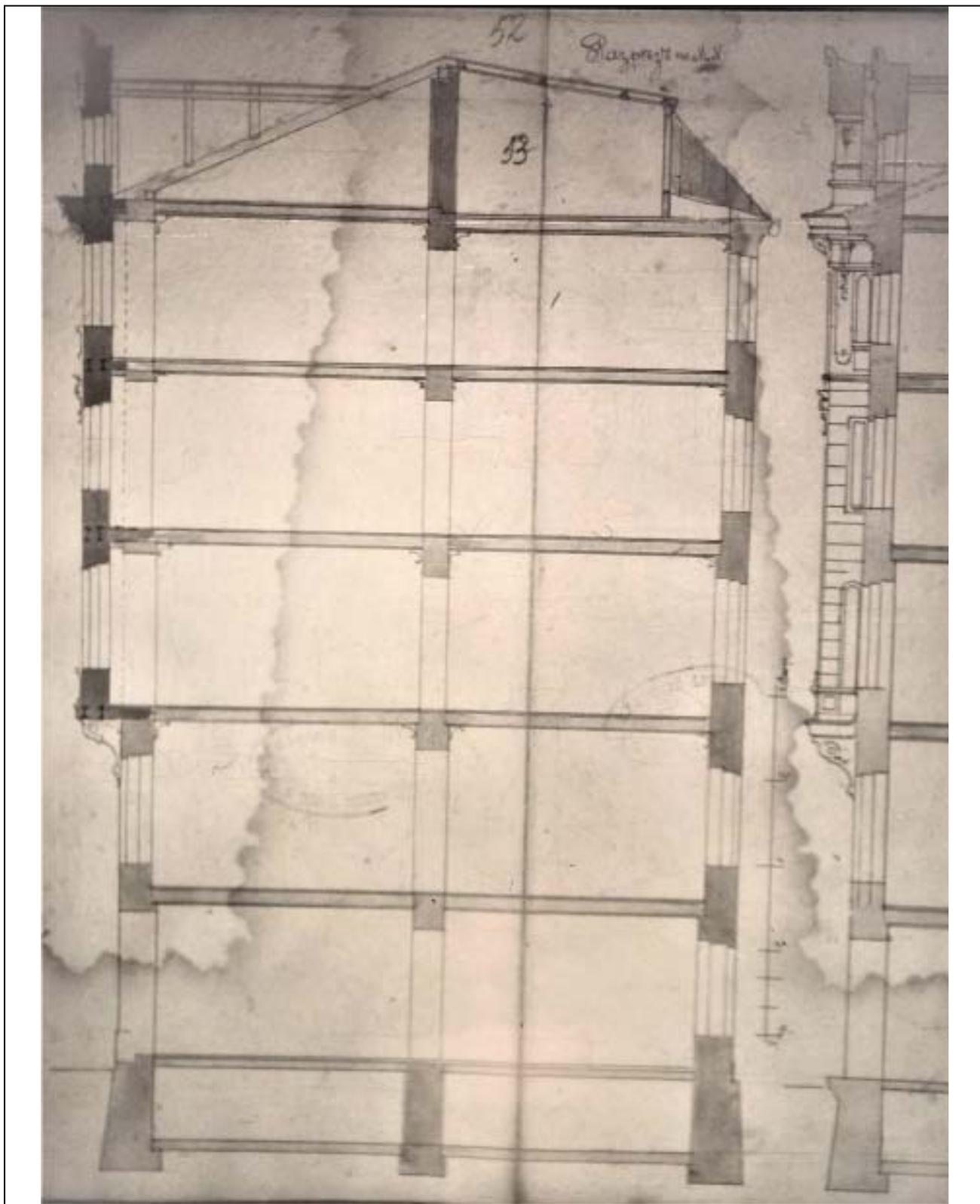
10.ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 46,47. Фасад здания по Бассейной улице.



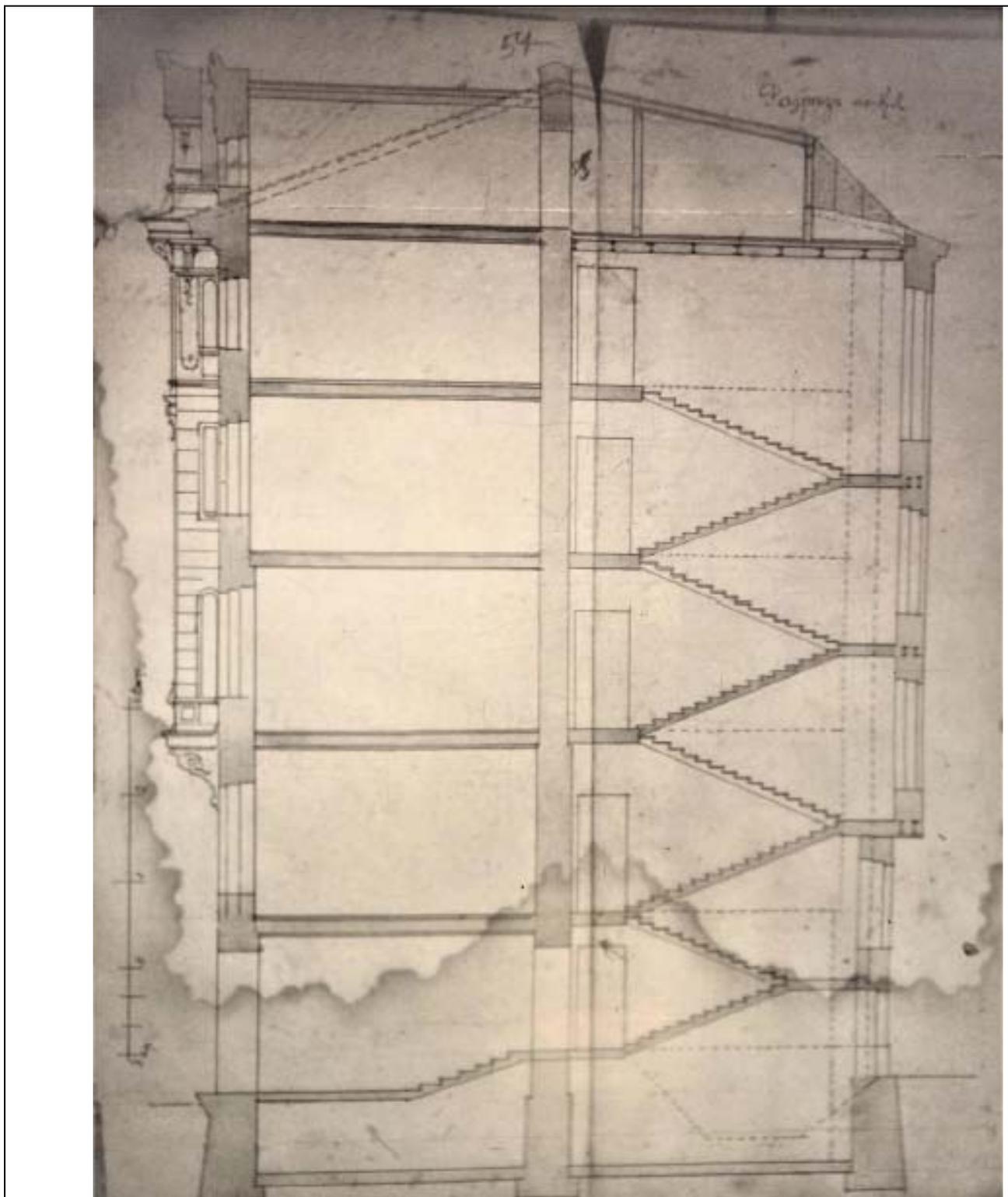
11.ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 48,49. Фасад здания по Бассейной улице.



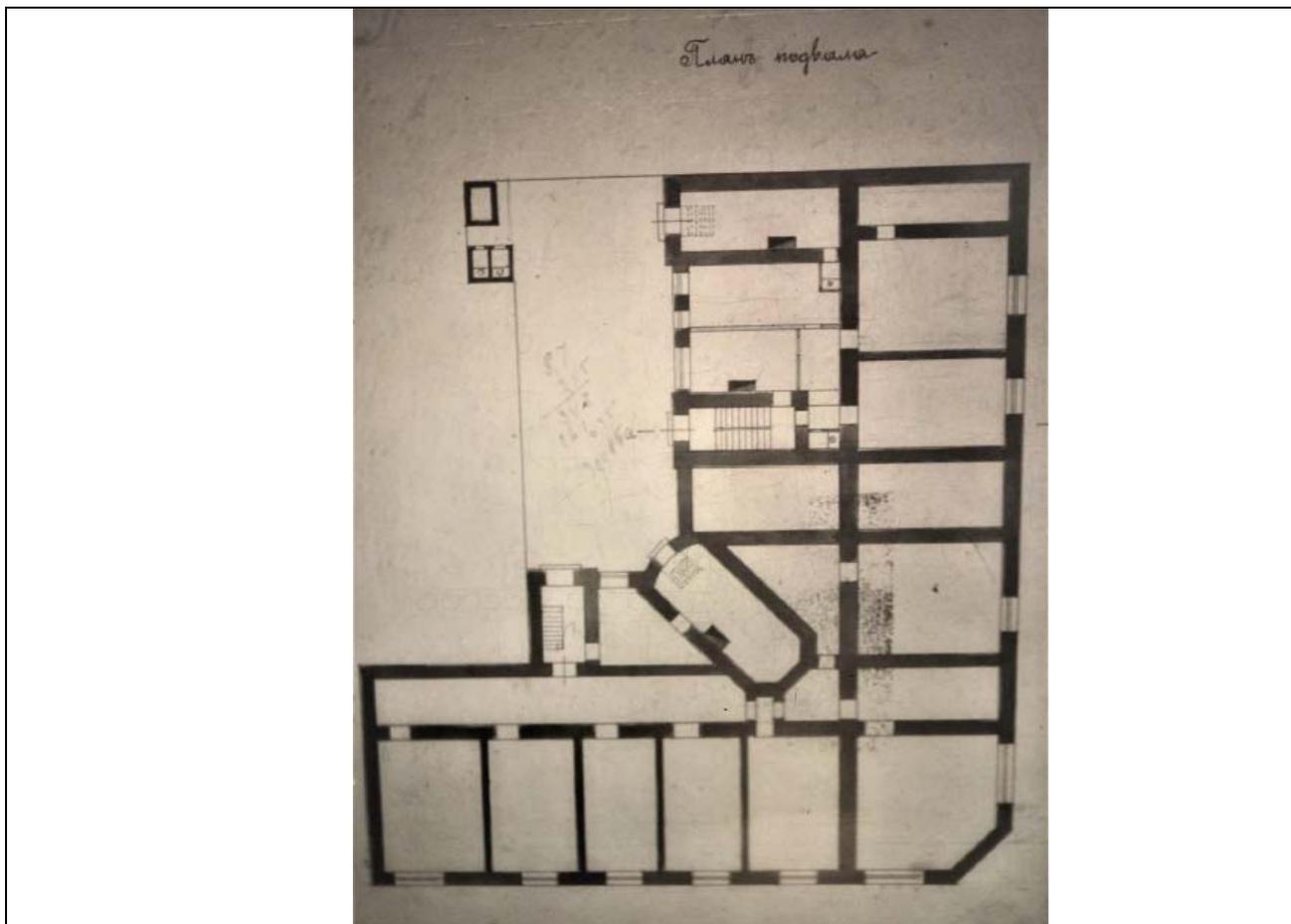
12. Архив ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 50. Фасад здания по Басковой улице.



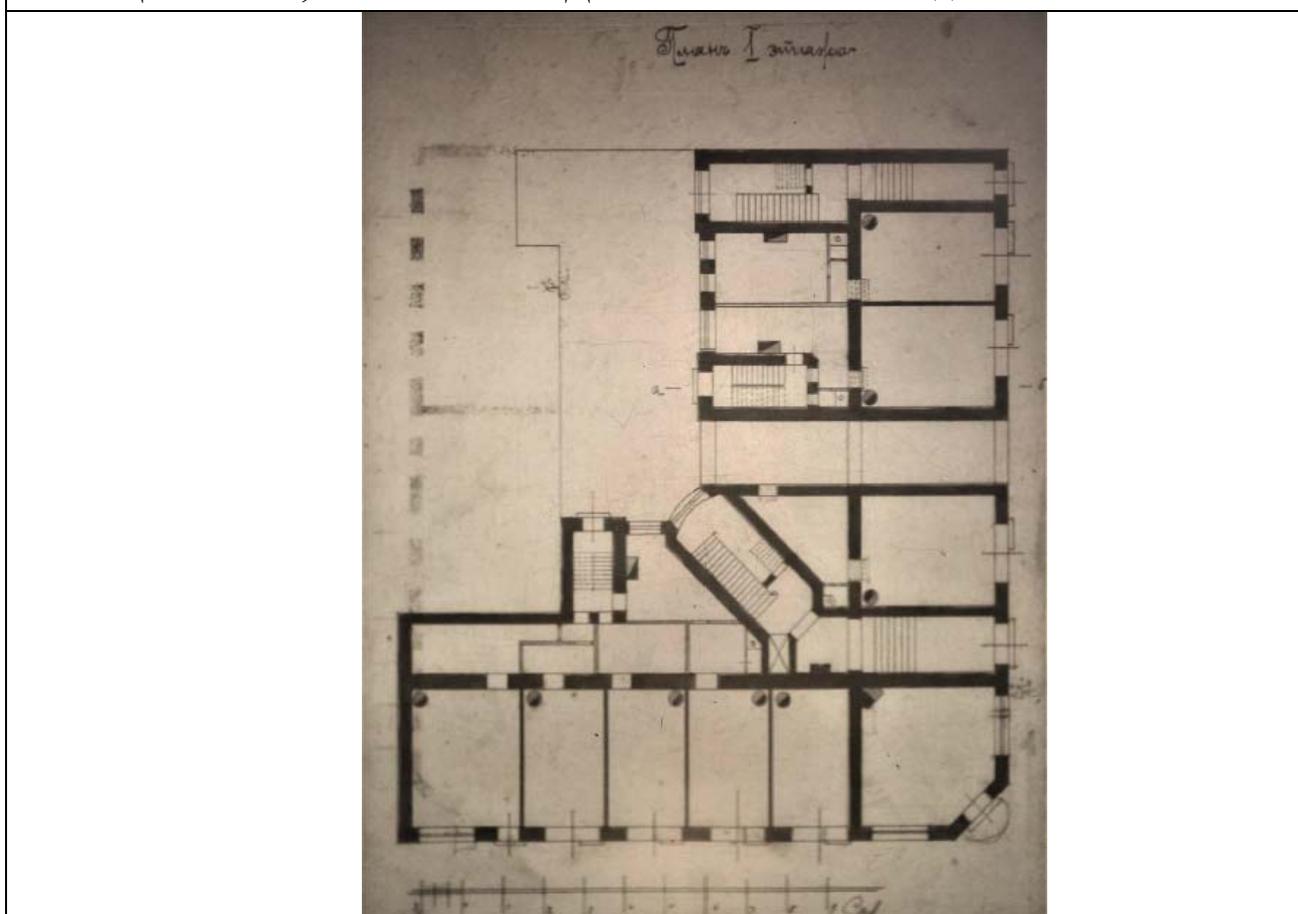
13.ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 52,53. Разрез здания.



