

АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) – «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А)», разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны культурного наследия
(Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)**

**г. Санкт-Петербург
2023 г.**

1. Дата начала и дата окончания экспертизы: Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена г. Санкт-Петербурге экспертной комиссией в составе Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А. в период с «27» октября 2022 года по «24» января 2023 года на основании договоров № 95-22-ГИКЭ-01; 95-22-ГИКЭ-02; 95-22-ГИКЭ-03 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 27.10.2022 г. (Приложение № 9).

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: собственник Толстова Елена Львовна.

4. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**

Ответственный секретарь экспертной комиссии – **Глинская Наталия Борисовна**

Член экспертной комиссии – **Калинин Валерий Александрович**

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 21).; аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022) Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия. - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя,	Глинская Наталия Борисовна
---------------	-----------------------------------

отчество	
Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5); приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.04.2021 г. № 596 «О внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»; аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022). Профиль экспертной деятельности: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	21 год
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномочен-	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032

ного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	«Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 11).; аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022); Профиль экспертной деятельности: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	--

5. Ответственность экспертов:

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

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии
(подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО).

6.2. Цель государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документов, предоставленных заявителем:

- Проектная документация, разработанная ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО).
- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации ООО «СТИЛЕС» № МКРФ 02328 от 10 марта 2015 г.;
- Копия свидетельства о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0335-2015-7839500328-04 от 26 марта 2015 г.;
- Копия Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 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 квартиры № 125);
- Копия договора купли-продажи квартиры от 17 марта 2020 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022 г.;
- Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 08.07.2022 г.;
- Технические условия для подключения электрической мощности от 08.07.2022 г.;
- Акт на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов) и вентканалов от 25.07.2022 г.;
- Ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-46-632/22-0-1 от 14.03.2022 г.;
- Паспорт объекта культурного наследия от 17.03.2022 г.;
- Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) № 10-297 от 03.07.2015 г.;
- Извлечение из Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года) № 10-22 от 21.07.2009 г.;
- Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 22 июля 2009 г.
- поэтажные планы ПИБ на здания по адресу: Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№.

- Доверенность от собственника квартиры – Толстой Елены Львовны на Минакову Татьяну Владимировну № 78 АВ 1631121 от 22.02.2022 г.

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы реализованы решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования квартиры № 125, принятые представленной на экспертизу проектной документацией.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемой квартиры до производства работ. Вместе с тем экспертами была рассмотрена и проанализирована учетно-техническая документация по квартире № 125 (Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022 г.) и Распоряжение КГИОП от 03.07.2015 г. № 10-297 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А», что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Экспертами сделан вывод, что работы по приспособлению для современного использования квартиры № 125, хотя и начаты, не оказали влияния на предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 03.07.2015 г. № 10-297. К настоящему времени работы приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

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

Настоящая государственная историко-культурная 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 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изменениями и дополнениями), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) от 03.04.2020 г. № 112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

Экспертами в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. Историко-архивные изыскания проводились в фондах Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), архива Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

(Архив КГИОП), Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), в ходе которых выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии;

- визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы;
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации;
- проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы.

На основании изученных архивно-библиографических материалов, проведенных натурных исследований и анализа представленной проектной документации были сделаны выводы о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) было получено представление об объемах и составе работ по приспособлению объекта для современного использования.

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации, который включает общие виды объекта, а также внутренние виды рассматриваемого помещения.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные выше исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, оформлены в виде Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

10.1. Учетные сведения.

На основании Распоряжения КГИОП № 10-22 от 2 1.07.2009 г. «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года) «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения.

Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) определен предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) № 10-297 от 03.07.2015 г.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 22 июля 2009 г.

Охранное обязательство отсутствует.

Паспорт объекта культурного наследия составлен 17.03.2022 г.

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

В допетровский период территория рассматриваемого участка входила в состав шведского владения и представляла собой территорию, частично заболоченную и покрытую смешанным лесом, пересеченную небольшими речками и ручьями. (Илл. 1)

С момента основания Петербурга, поэтапного его развития и строительства в первой четверти XVIII века, рассматриваемая территория по правому берегу «Безымянного Ерика» (позднее – реки Фонтанки) оставалась преимущественно незастроенной и относилась к загородным землям. (Илл. 2)

Вскоре земля по правому берегу Фонтанки, расположенная за Невской перспективой, была распределена между аристократами и вельможами за заслуги на поприще государственной деятельности или военной службы. Именно в это время сформировались первоначальные границы частных владений, претерпевшие в позднее время существенные изменения. Среди владельцев на плане Санкт-Петербурга 1738 года обозначены имена генерала Ушакова, адмирала Сиверса и других известных деятелей. (Илл. 3)

Планы Санкт-Петербурга, составленные в XVIII веке, представляют эту загородную часть города достаточно условно. (Илл. 4)

В середине XVIII века между Фонтанкой и Загородной дорогой (современным Загородным проспектом), находилась Донская казачья слобода. Здесь размещались здания полковой канцелярии, казармы для казаков, отдельные домики для офицеров. Значительная часть этой территории (в некоторых источниках XVIII века она именовалась подворьем) была отведена под огороды, которые сдавались казаками в аренду разным садовникам. Впоследствии этот участок донских казаков был распродан частным лицам, а дороги, пересекавшие Донское казачье подворье, позднее превратились в два Казачьих переулка - Большой и Малый.

Первым достоверным изображением конфигурации рассматриваемого участка в плане и его застройки является «План Московской части 4 квартала» из т.н. «сенатского атласа» 1798 года («Атласа столичного города Санкт-Петербурга, состоящего из одиннадцати частей и 51 квартала»¹). Прямоугольный участок застроен в южной части деревянными вытянутым вдоль красной линии сооружением с двумя ризалитами. Северная часть участка занята садом и огородом. (Илл. 5)

Согласно «Санкт-Петербургской адресной книге на 1809 год» рассматриваемый участок в Московской части, имевший №418 по наб. р. Фонтанки, принадлежал купцу Баймакову.² Ему принадлежал соседний участок №417, а также участок №43 на Екатерининском канале.

В соответствии с «Указателем жилищ и зданий в Санкт-Петербурге», изданном в 1822 году, рассматриваемый участок по новой нумерации соответствовал № 467 (по старой -

¹ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319. Л. 62.

² Санкт-Петербургская адресная книга на 1809 год. СПб., 1808. С.11 (Алфавитный перечень владельцев).

№418) и принадлежал купцу Баймакову.³ Согласно этому же справочнику ему же в Московской части принадлежали еще шесть рядом расположенных владений (№№ 449, 450, 453, 454, 455, 475).⁴

«Руководство к отыскиванию жилищ по Санкт-Петербургу...», изданное С. Аллером в 1824 году, позволяет уточнить сведения о владельце рассматриваемого участка, каковым является купец 3 гильдии Баймаков Иван Семенович⁵.

К 1828 году, когда был издан гравированный план Санкт-Петербурга, снятый военными топографами под руководством генерал-майора Ф. Шуберта, рассматриваемый участок, имевший адрес «Московская часть. 4 квартал. № 467», находился также в прежнем владении.

Обширный участок № 467 имел трапециевидную форму, с северной стороны он выходил на набережную реки Фонтанки, с восточной стороны – ограничен Малым Казачьим переулком, с южной – Большим Казачьем переулком. Двухэтажное каменное прямоугольное в плане строение было выстроено по всей ширине участка, с северной стороны здание имело деревянные пристройки в виде протяжённой веранды или галереи. Деревянное здание хозяйственного назначения замыкает примыкающее территорию в хоздвор. Остальная простирающаяся к Фонтанке территория, вероятно, постройками не занята. Небольшие деревянные сооружения выстроены по западной и восточной границе участка. **(Илл. 6)**

В начале 1830-х гг. дом перешел во владение купца Семена Зайцова.

В 1831 году архитектором Ливеном был разработан проект перестройки флигеля во дворе в 3-х этажный каменный дом с фасадом, решенным в характере безордерного классицизма по аналогии с главным корпусом⁶. **(Илл. 7)**

В 1834 году была проведена реформа «полицейской» нумерации домов – номера домам присваивали по улицам, в возрастающем порядке, причём чётные номера – по правой стороне улицы, а нечётные – по левой. Очевидно, что полицейский номер был присвоен и рассматриваемому участку домовладения.

В издании, подготовленном канцелярией Санкт-Петербургского военного генерал-губернатора в 1836 году, «Нумерация домов в Санкт-Петербурге, с алфавитными списками...», указано, что в «Козачьем кривом переулке» домовладения получили следующую нумерацию, в частности: № 467 – №10.⁷

В 1837 году для купца С. Зайцова архитектор Клестеру разработал проект перестройки трехэтажного каменного дома с учетом расширенного Малого Казачьего переулка. Каменный дом замыкал внутренний двор в виде буквы «П» в плане и образовывал единую постройку с флигелем. **(Илл. 8)**

Проект был реализован только к 1840 году, к трехэтажному главному корпусу был пристроен трехэтажный флигель, фасад которого был идентичен фасаду главного корпуса.

В октябре 1839 году, еще до окончания перестройки каменных флигелей, архитектор Пыльнов разработал проект постройки одноэтажного дворового флигеля, очевидно, предназначенного для карет и экипажей жителей дома. **(Илл. 9)**

³ Аллер С.И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицей пожарных сигналов : на 1823 год. СПб., 1822. С.72.

⁴ Там же. С. 235.

⁵ Аллер С. Руководство к отыскиванию жилищ по Санкт-Петербургу... СПб., 1824. С. 36.

⁶ ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 4841. Чертежи дома на участке, принадлежавшем С.И.Зайцову, М.Г.Соколовой, Н.П.Травниковой, Ф.И.Кривдину по Б.Казачьему пер., 9 и М.Казачьему пер., 3. 1831-1906 гг.

⁷ Нумерация домов в Санкт-Петербурге, с алфавитными списками... СПб., 1836, С. 68.

В апреле 1840 года был разработан и утвержден проект надстройки и перестройки угловой части главного корпуса и примыкающего флигеля. **(Илл. 10)**

В апреле 1841 года был разработан и утвержден проект постройки в центре двора одноэтажных каменных служб. **(Илл. 11)**

В издании Н. Цылова «Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных улиц, переулков, казенных и обывательских домов...» на 1849 год приводится схематичное изображение участков по Казачьему переулку №1 и №2. Владельцем углового участка с «полицейским» №10 вновь указан «Зайцов».

К 1868 году постройка начала XIX века перестала отвечать существовавшим городским правилам пожарной безопасности, поэтому Санкт-Петербургская управа потребовала от владельцев дома на тот момент: коллежского асессора де Бурго-Кляве, Писаревской, жены статского советника, и Карминной усовершенствовать строения, находившиеся на участке. Пожароопасными были признаны печи в жилых помещениях на чердаке, деревянное перекрытие проезда и деревянные лестницы. В связи с этим, архитектором Геккером был составлен план участка, на котором был зафиксирован дом с деревянными галереями с ретирадными местами, примыкавшими к нему со стороны двора. Однако, архивные документы не указывают, когда требования городских властей были удовлетворены.

В 1870 году домом владела купчиха Наталья Семеновна Гречишкина, в этот период в ее доме снимали квартиры 44 жильца, в основном купеческого сословия.

Во второй половине XIX века квартиры в доходных домах в этой части города были дешевыми. Жильцами зачастую были купцы и студенты. В архивных документах упоминается, что в квартирах были изразцовые и голландские печи. На рассматриваемом участке в этот период располагалось несколько жилых и служебных построек. Трехэтажный каменный по Малому Казачьему переулку и трехэтажный дом смешанного типа по Большому казачьему переулку (первый этаж каменный, верхние – деревянные оштукатуренные). Во дворе находились две каменные неоштукатуренные служебные постройки.

В 1882 году новый владелец участка с постройками жена потомственного почетного гражданина Соколова Мария Григорьевна поручила академику архитектору Х.И. Грейфану (1825-1906) разработать проект полной перестройки зданий на ее участке. **(Илл. 12)**

Несмотря на то, что проект не был осуществлен он фиксирует состояние застройки в северной части владения с жилыми флигелями и хозяйственными постройками во дворе. Проект фиксирует поэтажные планы и фасады старых флигелей. **(Илл. 13)**

На смежном участке по Казачьему переулку, принадлежащем купцу 1-й гильдии Е.С. Егорову, в 1875-1876 гг. (1882-1885) по проекту академика архитектора П.Ю. Сюзора (1844-1919), удостоенного золотой медали на выставке в Вене, было построено 6-ти этажное жилое здание с комплексом разрядных бань. Историческое фотоизображение представляет это здание в 1897 году, слева зафиксирована двухэтажная каменная постройка в стиле классицизма, сохранившаяся с 1-й четверти XIX века. Соседний участок справа еще незастроен и закрыт деревянным забором. **(Илл. 14)**

В 1904 году следующий владелец вдова Санкт-Петербургского купца Травникова Наталья Петровна предполагала сломку существовавших строений и строительство новых пяти-шестиэтажных корпусов на месте главного корпуса и надворных служб по проекту архитектора П.С. Самсонов (1836-1907). Однако строительство было начато год спустя следующим владельцем и по измененному проекту. **(Илл. 15-17)**

В 1905 году по поручению нового владельца Санкт-Петербургского мещанина Кривдина Федора Ивановича архитектор (техник Городской управы) А.П. Шильцов (1857-1909)

осуществил перестройку домов по утвержденному 27 апреля 1905 года Санкт-петербургской городской управой проекту. **(Илл. 18-22)**

Главный корпус на углу Большого и Малого Казачьего переулков был разобран и построен новый пятиэтажный дом, фасад которого сочетал в себе элементы архитектуры периода поздней эклектики и стиля модерн. Здание смежного трехэтажного флигеля по Малому Казачьему переулку надстроено до пяти этажей и оформлено также в стиле эклектики с некоторым упрощением деталей. Угловая часть здания на пересечении переулков была решена в виде закругленного эркера.

В следующем году архитектором А. Шильцовым был разработан и утвержден 3 мая 1906 года проект постройки во дворе дома каменного шестиэтажного жилого флигеля с мансардой и примыкавший к нему каменный одноэтажный сарай. **(Илл. 23)**

Дом Ф.И. Кривдина неоднократно закладывался в Городском кредитном обществе, в связи с чем в архиве сохранилось несколько комплектов чертежей дворового места, поэтажных планов, разрезов и фасадов построек⁸.

В 1910-х годах домом владел граф А.П. Шувалов, генерал-майор, участник Русско-японской войны, инспектор лечебных заведений Петрограда.

Следующим владельцем был генерал-майор Н.А. Невельский.

После перестройки дома и устройства на первом этаже коммерческих помещений с витринным остеклением, в доме функционировали: трактир Ф. Капитонова⁹, чайное заведение Ю. Аблаш¹⁰ и другие торговые заведения.

В заключительный период частновладельческой истории этого здания в нем проживали следующие известные лица: гражданский инженер и архитектор Покровской общины сестёр милосердия К. К. Кох (1879-?) в 1907 – 1908 гг.¹¹; писатель, художник и каллиграф, представитель модернизма - А. М. Ремизов (1877-1957)¹² в 1907 – 1910 гг.; гражданский инженер М. М. Болотов (1876-?) в 1911 - 1914 гг.¹³ и другие.

После 1917 года дом был национализирован и приспособлен под коммунальные квартиры.

В советский период в строительной истории здания и его функциональном назначении не происходило значительных изменений. Первый этаж занимали различные учреждения сферы услуг и торговли, а верхние этажи – коммунальные жилые квартиры. В последних производились перепланировки и приспособления под коммунальное жилье. К сожалению, эти действия сопровождались утратой тех или иных элементов художественной отделки квартир, таких как, лепные украшения потолков, отопительных приборов, оконной и дверной фурнитуры, паркетов и керамических полов. **(Илл. 24-27)**

В период Великой Отечественной войны и Ленинградской блокады здание получило серьезные повреждения в результате попадания авиабомбы. Разрушения произошли во флигеле, обращенном в Малый Казачий переулок. Несколько жильцов дома скончались от голода и болезней. **(Илл. 29)**

⁸ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 1572. Чертежи дома Н.П. Травниковой, Ф.И. Кривдина по Б.Казачьему пер., 9 и М.Казачьему пер., 3. 1899-1915 гг.

⁹ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 45. Дело 665. По прошению Ф. Капитонова об открытии трактира без крепких напитков по Казачьему пер.,9. 1911 г.

¹⁰ЦГИА СПб. Фонд 569. Опись 12. Дело 1475. Дело о закрытии чайного заведения Юрия Аблаш в д. 9 по Казачьему пер.. 1916 г.

¹¹Весь Петербург на 1908. О. III. С. 383.

¹²Весь Петербург на 1908. О. III. С. 636, на 1910. С. 714.

¹³Весь Петербург на 1912. О. III. С. 93, на 1913. С. 65, на 1914. С. 68.

В послевоенный период здание претерпело косметический ремонт внутренней отделки общедомовых помещений, а также наружных фасадов главного корпуса.

С 1990-х гг. в связи с новыми экономическими условиями, отдельные квартиры постепенно освободились от коммунальных условий, проведена перепланировка и ремонт помещений. Существенным последствием для архитектурно-художественного образа здания является самопроизвольная замена деревянных оконных рам с характерными для периода модерна линиями расстекловки на южном фасаде главного корпуса, что существенно искажает главный фасад этого здания. **(Илл. 32, 33)**

В настоящее время здание используется, как многоквартирный жилой дом.

На основании Распоряжения КГИОП № 10-22 от 2 1.07.2009 г. «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года), здание по адресу: Санкт-Петербург Большой Казачий пер., 9, литеры А, Г (описательный адрес: Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/н) является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)».

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)» по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А, Г, Малый Казачий пер., б/№, утвержден КГИОП 22 июля 2009 г.

Распоряжением КГИОП № 10-297 от 03.07.2015 г. утвержден перечень предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)» по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 9.

Паспорт рассматриваемого объекта культурного наследия составлен 17 марта 2022 года¹⁴.

Квартира № 125

Квартира № 125 расположена на 3-м этаже дворового флигеля объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)». Прямоугольный в плане флигель перпендикулярно примыкает к наружным корпусам здания, южным фасадом с окнами обращен во внутренний двор дома, северный фасад - глухой. Каменный трехэтажный флигель на этом месте был возведен по проекту архитектора Клестера 1837 года в конце 1830-х гг. **(Илл. 8)** Дальнейшим перестройкам в историческое время флигель не подвергался. **(Илл. 18)**

При постройке для Ф.И. Кривдина нового главного корпуса по проекту А. Шильцова в 1905 году были составлены поэтажные планы надворных построек, в том числе северного флигеля. **(Илл. 22)**

На плане видно, что флигель не изменил своей конфигурации в плане. Не изменился принцип размещения жилых помещений. Две двух маршевые лестницы флигеля ведут на поэтажные площадки, на которых расположены по две квартиры.

Вероятно, трех-, четырёх- и пятикомнатные квартиры, расположенные в этом флигеле, относились к жилью «экономкласса». От больших квартир главного корпуса их отличает однообразность планировочных решений, отсутствие служебных помещений и отдельного входа с лестницей для прислуги.

¹⁴Архив КГИОП. П.1020, инв. № 1721п.

Все жилые комнаты в квартирах были расположены по одной стороне от общего коридора с окнами во двор. В конце коридора расположены общий туалет, а также кухня. Каждая из комнат имеет небольшую площадь, освещается одним или двумя окнами, отапливается круглой печью, установленной вдоль продольной стены общего коридора. Очевидно, что какие-либо элементы архитектурно-художественной отделки помещений в этих квартирах отсутствовали изначально.

В советское время флигель подвергся капитальному ремонту, точная дата которого по имеющимся документам не установлена. В результате были полностью демонтированы перекрытия и внутренние перегородки. Новые перекрытия были выполнены из железобетонных плит с опиранием на несущие кирпичные стены и вновь возведенные железобетонные колонны. Увеличена высота здания с трех до пяти этажей. Примечательно, что окна пятого этажа были решены иначе, чем остальные окна здания – узкие с полуциркульным завершением. Принцип планировки квартир после реконструкции был сохранен: помещения распределялись друг за другом вдоль общего коридора. При этом входная часть коридора была увеличена и образована небольшая прихожая. Соответственно уменьшились по площади примыкающие жилые комнаты площадью 8.2 и 8.4 кв.м. Средняя жилая комната имела площадь 16.3 кв.м. В конце коридора предусмотрен совмещенный санузел. Необычным является большая кухня-столовая площадью 20.0 кв.м.

После реконструкции инженерные сети и коммуникации были подключены к центральным системам водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, телефонизации. Централизованное горячее водоснабжение отсутствует, ввиду чего в квартире используются бойлер.

Отделка помещений квартиры выполнена современными материалами.

Предметы охраны (элементы архитектурно-художественной отделки) в данном помещении не выявлены.

10.3. Современное состояние объекта:

Жилое кирпичное здание расположено в Адмиралтейском районе г. Санкт -Петербурга. Здание кирпичное, 5-ти этажное. Конструктивная схема здания – однопролетная с несущими продольными стенами.

Квартира № 125 расположена на 3-м этаже дворового пяти этажного кирпичного строения. Двор заасфальтирован. По периметру дома выполнена асфальтовая отмостка, которая на момент обследования находится в удовлетворительном состоянии. Инженерные коммуникации, находятся в работоспособном состоянии, следов протечек из трубопроводов не установлено. Ливневая канализация находится в работоспособном состоянии.

Внутреннее освещение квартиры, естественное, через оконные проемы в наружных стенах и электрическое. Квартира снабжена всем необходимым инженерным обеспечением, достаточным для нормальной эксплуатации и использования по назначению. Инженерные сети и коммуникации подключены к центральным системам водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, телефонизации. Вентиляция естественная, осуществляется через оконные проемы и вентиляционные каналы.

10.4. Анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу проектная документация, разработанная ООО «СТИЛЕС» в 2022 году: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части

перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО) в составе:

Обозначение		Примечания
Раздел 1. Предварительные работы.		
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ИРД	Исходно-разрешительная документация	Том 1. Книга 1.1.
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ФФ	Фотофиксация до начала работ	Том 2. Книга 1.2.
	Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН регионального значения	
Раздел 2. Комплексные научные исследования.		
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ИС	Историко-архивные и библиографические исследования	Том 3. Книга 2.1.
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ТО	Комплексное инженерно-техническое обследование	Том 4. Книга 2.2.
Раздел 3. Проект приспособления для современного использования.		
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ОПЗ	Общая пояснительная записка	Том 5. Книга 3.1.
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-АР	Архитектурные решения	Том 6. Книга 3.2.
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий.		
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ЭО	Внутреннее силовое электрооборудование и электроосвещение	Том 7. Книга 3.3.
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ВК	Водоснабжение и водоотведение	Том 8. Книга 3.4.
Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ОВ	Отопление и вентиляция	Том 9. Книга 3.5.

разработана с целью приспособления выявленного объекта культурного наследия для современного использования. Проектная документация разработана на основании и в полном соответствии с Заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 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 квартиры № 125).

