

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А», разработанным ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» (Шифр: 23-ЭЗП/2021)

**Санкт-Петербург
2023 г.**

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

г. Санкт-Петербург

«16» марта 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией по заказу Общества с ограниченной ответственностью «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» (ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»). Государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании:

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569).
3. Договоры о выполнении работ на проведение государственной историко-культурной экспертизы с экспертами от 12 мая 2022 г. (Приложение №10).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с 12 мая 2022 года по 15 августа 2022 года и с 01 марта 2023 г. по 16 марта 2023 г. (Приложение № 10: Копии протоколов заседаний экспертной комиссии, Копии договоров с экспертами).

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» (192029, г. Санкт-Петербург, ул. Ольминского, д. 10, лит. А, пом. 25-Н. ИНН 7810190810). Генеральный директор: Тарасов Дмитрий Георгиевич.

4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):

Председатель экспертной комиссии:

Михайловская Галина Викторовна, образование высшее, закончила Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, архитектор. Стаж работы: 45 лет. Место работы – ООО «НЕО», эксперт, член Союза Архитекторов РФ, член палаты Архитекторов по СЗФО. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МКРФ № 1668 от 11.10.2021 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Дарья Александровна, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

И.Е. Репина. 1999 г.), искусствовед. Стаж работы: 21 год. Место работы – ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (Приказ МКРФ №996 от 25.08.2020 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия.
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

Дубинин Иван Витальевич, образование высшее (Уральская государственная архитектурно-художественная академия, диплом ВСГ 1559319, рег. № 139 выдан 23 июня 2008 г.), архитектор. Стаж работы: 18 лет. Место работы - ООО «НИВАД», генеральный директор. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МКРФ № 996 от 25.08.2020 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

5. Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Отношения экспертов к заказчику: эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.); не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Председатель экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь

экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* И.В. Дубинин

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование	Шифр	Примечание
Раздел 1. Предварительные работы				
1.1	Книга 1	Исходно-разрешительная документация	23-ЭЗП/2021-ПР.ИРД	
1.2	Книга 2	Предварительные исследования	23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.1	
1.3	Книга 3	Фотофиксация	23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.2	
Раздел 2. Комплексные научные исследования				
2.1	Книга 1	Историко-архивные и библиографические исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.1	
2.2	Книга 2	Инженерно-технические исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.2	
2.3	Книга 3	Архитектурные натурные исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.3	
2.4	Книга 4	Химико-технологические исследования. Методики реставрации	23-ЭЗП/2021-МТР	
2.5	Книга 5	Отчет по комплексным научным исследованиям	23-ЭЗП/2021-КНИ.4	

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления.				
Стадия 2. Проект				
3.1	Книга 1	Пояснительная записка	23-ЭЗП/2021-П.ПЗ	
3.3	Книга 3	Архитектурные решения	23-ЭЗП/2021-П.АР	
3.4	Книга 4	Конструктивные и объемно-планировочные решения	23-ЭЗП/2021-П.КР	
	Книга 5	Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения		
3.5.1		Система электроснабжения и электроосвещения	23-ЭЗП/2021-П.ЭОМ.ИОС	
3.5.2		Система водоснабжения и водоотведения	23-ЭЗП/2021-П.НВ.ИОС	
3.5.3		Система отопления	23-ЭЗП/2021-П.ОВ1.ИОС	
3.5.4		Сети связи	23-ЭЗП/2021-П.СС.ИОС	
3.6	Книга 6	Проект организации реставрации	23-ЭЗП/2021-П.ПОР	
3.9	Книга 9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	23-ЭЗП/2021-П.ПБ	

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком):

- Проектная документация: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «Модуль-Проект»;