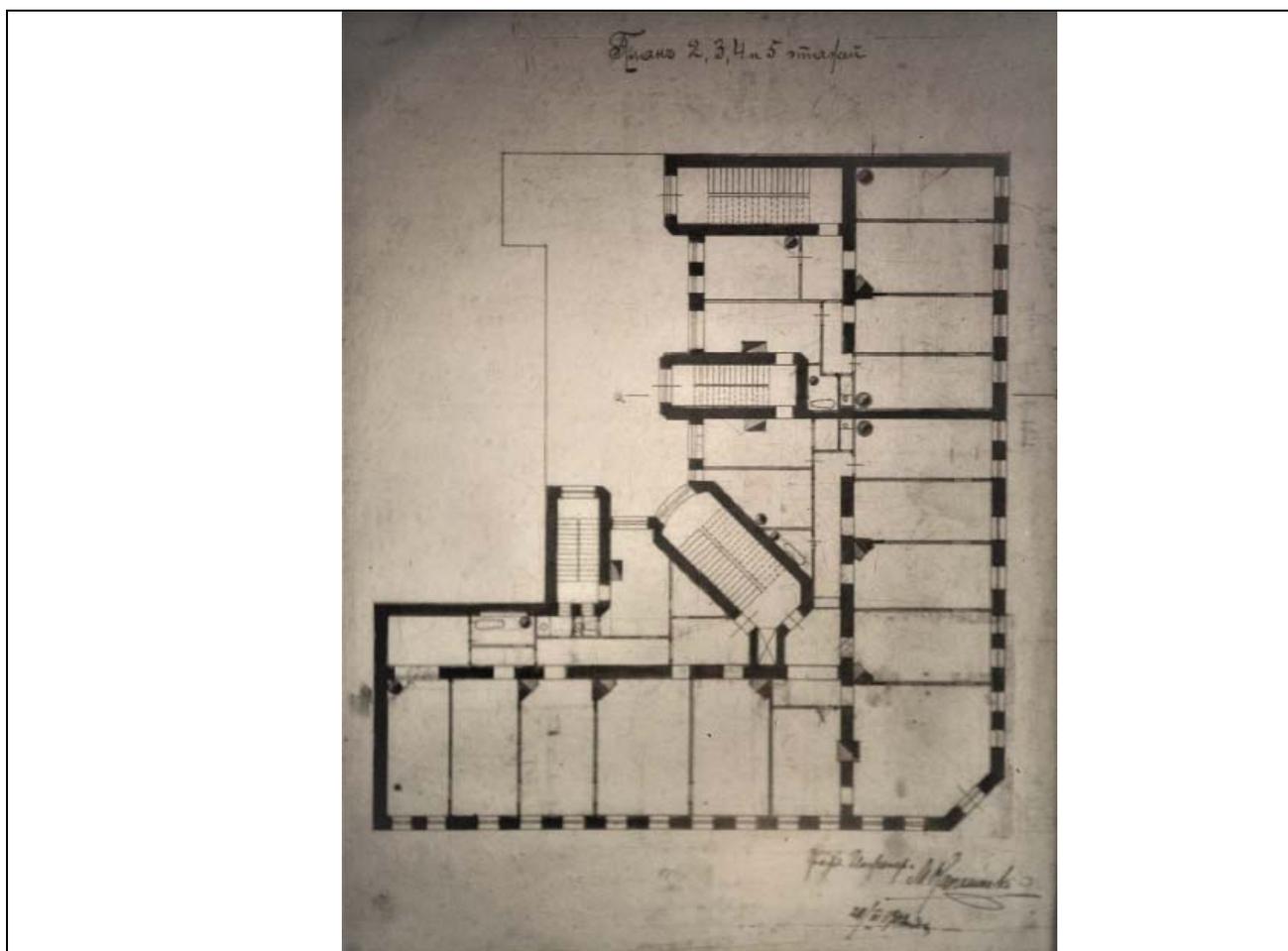
14. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 54. Разрез здания.



15. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 57. План подвала.



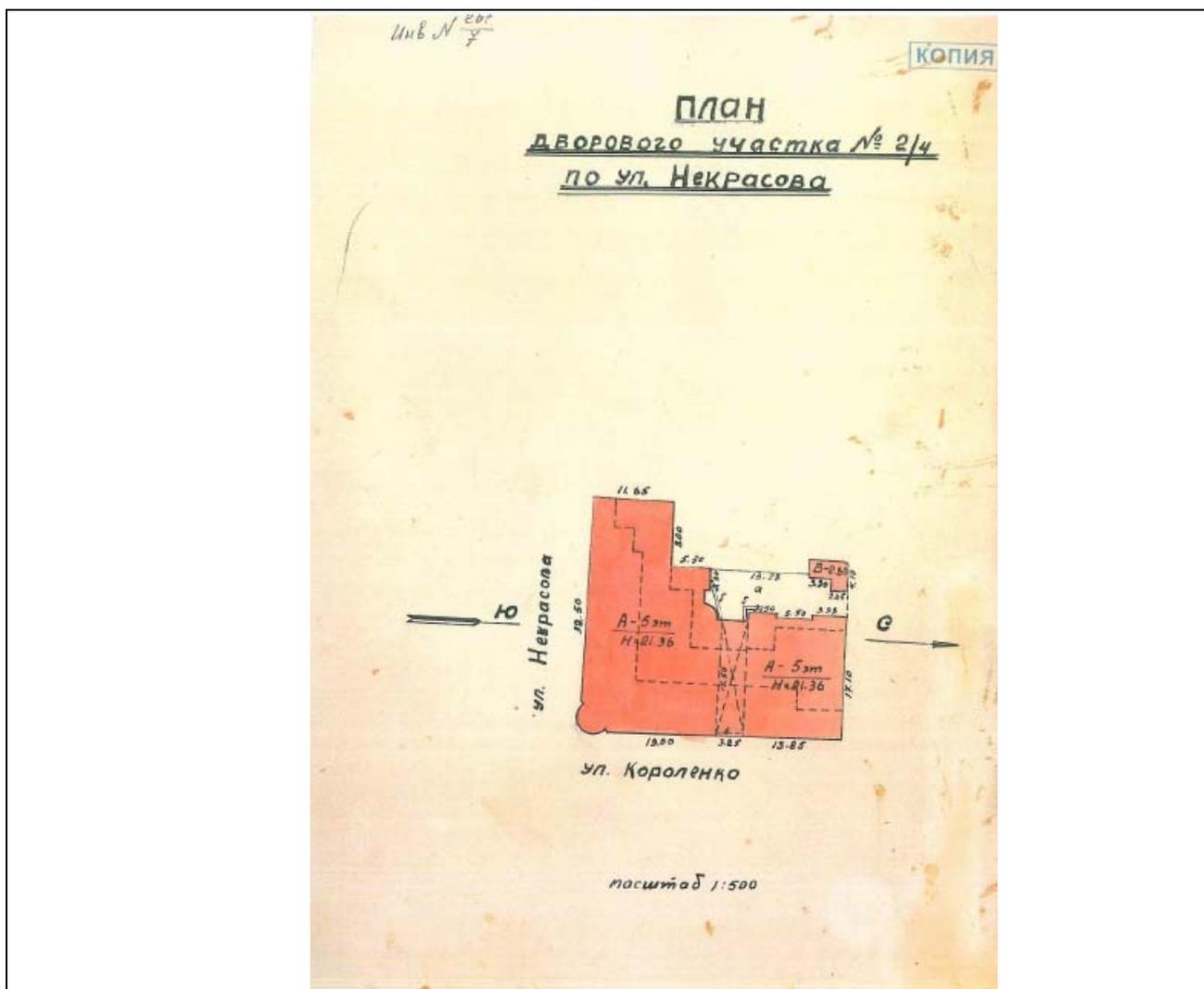
16. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 58. План 1-го этажа.



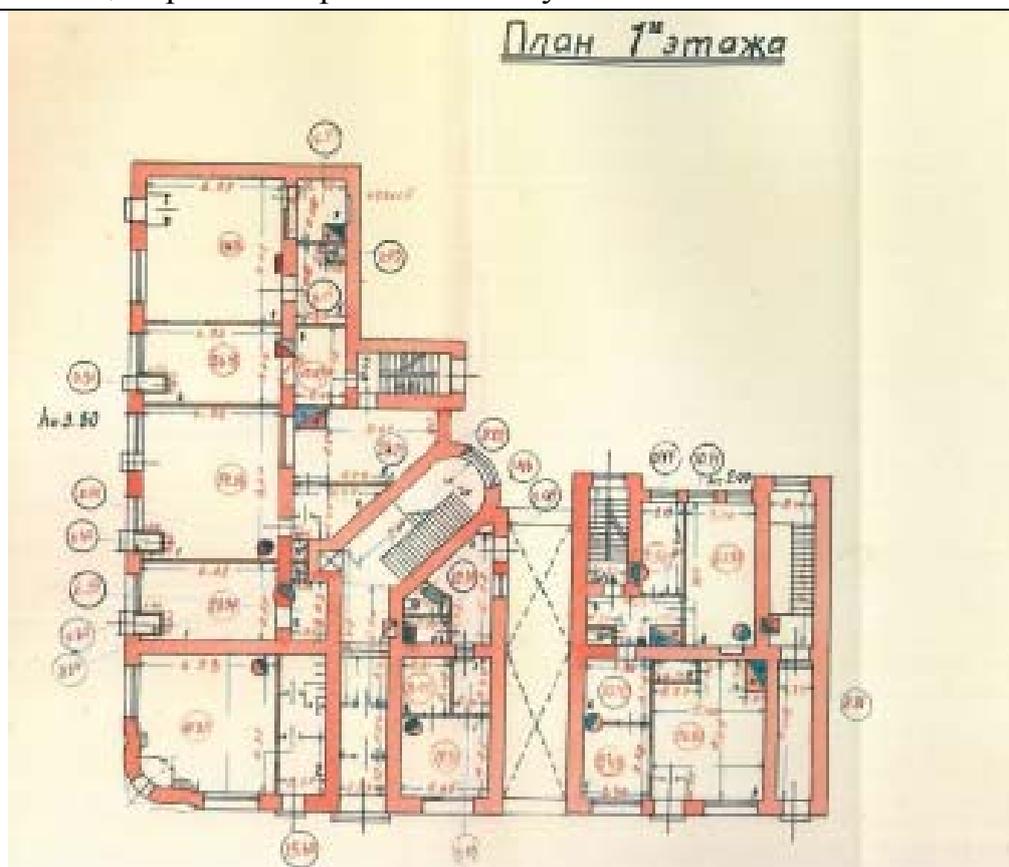
17.ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 59. План 2,3,4,5 этажей. Подпись инженера от 20.03. 1902 г. М.Капелинский.