Разработке проектной документации предшествовали фотофиксация объекта, а также архивные и библиографические изыскания, обмерные работы, обследование технического состояния конструкций в необходимом объеме.

Раздел 1. «Предварительные работы» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ИРД и Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ФФ) содержит задание Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 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 квартиры № 125); выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022 г.; ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-46-632/22-0-1 от 14.03.2022 г.; паспорт объекта культурного наследия от 17.03.2022 г.; копию Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) № 10-297 от 03.07.2015 г.; технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 08.07.2022 г. и для подключения электрической мощности от 08.07.2022 г.; акт на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов) и вентканалов от 25.07.2022 г. и иную исходно-разрешительную документацию.

В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП в раздел включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А, от 25 апреля 2022г., в котором делается вывод о том, что предполагаемые к выполнению виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

Специалистами ООО «СТИЛЕС» был составлен **«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» 25 апреля 2022г.** Указанный документ, определяющий текущее техническое состояние элементов конструкций квартиры № 125, которая предполагается для приспособления для современного использования, содержит:

Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное.

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Бутовый ленточный.

Состояние — работоспособное.

в) Цоколи и отмостки около них:

Цоколь, гладкая штукатурка и окраска.

Отмостка – асфальтовое покрытие. Озелененных участков в примыкании к зданию нет.

г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Кладка стен выполнена из красного глиняного нормально обожжённого кирпича пластического формования, уложенного на сложном растворе. Толщина наружных стен составляет 2,5 – 3,5 кирпича (570-780 мм).

Кирпичная кладка стен в обследуемых габаритах в целом прочная, с достаточной связью кирпича раствором. Качество кладки удовлетворительное, высота горизонтальных швов составляет 8 – 10 мм. Отклонения от вертикали и выпучивания стен не зафиксировано. В

местах прохождения вентиляционных каналов кладка естественным образом ослаблена за счет уменьшения сечения.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Крыша – скатная, с организованным водостоком (оборудована настенными водосборными желобами и водосточными трубами). Кровля – из листового кровельного оцинкованного железа по деревянной обрешетке.

Состояние — удовлетворительное.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Отсутствует.

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

фасад

Пятиэтажный, сложной конфигурации, выполнены в стиле модерн, материал отделки цоколя – гладкая окрашенная штукатурка.

Отделка фасада – гладкая окрашенная штукатурка.

Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное.

б) Перекрытия (плоские):

Перекрытия – плоские;

Состояние – работоспособное.

в) Полы:

Напольное покрытие – ламинат, ц/п стяжка.

Состояние – работоспособное.

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Внутренние несущие стены – кирпичные, из обожженного кирпича на известковом растворе.

Отклонений от вертикали и деформаций стен в пределах обследуемой части квартиры 125 не зафиксировано.

Перегородки в помещении не несущие дощатые, оштукатуренные по дранке с двух сторон.

Состояние внутренних стен и перегородок – работоспособные.

д) Столбы, колонны:

Отсутствуют.

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные заполнения – поздние металлопластиковые.

Внутренние дверные заполнения:

входная дверь в помещение – металлическая,

входная дверь на лестничную клетку (со стороны двора) – металлическая,

межкомнатные дверные заполнения – деревянные.

Состояние – работоспособные.

ж) Лестницы и крыльца:

Лестница, ведущая в квартиру 125 (ЛК) – одномаршевая, на косоурах, с лещадными ступенями, с площадками облицованными плиткой.

Состояние – работоспособное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Отсутствуют.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует.

Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия:

Проектом предусматривается приспособление для современного использования части квартиры 125 (перепланировка в пределах капитальных стен, переустройство и разделение):

- ремонт и приспособление с соответствующей перепланировкой квартиры 125 для современного использования;
- демонтаж существующих ненесущих перегородок;
- монтаж новых перегородок из гипсокартона по металлическим направляющим;
- устройство чистовой отделки полов, стен, потолков;
- замена инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети);
- устройство антресолей;

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

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

Раздел 2. «Комплексные научные исследования» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ИС и Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-ТО). В рамках комплексных научных исследований, предшествовавших разработке проектных решений, помимо архивных изысканий, обмерных работ, выполненных в необходимом и достаточном объеме, проведено комплексное инженерно-техническое обследование текущего состояния.

В результате было выявлено следующее.

Краткая характеристика строительных конструкций.

Стены квартиры № 125.

Конструктивная схема обследуемой части строения, где расположена квартира №125-однопролетная с несущими продольными стенами. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой стен и перекрытий. Кладка стен выполнена из глиняного красного кирпича по цепной системе перевязки, толщина стен 680-720мм.

При визуальном обследовании стен квартиры отклонений от вертикали и деструкции кирпичной кладки не выявлено.

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», состояние стен в квартире № 125 оценивается как работоспособное по результатам предварительного визуального обследования.

Перекрытия.

Выполнено визуальное и инструментальное обследование междуэтажного перекрытия под и над квартирой №125.

Конструкция междуэтажного перекрытия под квартирой № 125 – это железобетонные перекрытия имеющие опирание на железобетонные ригели сечением 450х300 мм. Железобетонные ригеля в свою очередь опираются на железобетонные колонные сечением 250х300 мм идущие с первого этажа. Конструкция пирога перекрытия под кв.125 это ламинат/керамическая плитка уложенная на полусухую стяжку с фиброволокном, толщиной 50 мм, утеплитель (мин. плита) 150 мм, железобетонное перекрытие 150 мм.

Расчет железобетонной балки перекрытия выполнен по фактической расчетной схеме, полученной по результатам проведенного обследования и фактическим сечениям, учитывающим дефекты элементов и фактический срок службы конструкции.

Прогибы и перемещения не превышают предельно допустимые значения для данных видов конструкций.

Несущая способность по предельным состояниям, при действующих эксплуатационных нагрузках, балки перекрытия – обеспечена.

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», состояние междуэтажного перекрытия под квартирой № 125 оценивается как – работоспособное.

Инженерные сети.

Выполнено визуальное обследование инженерных сетей в квартире №125.

Водопровод и канализация.

В ходе обследования выявлено, что источником системы холодного водоснабжения является существующая сеть водопровода. Трубопроводы системы холодного водоснабжения проложены из металлических труб.

- Система горячего водоснабжения в здании централизованная из городских сетей.

- Хозяйственно-бытовые стоки от санитарных приборов сбрасываются в существующую сеть водоотведения. Расход хозяйственно-бытовых сточных вод соответствует водопотреблению. Внутренние сети бытовой канализации выполнены из чугунных канализационных труб диаметром 50 и 100мм. Сеть оборудована ревизиями и прочистками.

Трубопроводы, стояки и подводка к приборам прокладываются открыто по конструкциям здания. Все сантехническое оборудование снабжено гидравлическими затворками (сифонами).

По результатам визуального обследования в отношении водопровода и канализации установлено:

-трубопроводы систем холодного водоснабжения находятся в плохом, изношенном и не рабочем состоянии, покрыты ржавчиной;

-трубопроводы системы бытовой канализации находятся в изношенном состоянии, имеются протечки, нарушена герметизация стыков в местах раструбов;

- санитарные приборы находятся в неудовлетворительном состоянии, покрыты ржавчиной, имеются сколы;

Системы холодного водоснабжения, а также канализации требует полной замены.

Отопление и вентиляция

- Система отопления в квартире предусмотрена от существующей однотрубной системы отопления здания. Отопительные приборы подключены горизонтально к верхнему розливу. Параметры теплоносителя, которые поступают в помещения- 80°-60°. В качестве отопительных приборов установлены металлические секционные радиаторы. Выпуск воздуха осуществляется через краны, установленные на отопительных приборах. Слив из системы осуществляется в ИТП. Трубы системы отопления стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75.

В квартире отсутствует механическая вытяжная система. Воздухообмен осуществляется через неплотности деревянных окон, а также через внутрискрипные каналы.

По результатам визуального обследования в отношении отопления и вентиляции установлено:

1. Трубопроводы системы отопления используются больше положенного эксплуатационного срока. Сечение трубопроводов и отопительных приборов в результате долгой эксплуатации и отложению солей уменьшено.
2. Отсутствует арматура регулировки на стояках и у приборов.
3. Отопительные приборы и трубопроводы имеют ржавчину, в местах стыков имеют подтеки и свищи.
4. Отсутствуют гильзы в местах прохода трубопроводов через строительные конструкции. Стояки, арматуру и радиаторы требуется заменить на новые с сохранением технических характеристик

Внутреннее электрооборудование

Категория электроснабжения потребителей - III. Электроснабжение электропотребителей предусмотрено от этажного щита, расположенного на лестничной клетке. В коридоре предусмотрена установка щитов накладного типа с установленными в них узлами учета. Кабельные линии выполнены двухжильными алюминиевыми и медными кабелями, открыто по стенам и потолку. Освещение выполнено светильниками накладного и подвесного типа с люминесцентными лампами. Электроустановочные изделия (розетки и выключатели) выполнены накладного и встроенного типа. Система заземления и уравнивания потенциалов – отсутствует.

По результатам визуального обследования в отношении внутреннего электрооборудования установлено:

- электрощитовое оборудование, кабельные линии, осветительные приборы, электроустановочные изделия (розетки и выключатели) находятся в неудовлетворительном, частично нерабочем состоянии, морально и физически устарело, не соответствует современным нормам и требованиям пользователя и подлежат полной замене.

Система внутреннего электрооборудования квартиры №125 требует полной замены.

Состояние инженерных сетей в квартире №125 оценивается как неудовлетворительное.

В заключении были сделаны следующие выводы и даны рекомендации.

Стены.

При визуальном обследовании стен квартиры № 125 отклонений от вертикали и деструкции кирпичной кладки не выявлено.

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», состояние стен в квартире № 125 оценивается как работоспособное по результатам предварительного визуального обследования.

Перекрытия.

Выполнено визуальное и инструментальное обследование междуэтажного перекрытия под и над квартирой № 125.

Несущая способность по предельным состояниям, при действующих эксплуатационных нагрузках, балки перекрытия – обеспечена.

В соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», состояние междуэтажного перекрытия под квартирой № 125 оценивается как – работоспособное.

Инженерные сети.

Водопровод и канализация.

По результатам визуального обследования в отношении водопровода и канализации установлено:

- трубопроводы систем холодного водоснабжения находятся в плохом, изношенном и не рабочем состоянии, покрыты ржавчиной;
- трубопроводы системы бытовой канализации находятся в изношенном состоянии, имеются протечки, нарушена герметизация стыков в местах раструбов;
- санитарные приборы находятся в неудовлетворительном состоянии, покрыты ржавчиной, имеются сколы.

Отопление и вентиляция

По результатам визуального обследования в отношении отопления и вентиляции установлено:

Трубопроводы системы отопления используются больше положенного эксплуатационного срока. Сечение трубопроводов и отопительных приборов в результате долгой эксплуатации и отложению солей уменьшено.

- Отсутствует арматура регулировки на стояках и у приборов.
- Отопительные приборы и трубопроводы имеют ржавчину, в местах стыков имеют подтеки и свищи.
- Отсутствуют гильзы в местах прохода трубопроводов через строительные конструкции.

Внутреннее электрооборудование.

По результатам визуального обследования в отношении внутреннего электрооборудования установлено:

- электрощитовое оборудование, кабельные линии, осветительные приборы, электроустановочные изделия (розетки и выключатели) находятся в неудовлетворительном, частично нерабочем состоянии, морально и физически устарело, не соответствует современным нормам и требованиям пользователя и подлежат полной замене.

Рекомендации:

- Выполнить замену системы холодного водоснабжения, а также канализации;
- Выполнить замену стояков, арматуры и радиаторов на новые с сохранением технических характеристик;
- Выполнить полную замену системы внутреннего электрооборудования квартиры № 125.

Раздел 3. «Проект приспособления для современного использования» (Шифр: 2022.Б.К-9-125.ПСО-ОПЗ и Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО-АР) содержит общую пояснительную записку, в которой указаны достаточные исходные данные и условия для

разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, краткую характеристику объекта, описание принятых в проекте решений, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений, противопожарные мероприятия, общие указания к производству работ, мероприятия по сохранению объекта культурного наследия.

Представленным на экспертизу проектом предполагается приспособление объекта для современного использования, а именно:

Квартира 125 расположена на 3-ом этаже 5-ти этажного жилого дома.

Общая площадь: 75,9 м²;

Жилая площадь: 24,0 м²;

Обмерный план квартиры представлен на листе АР.

Внутреннее освещение квартиры естественное, через оконные проемы в наружных стенах и электрическое. Квартира снабжена всем необходимым инженерным обеспечением, достаточным для нормальной эксплуатации и использования по назначению. Инженерные сети и коммуникации подключены к центральным системам водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, телефонизации.

Централизованное горячее водоснабжение отсутствует. Для горячего водоснабжения предусматриваются два бойлера.

Стены: особо капитальные каменные (кирпичные при толщине 2,5 – 3,5 кирпича) на известковом растворе.

Перегородки: деревянные поздние оштукатуренные по дранке - некапитальные.

Перекрытия: железобетонные.

Установлено, что в квартире № 125 по Большому Казачьему пер., д. 9, лит А г. Санкт-Петербурга ценная художественная отделка, а также предметы декоративно-прикладного искусства отсутствуют.

Отделка помещений выполнена современными материалами.

ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Проект перепланировки и переустройства квартиры разработан на основании:

- СП.54.133330.2016 «Здания жилые многоквартирные»
- СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»
- Федеральный закон РФ №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. с изменениями от 29.07.2017г.
- СП 1.13130.2009 «Эвакуационные ходы и выходы»
- СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»
- СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»
- СП 1.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
- СП 1.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности».
- СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования»

- СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности»

Проектом предусмотрена внутренняя перепланировка квартиры, включающая демонтаж существующих перегородок, а также установку новых перегородок, согласно данному проекту. В результате перепланировки:

- Разделение квартиры на 6 отдельных комнат с отдельными сан. узлами и местом для приготовления пищи на электрических плитах;

После перепланировки:

- коридор -13,98 м²;
- кабинет -7,61м²;
- сан узел – 1,59 м²;
- жилая комната – 8,35 м²;
- сан узел – 1,16 м²;
- подсобное помещение – 6,23 м²;
- сан узел 1,1 м²;
- подсобное помещение – 6,23 м²;
- сан узел – 1,1;
- кабинет – 7,55 м²;
- сан узел -1,32м².
- жилая комната – 10,87 м²;
- сан узел -3,77м².

Общая площадь квартиры: 70,86 м²

Жилая площадь – 19,22 м².

Конструктивные решения.

Конструктивная схема здания, где расположена квартира №125 - однопролетная с несущими продольными стенами. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой стен и перекрытий. Кладка стен выполнена из глиняного красного кирпича по цепной системе перевязки, толщина стен 680-720мм.

Конструкция междуэтажного перекрытия под квартирой № 125 – это железобетонные перекрытия имеющие опирание на железобетонные ригели сечением 450x300 мм. Железобетонные ригеля в свою очередь опираются на железобетонные колонные сечением 250x300 мм идущие с первого этажа. Конструкция пирога перекрытия под кв.125 это ламинат/керамическая плитка уложенная на полусухую стяжку с фиброволокном, толщиной 50 мм, утеплитель (мин. плита) 150 мм, железобетонное перекрытие 150 мм.

В данной квартире устраиваются антресоли на отм. +2,000. Высота в чистом виде помещения +3,060. Антресоли крепятся на металлический каркас из трубы 100x100 мм и устанавливаются на трубы такого же профиля. Мет. стойки спрятаны/защиты в перегородках. Мет. стойки и прогоны соединяются между собой на мет. уголок, на сварку.

Подъем на антресоль осуществляется через складную - приставную лестницу.

Перегородки.

Существующие перегородки квартиры - деревянные, оштукатуренные по дранке поздние ненесущие. Предусмотрен полный демонтаж существующих перегородок. Новые перегородки предусмотрены из листов ГКЛ по металлическим направляющим, между

листами ГКЛ устройство шумоизоляции из минплиты толщиной 100 мм. Планы демонтажа, устройства новых перегородок, см. на листах АР.

В рамках настоящего проекта предусмотрены конструктивные решения, предусматривающие устройство антресолей в каждой комнате.

Окна и двери.

Проектом не предусмотрен демонтаж существующих оконных заполнений.

Полы.

Отметку полов в кв. № 125 принимаем равной 0,000 м.

Проектом предусмотрена замена существующего дощатого пола во вновь образуемом помещении санузла. Новый пол предусматривается в виде цементно-песчаной стяжки с покрытием из керамической плитки. В конструкции нового пола предусматривается гидроизоляция.

Все отделочные материалы должны обязательно иметь сертификаты в области пожарной безопасности, гигиенические и сертификаты соответствия.

Решения по инженерному обеспечению.

Решения по отоплению.

Отопление помещений квартиры осуществляется от существующих приборов отопления по существующей централизованной системе.

Решения по вентиляции.

Существующая система вентиляции- с механическим побуждением. Приток воздуха в жилых помещениях обеспечивается через регулируемые форточки в оконных блоках. Удаление воздуха из ванной комнаты осуществляется через существующие в стенах вентиляционные каналы. В перегородке между двумя совмещенными санузлами (пом.7 и 8) в верхней части перегородки предусматривается устройство вентиляционной решетки.

Решения по водоснабжению и канализации.

Водоснабжение квартиры осуществляется централизованно, от существующих стояков. Централизованное горячее водоснабжение отсутствует. Горячее водоснабжение предусматривается от двух бойлеров, устанавливаемых в коридоре квартиры. Водоотведение и канализация устраиваются по безнапорной системе. См. раздел ВК.

Электрооборудование.

Электроснабжение квартиры осуществляется от существующих щитков электропитания, в пределах отпущенных мощностей. Линии от щитка к штепсельным розеткам для электробытовой техники оборудовать устройством защитного отключения (УЗО) согласно ст. 82 Федерального закона РФ №123-ФЗ.

Все электрооборудование в квартире подлежит замене. Приготовление пищи осуществляется с помощью электроплиты.

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

Библиография:

1. Адресная книга города С.-Петербурга на 1892 г. / сост., при содействии Гор. обществ. упр., под ред. П.О. Яблонского. СПб. 1892.
2. Аллер С.И. Руководство к отыскиванию жилищ по Санкт-Петербургу, или Прибавление к адресной книге: указатель жилищ и зданий в С. Петербурге. СПб., 1824.
3. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник под общей ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
4. Базарова Т.А. Планы петровского Петербурга. СПб., 2003.
5. Богданов А.И. Описание Санкт-Петербурга. 1749-1751. СПб., 1997.
6. Весь Петербург на 1894 год : адресная и справочная книга. СПб., [1894].
7. Весь Петроград на 1917 год : адресная и справочная книга г. Петрограда. – [СПб.] : издание т-ва А.С. Суворина – "Новое время", [1917]. – 930 с., 2086 стб. : ил., пл.
8. Глезеров С.Е. Петербургские окрестности. Быт и нравы начала XX века. М.: Центрполиграф, 2013.
9. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справочник. СПб., 2001.
10. Канн П.Я. Прогулки по Петербургу: Вдоль Мойки, Фонтанки, Садовой. СПб., 1994.
11. Краснова Е.И. Источники для изучения домовладения С.-Петербурга// Петербургские чтения, 96. СПб., 1996.
12. Нейдгардт П.П. Список домам С.-Петербурга по полицейским частям и участкам / сост. П. Нейдгардт. – С.-Петербург : С.-Петерб. столич. и губ. стат. ком., 1869.
13. Нистрем К.М. Адрес-календарь Санкт-петербургских жителей, составленный по официальным документам и сведениям К. Нистремом. Т. 1. Указатель города Санкт-Петербурга. – Санкт-Петербург : в тип. III Отд. Собств. Е.И.В. Канцелярии, 1844.
14. Нумерация домов в Санкт-Петербурге, с алфавитными списками проспектам, улицам, площадям, набережным, мостам, невским пристаням, городским въездам, соборным и приходским церквям, дворцам, монументам и владельцам домов / составлено при Канцелярии Санкт-петербургского военного генерал-губернатора. – [СПб.], 1836.
15. Описание улиц С.-Петербурга и фамилии домовладельцев к 1863 году / сост. Н. Цылов. – Санкт-Петербург : тип. Т-ва "Общественная польза", 1862.
16. Пунин А. Л. Архитектура Петербурга середины XIX века. Л., 1990.
17. Санкт-Петербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. – Санкт-Петербург: печатано от 1-й до 48-й страницы в типографии Шнора, 1809.
18. Цылов Н.И. Городской указатель, или Адресная книга врачей, художников, ремесленников, торговых мест, ремесленных заведений и т. п. на 1849 год / по поруч.

С. Петерб. оберполицеймейстера ... ген.-майора Галахова сост. Литейной части пристав исполнительных дел Цылов. – Санкт-Петербург : тип. Штаба Отд. кор. внутр. стражи, ценз. 1849.

Архивные источники:

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

1. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4841.

Чертежи дома на участке, принадлежавшем С.И. Зайцову, М.Г. Соколовой, Н.П. Травниковой, Ф.И. Кривдину по Б.Казачьему пер., 9 и М. Казачьему пер., 3.

Крайние даты документов: 1831–1906.

2. ЦГИА СПб. Фонд 486. Описание 2. Дело 9.

Одна купчая крепость на землю под уширение Казачьего пер. 5 мая 1837 г. от А.А. Кандаурова.

Крайние даты документов: 05.05.1837.

3. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 1. Дело 2512.

О залоге имущества наследниками Н.С. Гречишкиной: Писаревской, Соколовой, Карминой и Де-Бурго-Кляве; П.Е. и М.Г.Соколовыми, В.А. и Н.П.Травниковыми, Ф.И. Кривдиным по Б.Казачьему пер.,9 и М.Казачьему пер.,3.

Крайние даты документов: 27.11.1870–23.06.1905.

4. ЦГИА СПб. Фонд 573. Описание 1. Дело 2339.

Дом Шувалова, Малый Казачий переулок дом 9.

Дела по водоснабжению с 1863-1898 годы.

Крайние даты документов: 12.11.1873–12.11.1910.

5. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 99. Дело 1389.

По прошению пот.поч.гр.Соколова о выдаче плана на двор его жены по Казачьему пер.,9 в Моск.ч.

Крайние даты документов: 16.06.1882–12.08.1882.

6. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 82. Дело 63.

О выдаче Н.П.Травниковой плана ее двора в Моск.ч. по Казачьему пер.,9.

Крайние даты документов: 23.03.1899.

7. Фонд 515. Описание 4. Дело 1572.

Чертежи дома Н.П.Травниковой, Ф.И. Кривдина по Б.Казачьему пер., 9 и М.Казачьему пер., 3.

Крайние даты документов: 23.03.1899–05.03.1915.

8. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 86. Дело 593.

О выдаче Н.П.Травниковой плана, в Московской части по Большому Казачьему пер.,9.

Крайние даты документов: 13.11.1903–15.01.1904.

9. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 45. Дело 665.

По прошению Ф.Капитонова об открытии трактира без крепких напитков по Казачьему пер.,9.