- Копия Лицензии Министерства Культуры Российской Федерации (Приложение №9);
- Копия Задания 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 №01-52-2767/21-0-1 от 06.10.2021 г. (Приложение №8);
- Распоряжение Администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 17.04.2008 г. № 370-р (Приложение № 4);
- Распоряжение Жилищного комитета №73-р от 30.01.2017 г. «Об утверждении адресного перечня объектов недвижимости для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 №315-45» (Приложение № 4);
- Распоряжение Жилищного комитета №442-р от 24.05.2021 г. «О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 №73-р» (Приложение № 4);
- Распоряжение Жилищного комитета №1015-р от 12.11.2021 г. «О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 №73-р» (Приложение № 4);
- Техническая документация: Паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7 (Составлен по состоянию на 13.05.2021г.); поэтажные планы ПИБ; Ведомость помещений и их площадей (Приложение к плану ПИБ) (Приложение №5);
- Копия Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» №10-89 от 27.02.2014г. (Приложение №6);
- Копия Распоряжения КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» от 14.03.2014 № 10-122 (Приложение №2);
- Копия Распоряжения КГИОП «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 № 10-122» № 593-р от 10.10.2019. (Приложение №2);
- Копия Плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», утвержденного КГИОП 28 февраля 2014 г. (Приложение №3);
- Копия Распоряжения КГИОП «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по расстоянию, отличному от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №601-р от 21.10.2019 г. (Приложение № 3);
- Паспорт объекта культурного наследия. Дата оформления: 29.04.2022 г. (Приложение №1).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и

Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

В целях обеспечения достоверности выводов, в рамках проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были выполнены следующие исследования:

- Выполнены историко-библиографические исследования на основании материалов из фондов Российской Национальной Библиотеки (РНБ), ЦГАНТД СПб, ЦГА КФФД СПб ТГРИИ и других информационных источников, имеющих в открытом доступе, составлена краткая историческая справка с альбомом иконографических материалов (Приложения №№ 11, 12).

В ходе проведения архивно-библиографических исследований были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии.

- Произведены визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы (Приложение № 7).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, а также определения текущего технического состояния объекта экспертизы в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

- Проведен анализ исходно-разрешительной документации для разработки проектной документации;

- Выполнен анализ представленной проектной документацией;

- Проведены консультации с представителями Заказчика экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;

- Проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- Осуществлено коллегиально, всеми членами экспертной комиссии, обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

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 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; оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

Ранее КГИОП в установленном законом порядке были согласованы проектные решения по корпусам №№ 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, также реализуемые в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодёжи - доступное жильё».

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

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

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

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

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

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

Правоустанавливающие документы:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.06.2022г. на квартиры № 263-337 корпуса 7 (Получено от заказчика в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы. Приложение № 4).

Нормативная документация

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;

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

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

- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;

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

- ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

ЦГА НТД СПб

Ф. 192. Оп. 3 -1. Д. 5459.

ЦГА КФФД СПб

Гр-65960, Бр-8221, Ар-119749, Гр-83202, Гр-83203, Гр-83200, Гр-83201, Бр-46921, Бр-46923.

Библиография:

1. Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании ГМИ Санкт-Петербурга: Каталог/ Авт.-сост. М.Л. Макогонова – СПб.: ГМИ СПб, 2008.

2. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель/Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2008.

3. Ленинград. Путеводитель. Составители В.А. Витязева, Б.М. Кириков. Л., 1987.

4. Лисовский В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории. СПб., 2004.

5. Санкт-Петербург. Петроград. Ленинград. Энциклопедический справочник. М., 1992.

6. Санкт-Петербург. Энциклопедия. СПб. – М. 2004.

7. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.

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

11.1. Общие данные:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, является частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40).

На основании Распоряжения КГИОП № 10-89 от 27.02.2014 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» комплекс зданий по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, является объектом культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (в соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013 г.), выполненной аттестованными государственными инспекторами В.Э. Трушковским, М.Е. Мясниковой, Е.А. Степановой) (Приложение № 6).

Вид объекта культурного наследия: Ансамбль (Приложение № 1).

Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта культурного наследия): Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (Приложение № 1).

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, утвержден КГИОП 28.02.2014 г. (Приложение № 4). Распоряжение КГИОП «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №601-р от 21.10.2019 г. (Приложение № 4).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40, был определен Распоряжением КГИОП № 10-122 от 14.03.2014 г. (Приложение № 3). Распоряжением КГИОП № 593-р от 10.10.2019 г. были внесены изменения в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 г. № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Приложение № 3).

Охранные обязательства по рассматриваемому объекту (Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив») утверждены не были.