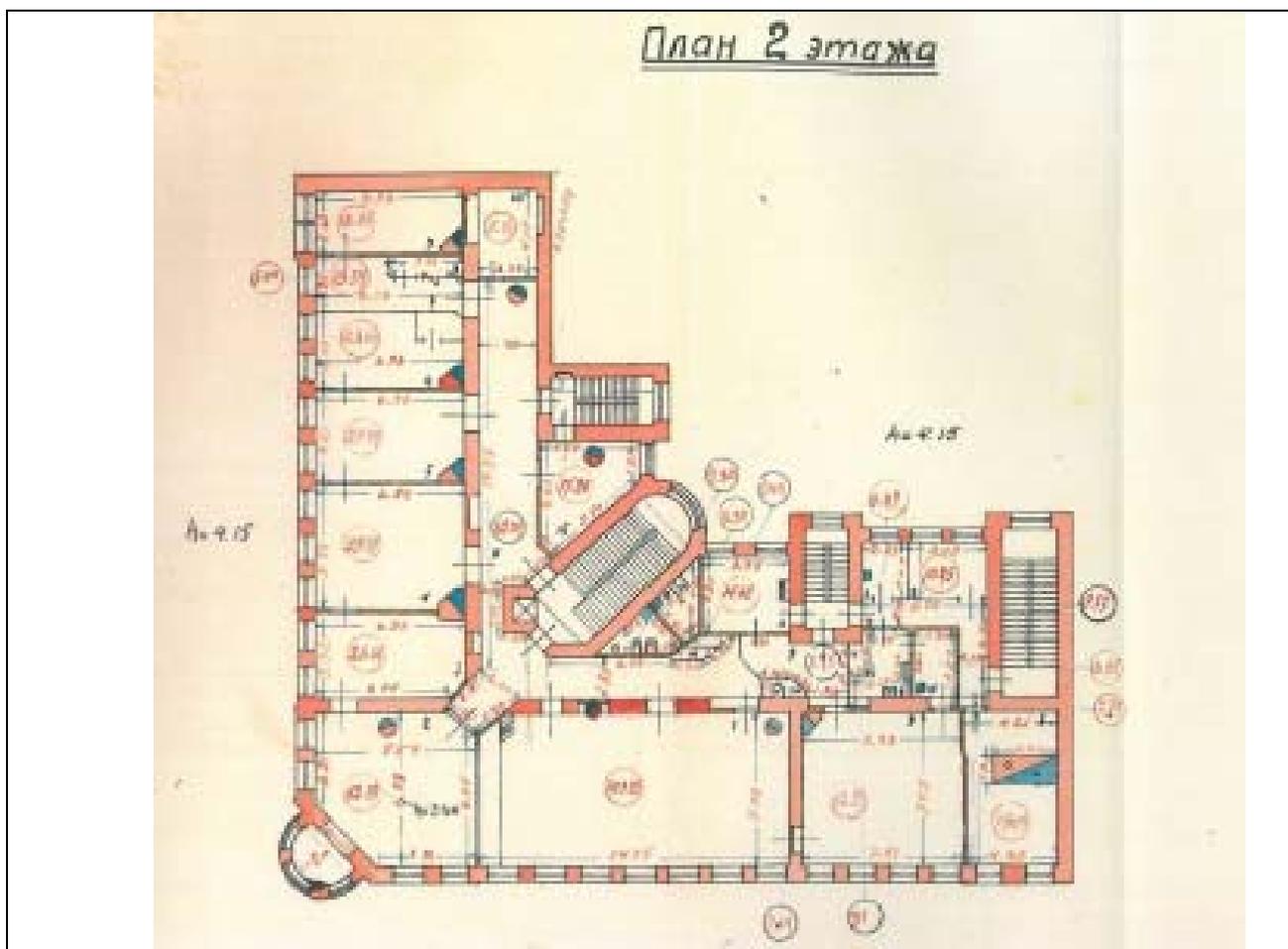
18.Вход в школу со стороны ул. Короленко. Фотография 1950-х годов.



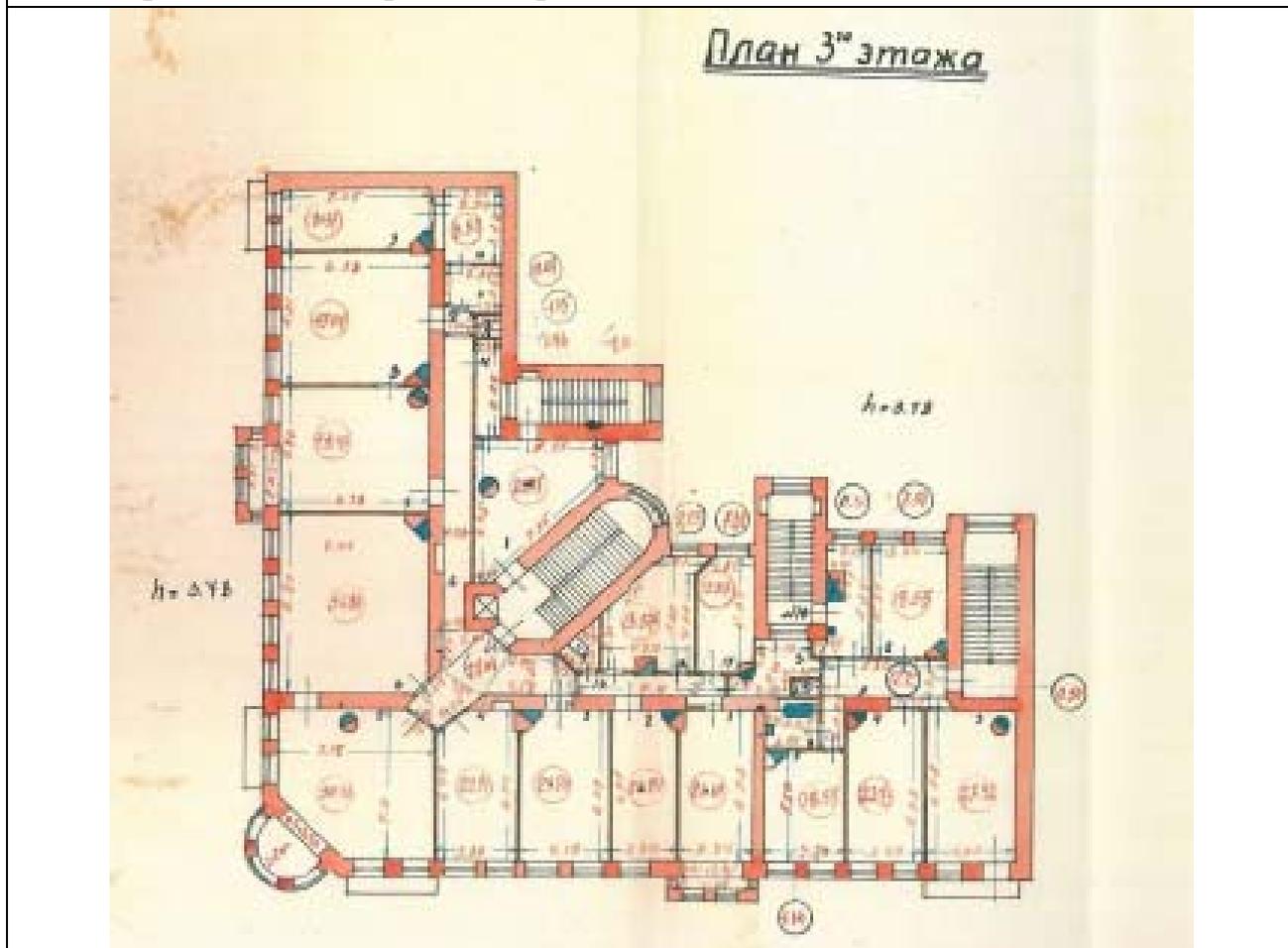
19. ПИБ СПб центрального района. План участка 1945 г.



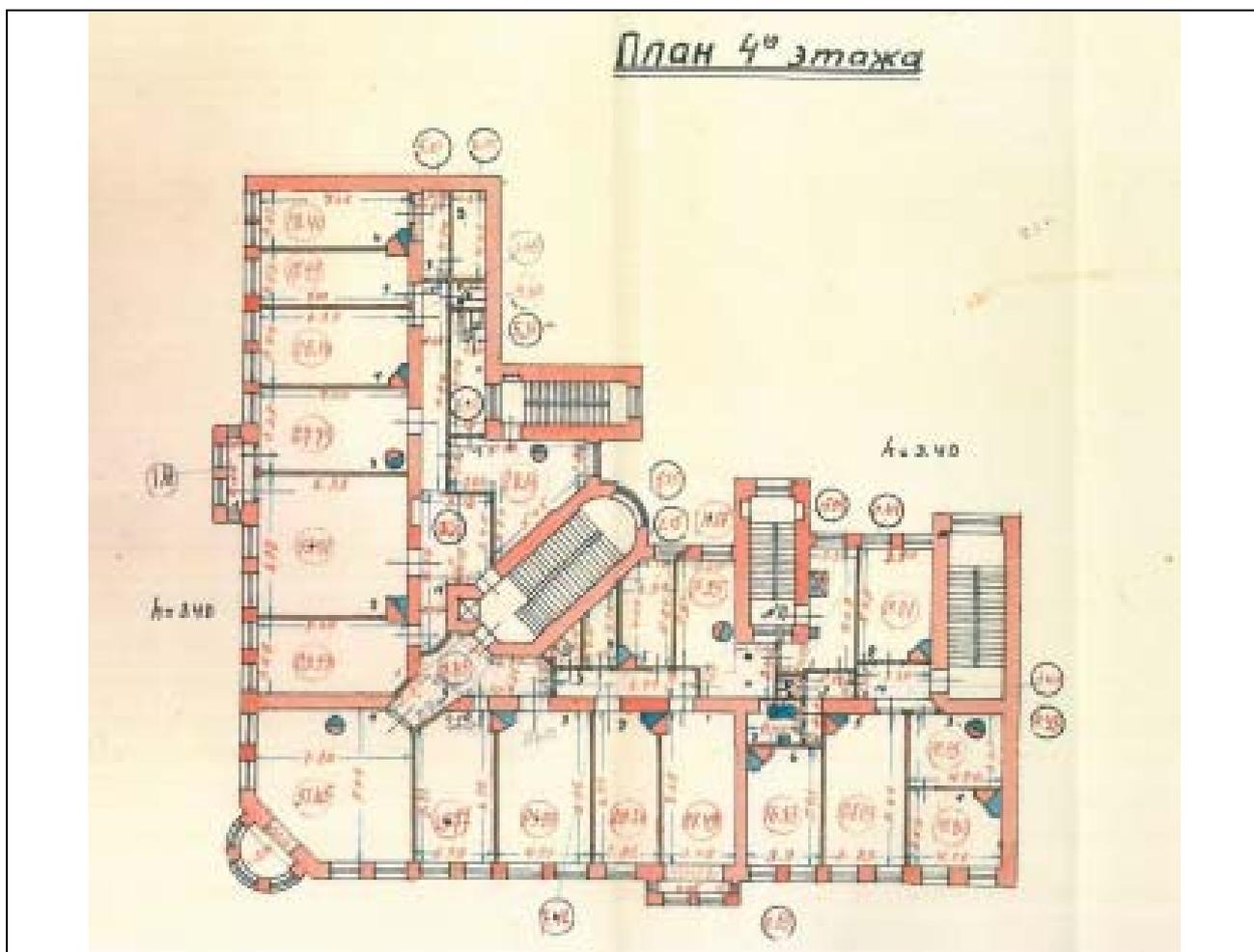
20. Архив ПИБ центрального района. План 1-го этажа 1945 г.



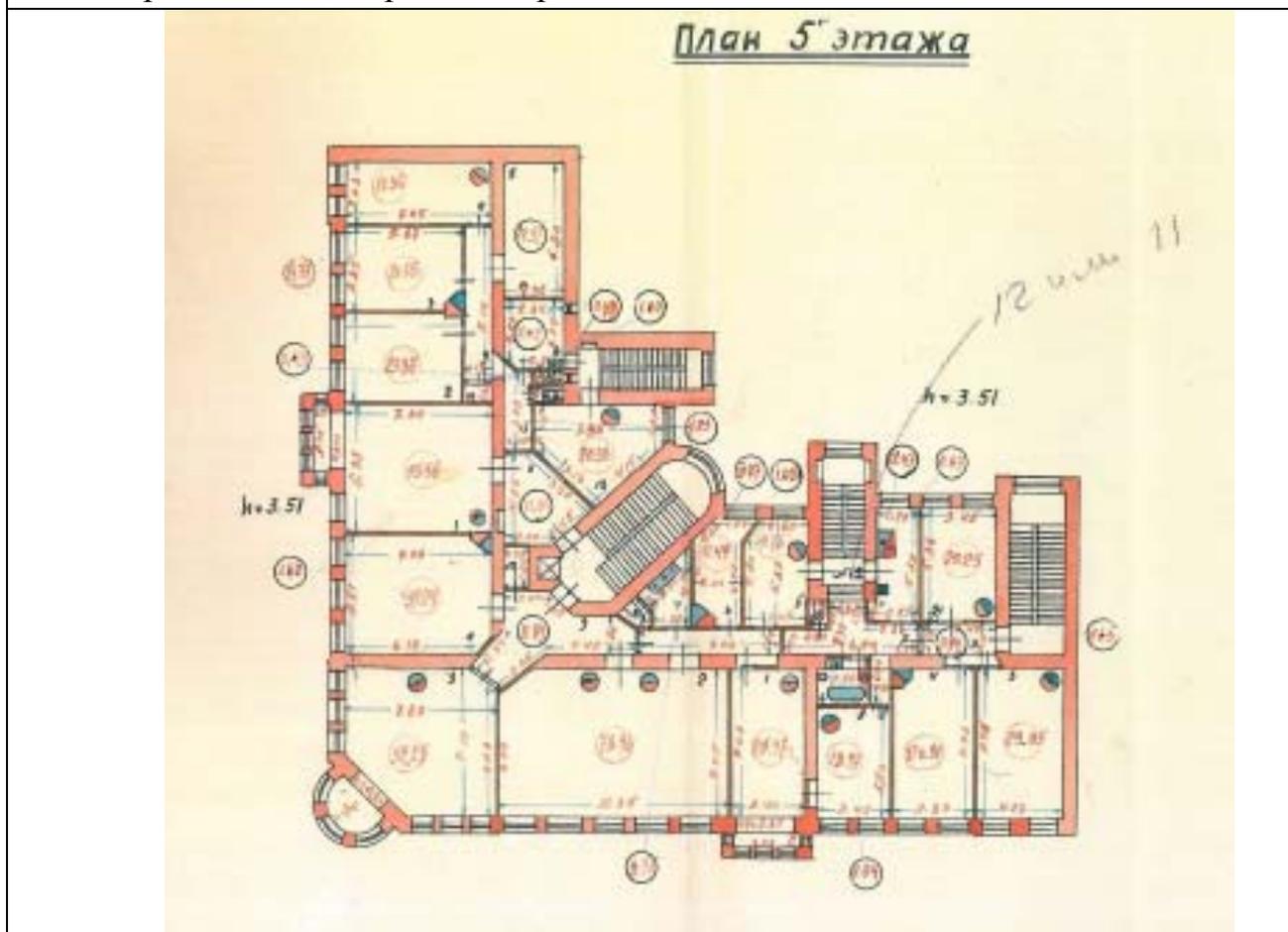
21. Архив ПИБ центрального района. План 2-го этажа 1945 г.