Крайние даты документов: 1911–без даты.

10. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 87. Дело 762.

По прошению мещанина Ф.И. Кривдина о выдаче плана участка в Московской части по Большому Казачьему пер., 9 и 3.

Крайние даты документов: 12.08.1905–08.10.1905.

11. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 1. Дело 2512А.

О залоге имущества Ф.И. Кривдиным, А.П. Шуваловым по М. Казачьему пер., 3 и Б. Казачьему пер., 9.

Крайние даты документов: 23.06.1905–18.08.1914.

12. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 1. Дело 2512Б.

О залоге имущества А.П. Шуваловым и Н.А. Невельской по М. Казачьему пер., 3 и Б. Казачьему пер., 9.

Крайние даты документов: 19.02.1915–14.03.1919.

13. ЦГИА СПб. Фонд 569. Опись 12. Дело 1475.

Дело о закрытии чайного заведения Юрия Аблаш в д. 9 по Казачьему пер.

Крайние даты документов: 01.04.1916.

Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (Архив КГИОП):

14. Паспорт объекта культурного наследия «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)». П.1020, инв. № 1721п.

12. Обоснования вывода экспертизы:

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№), разработанную ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО) было выявлено следующее:

1. Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности согласно п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2. В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона

№ 73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП.

3. Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

4. Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

5. Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

6. Комплексные научно-исследовательские работы, а именно: натурные и обмерные работы, историко-библиографические исследования, необходимые для разработки проектных решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования выполнены в достаточном объеме, изучена имеющаяся исходно-разрешительная документация на объект.

7. Обследования текущего состояния объекта, необходимые для разработки проектных решений, а также определения методических и технологических рекомендаций по составу и производству работ на объекте культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

8. Представленные в документации технологические и методические рекомендации для производства работ на объекте культурного наследия соответствуют текущему состоянию и общепринятым реставрационным нормам.

9. Представленные в проекте чертежи отражают все необходимые размеры для производства работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

10. Решения, предусмотренные проектной документацией, разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г., соответствуют заданию Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 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 квартиры № 125).

11. Представленные проектные решения по приспособлению объекта для современного использования соответствуют проведенным исследованиям и направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), утвержденный распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 10-297 от 03.07.2015 г.

12. Представленные в проекте решения, объемы и методы по ведению работ на объекте культурного наследия являются необходимыми и достаточными. Они соответствуют

общепринятым строительным и реставрационным нормам, требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, а также настоящему состоянию объекта.

13. Предложенные представленной документацией решения направлены на создание необходимых условий для современного использования (эксплуатации) объекта культурного наследия.

14. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона № 73-ФЗ.

15. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

16. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

13. Выводы экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№), разработанная ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО) **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

Дата оформления заключения экспертизы: 24.01.2023 г.

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии подписано электронной подписью (Прокофьев М.Ф.)
(расшифровка подписи)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии подписано электронной подписью (Глинская Н.Б.)
(расшифровка подписи)

Член экспертной комиссии подписано электронной подписью (Калинин В.А.)
(расшифровка подписи)

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 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 квартиры № 125).

Приложение № 2. Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) № 10-297 от 03.07.2015 г.

Приложение № 3. Извлечение из Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года) № 10-22 от 21.07.2009 г.;

Приложение № 4. Копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина), утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) 22 июля 2009 г.

Приложение № 5. Паспорт объекта культурного наследия от 17.03.2022 г.

Приложение № 6. Копия договора купли-продажи квартиры от 17 марта 2020 г.

Приложение № 7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022 г.

Приложение № 8. Материалы фотофиксации.

Приложение № 9. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 10. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Лицензия и титулы проектной документации.

Приложение № 12. Историческая иконография.

Приложение № 13. Ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-46-632/22-0-1 от 14.03.2022 г.

Приложение № 14. Акт на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов) и вентканалов от 25.07.2022 г.

Приложение № 15. Иная документация:

Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 08.07.2022 г. и для подключения электрической мощности от 08.07.2022г.

Доверенность.

Приложение № 16.

Поэтажные планы ПИБ на здания по адресу: Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№.

Приложение №2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

**Копия Распоряжения Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП)
об определении предмета охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина)
№ 10-297 от 03.07.2015 г.**



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

окул

03.07.2015№ 10-294

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

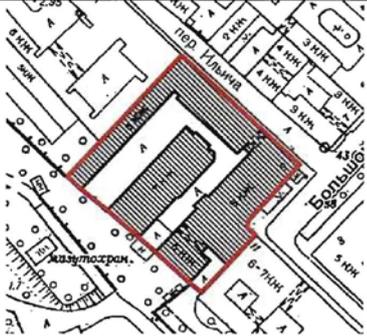
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП-
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 03.07.2015 № 10-294

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры
А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., 6/№)

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты и конфигурация двух лицевых и одного дворового корпусов (литера А), дворового флигеля (литера Г), расположенных на угловом участке, на пересечении Большого и Малого Казачих переулков, включая воротные проезды лицевых корпусов, объемно-планировочное решение дворовых пространств;</p> <p>габариты, высотные отметки и конфигурация крыш (скатная), материал кровли (листовой металл).</p>	  

2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий – местоположение;</p> <p>исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественная отделка, включая:</p> <p>1-ЛК, 2-ЛК – двухмаршевую, на косоурах, с известняковыми ступенями, с площадками, облицованными метлахской плиткой (рисунок «соты», цвет), с кованным металлическим ограждением геометрического рисунка с волнтами, с профилированным деревянным поручнем;</p> <p>7-ЛК – двухмаршевую, на косоурах, с известняковыми ступенями и площадками, с кованным металлическим ограждением геометрического рисунка с волнтами.</p>	  
---	--------------------------------	--	---

3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевые фасады углового корпуса: пятиэтажные, сложной конфигурации, выполнены в приемах модерна: вид материала и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (руст «под шубу» – в уровне 1-го этажа, линейный руст – в уровне 2-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 3-5-го этажей);</p> <p>угловой эркер – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), габариты, конфигурация (полуциркульный в плане);</p> <p>эркер на каннелированных кронштейнах – местоположение (в уровне 2-4-го этажей, по фасаду по Большому Казачему пер.), габариты, конфигурация (дугобразный в плане); балкон в завершении эркера – местоположение, габариты, конфигурация;</p>	  

	<p>балконы (4) – местоположение (в уровне 3-го этажа, фланкируют углы фасада), габариты, конфигурация (полуциркульные в плане);</p> <p>французские балконы (4) – местоположение (на каждом углу фасада), габариты, конфигурация (полукруглые в плане);</p> <p>ограждение балконов (9) – материал металл, рисунок (в характере модерн – цветы, изогнутые стебли, лебединые головы);</p> <p>балконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (полуциркульные, французские – с лучковым завершением);</p> <p>заполнение балконных проемов – материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки (включая заполнение проемов французских балконов в характере модерн);</p> <p>*по результатам натурных и архивных исследований</p>	  
--	--	---

	<p>исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>исторические оконные проемы, включая витринные – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные – в уровне 1-го, 4-го этажей; полуциркульные – в уровне 2-3-го, 5-го этажей); исторический рисунок, цвет* и материал (дерево), оконных заполнений; оформление оконных проемов: прямоугольные ниши – в уровне 1-го этажа; подоконные филенки, замковые камни с женскими маскаронами, фланкированные лепными факелами – в уровне 2-го этажа; горизонтальные филенки с лепными композициями из цветов и стеблей, разделенные пополам каннелированной пилястрой, замковые камни с розеттой – в уровне 3-го этажа;</p> <p>подоконные доски на кубических кронштейнах, фигурные наличники с «ушками», замковые камни – в уровне 4-го этажа; замковые камни с лепными гирляндами, «полотенца» – в уровне 5-го этажа;</p> <p>*по результатам натурных и архивных исследований</p>	  
--	--	---

	<p>над балконными проемами лепные композиции из лиры с гирляндой хмеля и ветвями с листьями и бутонами;</p>	
	<p>по центральным осям фасада лепные парные композиции из медальонов в картуше с провисающей гирляндой и вазонов с провисающим ламбрекеном;</p>	
	<p>оформление окон эркера по Большому Казачему пер. – лопатки с лепными композициями из цветов, стеблей, медальонов, гирлянд, лент, женских бюстов; горизонтальные тяги из каннелюр с накладными стилизованными полотенщами с патерами – в уровне 3-4-го этажей;</p>	

		<p>лопатки, фланкирующие оси эркеров и балконов, с лепными композиционными растительно-геометрического рисунка – в уровне 3-4-го этажей;</p> <p>лопатки, фланкирующие те же оси, с парными «полотенцами» – в уровне 5-го этажа;</p> <p>профилированные междуэтажные и подоконные тяги и карнизы, включая тягу с иониками и геометрическими мотивами;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p> <p>лицевой фасад корпуса по Малому Казачему пер.: пятиэтажный, выполнен в приемах модерна: вид материала и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (руст «под шубу» – в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 2-5-го этажей);</p> <p>эркер – местоположение (в уровне 2-5-го этажей, над дверным проемом), габариты, конфигурация (прямоугольный со скругленными углами в плане);</p>	  
--	--	--	---

	<p>воротный проезд – местоположение (по крайней левой оси фасада), габариты, конфигурация (прямоугольный);</p> <p>исторический дверной проем – местоположение (под эркером), габариты, конфигурация (прямоугольный);</p> <p>исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>исторический материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки оконных проемов;</p> <p>оформление оконных проемов: контрналечники, замковые камни – в уровне 1-го этажа; профилированные наличники, подоконные доски на кубических кронштейнах – в уровне 2-5-го этажей; замковые камни, наличники «с ушками» - в уровне 4-го этажа;</p> <p>профилированная междуэтажная тяга;</p> <p>венчающий профилированный раскрепованный карниз;</p> <p>*по результатам натурных и архивных исследований</p>	  
--	--	---

	<p>дворовые фасады:</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>вид материала и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>ризалиты лестничных объемов – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные; лучковые – лестничных проемов; полуциркульные – в уровне 5-го этажа); ширина и верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа;</p> <p>исторический материал, цвет* и рисунок оконных заполнений (включая заполнения оконных проемов лестничных ризалитов в характере модерн);</p> <p>профилированный венчающий карниз.</p> <p>*по результатам натурных и архивных исследований</p>	 
--	--	--

			
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>вестибюль входа парадной лестницы 1-ЛК:</p> <p>оформление потолка – профилированные рамы с порезками растительного и геометрического рисунка, ионика, профилированный карниз на акантовых кронштейнах с розетками (чередуются через один), широкий лепной фриз из венков и «пучков» листьев;</p>	 

в центре плафона лепная
веерная розетка в
профилированном круглом
обрамлении растительно-
геометрического рисунка;

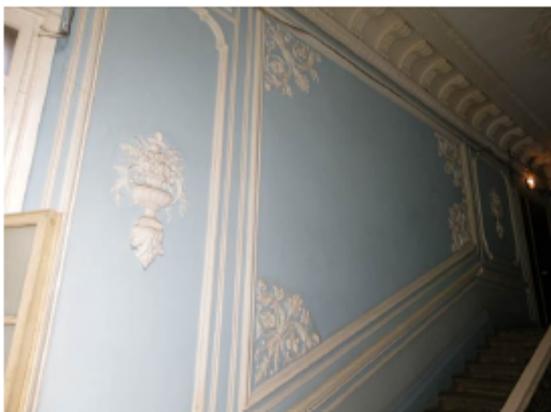


оформление стен –
профилированные филенки
с порезками «бусь»,
лепными гирляндами с
цветами;
ниши-конхи с
профилированными
наличниками; вверху
фланкированы лепными
букетами из листьев,
перевязанными лентами,
замковыми камнями с
провисающими
гирляндами с бантами;



заполнение дверного
проема (проход к парадной
лестнице) – материал
(дерево), конструкция
(двери двухстворчатые, с
боковыми нестворными
частями), оформление
(профилированные
филенки, верхние –
остекленные);



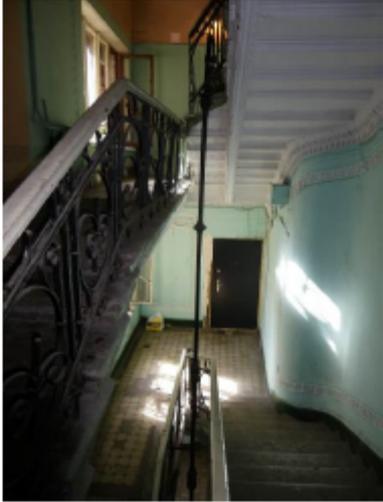
		<p>помещение за вестибюлем – профилированная фигурная рама с угловыми филёнками и лепными композициями из акантовых волнот с пальметтой; профилированный карниз с порезками ионником, дентикулами, с широким лепным фризом из венков и «лучков» листьев;</p>	 
		<p>парадная лестница 1-ЛК: оформление стен – профилированные филёнки (центральная – с лепными угловыми композициями из акантовых волнот с розетками, пальметтой; боковые – с лепными вазами с букетами цветов);</p>	

	<p>оформление лестничных площадок на этажах: оформление стен – профилированные филенки с лепными провисающими гирляндами с бантами – над боковыми дверными проемами; фриз с декоративным деревянным оформлением с имитацией оконных проемов с расстекловкой в характере модерн;</p> <p>оформление потолка – профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; профилированный карниз с порезками ноником, дентикулами; в центре перекрытия круглая лепная розетка растительного рисунка;</p> <p>на междуэтажных площадках: оформление потолка – профилированный карниз с порезками ноником, дентикулами, профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; в центре перекрытия круглая лепная розетка растительного рисунка;</p>	  
--	--	---

	<p>оформление потолка верхней площадки лестницы – профилированные рамы с порезкой растительного рисунка, падуга, декорированная каннелированными кронштейнами, с порезками ноником, «жгут»; в центре плафона лепная розетка в профилированном круглом обрамлении из бус и листьев; по внешнему краю лепной рисунок из листьев и цветов;</p> <p>оформление потолка межэтажной верхней площадки – профилированный карниз с порезками ноником, дентикулами, профилированные рамы;</p> <p>подшивка лестницы по внешнему краю – с порезками «бусь»;</p>	  
--	--	---

	<p>парадная лестница 2-ЛК: тамбур входа – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (стены и потолок обшиты деревянными панелями с филенками);</p> <p>заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые, с прямоугольной остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки);</p> <p>вестибюль: оформление потолка и стен – плафон разделен на три профилированные рамы с угловыми лепными композициями рокайльного рисунка; боковые рамы с овальными, центральная – с круглой лепными розетками рокайльного рисунка; профилированный карниз с порезками иоником, дентиклами, с широким лепным фризом из венков и «пучков» листьев;</p> <p>по периметру стен – профилированные зеркала с лепными угловыми композициями из акантовых волют с розетками, пальметтой;</p> <p>заполнение дверного проема (проход к помещению перед лестницей) – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые*, с боковыми нестворными частями, с прямоугольной трехчастной фрамугой, оформление (профилированные филенки);</p> <p>*в настоящее время двери демонтированы</p>	  
--	---	---

	<p>помещение перед лестницей:</p> <p>оформление потолка – профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, профилированная фигурная рама с угловыми филёнками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой;</p> <p>печь* – средистенная, облицованная изразцом, в верхней части с рельефным изразцом; с профилированным карнизом с фризом с иоником;</p> <p>оформление стен лестницы: карниз с порезками иоником, дентикулами; филёнки из лепных фризов «меандра» с лепными розетками по углам; узкие – с провисающими гирляндами с розетками – в верхней части;</p> <p>*сильно закрашена, оклеена</p>	  
--	--	---

		<p>лестничные площадки – с полуциркульными нишами;</p> <p>торшер – местоположение (от нижней площадки к верхней), материал (металл), оформление (с перехватами);</p> <p>подшивка лестницы по внешнему краю – с порезками «бусь»;</p> <p>помещение выставочного зала (угловое, в уровне 1-го этажа):</p> <p>оформление потолка – профилированный карниз, две лепные овалы розетты растительного рисунка.</p>	  
--	--	---	---

Приложение №3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Извлечение из Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года) № 10-22 от 21.07.2009 г.

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 21 июля 2009 года N 10-22

**О включении выявленных объектов культурного наследия
в Единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

(с изменениями на 25 августа 2010 года)

▶ Информация об изменяющих документах

В соответствии с заключением от 30.11.2004 N 1.2, составленным ООО "АРС" (отчеты N 1, 2, 4-64, 66-75, 77-187, 189-195) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, и решением Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 18.06.2009:

1. Включить в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) в качестве объектов культурного наследия регионального значения выявленные объекты согласно [приложению к настоящему распоряжению](#).

2. Заместителю председателя КГИОП - начальнику управления государственного учета объектов культурного наследия и правового обеспечения Разумову А.А. обеспечить:

2.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

2.2. Направление в Росохранкультуру представления о включении выявленных объектов культурного наследия, указанных в пункте 1 настоящего распоряжения, в Реестр.

2.3. Направление в Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области копии решения о включении объектов, указанных в [приложении к настоящему распоряжению](#), в Реестр.

2.4. Составление учетной документации на включаемые в Реестр объекты, указанные в [приложении к настоящему распоряжению](#).

2.5. Уведомление лиц, являющихся собственниками объектов, указанных в [приложении к настоящему распоряжению](#), о решении о включении объектов в Реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

3. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику управления зон охраны объектов культурного наследия Комлеву А.В. обеспечить внесение соответствующих изменений в базу данных геоинформационной системы MapInfo.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Разумова А.А. и первого заместителя председателя КГИОП Комлева А.В. по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП
В.А.Дементьева

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 21.07.2009 N 10-22

**Перечень выявленных объектов культурного наследия,
включенных в Единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
в качестве объектов культурного наследия регионального значения**

(с изменениями на 25 августа 2010 года)

N п/п	Наименование объекта	Местонахождение
1	3*	4
26	Дом Зайцева (Ф.И.Кривдина)	Большой Казачий пер., 9, литеры А, Г (описательный адрес: Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/н)

Приложение №4

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., 6/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

**Копия плана границ территории
объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева»
(Ф. И. Кривдина), утвержденного Комитетом по государственному
контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
(КГИОП) 22.07.2009 г.**

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета объектов культурного наследия
и правового обеспечения

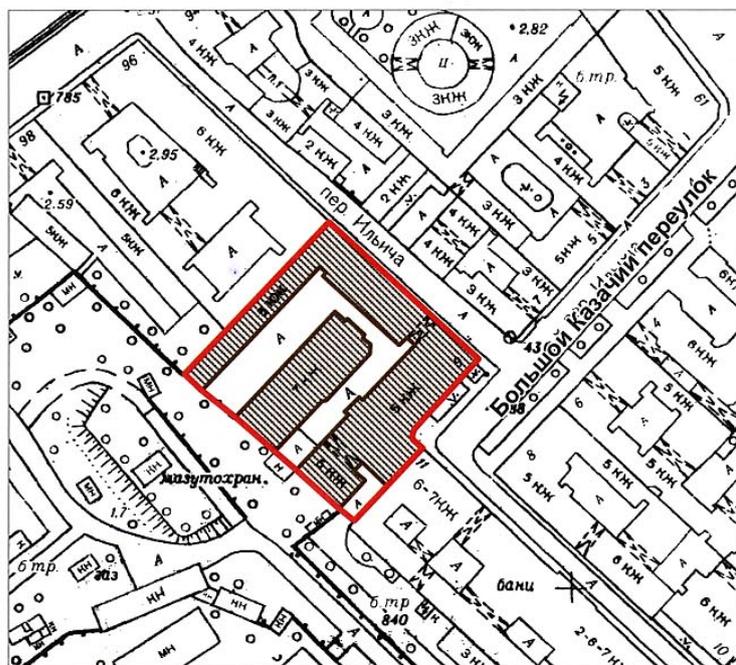
А.А.Разумов

М.П.

"22" июля 2009

**План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)"**

г. Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., 9, лит. А, Г;
Малый Казачий пер., б/№



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

Приложение №5

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

**Копия паспорта
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина)**

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

Экземпляр № 2

791410028400005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



02.09.2020

Дата съемки (число, месяц, год)

Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)

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

1832; 1905 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 10-22 от 21.07.2009 г.