Распоряжением Администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 17.04.2008 г. № 370-р многоквартирные дома по адресам: Кондратьевский пр., дом 40, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 были признаны аварийными, подлежащими реконструкции (Приложение № 4).

Распоряжением Жилищного комитета №73-р от 30.01.2017 г. был утвержден адресный перечень объектов недвижимости для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 №315-45 (Приложение № 4). 24 мая 2021 г. в данное Распоряжение были внесены изменения (Распоряжение Жилищного комитета №442-р от 24.05.2021 г. «О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 №73-р»). (Приложение № 4). 12 ноября 2021 г. в Распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 №73-р были внесены очередные изменения (Распоряжение Жилищного комитета №1015-р от 12.11.2021 г. «О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 №73-р») (Приложение № 4);

В настоящее время Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», находится в ведении Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Приложения №№4, 8).

11.2. Краткие исторические сведения об объекте (сведения о времени возникновения объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта и (или) датах, связанных с ним исторических событий):

Кондратьевский жилмассив – яркий пример комплекса квартальной жилой застройки, решенный в приемах конструктивизма. При этом, в планировке жилмассива было предусмотрено устройство зеленых дворов.

В ноябре 1927 г. – апреле 1928 г. Ленинградский Комитет содействия рабочему жилищному строительству в целях повышения эффективности проектной и строительной деятельности провел конкурс на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах. В конкурсе участвовало 40 проектов, в том числе 4 иногородних. Согласно окончательной программе, в жилых четырехэтажных домах предлагалось разместить четыре типа квартир: двухкомнатные на три человека, двухкомнатные на четыре человека, трёхкомнатные на пять человек и трёхкомнатные на пять человек с ребёнком. Все квартиры должны были иметь переднюю, кухню, стенной шкаф, уборную. Дома проектировались в двух вариантах – с печным и центральным отоплением. Каждый проект должен был содержать генеральный план застройки участка с обозначением зелёных насаждений и хозяйственных сооружений.

По результатам конкурса премий были удостоены четыре проекта по варианту с печным отоплением и четыре по варианту с центральным отоплением. Однако по мнению жюри ни один из премированных проектов не дал полного разрешения поставленных конкурсом задач. По завершении конкурса премированные проекты поступили в распоряжение Комитета содействия, откуда в дальнейшем были переданы в Музей Города. В итоге за основу пространственной организации квартала был взят конкурсный проект под девизом: «Даёшь лифт!» (арх. Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова), получивший вторую премию по варианту с печным отоплением.

В связи с решением об устройстве центрального отопления, под котельную и связанную с ней прачечную сначала хотели отвести центральную часть территории. Однако в реализованном проекте местоположение объектов социального и бытового обслуживания было изменено. Окончательное планировочное решение комплекса было разработано видным практиком и теоретиком градостроительства Львом Тверским. Рабочий проект Кондратьевского жилмассива был утвержден 13 апреля 1928 г., в дальнейшем он неоднократно подвергался разного рода корректировкам. Группу, вносящую изменения в ходе строительства, возглавил архитектор Г.А. Симонов.

Застройка по Чичуринскому первоначально была решена единым комплексом, состоявшим из двух боковых четырехэтажных жилых корпусов и расположенного по центру двухэтажного здания прачечной, в подвалах которой размещалась центральная котельная. В окончательном варианте боковые корпуса по Чичуринскому переулку (№№ 6 и 12) были спроектированы в пять этажей. Здание детских яслей из двух примыкающих друг к другу под прямым углом корпусов переместили в центральную часть территории. Также корпуса №№ 7, 8 и 11 были выстроены не четырехэтажными, как предполагалось в соответствии с утвержденным в 1928 г. проектом, а пятиэтажными. Помимо этого, в 1929 г. было решено утвердить унифицированный тип трехкомнатной квартиры с кухней вместо ранее принятых четырех типов квартир.

Строительство жилмассива было завершено в 1931 г.

Следует отметить, что при возведении Кондратьевского жилмассива имевшиеся в те годы в наличии технические и материальные средства не позволили реализовать метод модульного строительства в полной мере. В те годы ограничились его имитацией. Это нашло отражение в вертикальной раскреповке фасадов, обозначающей отдельные сгруппированные вокруг лестничных маршей секции, не изолированные друг от друга внутри объемов капитальными стенами. Таким образом, в угоду экономии были нарушены правила противопожарной безопасности.