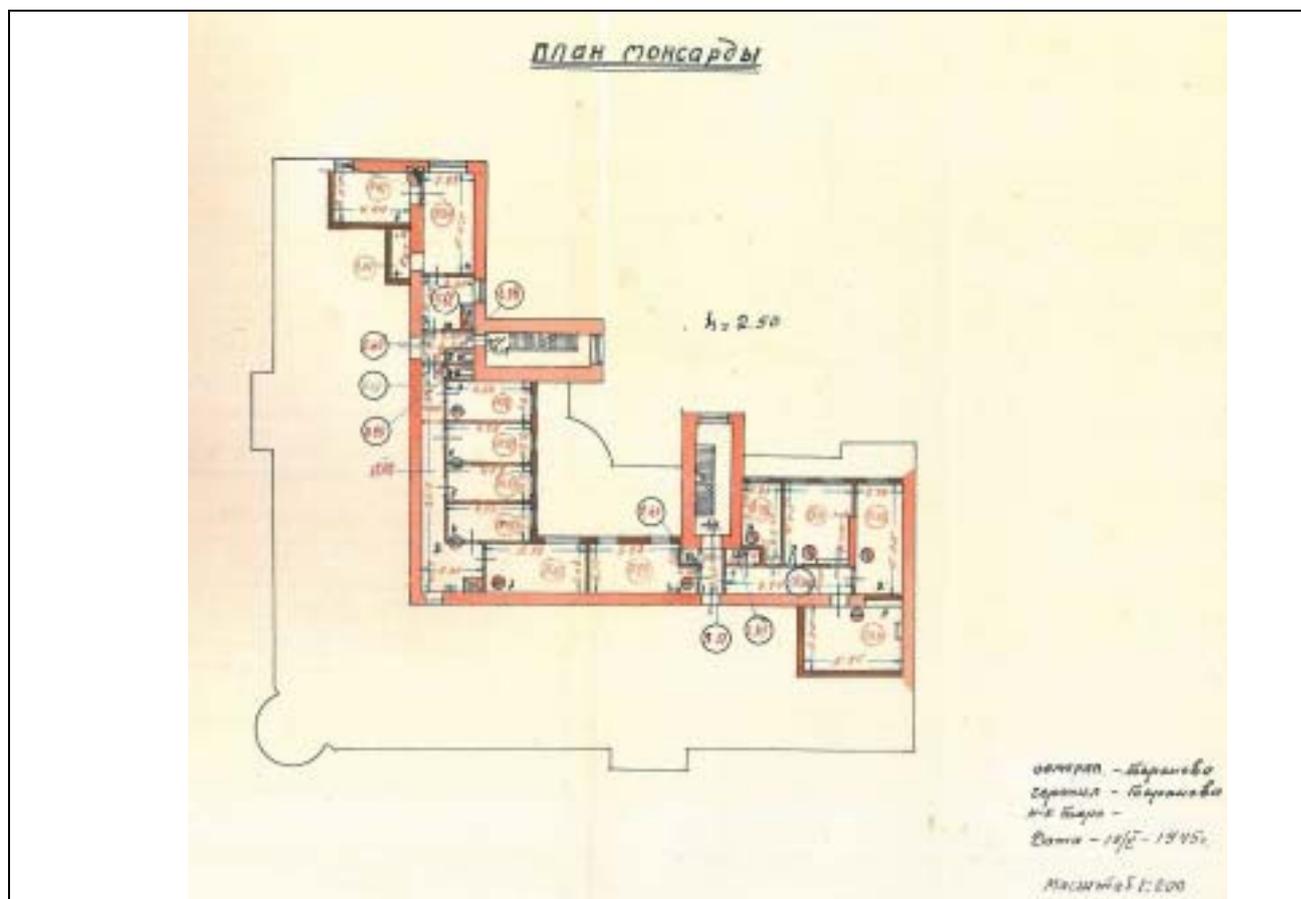
22. Архив ПИБ центрального района. План 3-го этажа 1945 г.



23. Архив ПИБ центрального района. План 4-го этажа 1945 г.



24. Архив ПИБ центрального района. План 5-го этажа 1945 г.



25. Архив ПИБ центрального района. План мансарды 1945 г.



26. Дом Н.В. Чайковского. Фотография 1985 г.

### Список иллюстраций.

1. Фрагмент Плана столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших одного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств. - Санкт-Петербург: Академия наук, 1753. Сост.: Трускот И.Ф.; Махаев Михайла; Соколов И.
2. Фрагмент Атласа г. Санкт-Петербурга 1798 г. План Литейной части 1-го квартала LIV План.
3. Фрагмент Плана наводнения Санкт-Петербурга 7 ноября 1824 г.
4. Фрагмент Атласа тринадцати частей С.-Петербурга 1849 г. сост. Н.Цылов. Л. 204.
5. Фрагмент Атласа тринадцати частей С.-Петербурга 1849 г. сост. Н.Цылов. Л. 207.
6. Ф.Ф. Баганц. Вид на улицу Некрасова. 1860-е гг.
7. Ф.Ф. Баганц, 1860-е гг. Место, где сейчас пересекаются улицы Некрасова и Короленко
8. Ф.Ф. Баганц, 1860-е гг. Место, где сейчас пересекаются улицы Некрасова и Короленко
9. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 43. План двора капитана I ранга Николая Васильевича Чайковского.
10. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 46,47. Фасад здания по Бассейной улице.
11. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 48,49. Фасад здания по Бассейной улице.
12. Архив ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 50. Фасад здания по Басковой улице.
13. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 52,53. Разрез здания.
14. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 54. Разрез здания.
15. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 57. План подвала.
16. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 58. План 1-го этажа.
17. ЦГИА СПб, Ф. 513 Оп. 102 Д. 3938. Л. 59. План 2,3,4,5 этажей. Подпись инженера от 20.03. 1902 г. М.Капелинский.
18. Вход в школу со стороны ул. Короленко. Фотография 1950-х годов.
19. ПИБ СПб центрального района. План участка 1945 г.
20. Архив ПИБ Центрального района. План 1-го этажа 1945 г.
21. Архив ПИБ Центрального района. План 2-го этажа 1945 г.
22. Архив ПИБ Центрального района. План 3-го этажа 1945 г.

23. Архив ПИБ Центрального района. План 4-го этажа 1945 г.
24. Архив ПИБ Центрального района. План 5-го этажа 1945 г.
25. Архив ПИБ Центрального района. План мансарды 1945 г.
26. Дом Н.В. Чайковского. Фотография 1985 г.

**Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

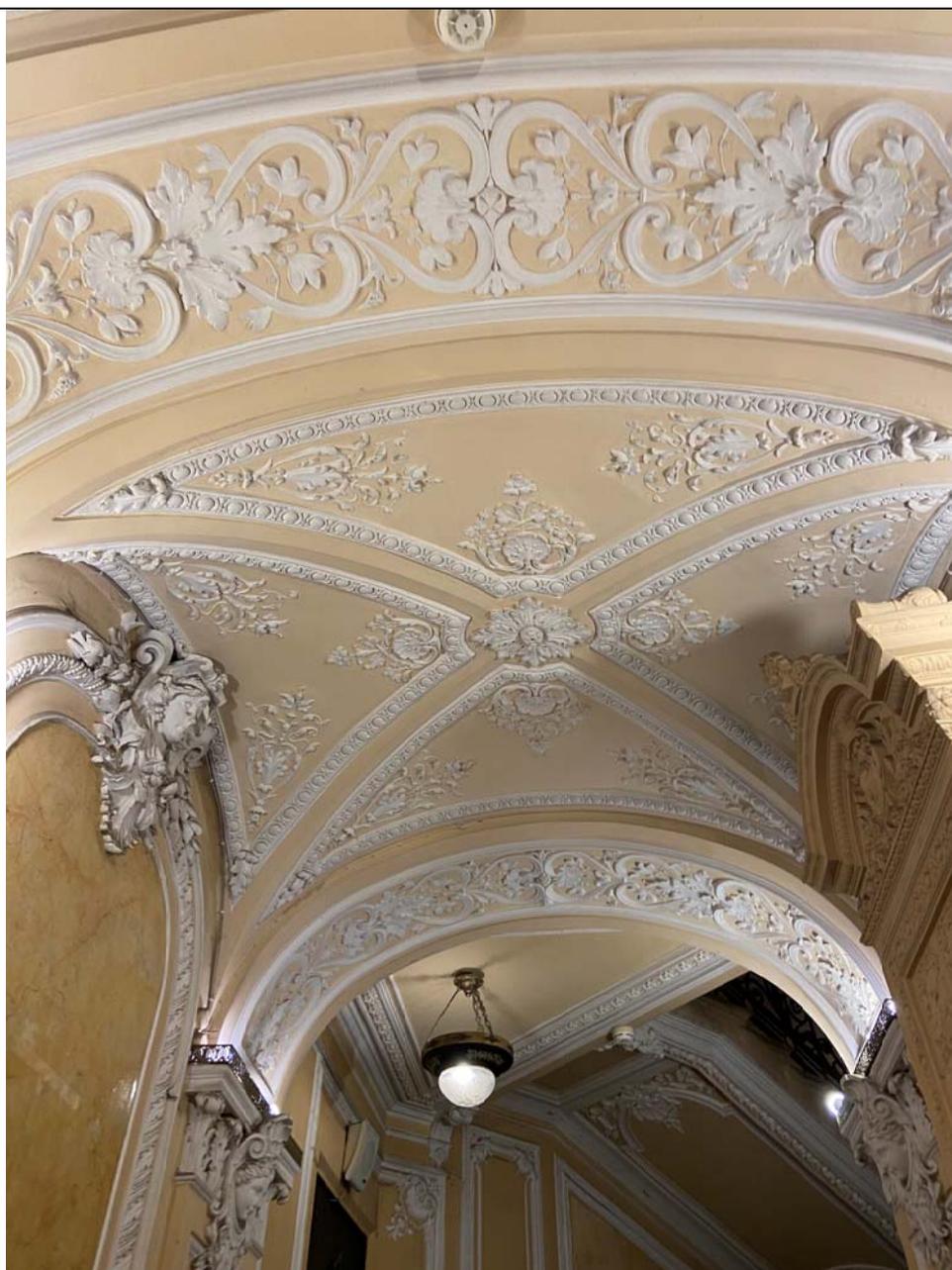
**Фотофиксация объекта  
от 23.12.2022.  
фотографии Е.В.Кондаковой**



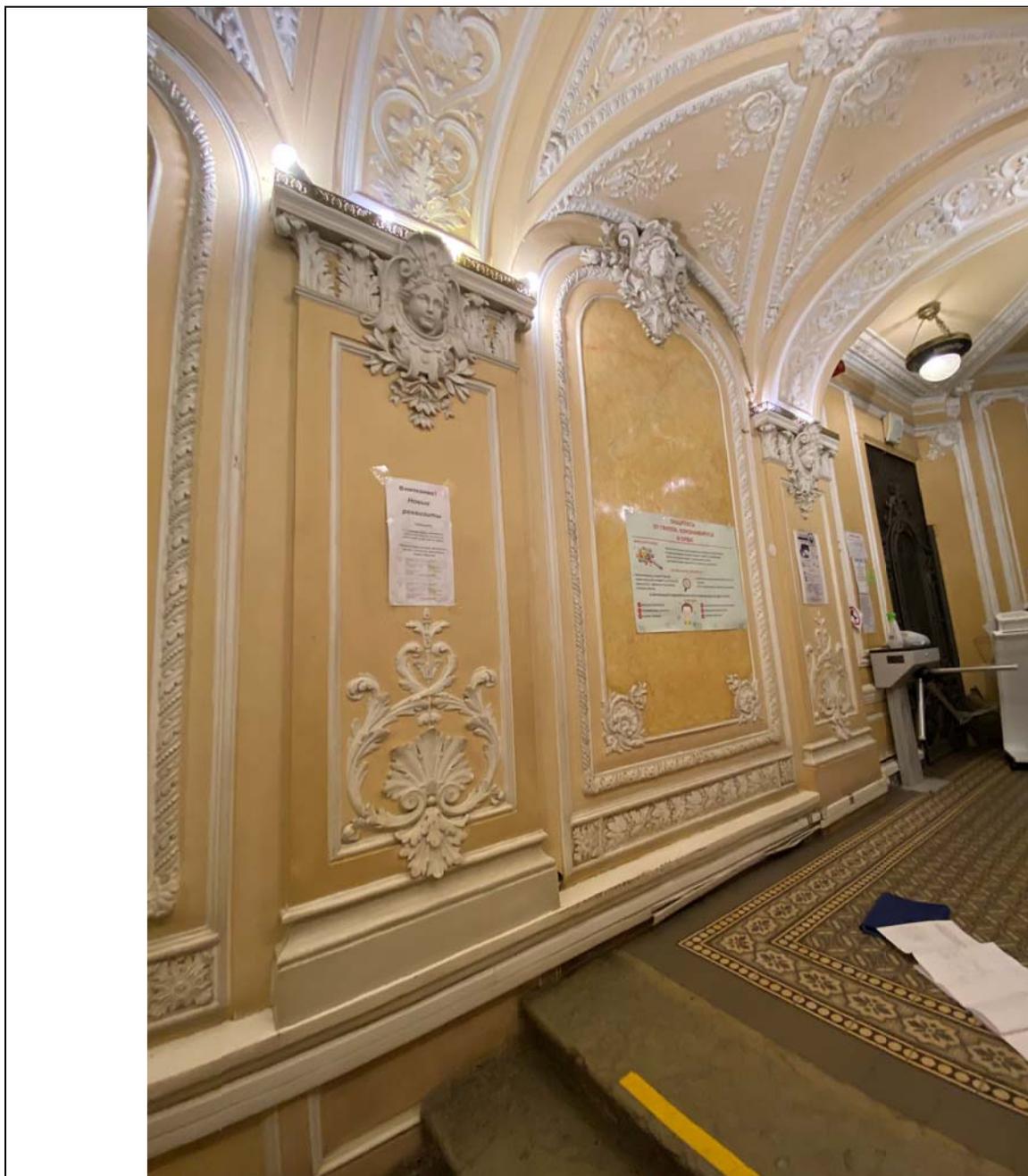
1. Дом Н.В.Чаковского. Парадный вход. Общий вид



2. Дом Н.В.Чайковского. Парадный вход. Общий вид.