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

Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 9, литера А

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

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)", утвержденный Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 22.07.2009 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация двух лицевых и одного дворового корпусов (литера А), дворового флигеля (литера Г), расположенных на угловом участке, на пересечении Большого и Малого Казачих переулков, включая воротные проезды лицевых корпусов, объемно-планировочное решение дворовых пространств; габариты, высотные отметки и конфигурация крыш (скатная), материал кровли (листовой металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки междуэтажных перекрытий – местоположение; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественная отделка, включая: 1-ЛК, 2-ЛК – двухмаршевую, на косоурах, с известняковыми ступенями, с площадками, облицованными метлахской плиткой (рисунок «соты», цвет), с кованым металлическим ограждением геометрического рисунка с волютами, с профилированным деревянным поручнем; 7-ЛК – двухмаршевую, на косоурах, с известняковыми ступенями и площадками, с кованым металлическим ограждением геометрического рисунка с волютами. 3 Объемно-планировочное решение: объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевые фасады углового корпуса: пятиэтажные, сложной конфигурации, выполнены в приемах модерна: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (руст «под шубу» – в уровне 1-го этажа, линейный руст – в уровне 2-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 3-5- угловой эркер – местоположение (в уровне 2-5-го этажей), габариты, конфигурация (полуциркульный в плане); эркер на каннелированных кронштейнах – местоположение (в уровне 2-4-го этажей, по фасаду по Большому Казачему пер.), габариты, конфигурация (дугобразный в плане); балкон в завершении эркера – местоположение, габариты, конфигурация; балконы (4) – местоположение (в уровне 3-го этажа, фланкируют углы фасада), габариты, конфигурация (полуциркульные в плане); французские балконы (4) – местоположение (на южном углу фасада), габариты, конфигурация (полукруглые в плане); ограждение балконов (9) – материал металл, рисунок (в характере модерн – цветы, изогнутые стебли, лебединые головы); балконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (полуциркульные, французские – с лучковым завершением); заполнение балконных проемов – материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки (включая заполнение проемов французских балконов в характере модерн); *по результатам натурных и архивных исследований исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); исторические оконные проемы, включая витринные – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные – в уровне 1-го, 4-го этажей; полуциркульные – в уровне 2-3-го, 5-го этажей); исторический рисунок, цвет* и материал (дерево), оконных заполнений; оформление оконных проемов: прямоугольные ниши – в уровне 1-го этажа; подоконные филенки, замковые камни с женскими маскаронами, фланкированные лепными факелами – в уровне 2-го этажа; горизонтальные филенки с лепными композициями из цветов и стеблей, разделенные пополам каннелированной пилястрой, замковые камни с розеттой – в уровне 3-го этажа; подоконные доски на кубических кронштейнах, фигурные наличники с «ушками», замковые камни – в уровне 4-го этажа; замковые камни с лепными гирляндами, «полотенца» - в уровне 5-го этажа; *по результатам натурных и архивных исследований над балконными проемами лепные композиции из лиры с гирляндой хмеля и ветвями с листьями и бутонами; по центральному осям фасада лепные парные композиции из медальонов в картуше с провисающей гирляндой и вазонов с провисающим ламбрекеном; оформление окон эркера по Большому Казачему пер. – лопатки с лепными композициями из цветов, стеблей, медальонов, гирлянд, лент, женских бюстов; горизонтальные тяги из каннелюр с накладными стилизованными полотенцами с патерами – в уровне 3-4-го этажей; лопатки, фланкирующие оси эркеров и балконов, с лепными композициями растительно-геометрического рисунка – в уровне 3-4-го этажей; лопатки, фланкирующие те же оси, с парными «полотенцами» – в уровне 5-го этажа; профилированные междуэтажные и подоконные тяги и карнизы, включая тягу с иониками и геометрическими мотивами; венчающий профилированный карниз; лицевой фасад корпуса по Малому Казачему пер.: пятиэтажный, выполнен в приемах модерна: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (руст «под шубу» – в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 2-5-го этажей); эркер – местоположение (в уровне 2-5-го этажей, над дверным проемом), габариты, конфигурация (прямоугольный со скругленными углами в плане); воротный проезд – местоположение (по крайней левой оси фасада), габариты, конфигурация (прямоугольный); исторический дверной проем – местоположение (под эркером), габариты, конфигурация (прямоугольный);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); исторический материал (дерево), цвет*, рисунок расстекловки оконных проемов; оформление оконных проемов: контрналичники, замковые камни – в уровне 1-го этажа; профилированные наличники, подоконные доски на кубических кронштейнах – в уровне 2-5-го этажей; замковые камни, наличники «с ушками» - в уровне 4-го этажа; профилированная междуэтажная тяга; венчающий профилированный раскрепованный карниз; *по результатам натурных и архивных исследований дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; ризалиты лестничных объемов – местоположение, габариты, конфигурация; исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные; лучковые – лестничных проемов; полуциркульные – в уровне 5-го этажа); ширина и верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа; исторический материал, цвет* и рисунок оконных заполнений (включая заполнения оконных проемов лестничных ризалитов в характере модерна); профилированный венчающий карниз. *по результатам натурных и архивных исследований 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: вестибюль входа парадной лестницы 1-ЛК: оформление потолка – профилированные рамы с порезками растительного и геометрического рисунка, ионика, профилированный карниз на акантовых кронштейнах с розетками (чередуются через один), широкий лепной фриз из венков и «пучков» листьев; в центре плафона лепная вверная розетка в профилированном круглом обрамлении растительно-геометрического рисунка; оформление стен – профилированные филенки с порезками «бусы», лепными гирляндами с цветами; ниши-конхи с профилированными наличниками; верху фланкированы лепными букетами из листьев, перевязанными лентами, замковыми камнями с провисающими гирляндами с бантами; заполнение дверного проема (проход к парадной лестнице) – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые, с боковыми нестворными частями), оформление (профилированные филенки, верхние – остекленные); помещение за вестибюлем – профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, с широким лепным фризом из венков и «пучков» листьев; парадная лестница 1-ЛК: оформление стен – профилированные филенки (центральная – с лепными угловыми композициями из акантовых волют с розетками, пальметтой; боковые – с лепными вазонами с букетами цветов); оформление лестничных площадок: на этажах: оформление стен – профилированные филенки с лепными провисающими гирляндами с бантами – над боковыми дверными проемами; фриз с декоративным деревянным оформлением с имитацией оконных проемов с расстекловкой в характере модерна; оформление потолка – профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами; в центре перекрытия круглая лепная розетка растительного рисунка; на междуэтажных площадках: оформление потолка – профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; в центре перекрытия круглая лепная розетка растительного рисунка; оформление потолка верхней площадки лестницы – профилированные рамы с порезкой растительного рисунка, падуга, декорированная каннелированными кронштейнами, с порезками иоником, «жгут»; в центре плафона лепная розетка в профилированном круглом обрамлении из бус и листьев; по внешнему краю площадки – профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, профилированные рамы; подшивка лестницы по внешнему краю – с порезками «бусы»; парадная лестница 2-ЛК: тамбур входа – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (стены и потолок обшиты деревянными панелями с филенками); заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые, с прямоугольной остекленной фрамугой), оформление (профилированные филенки); вестибюль: оформление потолка и стен – плафон разделен на три профилированные рамы с угловыми лепными композициями рокайльного рисунка; боковые рамы с овальными, центральная – с круглой лепными розетками рокайльного рисунка; профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, с широким лепным фризом из венков и «пучков» листьев; по периметру стен – профилированные зеркала с лепными угловыми композициями из акантовых волют с розетками, пальметтой; заполнение дверного проема (проход к помещению перед лестницей) – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые*, с боковыми нестворными частями, с прямоугольной трехчастной фрамугой), оформление (профилированные филенки); *в настоящее время двери демонтированы помещение перед лестницей: оформление потолка – профилированный карниз с порезками иоником, дентикулами, профилированная фигурная рама с угловыми филенками и лепными композициями из акантовых волют с пальметтой; печь* средистенная, облицованная изразцом,

в верхней части с рельефным изразцом; с профилированным карнизом с фризом с иоником; оформление стен лестницы: карниз с порезками иоником, дентикулами; филенки из лепных фризов «меандра» с лепными розетками по углам; узкие – с провисающими гирляндами с розетками – в верхней части; *сильно закрашена, оклеена лестничные площадки – с полуциркульными нишами; торшер – местоположение (от нижней площадки к верхней), материал (металл), оформление (с перехватами); подшивка лестницы по внешнему краю – с порезками «бусы»; помещение выставочного зала (угловое, в уровне 1-го этажа): оформление потолка – профилированный карниз, две лепные овальные розетты растительного рисунка.

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)" № 10-297 от 03.07.2015 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Г.Р.
должность		инициалы, фамилия

11.03.2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение №6

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Договор купли-продажи квартиры

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

ГОРОД Санкт-Петербург

17 марта 2020 г.

Гр. Российской Федерации Ярёмко Алексей Юрьевич, 15 марта 1968 года рождения, место рождения: Г. МОСКВА, пол: Мужской, (паспорт гражданина РФ: 4512 984325, выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТРОПАРЕВО-НИКУЛИНО, 17 апреля 2013 года, код подразделения: 770-072), адрес регистрации: г Москва, пр-кт Вернадского, д 113, кв 181

именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации ТОЛСТОВА ЕЛЕНА ЛЬВОВНА, 15 сентября 1970 года рождения, место рождения: ГОР. ЛЕНИНГРАД, пол: Женский, (паспорт гражданина РФ: 4015 330290, выдан ТП №59 ОТДЕЛА УФМС РОССИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛ. В ПЕТРОГРАДСКОМ Р-НЕ Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 16 октября 2015 года, код подразделения: 780-059), адрес регистрации: г Санкт-Петербург, ул Красного Курсанта, д 11/1, кв 26

именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Продавец продает Покупателю в собственность принадлежащую Продавцу на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом. 9, литера А, квартира 125 (далее по тексту - «Квартира»).

2. Параметры квартиры: этаж расположения - 3 (три); количество комнат - 3 (три); общая площадь - 75.9 (семьдесят пять целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер: 78:32:0001618:1445.

3. Квартира находится в собственности Продавца на основании договора №194 АК купли-продажи жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по результатам конкурса от 03.10.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-А 358453, выданное 24.04.2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2014 года сделана запись регистрации №78-78-30/043/2014-288.

Ограничение (обременение) права: Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Дата государственной регистрации: 15.12.2011 года. Номер государственной регистрации: 78-78-30/006/2011-319. Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" от 20.02.2001 №15, дата регистрации 20.08.2004, №78-01-200/2004-166.1

Согласно статье 47.3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на Покупателя возлагаются следующие обязательства по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, а именно:

3.1 осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержке его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

3.2 не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3.3 не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявлено объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объект культурного наследия не определен;

3.4 обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного культурного наследия;

3.5 соблюдать установленные статьей 5.1. Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, а именно:

-на территории памятника или ансамбля запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов культурного строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3.6 не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

3.7 незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

3.8 не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.9 Собственник помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.10 В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 настоящего Федерального закона.

4. Стороны оценивают Квартиру на момент подписания Договора в сумме 8 800 000 (восемь миллионов восемьсот тысяч) руб. 00 коп..

5. Квартира продается по цене 8 800 000 (восемь миллионов восемьсот тысяч) руб. 00 коп..

6. Квартира приобретается Покупателем у Продавца частично за счет собственных средств в размере 2 800 000 (два миллиона восемьсот тысяч) руб. 00 коп. и частично за счет кредитных средств в размере 6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп., предоставленных Покупателю по Кредитному договору № 3.0/166151/20-И от 17 марта 2020 года, заключенному в городе Санкт-Петербурге между Покупателем и Акционерным коммерческим банком «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество) (далее по тексту – «Банк»), находящимся по адресу: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН 7736046991, зарегистрированным Банком России 22 апреля 1993 года за № 2306 в г. Москве, Рег. № МРП 022.906 (Свидетельство, выданное МРП 12.05.1993 г., бланк серии ЛЗ № 003143), ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.07.2002 г., бланк серии 77 № 007846651) (именуемому далее – «Кредитный договор»). Кредит предоставляется сроком на 180 (сто восемьдесят) месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита.

7. Расчеты между Покупателем и Продавцом за продаваемую квартиру производятся в следующем порядке:

7.1. Денежные средства в размере 2 800 000 (два миллиона восемьсот тысяч) руб. 00 коп. уплачиваются Покупателем наличным расчетом за счет собственных средств до подписания настоящего Договора, при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление расписки Продавца о получении соответствующей суммы.

7.2. Денежные средства размере 6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп. оплачиваются Покупателем путем выставленного в пользу Продавца безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива. Безотзывный покрытый безакцептный аккредитив открывается в Акционерном коммерческом банке «Абсолют Банк» (Публичное акционерное общество) Покупателем в пользу Продавца в день подписания настоящего договора.

Условия аккредитива:

- Сумма покрытия: 6 000 000 (шесть миллионов) руб. 00 коп.;
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней;
- Исполняющий банк: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество);
- Банк-эмитент: Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество);
- Банк получателя средств: Абсолют Банк» (публичное акционерное общество);
- Получатель средств: Ярёмченко Алексей Юрьевич, рублевый счет № 40817810223000659877;
- Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Покупателя, Комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Покупателя;

Условия оплаты аккредитива:

- Срок перечисления денежных средств Получателю: 5 (Пять) банковских дней с момента представления Получателем следующих документов:

- Оригинал Договора купли-продажи квартиры от 17.03.2020 г. на объект недвижимости, находящийся по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом. 9, литера А, квартира 125, составленного в простой письменной форме, заключенного между ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНОЙ ЛЬВОВНОЙ и Ярёмченко Алексеем Юрьевичем с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заверенными нотариусом, о произведенной государственной регистрации перехода права собственности к ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНЕ ЛЬВОВНЕ и о регистрации ипотеки в силу закона или ипотеки. Указанный объект недвижимости приобретается в том числе за счет кредитных средств по Кредитному договору 3.0/166151/20-И от 17.03.2020 года, заключенному между ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНОЙ ЛЬВОВНОЙ и АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), на что обязательно указание в вышеуказанном Договоре купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств банка. Право залога АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) на вышеуказанный объект недвижимости, а также права требования АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), по указанным Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой и передаваемой ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНОЙ ЛЬВОВНОЙ в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или одновременно с Договором купли-продажи квартиры или после регистрации перехода права собственности на объект недвижимости ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНЕ ЛЬВОВНЕ. - 1 экз.

- Оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, из которой будет следовать, что право собственности на объект недвижимости, находящийся по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом. 9, литера А, квартира 125, находится у ТОЛСТОВОЙ ЕЛЕНЫ ЛЬВОВНОЙ и единственным залогодержателем является АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), снятая с оригинала и заверенная сотрудником АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Данная копия выписки должна быть безвозвратно передана сотруднику АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). - 1 экз.

-копия Расписки, подтверждающей сдачу пакета документов для регистрации ипотеки в силу закона и/или о сдаче закладной, либо копия Описи документов, принятых для оказания государственных услуг, подтверждающей сдачу пакета документов для регистрации ипотеки в силу закона и/или о сдаче закладной, по квартире, расположенной по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом. 9, литера А, квартира 125 - 1 экз.

- оригинал акта приема-передачи квартиры, расположенной по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом. 9, литера А, квартира 125, завизированный сотрудником АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), по форме АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Данный оригинал акта приема-передачи должен быть безвозвратно передан сотруднику АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)- 1 экз;

В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что у Продавца не возникает права залога на квартиру.

8. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что лиц, призванных на действительную срочную военную службу, временно выезжавших по условиям и характеру работы, в том числе в связи с выездом в заграникомандировку, на учебу, отсутствующих по вопросу выполнения обязанностей опекуна (попечителя), лиц, заключенных под стражу, в соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации лиц, сохраняющих права пользования Квартирой после приобретения ее Покупателем, в

Квартире не имеется.

9. Продавец гарантирует, что на дату подписания Договора Квартира никому не продана, не подарена и не отчуждена третьим лицам иным образом, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, кроме указанных в п.3, не обременена.

Указанная Квартира передается в пригодном для проживания состоянии, укомплектованная исправным санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием без отделки, не обремененной задолженностью по оплате квартплаты, коммунальных платежей, электроэнергии, отопления, международных и междугородних переговоров и абонентской оплате за телефон.

10. Продавец обязуется с момента подписания Договора до передачи Квартиры Покупателю не обременять Квартиру правами третьих лиц, не ухудшать ее состояние.

11. На момент заключения Договора в Квартире никто не зарегистрирован.

Продавец обязуется физически освободить Квартиру в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Продавец гарантирует, что он заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для него кабальной сделкой.

13. Покупатель подтверждает, что до подписания Договора Квартира им осмотрена, при этом претензий по состоянию Квартиры Покупатель не имеет.

14. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости и сделок с ним о переходе права собственности на Квартиру к Покупателю. При этом Покупатель становится собственником Квартиры и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры, участвует соразмерно с площадью Квартиры в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

15. Квартира, приобретаемая Покупателем по Договору, в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним, осуществляемой одновременно с регистрацией права собственности на Квартиру Покупателя, будет в полном объеме находиться в залоге у Банка, предоставившего Покупателю кредит на покупку Квартиры, в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателя по Кредитному договору.

Право залога Банка на Квартиру, а также права требования Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Покупателем одновременно с Договором и передаваемой в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или одновременно с Договором или после регистрации перехода права собственности на Квартиру Покупателя.

16. Содержание статей 131, 167, 209, 223, 256, 288, 292, 421, 461, 488, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации, 75, 76, 77 и 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Сторонам Договора известно и понятно.

17. Стороны, руководствуясь ст. 421, 461 ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, в том числе вследствие нарушения прав третьих лиц при приобретении Квартиры или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Квартиры у Покупателя по этим основаниям, Продавец обязуется возместить Покупателю все понесенные убытки и расходы, связанные с вышеуказанными обстоятельствами.

18. Стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и последствий его заключения, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

19. Расходы по заключению Договора оплачивает Покупатель.

20. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

21. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт, в котором указывают состояние передаваемой Квартиры. Передаточный акт Стороны составляют в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Договор составлен в 3 экземплярах, 1 экземпляр для Продавца, 1 экземпляр для Покупателя и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

23. Переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Яременко Алексей Юрьевич Яременко

Покупатель:

Жаботова Елена Львовна Жабот

Министерство
Земельных Ресурсов А.О.

Э.А.Исмаилов
Мамбетов Е.А.

В соответствии с...

Адрес: Республика Беларусь...

Состав: ...

...

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация	Права собственности
Дата регистрации	25.03.2020
Номер регистрации	78:32:0001618:1445-78/030/2020-2
Государственный регистратор прав	 Фокина С.С. (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация	Ипотеки в силу закона
Дата регистрации	25.03.2020
Номер регистрации	78:32:0001618:1445-78/030/2020-3
Государственный регистратор прав	 Фокина С.С. (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)





Приложение №8

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Материалы фотофиксации
(Фотосъемка выполнена 27.10.2022 г.)

1. Фотофиксация фасадов



Фото №1. Дворовой фасад жилого дома.



Фото №2. Дворовой фасад жилого дома.



Фото №3. Входная дверь на лестничную клетку.



Фото № 4. Лестничная клетка.

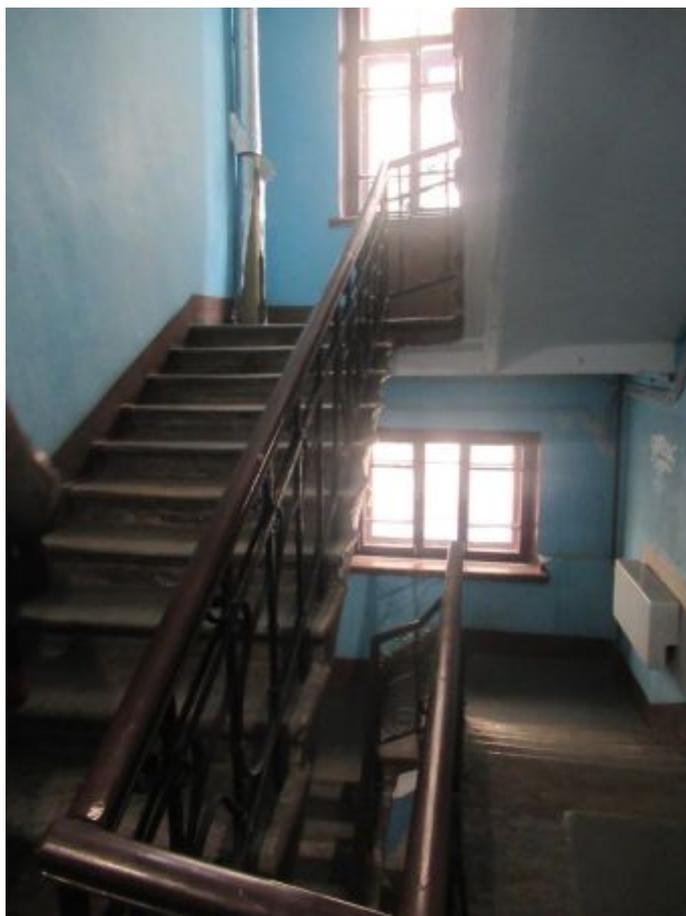


Фото №5. Лестничная клетка.



Фото №6. Входная дверь в квартиру №125.

2. Фотофиксация помещений



Фото №7. Коридор квартиры №125.



Фото №8. Коридор квартиры №125.



Фото №9. Жилая комната.



Фото №10. Жилая комната.



Фото №11. Жилая комната.



Фото №12. Жилая комната.

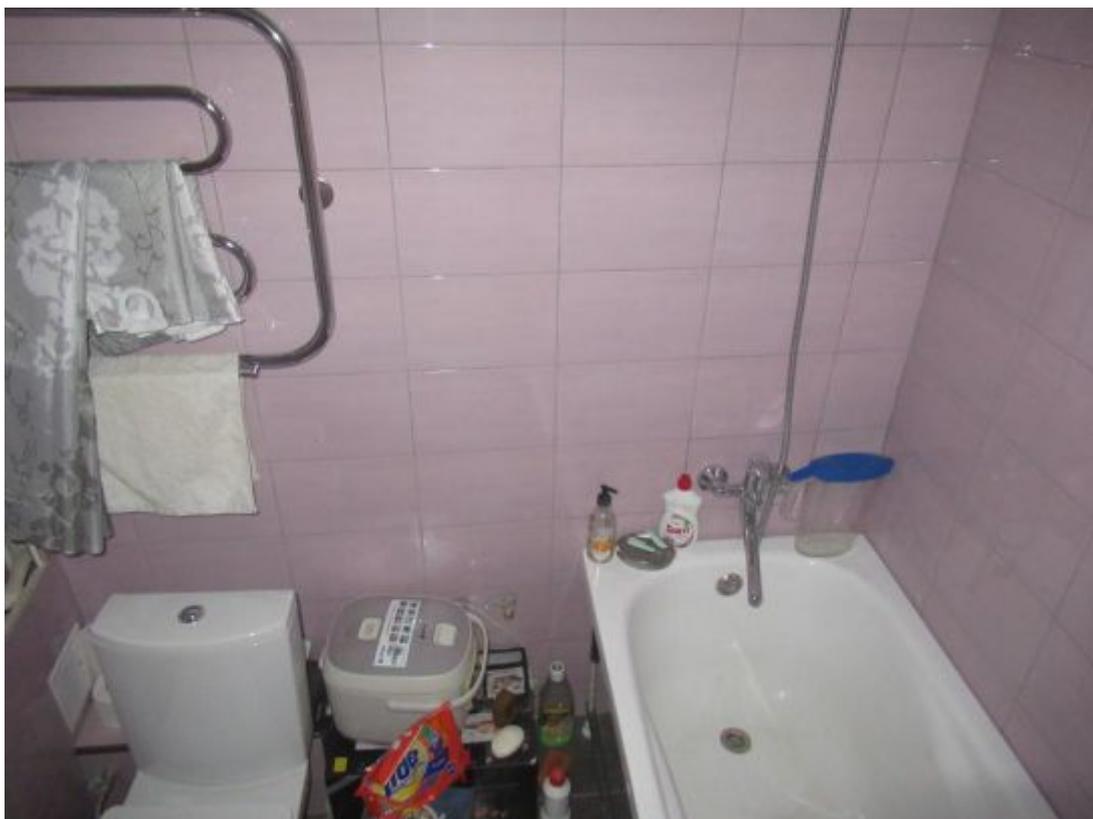


Фото №13. Санитарный узел.



Фото №14. Санитарный узел.



Фото №15. Санитарный узел.

Приложение №1
к Договорам
№ 95-22-ГИКЭ-01,
№ 95-22-ГИКЭ-02,
№ 95-22-ГИКЭ-03
от «27» октября 2022 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик  Толстова Е. Л.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Историко-культурная экспертиза проектной документации, обосновывающей возможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№): «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства)»
2	Адрес объекта культурного наследия	Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№)
3	Наименование объекта культурного наследия	«Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина)
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) «О включении выявленных объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 25 августа 2010 года) № 10-22 от 21.07.2009 г.
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);

		<p>- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 95-22-ГИКЭ-01; 95-22-ГИКЭ-02; 95-22-ГИКЭ-03 от «27» октября 2022 г.</p> <p>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление для современного использования квартиры № 125) № 01-21-556/22-0-1 от 16 марта 2022 г.</p>
6	Сроки выполнения экспертизы	<p>3 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств.</p> <p>Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.</p> <p>В случае наличия у КГИОП замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы, Подрядчики обязаны обеспечить устранение замечаний в срок, согласованный с Заказчиком.</p> <p>Замечания, не относящиеся к Акту государственной историко-культурной экспертизы и касающиеся проектной документации, устраняет проектная организация в срок, согласованный с Заказчиком.</p>
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> - Задание КГИОП на проведение работ; - Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - Правоустанавливающие документы. - Документы технического и кадастрового учета.