Помимо этого, не были применены и новые строительные материалы, а также не были использованы современные конструкции. Несущие наружные и внутренние продольные капитальные стены традиционно были сложены из красного глиняного кирпича нормального обжига, на них опираются междуэтажные перекрытия по деревянным балкам. Межбалочное заполнение – плоское дощатое, поверх которого устроена засыпка в виде строительного мусора. Межкомнатные и межквартирные перегородки дощатые, оштукатуренные по драпке. Основанием балконов и эркеров служат заделанные в стены металлические консоли (двухтавровые балки с дощатой подшивкой). Заключенные в каменные стены двухмаршевые лестницы со ступенями из лещадной плиты опираются на металлические косоуры из уголка.

В послевоенные годы в зданиях Кондратьевского жилмассива неоднократно производились ремонтные работы (по большей части, так называемым «хоз. способом»). В 1990-е гг. в зданиях Кондратьевского жилмассива выполнялись работы по перепланировкам. Комплексный капитальный ремонт ни в одном из корпусов жилмассива со времени постройки до настоящего времени не проводился. Прямоугольная башня с резервуарами для воды над котельной с механической прачечной была разобрана из-за аварийного состояния.

В 2008 г. многоквартирные дома по адресам: Кондратьевский пр., дом 40, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 были признаны аварийными и подлежащими реконструкции (Распоряжение Администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 17.04.2008 г. № 370-р) (Приложение № 5).

11.3. Описание современного состояния объекта:

Кондратьевский жилмассив - жилой микрорайон в Калининском районе Санкт-Петербурга. Кондратьевский жилмассив имеет важное средообразующее и градостроительное значение. Он является одним из важных градостроительных элементов Калининского района города, а также примером сохранившейся единовременной планировки и застройки жилого квартала конца 1920-х - начала 1930-х гг.

Жилмассив занимает большой квартал в форме неправильной трапеции. С севера квартал ограничен Полюстровским проспектом, с востока - Кондратьевским проспектом, с юга - улицей Жукова, с запада - Чичуринским переулком. Кондратьевский жилмассив представляет собой комплекс зданий из 12 жилых домов в четыре-пять этажей и обслуживающих строений. По периметру, его охватывают лицевые корпуса, поставленные то вплотную, то с промежутками. Внутренняя застройка участка - свободная с элементами строчной. Внутри участка расположены здания детского сада и котельной с механической прачечной. На углу квартала между жилыми корпусами встроено небольшое двухэтажное здание Калининского универмага. Угловая часть универмага в уровне первого этажа заглублена, в заглублении устроена входная лоджия (нависающий сверху выступ опирается на каменный пилон).

Жилые корпуса Кондратьевского жилмассива расположены: по два по улице Жукова, Кондратьевскому проспекту и по западной границе участка, один протяженный, расчлененный сквозным проездом и полуовальным выступом, по линии Полюстровского проспекта и пять внутри участка. Все здания каменные, 4-5-этажные, на подвалах. Жилые корпуса - основные, формирующие элементы комплекса.

Корпус 7, литера А представляет собой жилой пятиэтажный (с подвалом и вентилируемым чердаком) многоквартирный дом. Здание - прямоугольное в плане, с двойным проездом (подворотней), с одноэтажной полуциркульной пристройкой со стороны западного фасада и с одноэтажной полуциркульной пристройкой к южному торцевому фасаду. Сквозной проезд акцентирован двумя квадратными пилонами.

На первом этаже здания расположены нежилые помещения: складские, торговые (предназначены для бытового обслуживания населения). Вокруг здания устроено асфальтобетонное покрытие.

Конструктивная схема здания - бескаркасная с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами, толщиной 510 мм (без штукатурки).

Фундаменты под продольные и поперечные стены - ленточные бутовые из постелистого известняка на известково-песчаном растворе. Стены здания - из глиняного полнотелого кирпича на известковом растворе.

Материал и характер отделки фасадов - фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка. По выступающим элементам фасада устроено окрытие из металлического листа.

Цокольная часть здания выполнена из кирпича. Материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич, известняковая скоба.