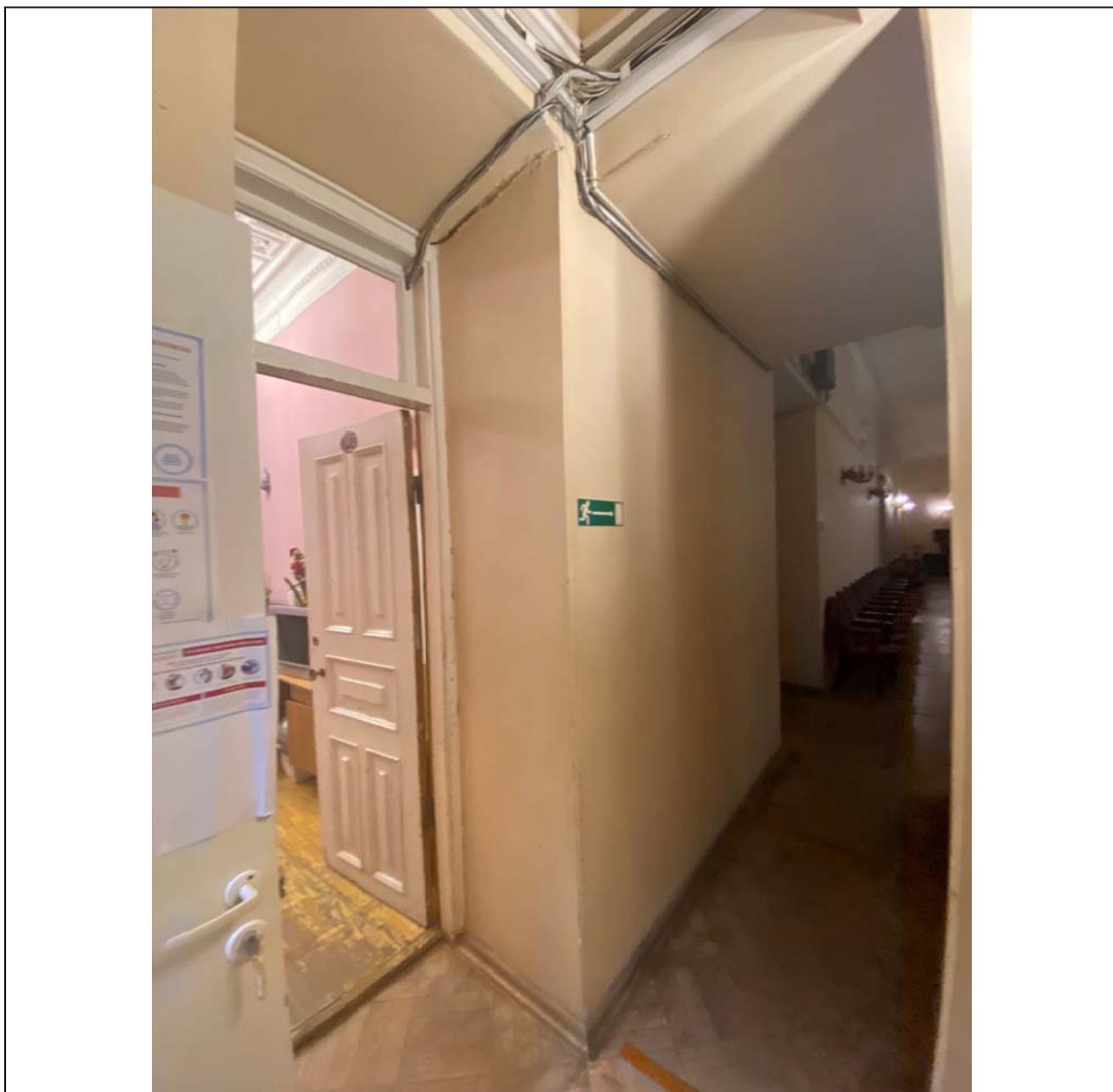
3. Дом Н.В.Чайковского. Оформление сводчатых перекрытий парадного входа.



4. Дом Н.В. Чайковского. Оформление стен парадного входа.



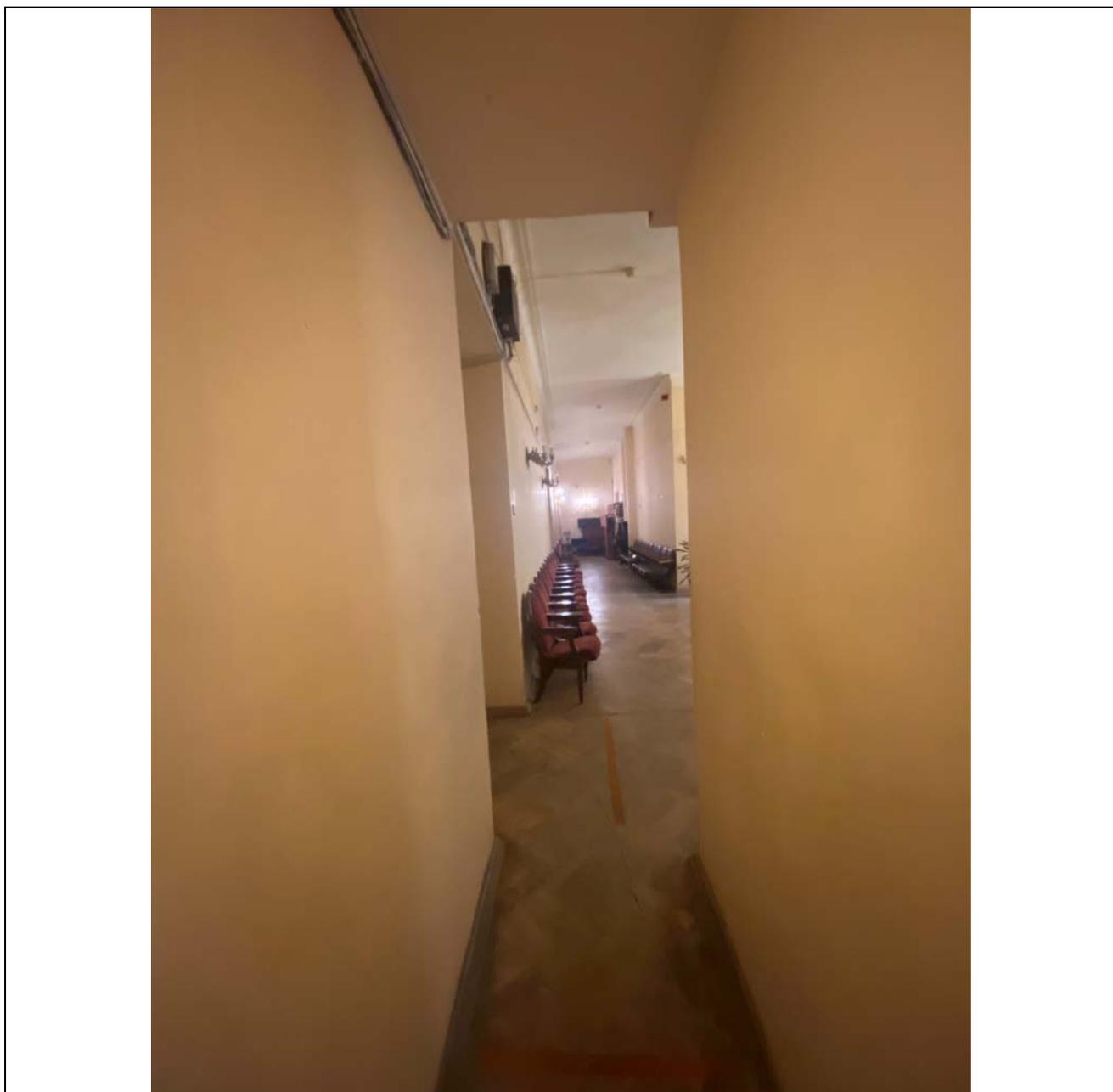
5 Дом Н.В.Чайковского. Коридор 2 этажа. Общий вид.



6. Дом Н.В.Чайковского. Коридор и помещение 2-го этажа. Фрагмент.



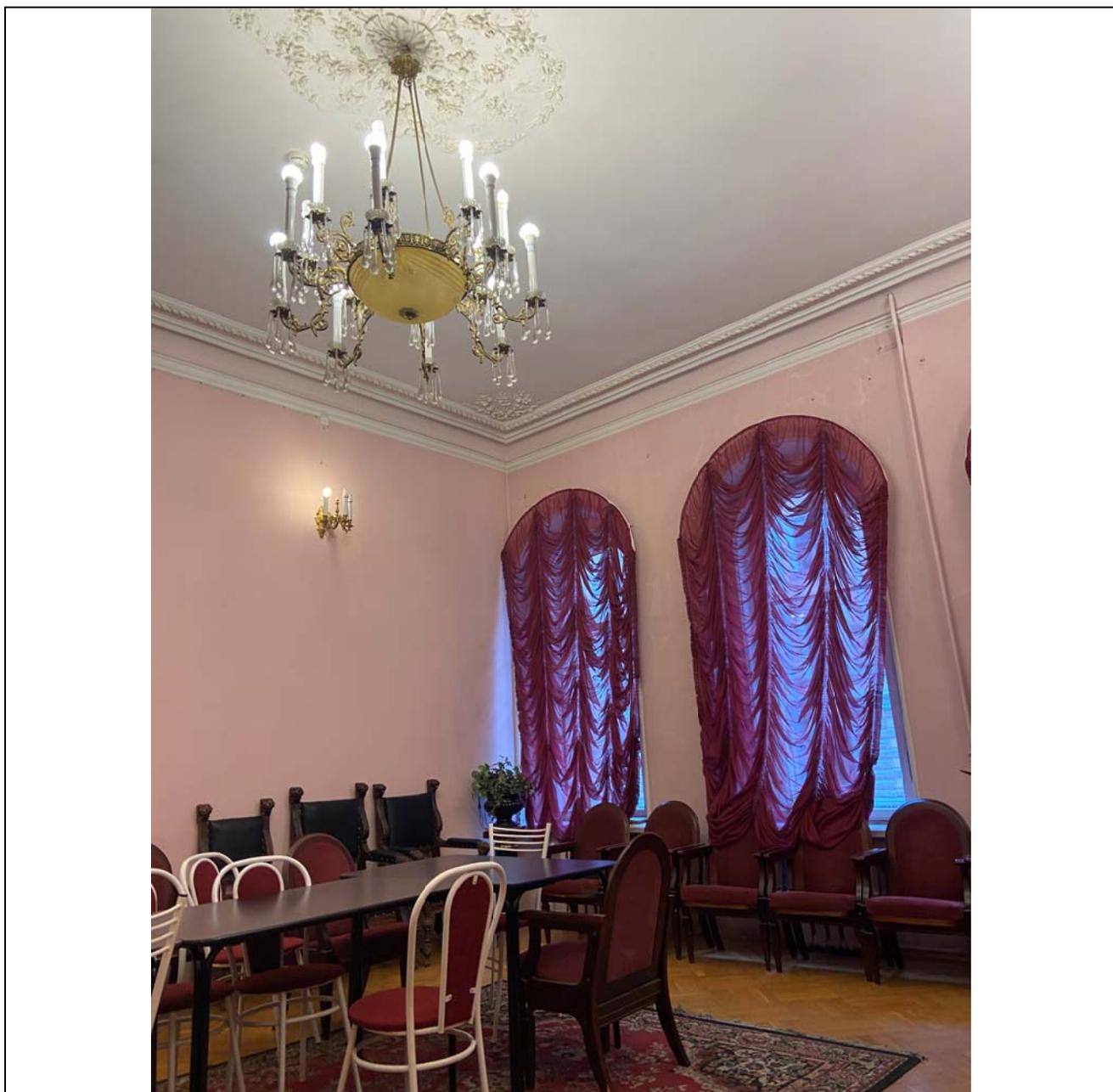
7. Дом Н.В.Чайковского. Потолок коридора 2-го этажа. Фрагмент.