Приложение №11

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Лицензия и титулы проектной документации

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 02328 от 10 марта 2015 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС»

ООО «СТИЛЕС»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1147847275124**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7839500328**

007815

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

190020, г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 19, лит. А

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя), и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№355 от 10 марта 2015 г.

№433 от 15 апреля 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

Н.П.Овсиенко

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № МКРФ 02328 от 10 марта 2015 г.

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней;

реставрация, консервация и воссоздание произведений скульптуры и декоративно-прикладного искусства;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)


(подпись уполномоченного
лица)

Н.П.Овсиенко

(ф.и.о. уполномоченного лица)



007783

Саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«Балтийское объединение проектировщиков»
190103, г. Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 3, лит. Б, info@srobop.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-042-05112009

г. Санкт-Петербург

«26» марта 2015 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства

№ 0335-2015-7839500328-04

Выдано члену саморегулируемой организации:

Обществу с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС»,
ИНН 7839500328, ОГРН 1147847275124, адрес местонахождения: 190020, г. Санкт-Петербург,
ул. Курляндская, д. 19, лит. А.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета некоммерческого партнерства
«Балтийское объединение проектировщиков», протокол № 652-СП/П/15 от «24»
марта 2015 года.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему
Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «26» марта 2015 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0335-2014-7839500328-03 от 12.08.2014 г.

Заместитель директора



(подпись)

Косткин А.А.
фамилия, инициалы

ПРИЛОЖЕНИЕ К СВИДЕТЕЛЬСТВУ

к Свидетельству о допуске к
определённому виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства
от «26» марта 2015 г.
№ 0335-2015-7839500328-04

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии

и о допуске к которым член Некоммерческого партнерства «Балтийское объединение проектировщиков» Общество с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	Нет

вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет)

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)

и о допуске к которым член Некоммерческого партнерства «Балтийское объединение проектировщиков» Общество с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	Нет

вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет)

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии)

и о допуске к которым член Некоммерческого партнерства «Балтийское объединение проектировщиков» Общество с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС» имеет Свидетельство

004498

Приложение стр. 1 из 3

№	Наименование вида работ
1.	2. Работы по подготовке архитектурных решений
2.	3. Работы по подготовке конструктивных решений
3.	4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации 4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.	5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений 5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений 5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.	6. Работы по подготовке технологических решений: 6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов 6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.	9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
7.	10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
8.	11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
9.	12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
10.	13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком), по договорам, стоимость которых по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцати пяти миллионов) рублей

Общество с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС»

вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 25 000 000 (Двадцати пяти миллионов) рублей

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность уникальных объектов капитального строительства и о допуске к которым член Некоммерческого партнерства «Балтийское объединение проектировщиков» Общество с ограниченной ответственностью «СТИЛЕС» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	Нет

Приложение стр. 2 из 3

ПРИЛОЖЕНИЕ К СМЯВТВАЙСТВУ

вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет)

Заместитель директора

Косткин А.А.
фамилия, инициалы

004499

Приложение стр. 3 из 3



**Общество с ограниченной ответственностью
«СТИЛЕС»**

г. Санкт-Петербург, 190020, ул. Курляндская, д. 19, лит. «А», офис 1
тел./факс: 8 (812) 327-63-11, 327-63-17

СРО № 0335-2015-7839500328-04

от «26» марта 2015 г.

**Проект на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия и приспособления для
современного использования квартиры №125
(в части перепланировки и переустройства)**

по адресу:

*г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н,
Большой Казачий пер., д.9, лит А.*

Шифр: 2022.Б.К-9-125.ПСО

г. Санкт-Петербург
2022 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«СТИЛЕС»**

г. Санкт-Петербург, 190020, ул. Курляндская, д. 19, лит. «А»
тел./факс: 8 (812) 327-63-11, 327-63-17

СРО № 0335-2015-7839500328-04

от «26» марта 2015 г.

**Проект на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия и приспособления для
современного использования квартиры №125
(в части перепланировки и переустройства)**

по адресу:

*г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н,
Большой Казачий пер., д.9, лит А.*

Генеральный директор

С.Г. Леднев

Главный инженер проекта

Т.В. Минакова

г. Санкт-Петербург
2022 г.

Приложение №12

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулочек, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

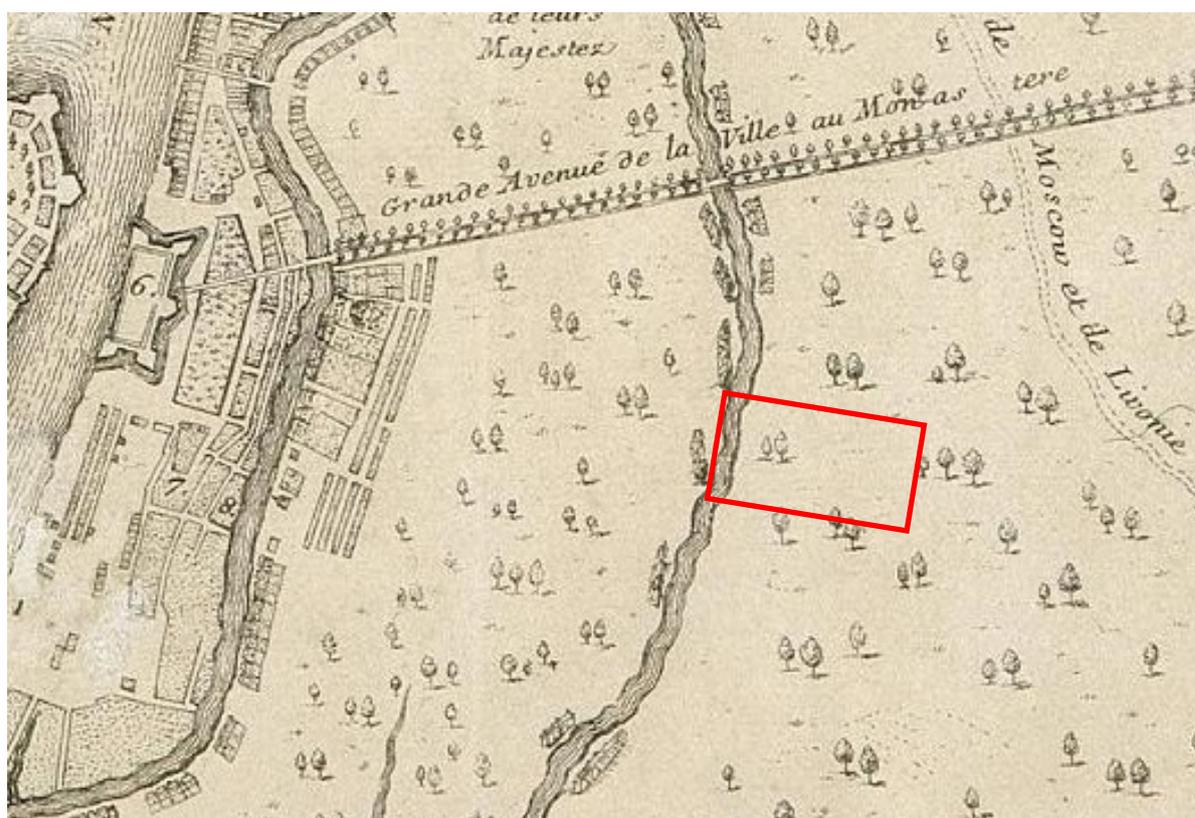
Историческая иконография**Перечень иллюстраций**

1. Илл.1. План Санкт-Петербурга.1700 г. *Фрагмент рассматриваемым участком.*
2. Илл.2. План Санкт-Петербурга. Гравер Н. де Фер. 1717 г. *Фрагмент с рассматриваемым участком.*
3. Илл. 3. План Санкт-Петербурга в 1738 году («План Зихгейма»). Копия плана из журнала «Зодчий» (1878-1883 гг.). *Фрагмент плана с рассматриваемым участком.*
4. Илл. 4. И. Ф. Трускот, М. И. Махаев. Гравированный план Санкт-Петербурга. 1753 г. *Фрагмент плана с рассматриваемым участком.*
5. Илл. 5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. План Московской части 4 квартала. 1798 г. ЦГИА СПб.
6. Илл. 6. «Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта». Фрагмент. 1828 г. РНБ.
7. Илл. 7. План и фасад дома Санкт-петербургского купца С. Зайцова (Зайцева). Московская часть, 4 квартал, уч. №467. Проект постройки трехэтажного дворового флигеля. Архитектор Ливен. Октябрь 1831 г. ЦГИА СПб (Ф. 513. Оп. 102. Д. 4841. Лл.1-4).
8. Илл. 8. План и фасад двора Санкт-петербургского купца С. Зайцова. Московская часть, 4 квартал, уч. №467. Проект перестройки главного корпуса и расширения дворового флигеля. Архитектор Клестер. Ноябрь 1837 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 5-8).
9. Илл. 9.План и фасад двора Санкт-петербургского купца С. Зайцова. Московская часть, 4 квартал, уч. №467. Проект постройки одноэтажного дворового флигеля.Архитектор Пыльнов. Октябрь 1839 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 9-12).
10. Илл. 10. План и фасад двора Санкт-петербургского купца С. Зайцова. Московская часть, 4 квартал, уч. №467. Проект перестройки и надстройки угловой части главного корпуса и примыкающего корпуса. Октябрь 1839 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 13-16).
11. Илл. 11. План и фасад двора Санкт-петербургского купца С. Зайцова. Московская часть, 4 квартал, уч. №467. Проект постройки одноэтажного дворового флигеля. Апрель 1841 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 17-20).

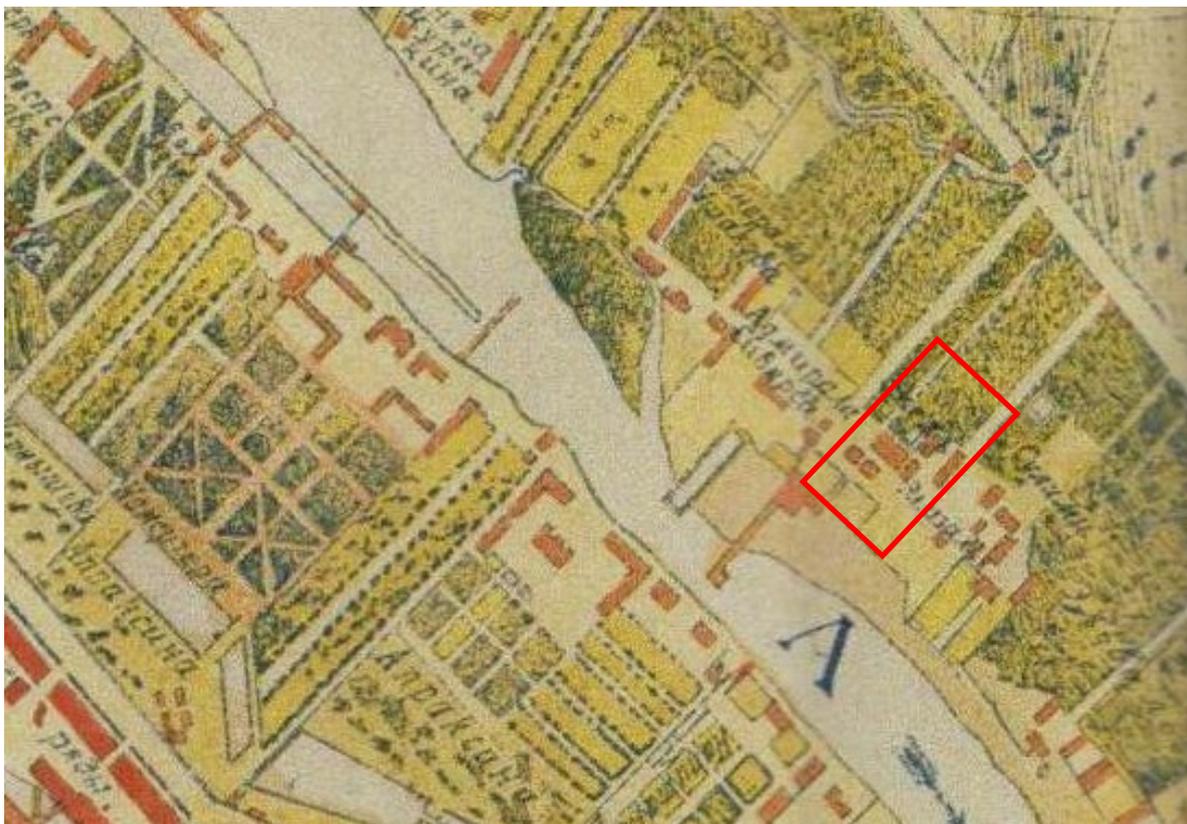
12. Илл. 12. «План двора жены потомственного почетного гражданина Мария Григорьевны Соколовой. Московской части 4 участка по Казачьему переулку №9». Архитектор Грейфан. 1882 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Л. 24 об.)
13. Илл. 13. «План двора жены потомственного почетного гражданина Мария Григорьевны Соколовой. Московской части 4 участка по Казачьему переулку №9». Фасад нового корпуса и примыкающей части старого флигеля с проездом. Архитектор Грейфан. 1882 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Л.31).
14. Илл. 14. Общий вид Егоровских бань в Казачьем переулке. Фотография. 1897 г. *На фотоснимке справа просматривается незастроенный участок.*
15. Илл. 15. «План двора вдовы Санкт-Петербургского купца Натальи Петровны Травниковой. Московской части 4 участка по Казачьему переулку №9». ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Л. 51 об.).
16. Илл. 16. Проект дома Н.П. Травниковой. Южный фасад. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 46-48).
17. Илл. 17. Проект дома Н.П. Травниковой. Восточные фасады. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 49, 50).
18. Илл. 18. «План двора Ф.И. Кривдина 4 уч. Московской части по Большому и Малому Казачьим переулкам №9». Архитектор А. Шильцов. 1905 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Л. 58 об.
19. Илл. 19. Дом Ф.И. Кривдина. Фасад по Большому Казачьему переулку (южный фасад). ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 73-75).
20. Илл. 20. Дом Ф.И. Кривдина. Фасады по Большому и Малому Казачьим переулкам (восточные фасады). ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 76-79).
21. Илл. 21. Проект дома Ф.И. Кривдина. План 1-го этажа. Архитектор А. Шильцов. 1905 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 61-64).
22. Илл. 22. Проект дома Ф.И. Кривдина. План 2-го и 3-го этажей. Архитектор А. Шильцов. 1905 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 68-71).
23. Илл. 23. Чертежи дома на участке, принадлежавшем С.И.Зайцову, М.Г.Соколовой, Н.П.Травниковой, Ф.И.Кривдину по Б.Казачьему пер., 9 и М.Казачьему пер., 3. 1831-1906 гг. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Л. 80 об.
24. Илл. 24. Вид домов №7 и №9 в Большом Казачьем переулке. 1920-е гг.
25. Илл. 25. Вид домов №7 и №9 в Большом Казачьем переулке. 1920-е гг.
26. Илл. 26. Вид угловой части дома №7 в Большом Казачьем переулке. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб.
27. Илл. 27. Вид угловой части дома №7 в Большом Казачьем переулке. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб.
28. Илл. 28. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда. 1939-1941 гг. *Деталь с рассматриваемым кварталом и участком дома.*
29. Илл. 29. Разрушения дома по Малому Казачьему переулку. Фотография Федосеева Ф.Г. 1942 г. ГМИ СПб.
30. Илл. 30. Общий вид переулка Ильича (ранее Казачьего переулка). 1950-е гг. ЦГАКФФД СПб.
31. Илл. 31. Американская фотосъемка Ленинграда со спутника. 1966 г. *Деталь с рассматриваемым кварталом и участком дома.*
32. Илл. 32. Юго-восточный фасад дома. 1990-е гг.
33. Илл. 33. Общий вид юго-восточной части дома. 1990-е гг.



Илл.1. План Санкт-Петербурга.1700 г. *Фрагмент рассматриваемым участком*



Илл.2. План Санкт-Петербурга. Гравер Н. де Фер. 1717 г.
Фрагмент с рассматриваемым участком



Илл. 3. План Санкт-Петербурга в 1738 году («План Зихгейма»). Копия плана из журнала «Зодчий» (1878-1883 гг.). Фрагмент плана с рассматриваемым участком



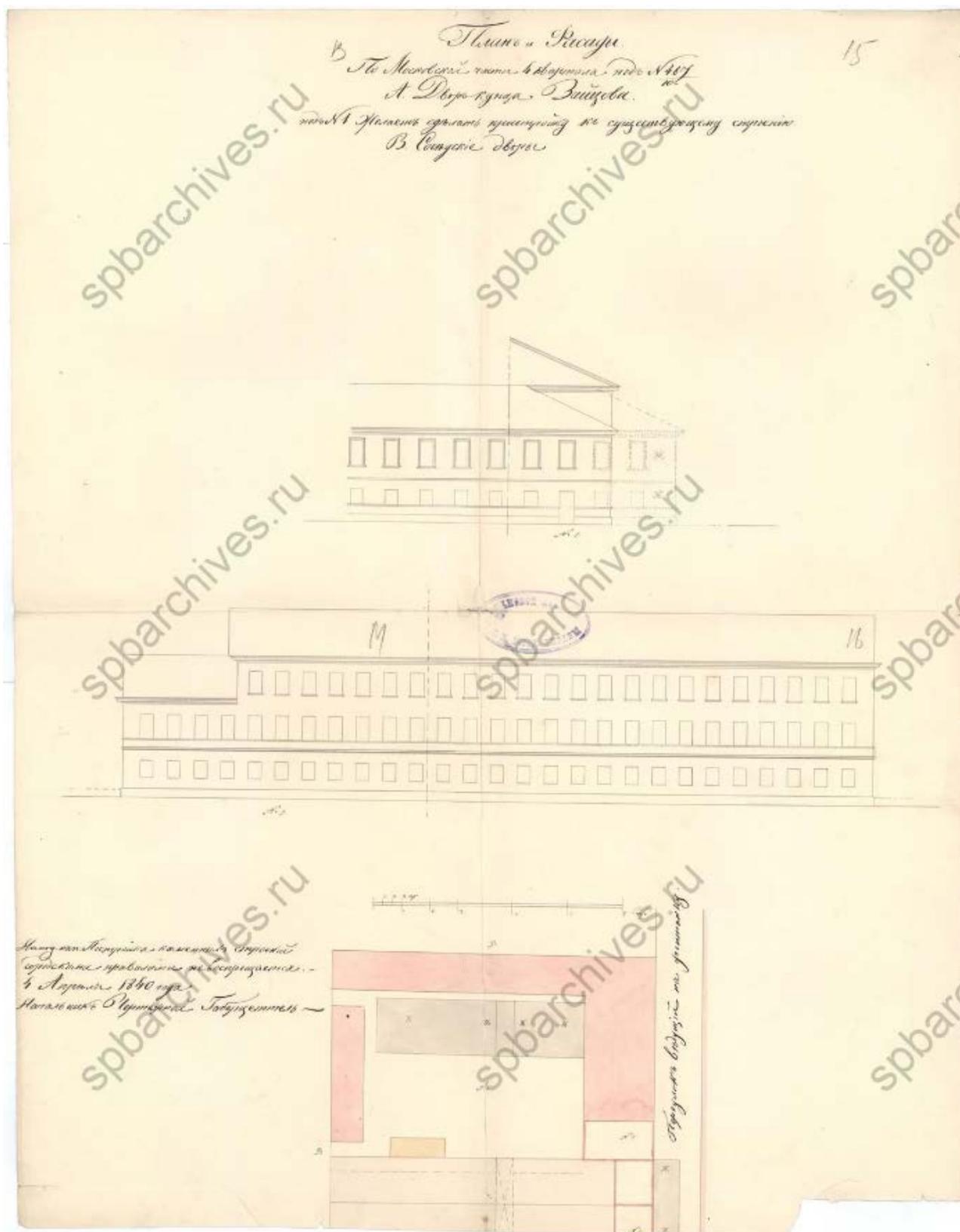
Илл. 4. И. Ф. Трускот, М. И. Махаев. Гравированный план Санкт-Петербурга. 1753 г. Фрагмент плана с рассматриваемым участком



Илл. 5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. План Московской части 4 квартала. 1798 г. ЦГИА СПб



Илл. 6. «Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта». Фрагмент. 1828 г. РНБ

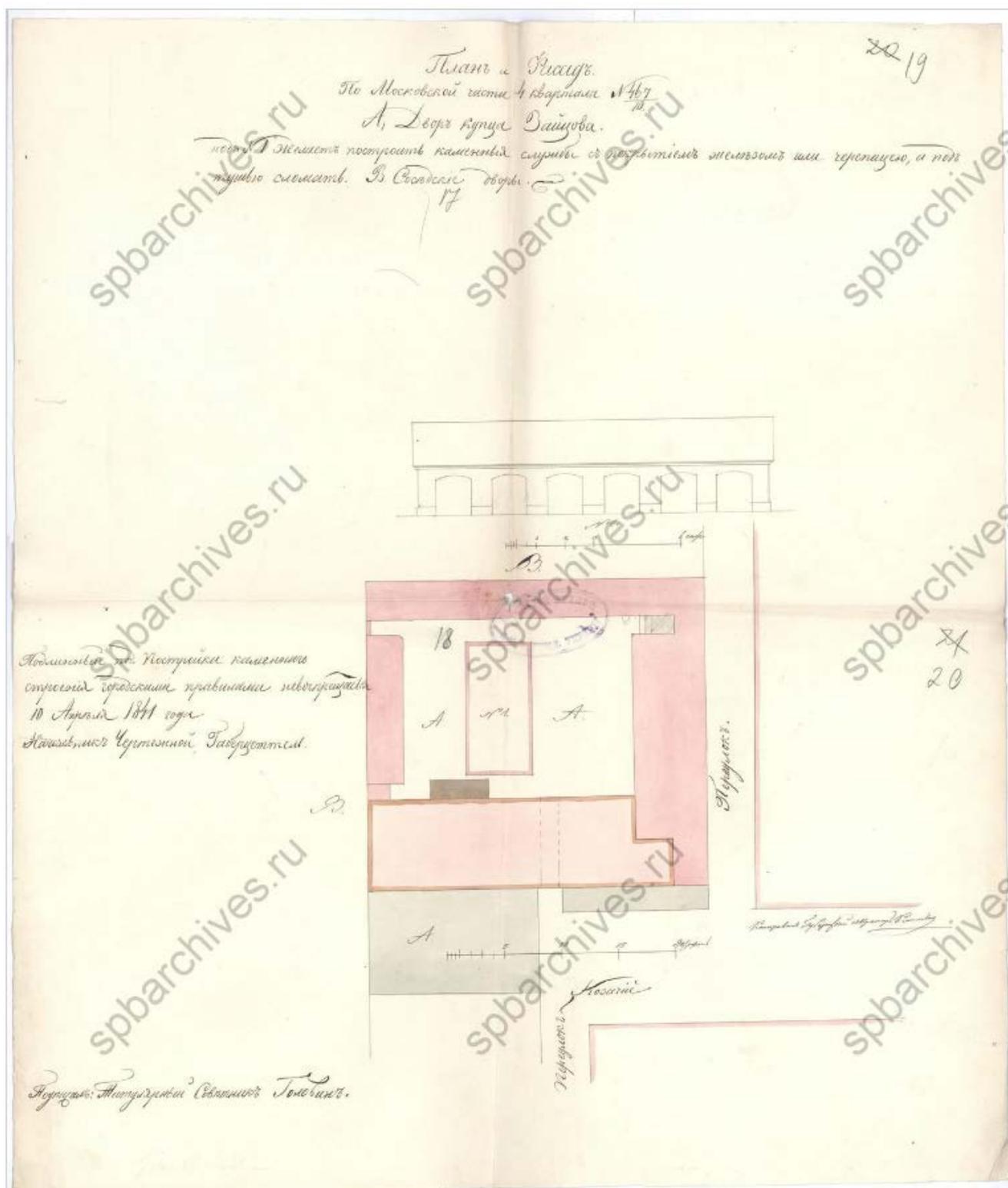


Илл. 10. План и фасад двора Санкт-Петербургского купца С. Зайцова.