Междуэтажные перекрытия - деревянные с заполнением засыпкой. Снизу перекрытия подшиты досками и оштукатурены по дранке. Перекрытие над подвалом по стальным двутавровым балкам или стальным рельсам с заполнением в виде кирпичных сводов.

Крыша здания - четырехскатная, с холодным чердаком. Стропильная система - деревянная, состоящая из стропильных ног, конькового прогона, подкосов, затяжек и мауэрлата. Кровля выполнена по деревянной обрешетке из брусьев и досок. Материал кровли - сталь.

Вентканалы проложены внутри капитальных стен; материал стояков вентканалов – керамический красный кирпич на известково-песчаном растворе. Стояки с вентканалами выходят на кровлю здания. По оголовкам стояков вентканалов устроены металлические колпаки.

Здание обслуживается 8-ю лестницами (лестничными клетками с двухмаршевыми лестницами). Площадки – плоские бетонные с вутами вдоль металлических подкосоурных балок. Лестничные марши выполнены из отдельных каменных ступеней, уложенных на металлический косоур и стену (от уровня подвала до площадки 2/3 этажей) или на два металлических косоура (от площадки 2/3 этажей и выше). Ограждение маршей – металлическое (из отдельных стержней, с деревянными перилами).

Перемычки в кирпичных стенах – рядовые из полосовой стали, либо дощатые.

Перегородки – дощатые каркасные с заполнением строительным мусором, оштукатуренные по драни. На отдельных участках межквартирные и межсекционные перегородки – шлакобетонные.

Отделка внутренних помещений выполнена с использованием штукатурки, окраски, оклейки обоями и побелки стен, окон и дверей.

Балконы устроены по выступающим из плоскости стен металлическим балкам из прокатного профиля с обшивкой досками. Ограждение балконов – металлическое прутковое. Ряд балконов в процессе эксплуатации здания был остеклен.

Оконные заполнения - деревянные, прямоугольной конфигурации, частично заменены на металлопластиковые. Отделка подоконного пространства с внутренней стороны, выполнена из досок. С наружной стороны устроены отливы из металлического листа.

Двери – металлические либо деревянные, глухие, однопольные.

В настоящее время здание полностью расселено и отключено от всех инженерных коммуникаций. Первоначальные инженерные коммуникации полностью разобраны.

Все помещения, в том числе подвальные помещения, в настоящее время не эксплуатируются. Большинство входных проемов в настоящее время (после расселения квартир) заколочено, заварено или обито листовым железом. В полу подвала повсеместно устроены лотки для прокладки инженерных коммуникаций. Наблюдаются следы поступления грунтовых вод в лотки коммуникаций, проложенных ниже пола. Состояние отделочных материалов фасадов здания и ограждений балконов – крайне неудовлетворительное. Состояние оконных и дверных заполнений, а также отделки помещений неудовлетворительное. Наблюдается отслоение окрасочного слоя в следствии регулярных протек, многократных периодов замораживания и размораживания конструкций здания; утрата штукатурного слоя в следствии регулярных протек, многократных циклов замораживания и оттаивания конструкций; биоповреждения в виде образования грибка в следствии повышенной влажности; обрушение заполнения перекрытий в следствии гниения древесины.

Состояние здания аварийное (Распоряжение Администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 17.04.2008 г. № 370-р).

По заказу АО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» (Лицензия № МКРФ 04577 от 11 сентября 2017 г.) на основании Задания КГИОП №01-52-2767/21-0-1 от 06.10.2021 г. разработано проектно документацию по сохранению **объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,**

10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021).