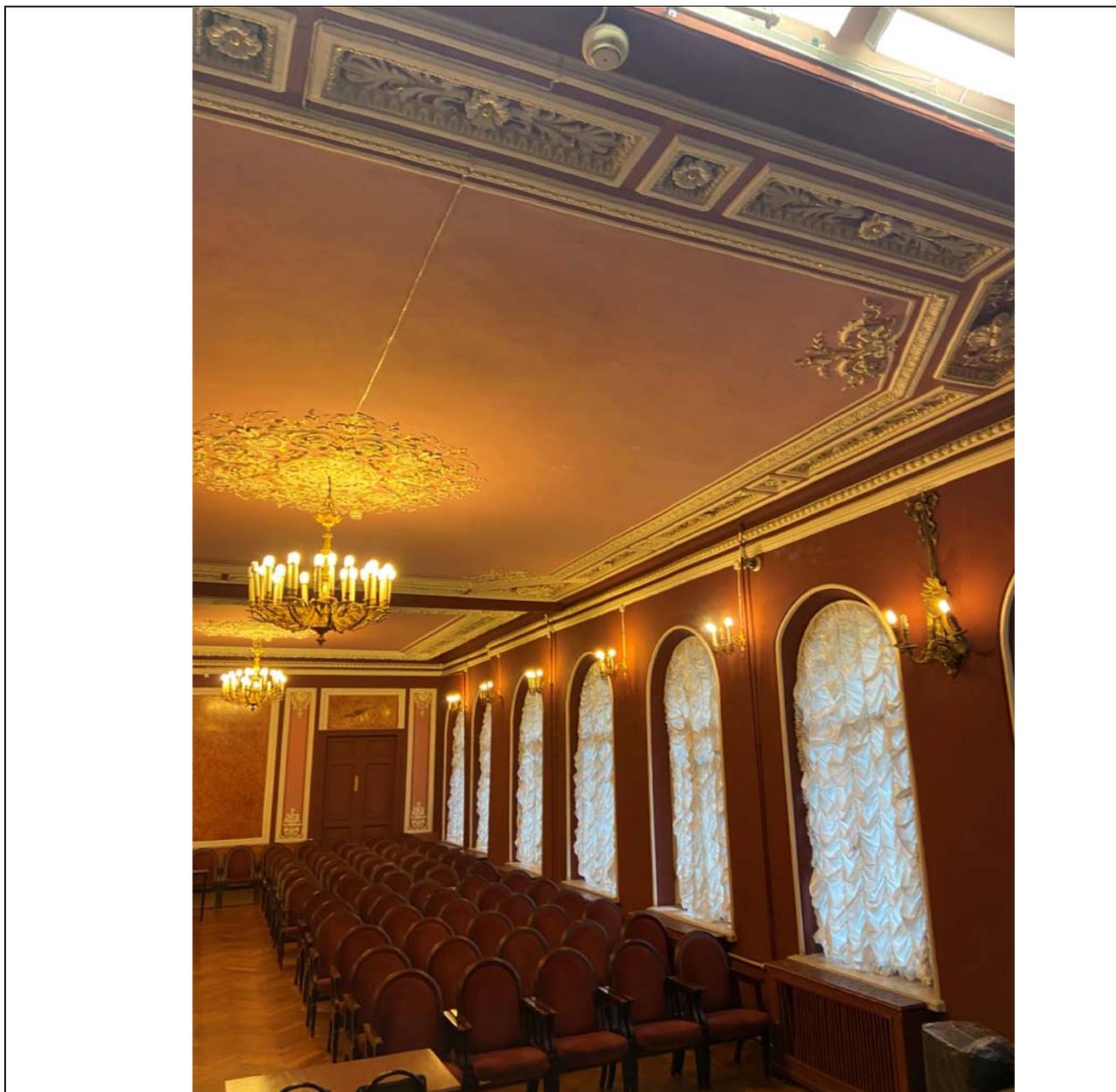
8. Дом Н.В.Чайковского. Коридор 2-го этажа. Общий вид.



9. Дом Н.В.Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.



10. Дом Н.В.Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.



11. Дом Н.В.Чайковского. Актовый зал 2 этажа. Общий вид.



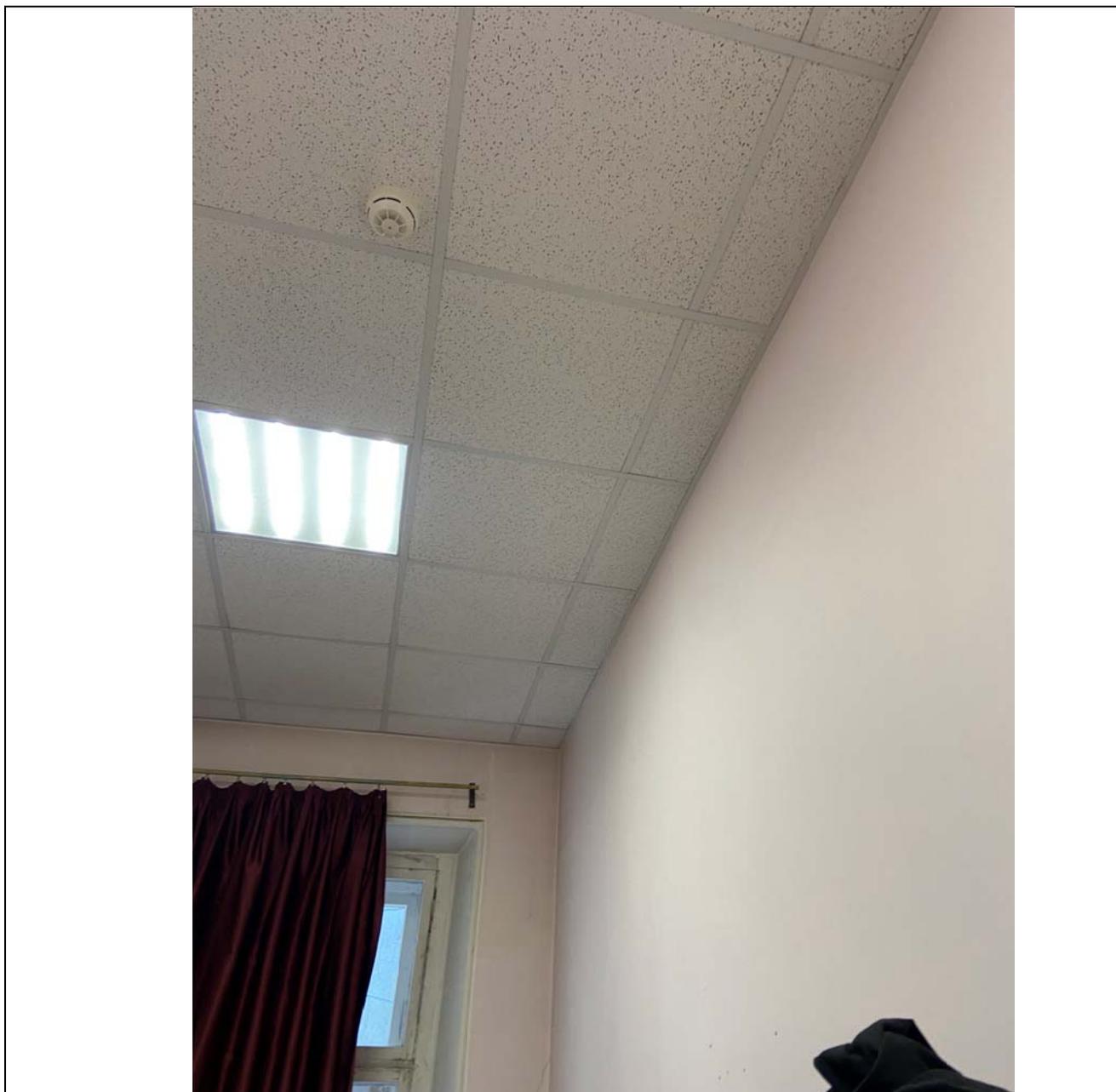
12. Дом Н.В.Чайковского. Актный зал 2 этажа. Фрагмент.



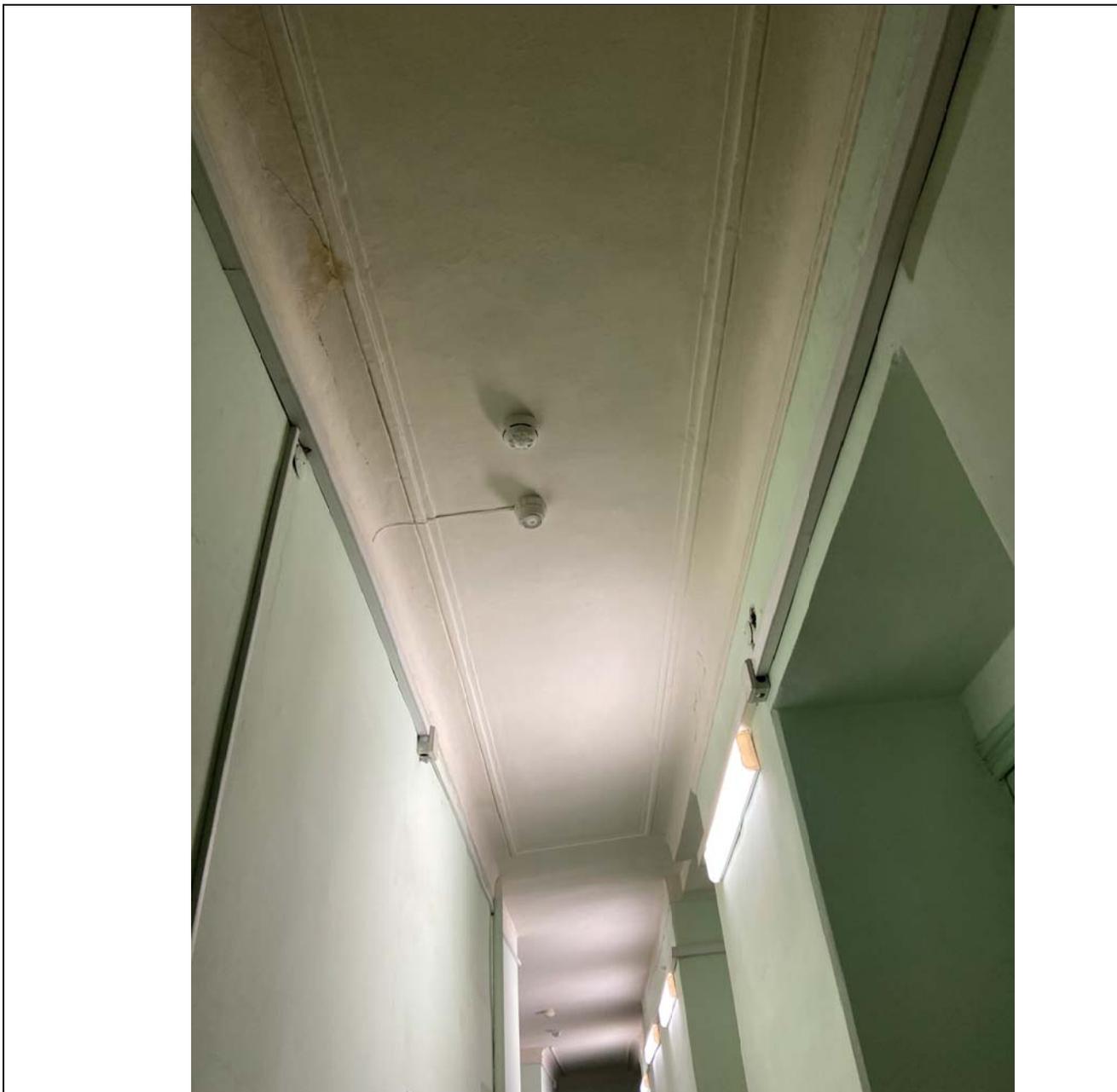
13. Дом Н.В.Чайковского. Актный зал 2 этажа. Фрагмент.