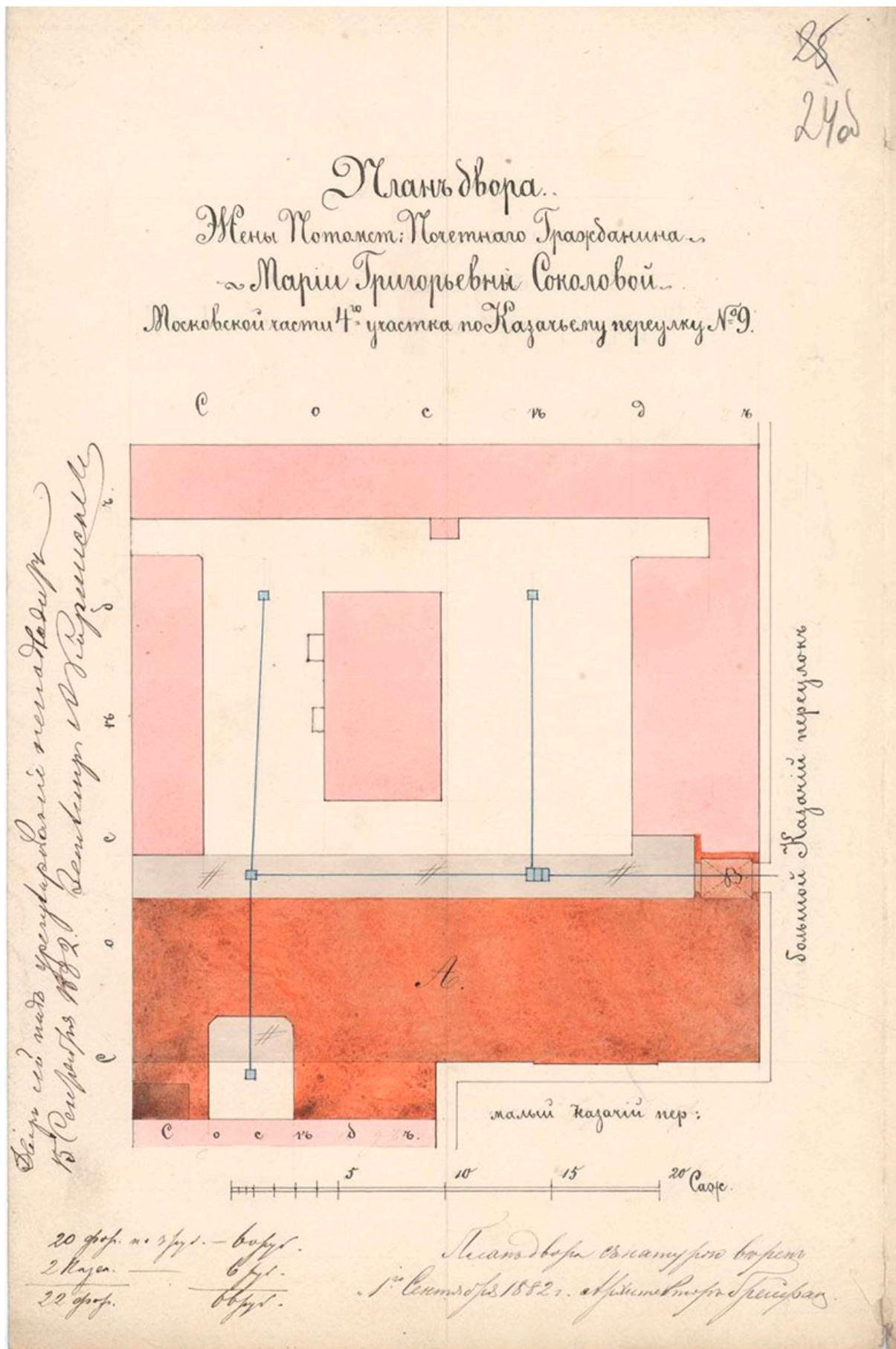
Московская часть, 4 квартал, уч. №467.

Проект перестройки и надстройки угловой части главного корпуса и примыкающего корпуса. Октябрь 1839 г.

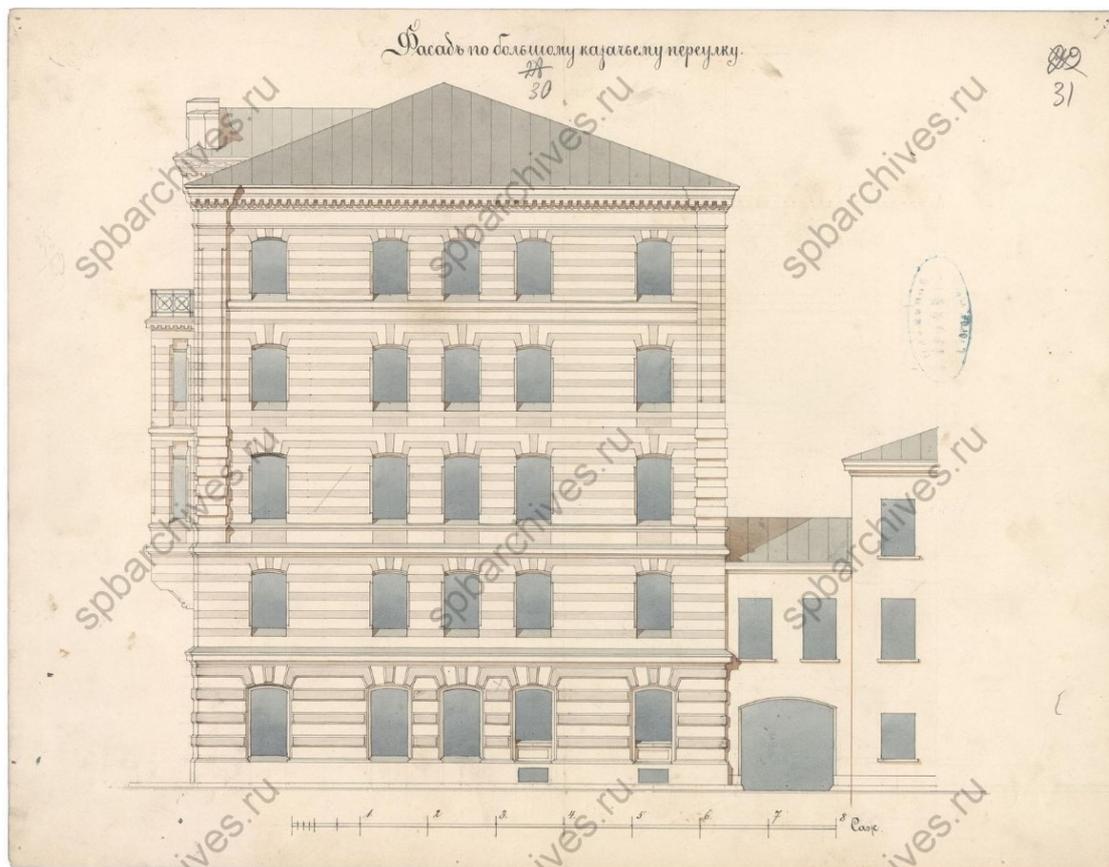
ЦГИА СПб (Фонд 513. Описание 102. Дело 4841. Лл. 13-16)



Илл. 11. План и фасад двора Санкт-Петербургского купца С. Зайцова.
Московская часть, 4 квартал, уч. №467.
Проект постройки одноэтажного дворового флигеля.
Апрель 1841 г.
ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 17-20)



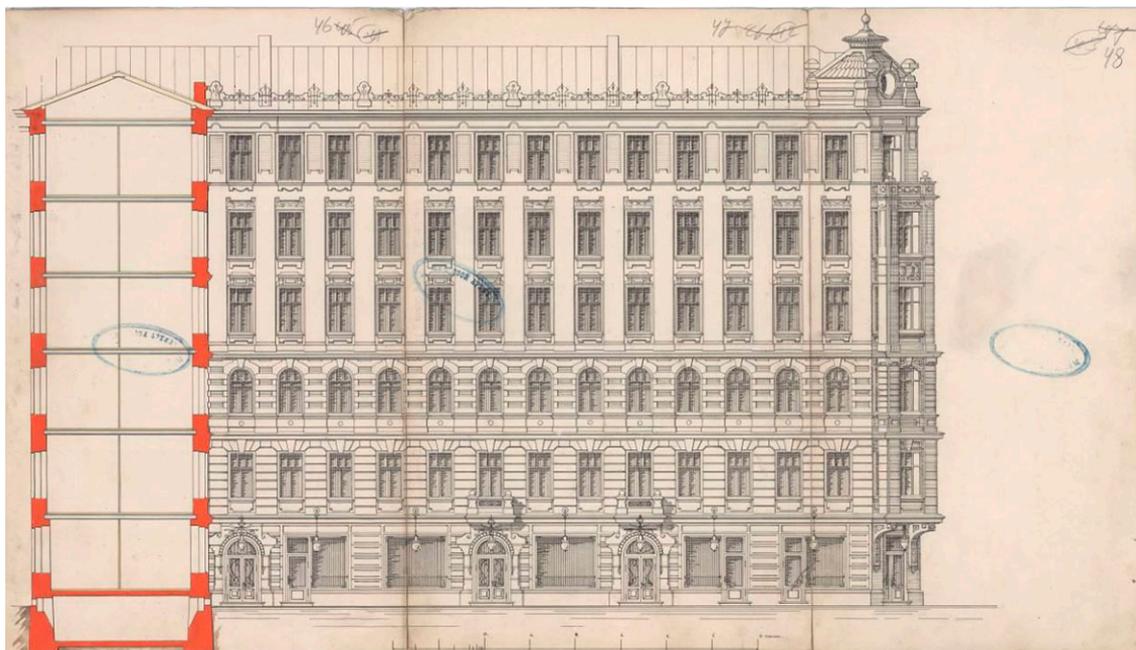
Илл. 12. «План двора жены потомственного почетного гражданина Мария Григорьевны Соколовой. Московской части 4 участка по Казачьему переулку №9». Архитектор Грейфан. 1882 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Л. 24 об.)



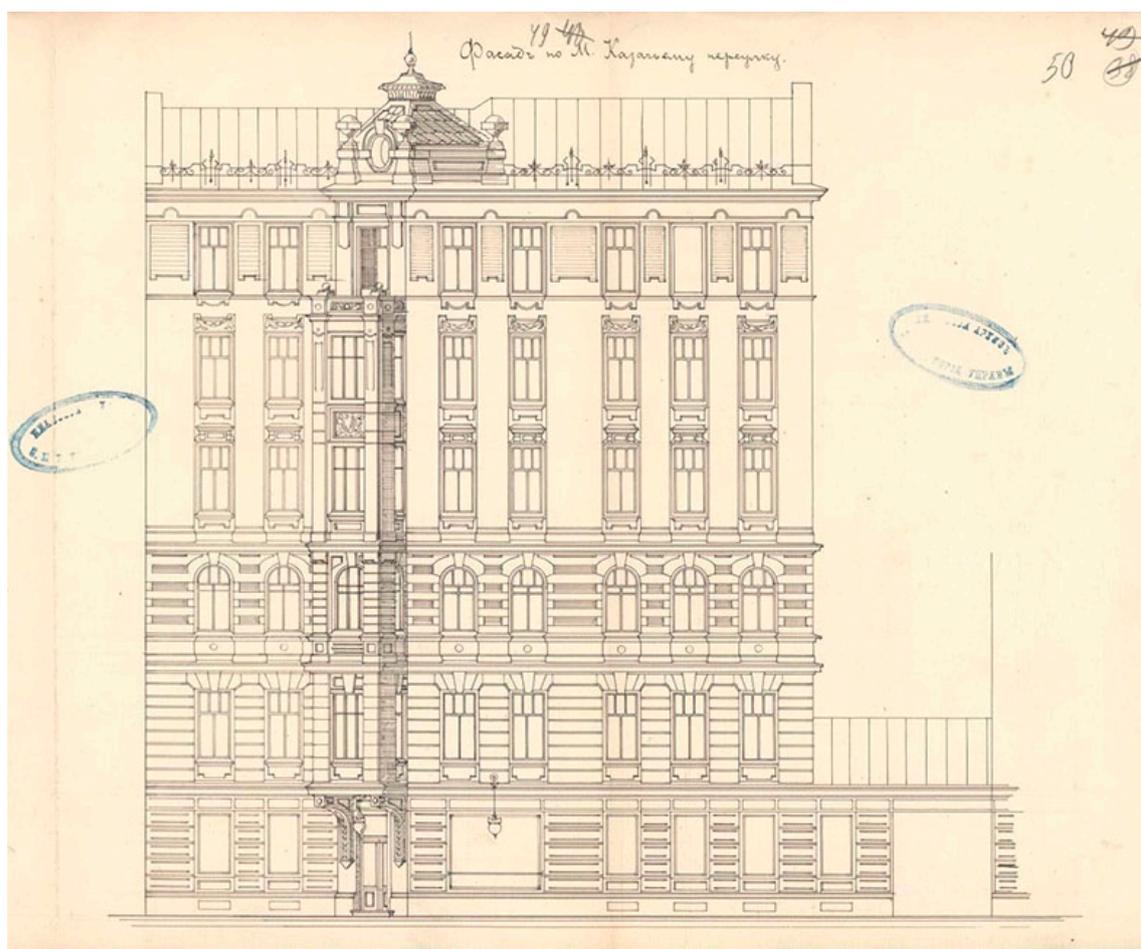
Илл. 13. «План двора жены потомственного почетного гражданина Мария Григорьевны Соколовой. Московской части 4 участка по Казачьему переулку №9». Фасад нового корпуса и примыкающей части старого флигеля с проездом. Архитектор Грейфан. 1882 г. ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Л.31)



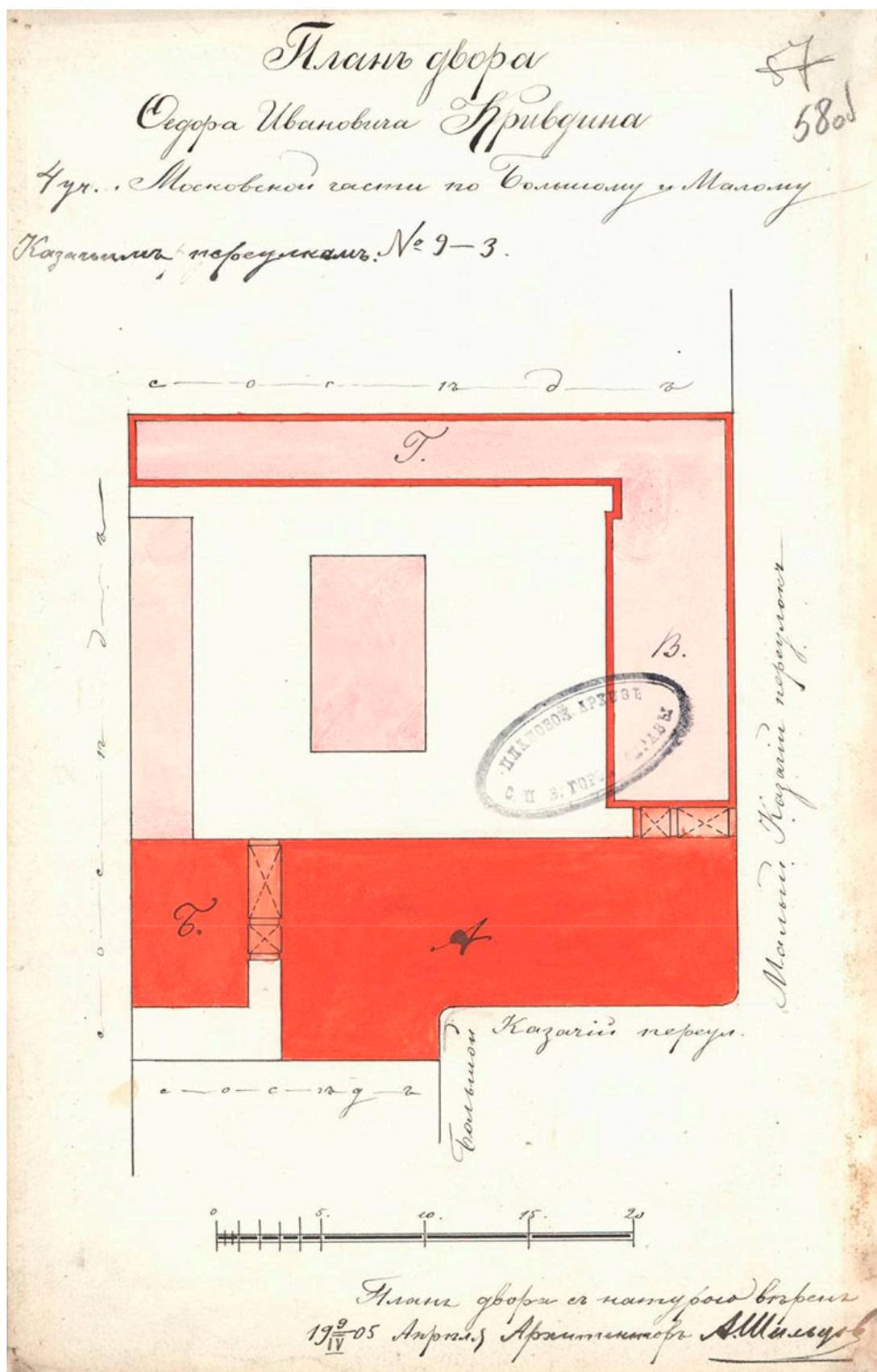
Илл. 14. Общий вид Егоровских бань в Казачьем переулке. Фотография. 1897 г.
На фотоснимке справа просматривается незастроенный участок



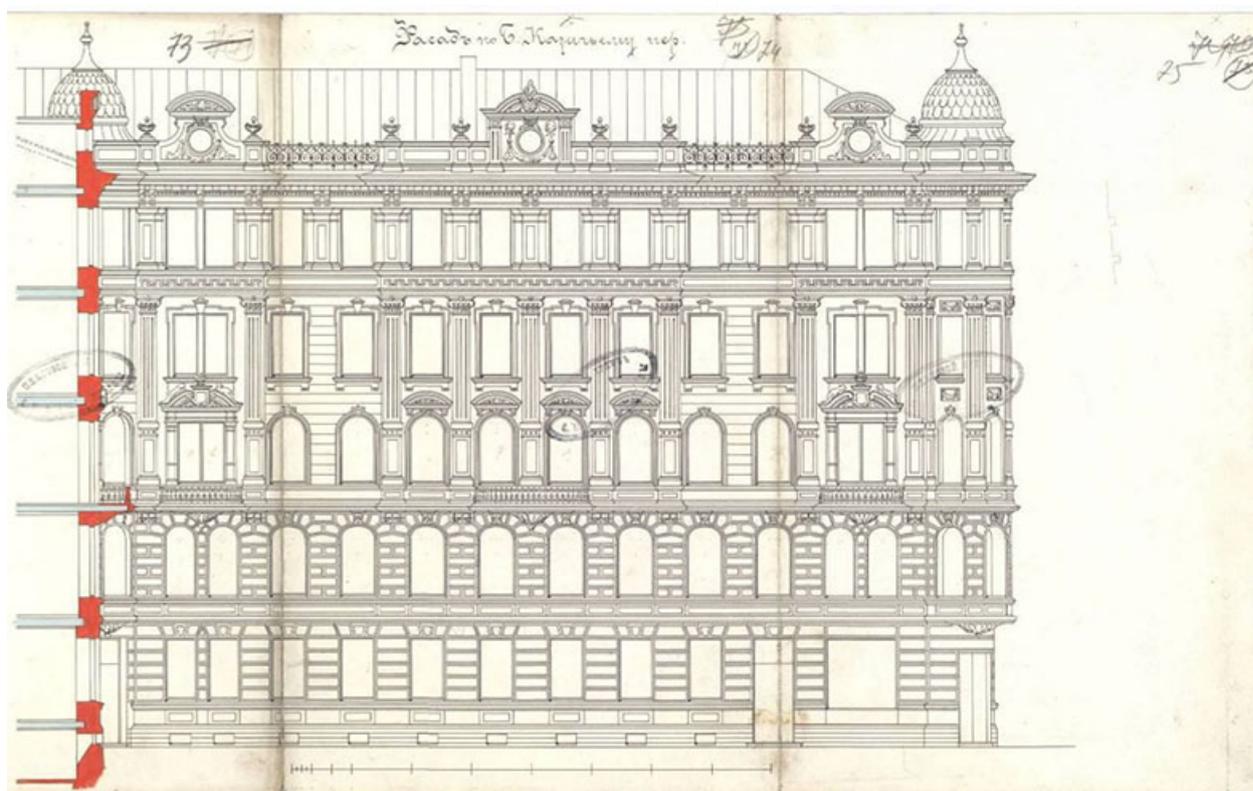
Илл. 16. Проект дома Н.П. Травниковой. Южный фасад.
ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 46-48)