11.4 Анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021) в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование	Шифр	Примечание
Раздел 1. Предварительные работы				
1.1	Книга 1	Исходно-разрешительная документация	23-ЭЗП/2021-ПР.ИРД	
1.2	Книга 2	Предварительные исследования	23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.1	
1.3	Книга 3	Фотофиксация	23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.2	
Раздел 2. Комплексные научные исследования				
2.1	Книга 1	Историко-архивные и библиографические исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.1	
2.2	Книга 2	Инженерно-технические исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.2	
2.3	Книга 3	Архитектурные натурные исследования	23-ЭЗП/2021-КНИ.3	
2.4	Книга 4	Химико-технологические исследования. Методики реставрации	23-ЭЗП/2021-МТР	
2.5	Книга 5	Отчет по комплексным научным исследованиям	23-ЭЗП/2021-КНИ.4	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Стадия 2. Проект				
3.1	Книга 1	Пояснительная записка	23-ЭЗП/2021-П.ПЗ	
3.3	Книга 3	Архитектурные решения	23-ЭЗП/2021-П.АР	
3.4	Книга 4	Конструктивные и объемно-	23-ЭЗП/2021-П.КР	

		планировочные решения		
	Книга 5	Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения		
3.5.1		Система электроснабжения и электроосвещения	23-ЭЗП/2021-П.ЭОМ.ИОС	
3.5.2		Система водоснабжения и водоотведения	23-ЭЗП/2021-П.НВ.ИОС	
3.5.3		Система отопления	23-ЭЗП/2021-П.ОВ1.ИОС	
3.5.4		Сети связи	23-ЭЗП/2021-П.СС.ИОС	
3.6	Книга 6	Проект организации реставрации	23-ЭЗП/2021-П.ПОР	
3.9	Книга 9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	23-ЭЗП/2021-П.ПБ	

разработана ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» с целью проведения ремонта, реставрации и приспособления для современного использования Здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40).

Представленный проект разработан в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами, а именно:

- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (действующая редакция, 2016).

- Федеральный закон №123-ФЗ от 22.07.2008 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

- ППРФ № 985 от 04.07.2020 г. «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"».

- ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.

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

- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

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

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

Представленная документация выполнена в соответствии с требованиями ГОСТ к составу и содержанию научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (ГОСТ Р №55528-2013) и представлена материалами предварительных работ (Раздел 1), комплексных научных исследований (Раздел 2), проектом реставрации и приспособления (Раздел 3). В состав выполненных специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» работ вошли:

Предварительные работы (Раздел 1):

- Ознакомление с исходно-разрешительной документацией;
- Фотофиксация объекта с составлением аннотированного альбома.

Комплексные научные исследования (Раздел 2):

- Проведение историко-архивных и библиографических исследований;
- Проведение историко-архитектурных натурных исследований. Выполнение архитектурных обмеров;
- Проведение инженерно-технических исследований. Обследования несущих и ограждающих конструкций и инженерных сетей;
- Проведение инженерных химико-технологических исследований по строительным и отделочным материалам с выводами и рекомендациями.
- Составление дефектных ведомостей и ведомостей объемов работ (тех. обследование).

Проект реставрации и приспособления (Раздел 3):

- Разработка архитектурных решений;
- Разработка конструктивных и объемно-планировочных решений;
- Разработка проектных решений по инженерному оборудованию (сети инженерно-технического обеспечения), а также методические рекомендации по технологии ведения ремонтно-реставрационных работ;
- Разработка проекта организации работ и мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Раздел 1. Предварительные работы

В Томе 1.1 - Раздел 1. Книга 1. «Исходно-разрешительная документация» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-ПР.ИРД) представлена учетная документация по объекту культурного наследия, документы технического учета, правоустанавливающие документы на объект культурного наследия, Распоряжения Жилищного комитета.

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

В Томе 1.2 - Раздел 1. Книга 2. «Предварительные исследования» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.1) представлены результаты предварительных исследований объекта - Здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40). В рамках предварительных исследований специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» собрана исходная информация по объекту, проанализирована ранее разработанная научно-проектная документация, составлена программа научно-исследовательских работ, дано предварительное техническое заключение и рекомендации по объекту культурного наследия, составлено «Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования».

В данном Томе представлен «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН», составленный ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП. В Акте содержится вывод о том, что предполагаемые к выполнению виды работ не оказывают влияние на конструктивные и других характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

Предполагаемые работы на объекте культурного наследия проводятся с учетом сохранения его исторически сложившейся конструктивной схемы и объемно-планировочной структуры. Работы относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия. Вывод обоснован.

Предварительные исследования выполнены в необходимом и достаточном объеме.