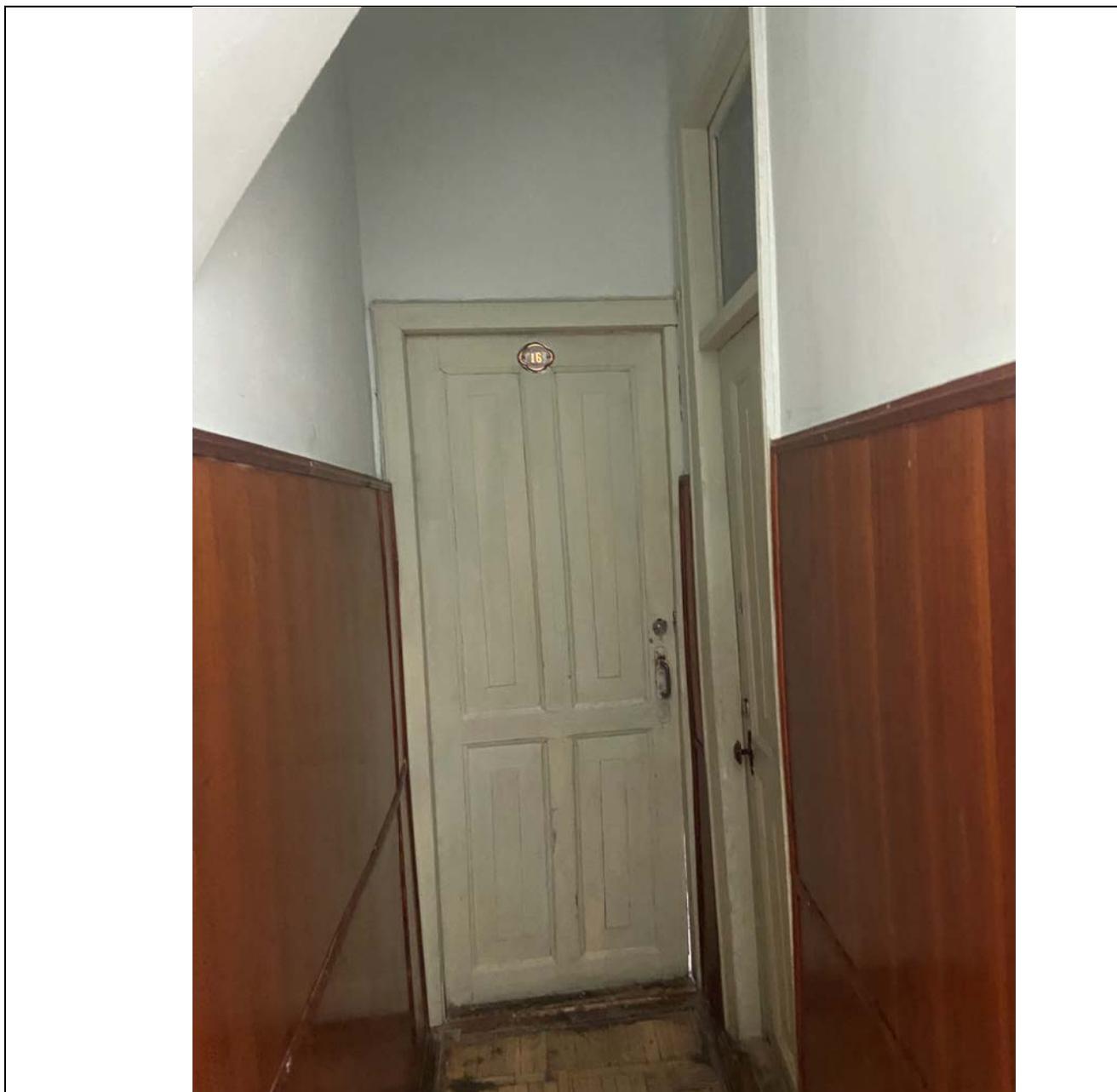
14. Дом Н.В.Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.



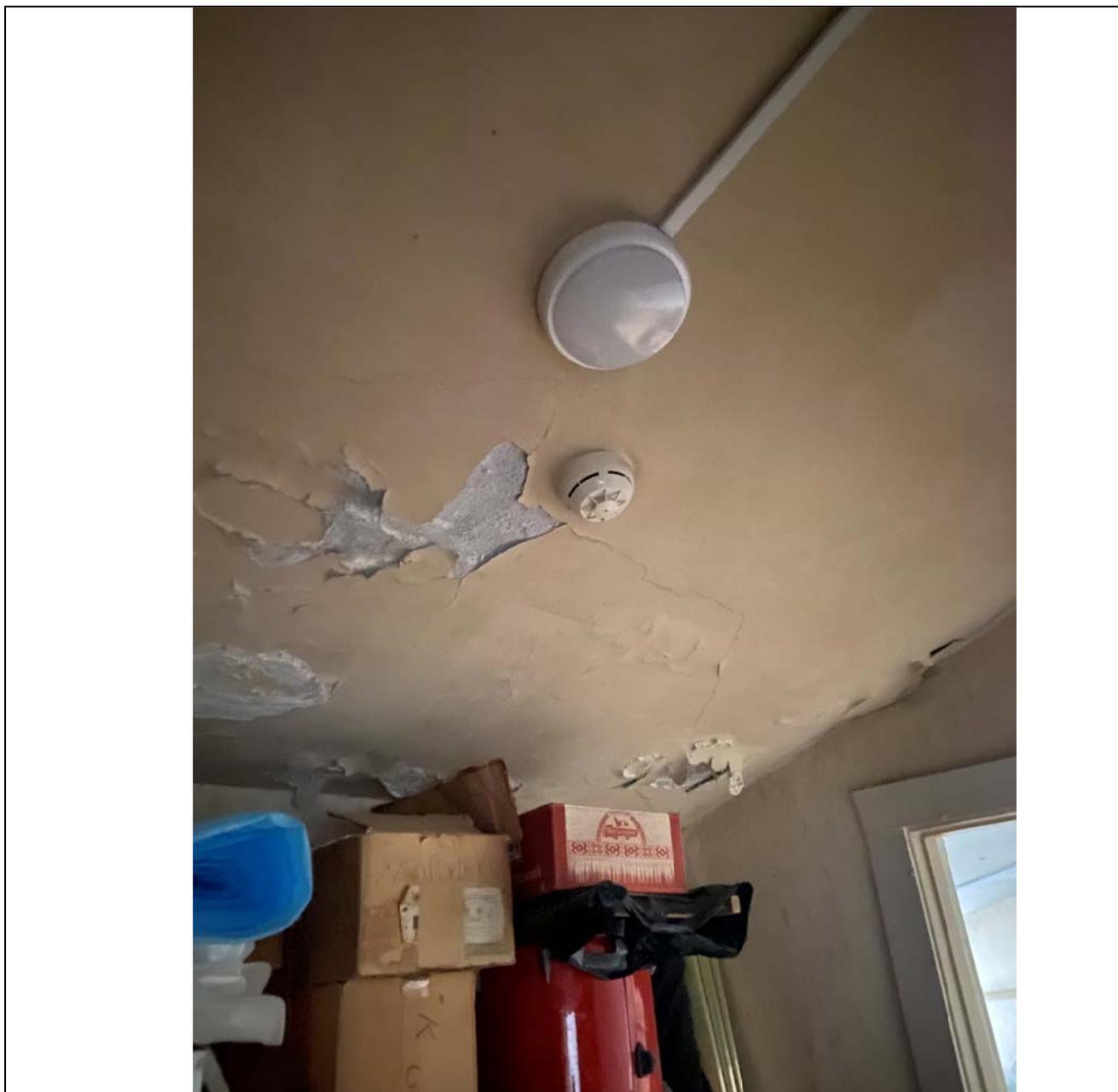
15. Дом Н.В. Чайковского. Помещение 3 этажа. Фрагмент.



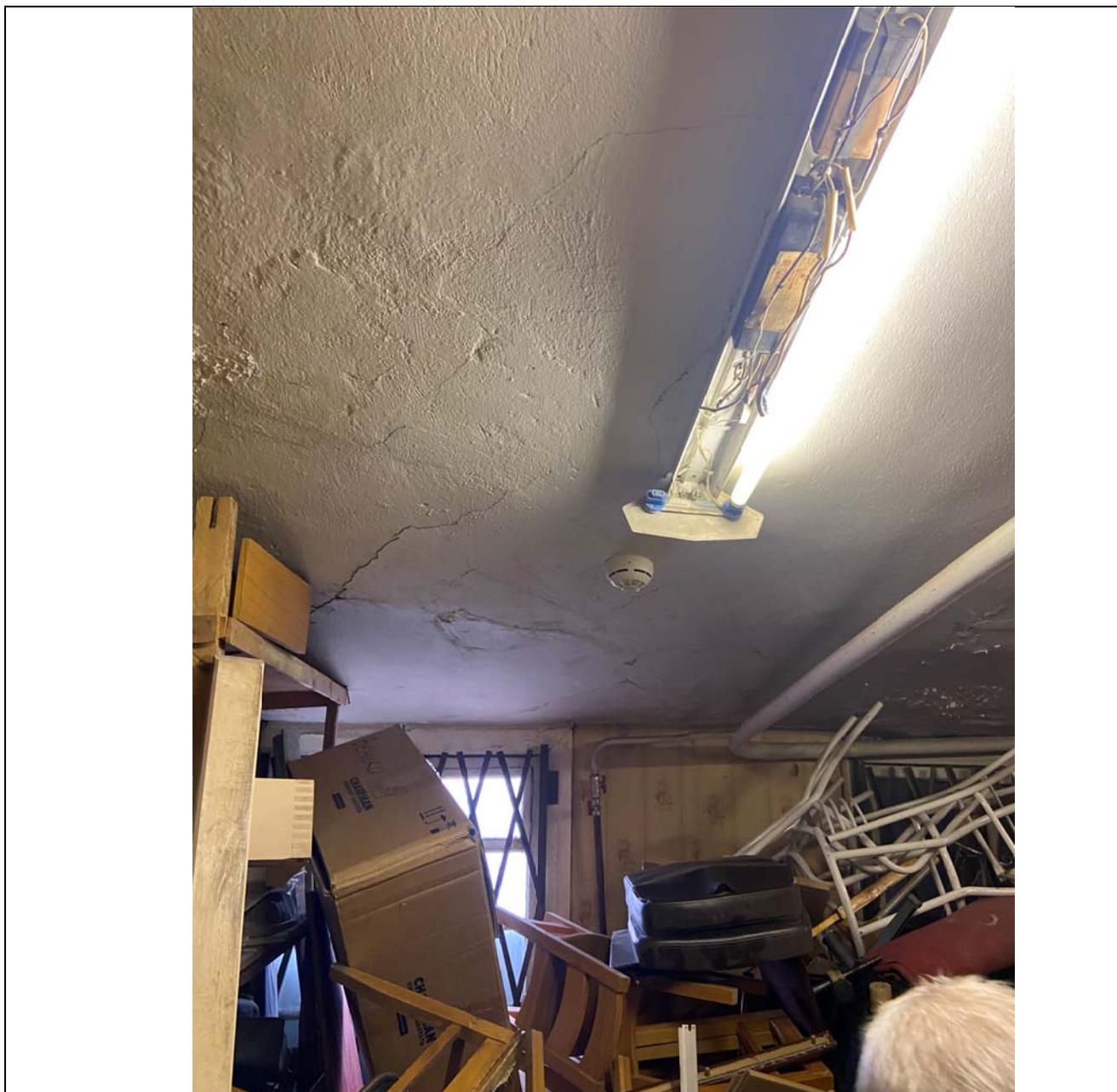
16. Дом Н.В.Чайковского. Коридор 3 этажа. Общий вид.



17. Дом Н.В. Чайковского. Дверные заполнения 3 этажа.



18. Дом Н.В. Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.



19. Дом Н.В. Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.



20. Дом Н.В.Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.

## Список иллюстраций

1. Дом Н.В. Чайковского. Парадный вход. Общий вид
2. Дом Н.В. Чайковского. Парадный вход. Общий вид.
3. Дом Н.В. Чайковского. Оформление сводчатых перекрытий парадного входа.
4. Дом Н.В. Чайковского. Оформление стен парадного входа.
5. Дом Н.В. Чайковского. Коридор 2 этажа. Общий вид.
6. Дом Н.В. Чайковского. Коридор и помещение 2-го этажа. Фрагмент.
7. Дом Н.В. Чайковского. Потолок коридора 2-го этажа. Фрагмент.
8. Дом Н.В. Чайковского. Коридор 2-го этажа. Общий вид.
9. Дом Н.В. Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.
10. Дом Н.В. Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.
11. Дом Н.В. Чайковского. Актальный зал 2 этажа. Общий вид.
12. Дом Н.В. Чайковского. Актальный зал 2 этажа. Фрагмент.
13. Дом Н.В. Чайковского. Актальный зал 2 этажа. Фрагмент.
14. Дом Н.В. Чайковского. Помещение 2 этажа. Фрагмент.
15. Дом Н.В. Чайковского. Помещение 3 этажа. Фрагмент.
16. Дом Н.В. Чайковского. Коридор 3 этажа. Общий вид.
17. Дом Н.В. Чайковского. Дверные заполнения 3 этажа.
18. Дом Н.В. Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.
19. Дом Н.В. Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.
20. Дом Н.В. Чайковского. Помещения подвала. Фрагмент.

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

**Выкопировка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. №15**

**Об утверждении Списка вновь выявленных  
объектов, представляющих историческую, научную,  
художественную или иную культурную ценность  
(с изменениями на 10 февраля 2023 года)**

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

**ПРИКАЗ**

от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,  
представляющих историческую, научную, художественную или  
иную культурную ценность  
(с изменениями на 10 февраля 2023 года)

N п/п	Наименование объекта	Датир овка	Авторы	Местонахожде ние	Техническое состояние
1945	Дом Н.В.Чайковского	1903	гражд. инж. М.Ю.Капелинский	Некрасова ул., 4; Короленко ул., 2	среднее

**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.В.Чайковского», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д. 2, лит. А.**

**Копия планов ПИБ**

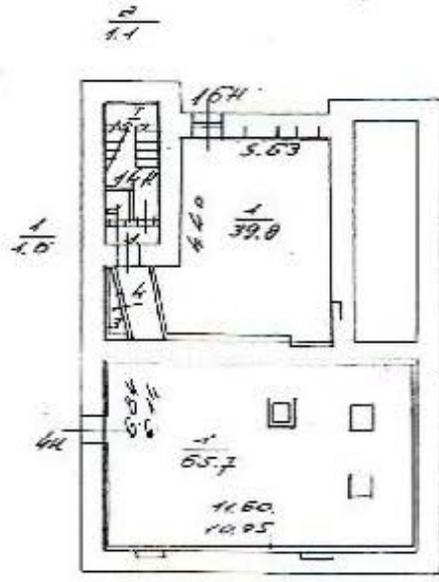
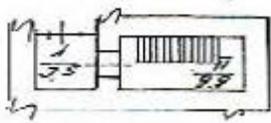
Санкт-Петербургская ГОУ ДОД  
Санкт-Петербургская Детская школа  
искусств им. С.В.Рахманинова  
191104, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 4/2

р/с 406018102.00003000000  
с/с 0171098

ИНВ. № КВ. 267  
УЧ. 7

План Детской школы искусств им. С.В.Рахманинова по Корсаковскому Ул. Д. № 134-154  
Контракт № 141/141 СК-11К  
134-154  
Б