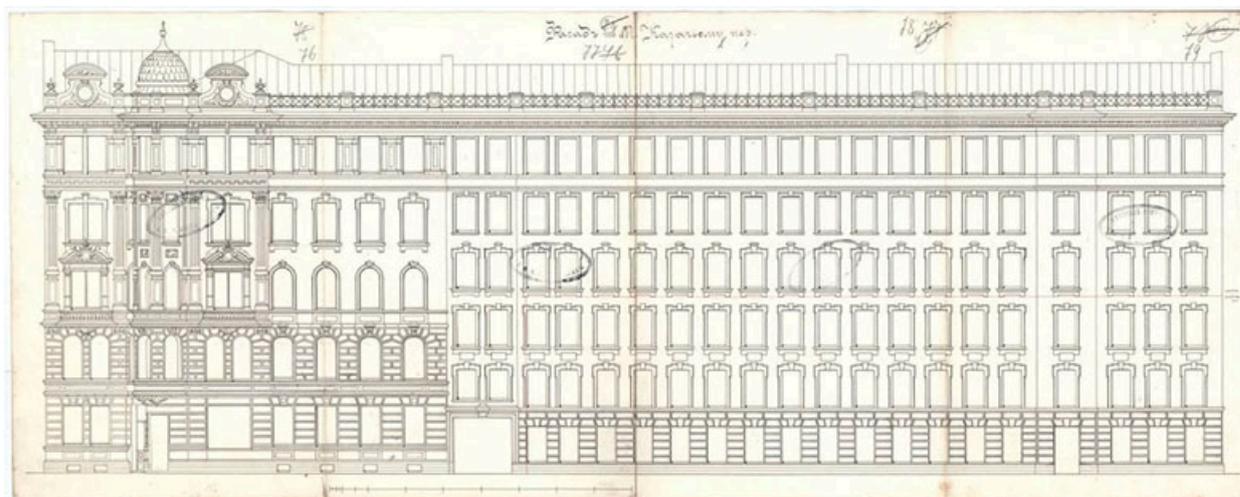
Илл. 17. Проект дома Н.П. Травниковой. Восточные фасады.
ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 49, 50)



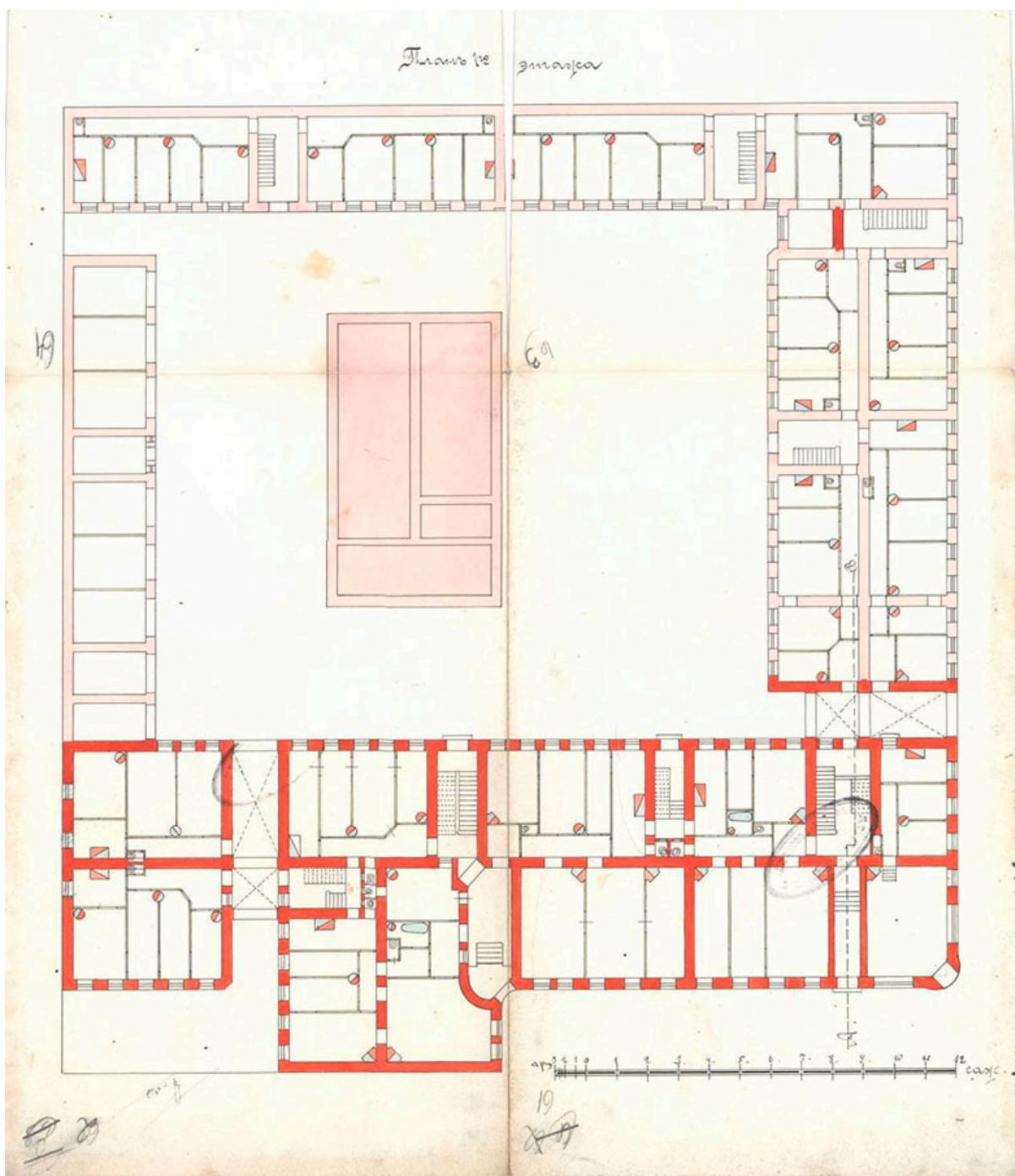
Илл. 18. «План двора Ф.И. Кривдина 4 уч. Московской части по Большому и Малому Казачьим переулкам №9». Архитектор А. Шильцов. 1905 г.
 ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Л. 58 об.



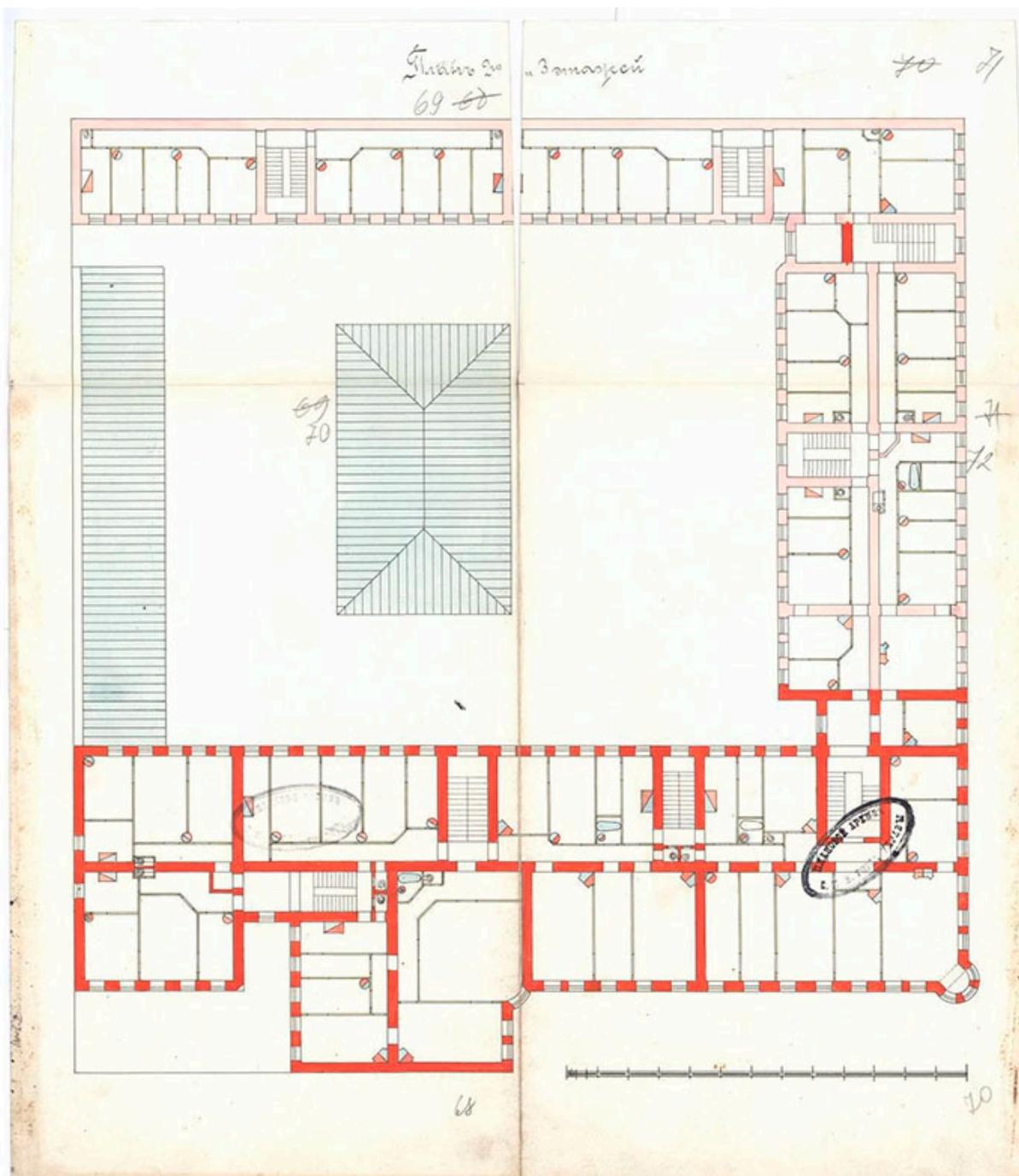
Илл. 19. Дом Ф.И. Кривдина. Фасад по Большому Казачьему переулку (южный фасад).
ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 73-75)



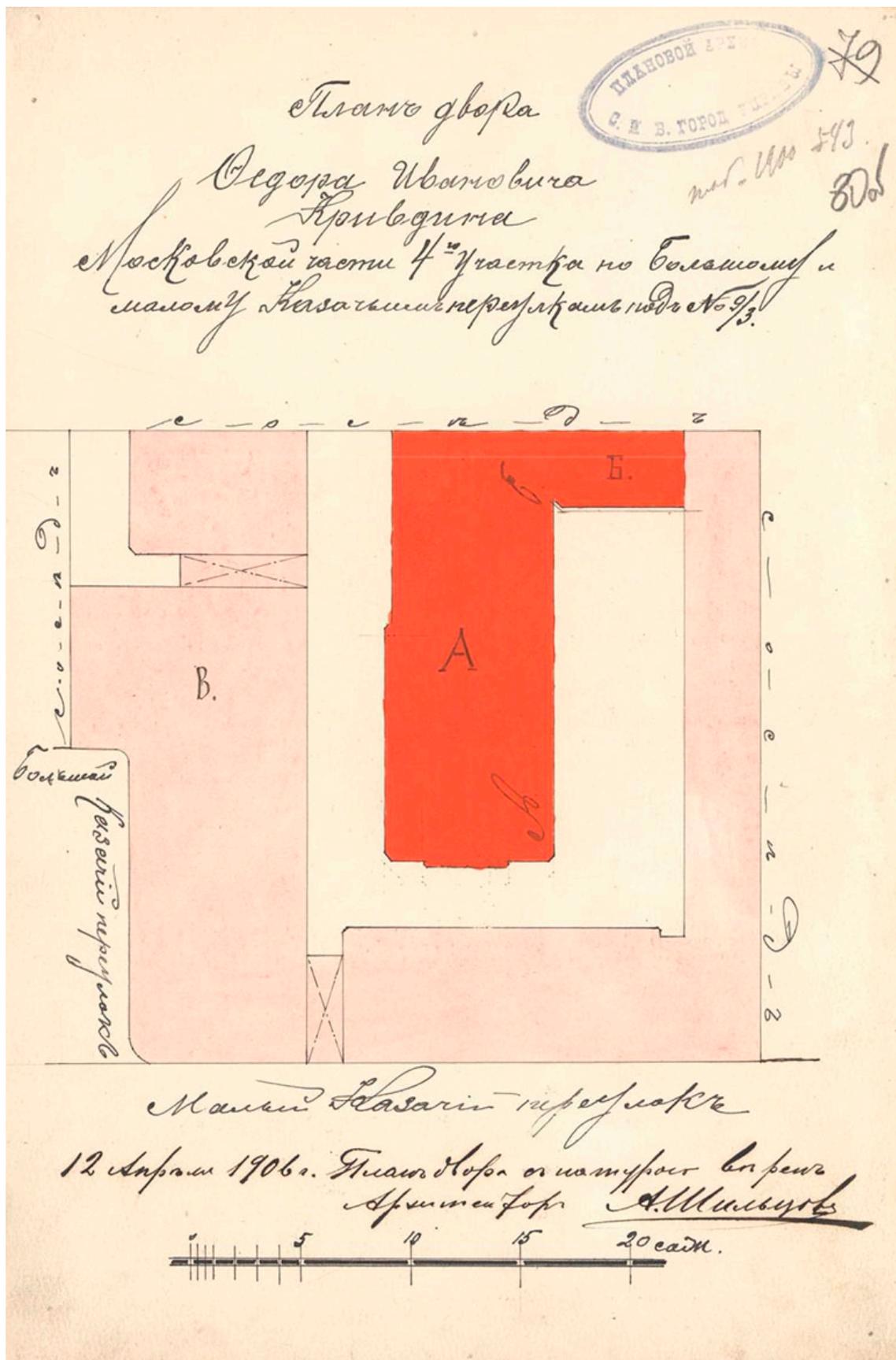
Илл. 20. Дом Ф.И. Кривдина. Фасады по Большому и Малому Казачьим переулкам (восточные фасады).
ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 76-79)



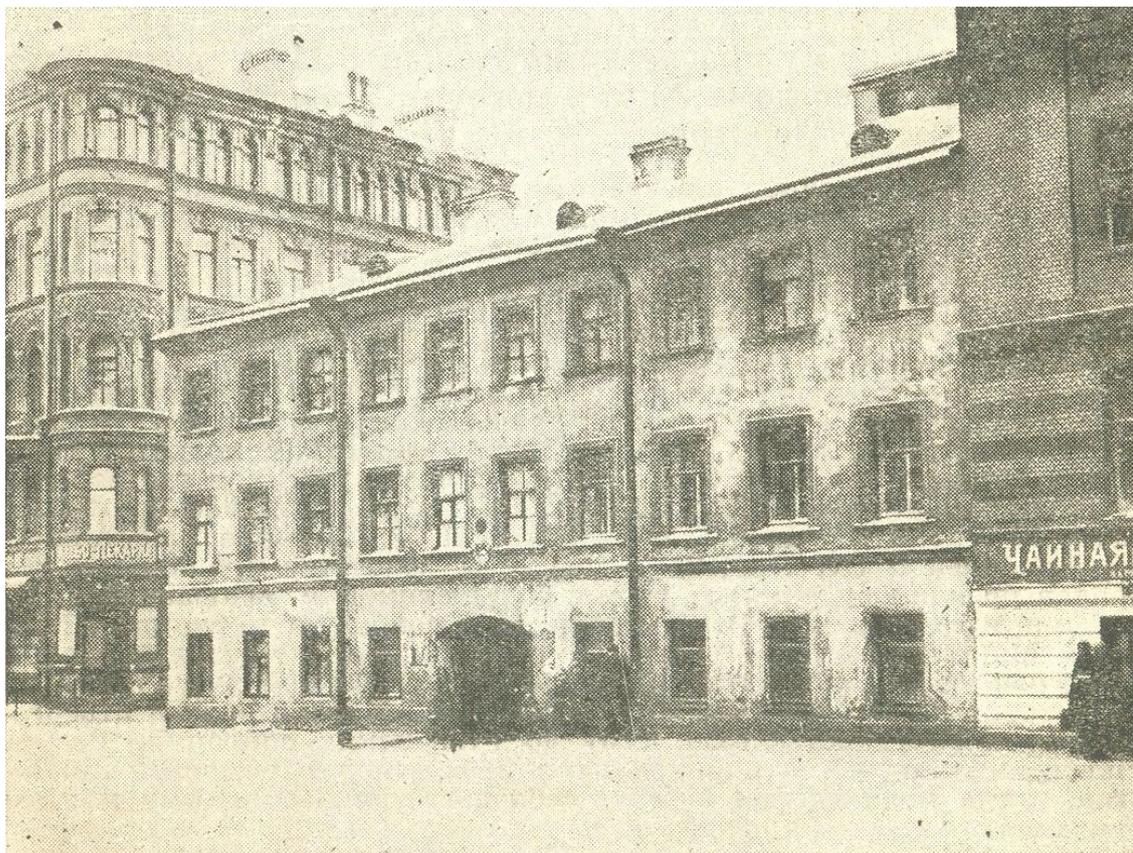
Илл. 21. Проект дома Ф.И. Кривдина. План 1-го этажа.
 Архитектор А. Шильцов. 1905 г.
 ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 61-64)



Илл. 22. Проект дома Ф.И. Кривдина. План 2-го и 3-го этажей.
 Архитектор А. Шильцов. 1905 г.
 ЦГИА СПб (Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Лл. 68-71)



Илл. 23. Чертежи дома на участке, принадлежавшем С.И.Зайцову, М.Г.Соколовой, Н.П.Травниковой, Ф.И.Кривдину по Б.Казачьему пер., 9 и М.Казачьему пер., 3. 1831-1906 гг. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4841. Л. 80 об.



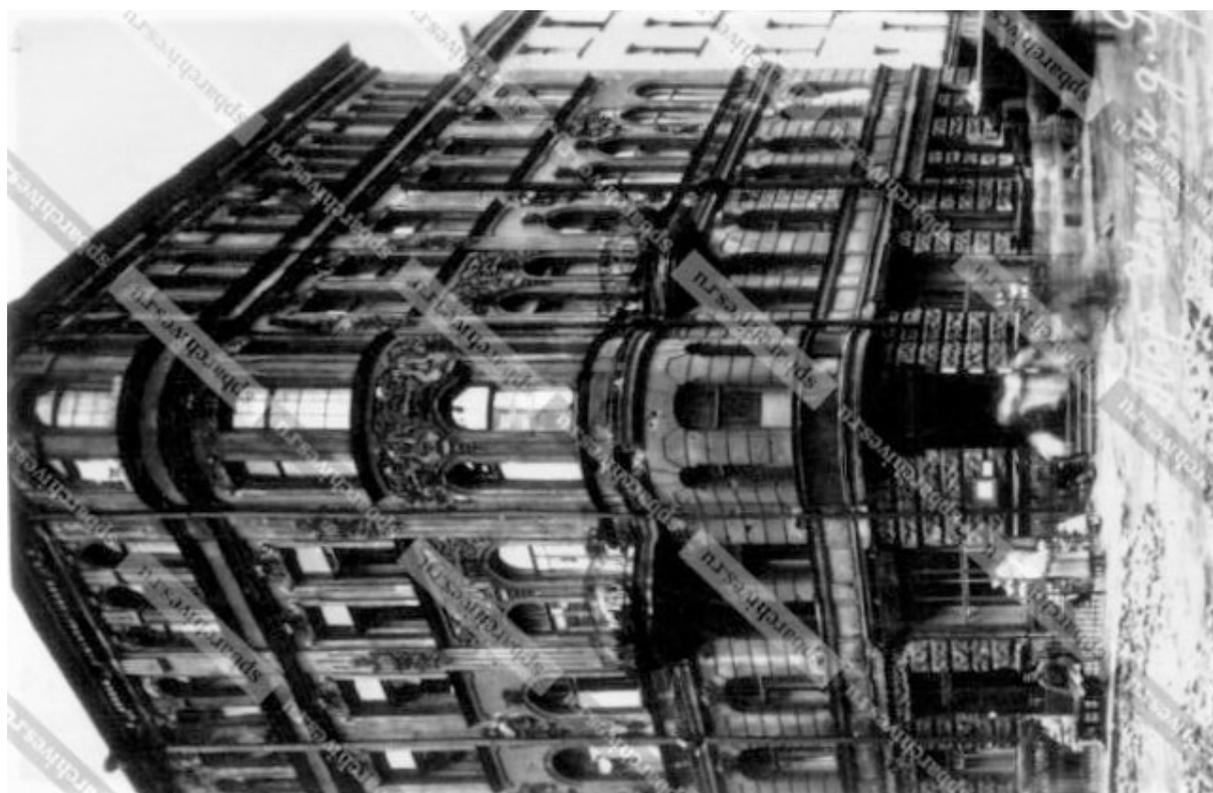
Илл. 24. Вид домов №7 и №9 в Большом Казачьем переулке. 1920-е гг.



Илл. 25. Вид домов №7 и №9 в Большом Казачьем переулке. 1920-е гг.



Илл. 26. Вид угловой части дома №7 в Большом Казачьем переулке. 1930-е гг.
ЦГАКФФД СПб



Илл. 27. Вид угловой части дома №7 в Большом Казачьем переулке. 1930-е гг.
ЦГАКФФД СПб



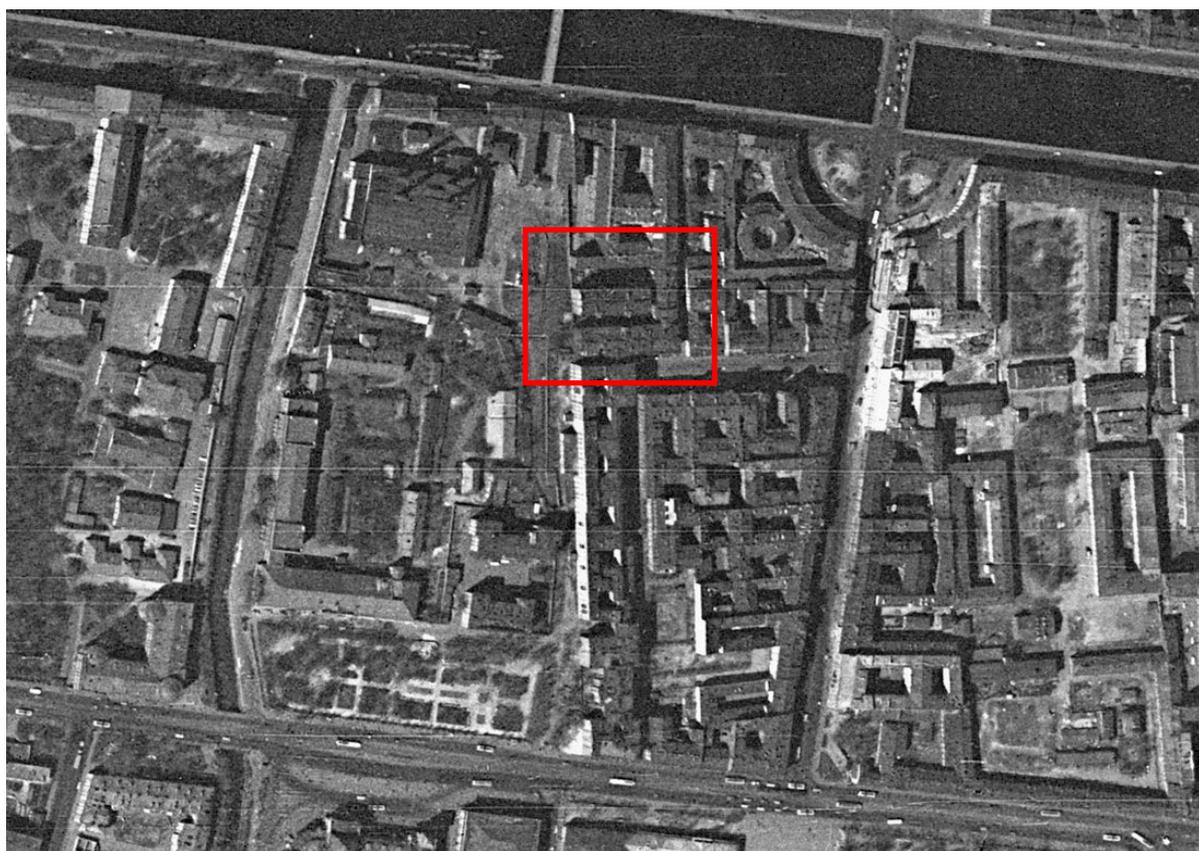
Илл. 28. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда. 1939-1941 гг.
Деталь с рассматриваемым кварталом и участком дома



Илл. 29. Разрушения дома по Малому Казачьему переулку. Фотография Федосеева Ф.Г.
1942 г. ГМИ СПб



Илл. 30. Общий вид переулка Ильича (ранее Казачьего переуллка). 1950-егг.
ЦГАКФФД СПб



Илл. 31. Американская фотосъемка Ленинграда со спутника. 1966 г.
Деталь с рассматриваемым кварталом и участком дома



Илл. 32. Юго-восточный фасад дома. 1990-е гг.