ПЛАН ПОДЪЕЗДА

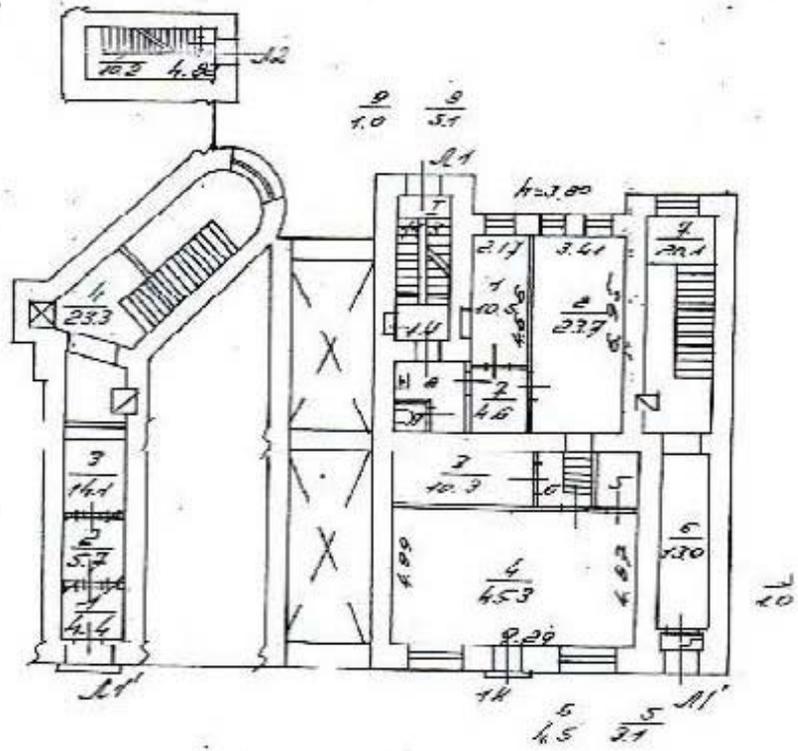


1 4 А=1.60  
1.3 2.9 -А=1.48

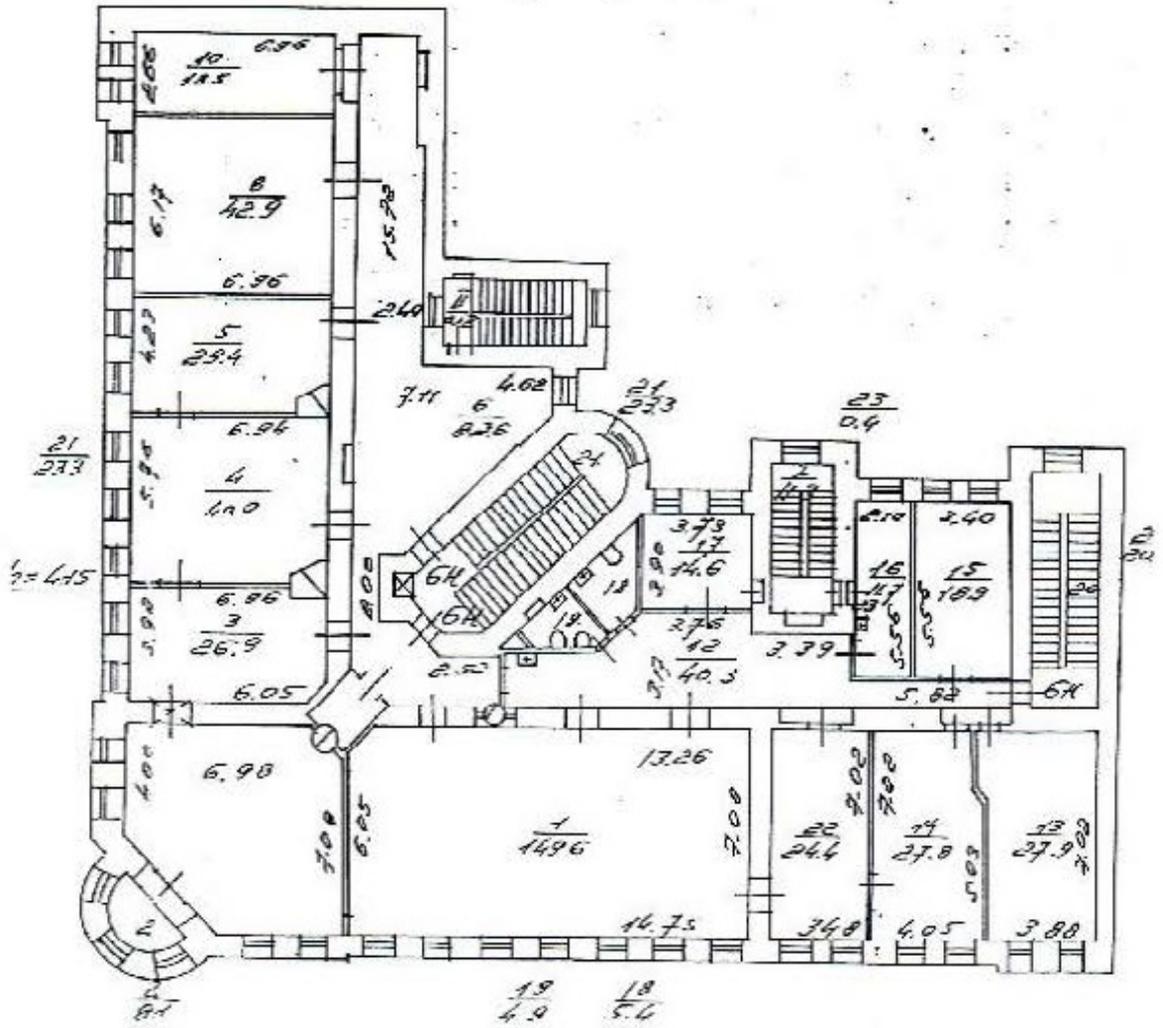
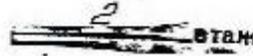
Санкт-Петербургская ГОУ ДОД  
Санкт-Петербургская Детская школа  
искусств им. С.В.Рахманинова  
191104, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 4/2

Санкт-Петербургский ГОУ ДОД  
 Санкт-Петербургская Детская школа  
 им. Юсупа им. С.В.Рахманинова  
 г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 42

ЭТАЖ



Санкт-Петербургская ГОУ ДОД  
 Санкт-Петербургская Детская школа  
 искусства им. С.В.Рахманинова  
 191104, Санкт-Петербург, ул. Ликтейов, 4/2.

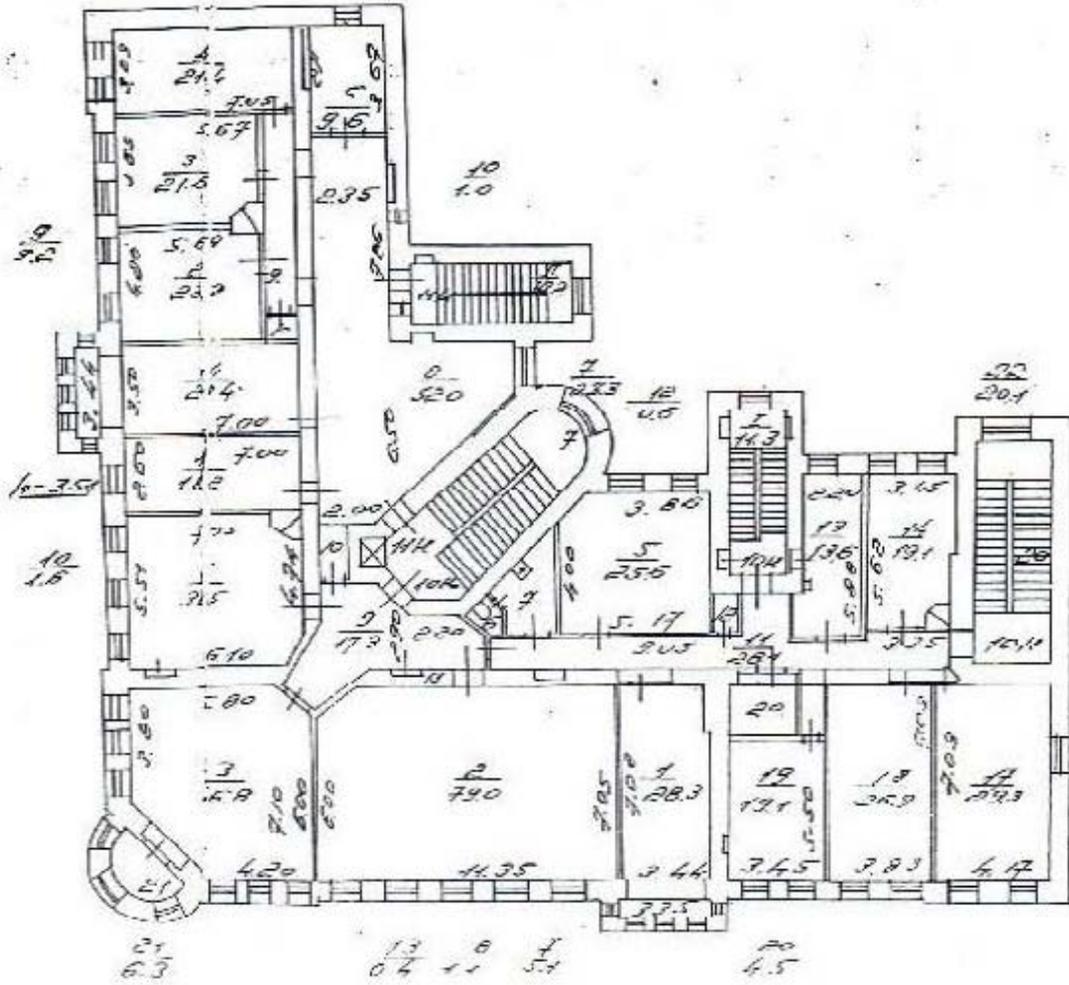






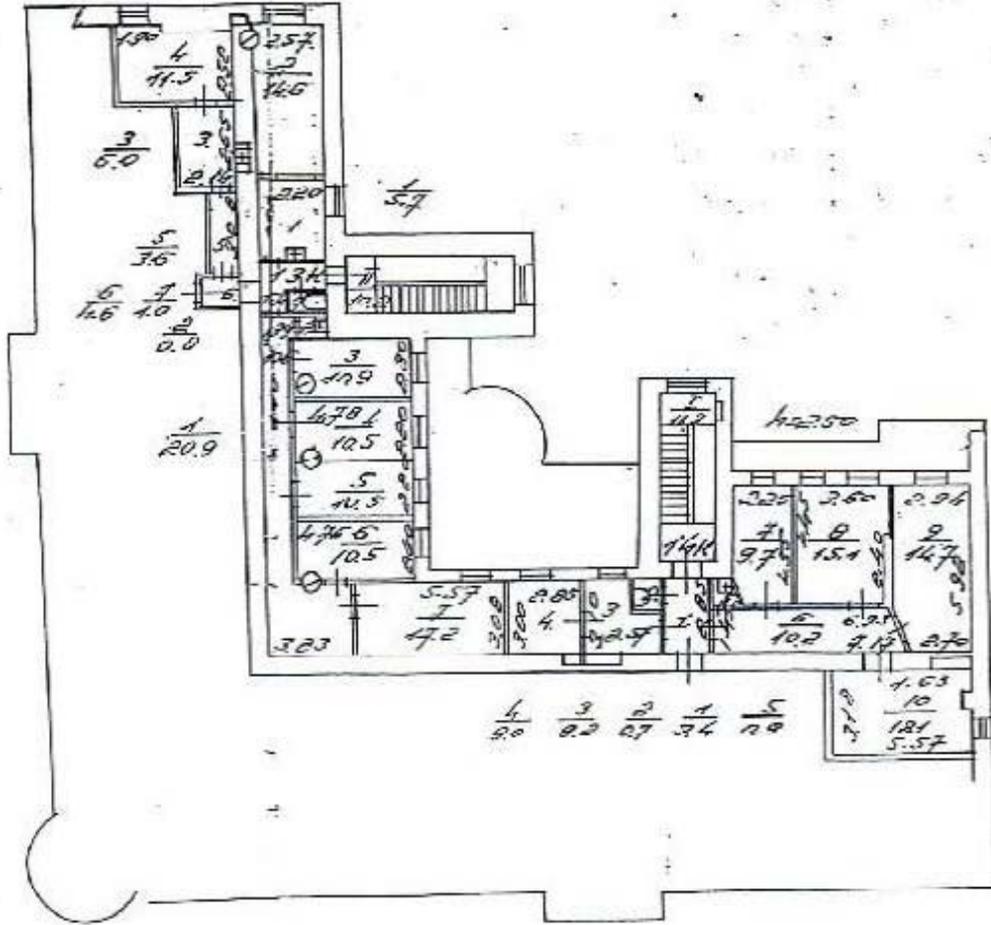
Санкт-Петербургское ГОУ ДОД  
 Санкт-Петербургская Детская школа  
 искусства им. С.В. Рахманинова  
 191124 Санкт-Петербург, ул. Нарышкина, 4/5

5  
 ОТВ.Ж



Санкт-Петербургская ГОУ ДООД  
 Санкт-Петербургская Детская школа  
 искусства им. С.В. Рахманинова  
 121124, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 4/2

План мансарды



Всего помещений и помещений №		БЮРО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	
11	11	Центральная	НАЗОВЕ
1006-11000	3160.3 2136.3 1024.0	Исполн: <i>М. Коф</i>	1200
		Дата: <i>11/11/16</i>	1200
		Вступил:	1200