Илл. 33. Общий вид юго-восточной части дома. 1990-е гг.

Приложение №13

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Ответ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01-46-632/22-0-1 от 14.03.2022 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812)
710-42-45

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

№01-46-632/22-0-1 от 14.03.2022

Минаковой Т.В.

red913@yandex.ru

На № 788119 от 04.03.2022

Рег.№ 01-46-630/22-0-0 от 04.03.2022

На № 788125 от 04.03.2022

Рег.№ 01-46-631/22-0-0 от 04.03.2022

На № 788128 от 04.03.2022

Рег.№ 01-46-632/22-0-0 от 04.03.2022

Уважаемая Татьяна Владимировна!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в помещениях квартир №121, 123, 125 здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 9, литера А; дом 9, литера Г элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева (Ф.И. Кривдина)», в соответствии с Распоряжением КГИОП № 10-22 от 21.07.2009г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в помещениях квартир №121, 123, 125 здания элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Неисполнение соответствующих требований Федерального закона является основанием для привлечения к административной и (или) уголовной ответственности в силу статей 7.13 – 7.14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статей 243, 243.1 Уголовного кодекса Российской Федерации.

**Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**

Фешук Д.В.
710-47-42

Д.С. Брыков

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 023F23850082ADC9B844ADAB478C0FF5C1
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 12.08.2021 по 12.08.2022

Приложение №14

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., 6/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

**Акт на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов)
и вентканалов**

Контрольных проверок

АКТ

на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов) и вентканалов

«24» _____ 20022 г.Дом № 9 по Большому Казачьему пер.

Мы, нижеподписавшиеся, главный инженер, управляющий домами жилищной конторы № _____,
 трубочист Туговецкий В. регистрационный № 05/33 Виноградов А.В.
 произвели осмотр технического состояния оголовков, очистку и проверку дымоходов и
 дымоотводящих патрубков от газовых колонок и вентканалов газифицированных помещений _____

в доме а/9 по Б. Казачьему пер., кв. № 125

Проверка вентканалов работоспо-
тоса в связи проверки и наличия

Дата предыдущего обследования _____

Все перечисленные дымоходы и вентканалы пригодны для дальнейшей эксплуатации на срок
 не позднее _____

за исключением квартир №№ _____

где дымоходы (вентканалы) не могут быть допущены к эксплуатации по причине _____

газовые приборы подлежат отключению конторой горгаза на основании данного акта.

Настоящий акт представлен в контору ООО "Жилищный сервис 2"
 _____ в 3-дневный срок, а при наличии неисправных каналов в день
 составления акта.

Главный инженер (управляющий домами) _____

Техник-смотритель (инженер) _____

Трубочист Туговецкий В.ТТрубочист Виноградов А.В

Приложение №15

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулоч, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-125.ПСО)

Иная документация:
Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения и электрической мощности;
Доверенность.



**ЖИЛКОМСЕРВИС 2
АДМИРАЛТЕЙСКОГО
РАЙОНА**

г. Санкт-Петербург Большой Казачий
пер., д. 9 кв. 125, Литера А

Общество с Ограниченной Ответственностью
190031, Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д.13
т. +7(812) 315-47-01 ф. +7(812) 644-70-63
office@gks2adm.ru www.gilkomservice.ru
ИНН/ КПП 7838407446/783801001
ОГРН 1089847179938

8.07.2022 8\07

№ _____
На № _____ от _____

Технические условия

на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения по адресу:

г. Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 9., кв. 125 Литер А

1. Произвести замену ветхих участков трубопроводов в пределах границ квартиры, не допуская изменения диаметра трубопровода и существующей схемы.
2. В случае изменения существующей схемы общедомовой системы водоснабжения и водоотведения провести общее собрание собственников жилых и нежилых помещений, получить положительный протокол общего собрания.
3. Установить индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС с охватом всех существующих стояков и ввести в коммерческую эксплуатацию.
4. При необходимости установить жиро уловители на внутриквартирную систему водоотведения.
5. Сточные воды не должны содержать загрязняющих веществ с концентрациями, превышающими предельно допустимые, установленные в нормативной документации.
6. В случае увеличения количества водоразборных точек, холодного водоснабжения, провести расчет водного баланса и проект предоставить в управляющую организацию.
7. В случае закрытия трубопроводов предусмотреть устройство съемных панелей или съемные короба для ликвидации аварийных ситуаций.
8. В случае перепланировки работы выполнять согласно проекту и СНИП, согласованного в МВК.
9. Места дополнительных врезок в напорные стояковые трубопроводы должны быть оборудованы запорной арматурой и приборами учёта. Изменение диаметров стояковых трубопроводов, установка запорной арматуры или иные действия связанные с сужением диаметра стояковых трубопроводов не допустимо. Замена стояковых трубопроводов возможна только при условии, что вновь устанавливаемые трубы по техническим показателям превосходят предусмотренные проектом и их модификация и сортамент согласованы с инженерным отделом эксплуатационной организации.
10. В целях предотвращения подмеса горячей воды в холодное водоснабжение, необходимо предусмотреть обратные клапана на системах холодного и горячего водоснабжения.
11. Для предотвращения затопления квартиры рекомендуется предусмотреть датчики утечки воды и автоматические клапана для закрытия подачи воды из стояков.
12. Внутреннюю разводку трубопроводов канализации выполнить в общие канализационные стояки (ПВХ Ду100 мм.) расположенных в коммуникационных сантехнических шкафах в помещении санузлов. Разводка труб канализации не должна иметь углов 90 град (замена на 2х45 или 3х30 градусов). В дальней точке от стояков на каждом луче канализационной внутриквартирной разводки предусмотреть ревизионный люк на высоте не более 35 см от уровня чистого пола.

Срок действия настоящих технических условий - шесть месяцев со дня выдачи.

Режим работы водоразбора - круглосуточный при соблюдении настоящих правил «Внутренний водопровод и канализация».

Главный инженер

Н.И. Петраш



**ЖИЛКОМСЕРВИС 2
АДМИРАЛТЕЙСКОГО
РАЙОНА**

СПб, Большой Казачий пер., д.9 кв.125
Литер А.

Общество с Ограниченной Ответственностью
190031, Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д.13
т. +7(812) 315-47-01 ф. +7(812) 644-70-63
office@gks2adm.ru www.gllkomservice.ru
ИНН/ КПП 7838407446/783801001
ОГРН 1089847179938

8.07.2022 8\07

№ _____
На № _____ от _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Для подключения электрической мощности 12 кВт к имеющейся 3 кВт общая 15 кВт от электросети дома по трехфазному вводу, третьей категории надежности, предлагается выполнить следующий объем электромонтажных работ:

1. Разработать проект реконструкции домовой электросети в части присоединения электроустановки потребителя в соответствии с заявленной электрической мощностью и согласовать с ООО «Жилкомсервис №2 Адмиралтейского района».
2. Сечение кабельной линии 0,38 кВ, отходящей от ЭРЩ в сторону Потребителя, трассу, аппарат защиты в начале линии определить проектом.
3. Проектную документацию согласовать с ООО «Жилкомсервис №2 Адмиралтейского района».
4. Провести реконструкцию ГРЩ;
5. Ввод – трехфазный;
6. Разграничение электросетей по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определить Актом в ЭРЩ на отходящих клеммах аппарата управления и защиты Потребителя;
7. Выполнить замеры R из электроустановки Потребителя.
8. Потребление электрической энергии от электросети жилого дома возможно после представления Акта технологического присоединения ПАО «Ленэнерго» и договора АО «ПСК»

После выполнения работ с Вами будет составлен и подписан Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

Технические условия должны быть выполнены в течении одного года с момента получения.

Главный инженер ООО «Жилкомсервис №2
Адмиралтейского района»

Н.И. Петраш

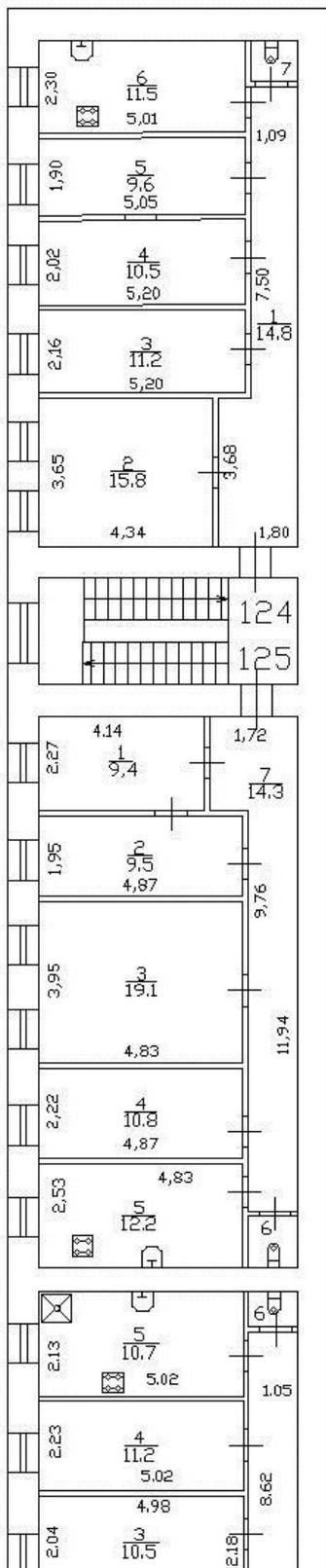
Приложение №16

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Зайцева» (Ф. И. Кривдина) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Большой Казачий переулок, дом 9, литеры А, Г (Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№) разработанной ООО «СТИЛЕС» в 2022 г.: «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и приспособления для современного использования квартиры № 125 (в части перепланировки и переустройства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А» (Шифр: 2022.Б.К.-9-123.ПСО)

Поэтажные планы ПИБ на здания по адресу: Большой Казачий пер., 9; Малый Казачий пер., б/№

На 2003 г.

АН
ИЯ

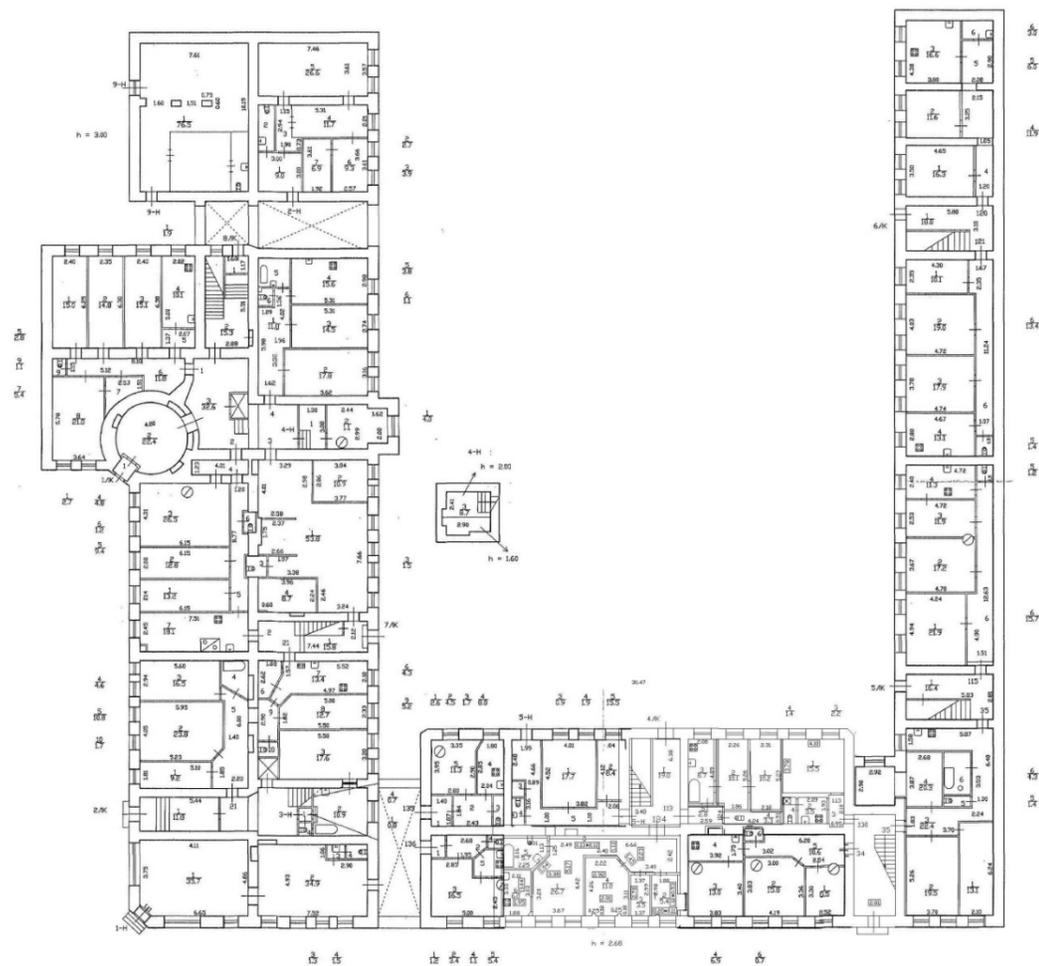


7
13

6
12

6
10

ПЛАН 1 ЭТАЖА



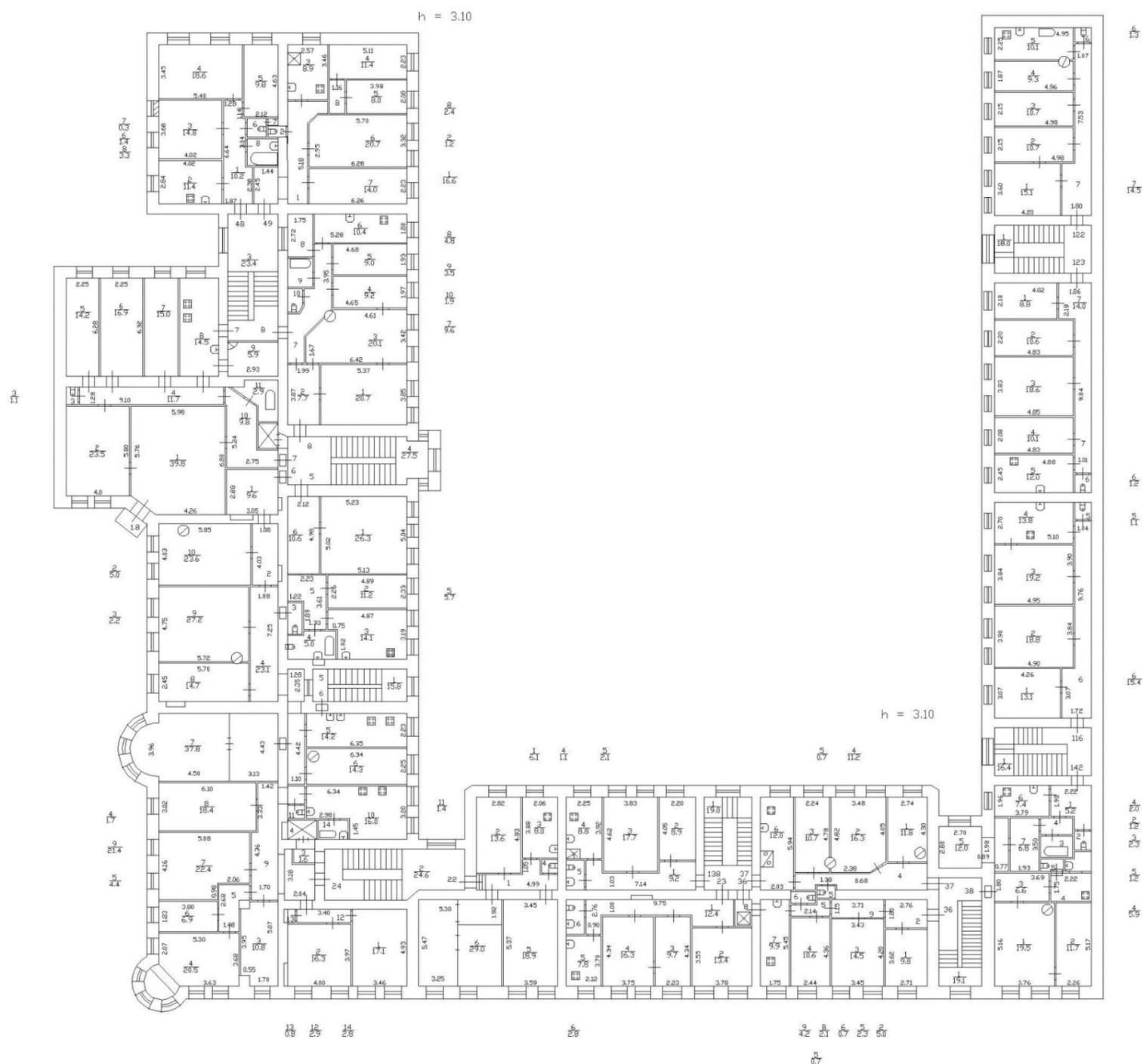
ПО СОСТОЯНИЮ НА 2003 г.

Федеральное Бюро Технической Кадастровой Службы
Центральное бюро технической кадастровой деятельности

В.Б. Митичева
10.12.2022

**КОПИЯ
ВЕРНА**

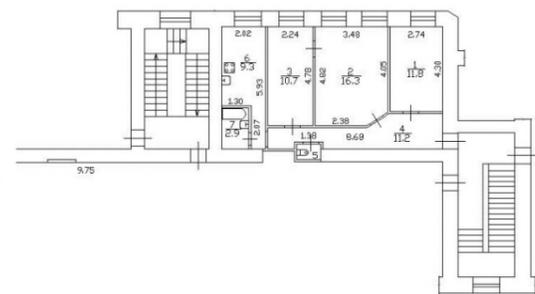
План 2 Этажа



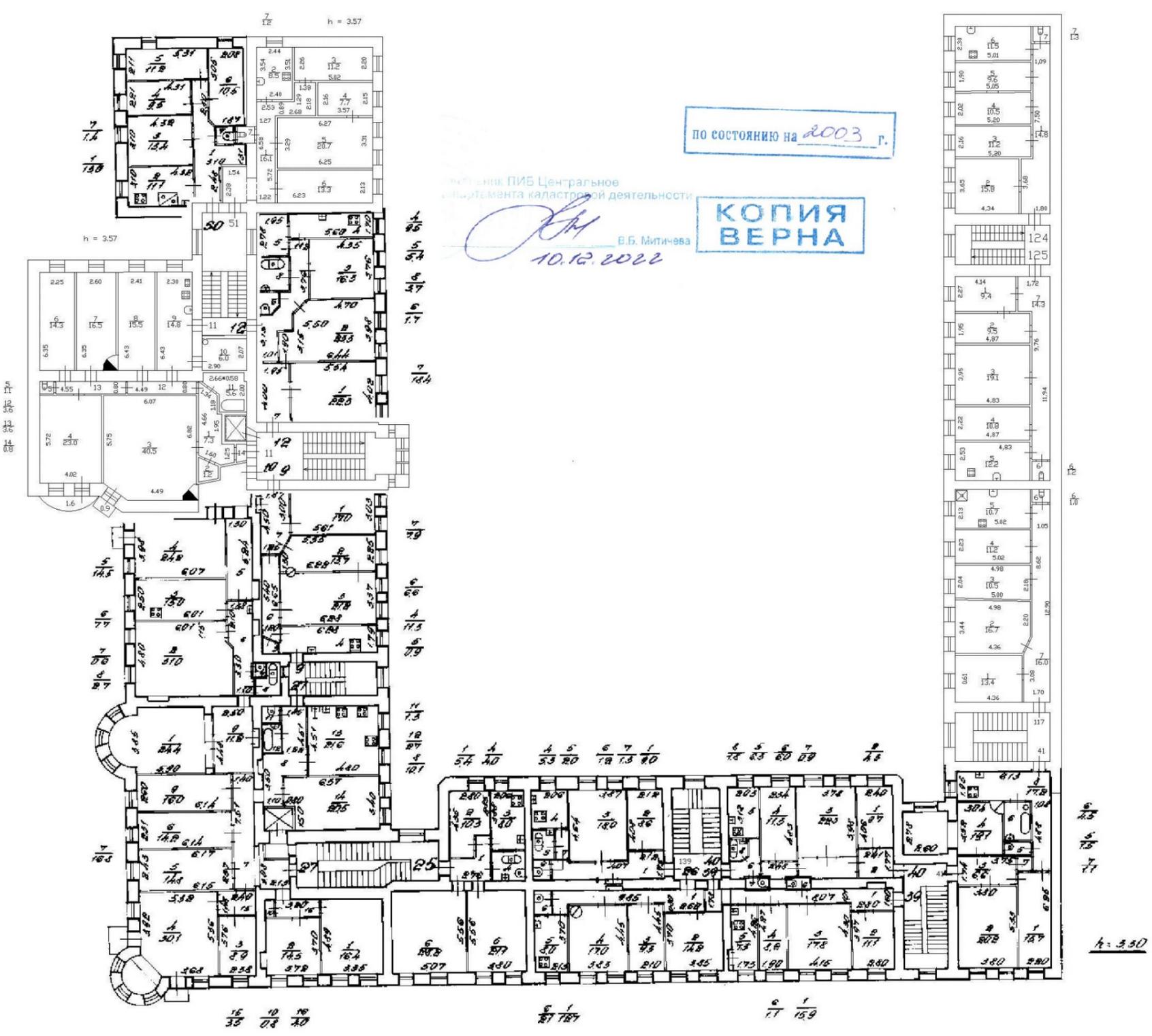
по состоянию на 2003 г.

Инженер ПИБ Центральное
департамент кадастровой деятельности

КОПИЯ



ПЛАН 3 ЭТАЖА



ПО СОСТОЯНИЮ НА 2003 г.

Институт ПИБ Центральное
Управление кадастровой деятельности

В.Б. Митичева

В.Б. Митичева
10.10.2022

КОПИЯ
ВЕРНА

План 4 Этажа