Результаты фотофиксации текущего состояния объекта культурного наследия (до начала ремонтно-реставрационных работ) представлены в *Томе 1.3 - Разделе 1. Книга 3. «Фотофиксация» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-ПР.ПИ.2)*. Работы по фотофиксации выполнены в необходимом и достаточном объемах. Проведенная фотофиксация отражает современную ситуацию и дает полное представление о современном состоянии объекта культурного наследия.

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Разработке проектной документации предшествовали архивно-библиографические изыскания, а также обмерные работы и обследования текущего технического состояния объекта.

В результате историко-архивных и библиографических исследований была проанализирована строительная история объекта культурного наследия, составлена историческая справка по объекту с иконографическими материалами (*Том 2.1. Раздел 2. Книга 1. «Историко-архивные и библиографические исследования». Шифр: 23-ЭЗП/2021-КНИ.1*). Историческая справка содержит достаточные сведения для разработки проектных решения и для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

Результаты обмерных работ представлены в *Томе 2.3 - Раздел 2. Книга 3. «Архитектурные натурные исследования» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-КНИ.3)*. В ходе проведения обмеров специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» были получены сведения о физических размерах памятника, основных габаритных характеристиках отдельных его частей, деталей.

В результате обмерных работ и натурных визуальных исследований выполнена графическая фиксация памятника, представленная комплектом чертежей. Обмерные работы выполнены в необходимом и достаточном объемах. Выполненные специалистами ООО «Модуль-Проект» обмерные чертежи послужили основой для разработки проектной документации по сохранению Здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40).

В рамках комплексных научных исследований, предшествовавших разработке проектных решений специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» были выполнены инженерно-технические исследования – обследования текущего состояния объекта культурного наследия (Раздел 2 «Комплексные научные исследования»), а именно: инженерно-технические исследования (обследование) несущих и ограждающих конструкций, инженерно-технические исследования в отношении инженерных сетей (обследование), инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам.

Результаты инженерно-технического обследования текущего состояния несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия представлены в *Том 2.2 - Раздел 2. Книга 2 «Инженерно-технические исследования» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-КНИ.2)* Целью обследования являлась оценка технического состояния основных несущих строительных конструкций здания.

В результате проведенных инженерно-технических исследований (обследования) установлено следующее:

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

В отношении фундаментов здания:

По результатам визуального освидетельствования целостность фундаментов не нарушена. Имеются дефекты конструкций бутовой кладки в виде биоповреждений, выветривания шовного раствора. Категория технического состояния конструкций фундаментов – **ограниченно-работоспособное** (согласно СП 13-102-2003). Фактический физический износ конструкций фундаментов (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 3, располагается в пределах 15-20%.

Категорию технического состояния фундаментов по результатам исследования следует признать, как **ограниченно-работоспособное** (в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Результаты нивелировки свидетельствуют о неравномерных осадках здания.

Выявленные (наибольшие) значения относительной локальной разности осадок по фасаду **превышают** предельно допустимое значение (0,002 согласно СП 22.13330.2016 "Основания зданий и сооружений"):

- между точками 10-11 – 3,5 раза;
- между точками 33-34 – 2,5 раза;
- между точками 72-73 – 8 раз;
- между точками 1-2 – 10 раз.

Максимальная относительная осадка здания: 102 мм – не превышает предельно допустимую нормативную величину (предельная осадка 120 мм согласно СП 22.13330.2016).

Пол подвала - неармированная цементная стяжка. Целостность стяжки пола повсеместно нарушена, присутствующим многочисленным разнонаправленным трещинам.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы конструкций фундаментов здания при сохранении их эксплуатационных свойств рекомендуется следующее:

- При проведении ремонтно-реставрационных работ и работ по приспособлению объекта для современного использования рассмотреть вариант усиления подошвы фундаментов методом инъектирования с целью повышения сопротивления грунтов основания;
- Выполнить отсечную гидроизоляцию конструкции фундамента;
- Выполнить устройство плиты пола.

В отношении стеновых конструкций здания:

Фактический физический износ конструкций стен здания (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 10, располагается в пределах 11 - 20%. Категорию технического состояния несущих кирпичных стен по результатам исследования следует признать, как **работоспособное** (в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»). Процент физического износа составляет 11-20%, он выражается в наличии следующих повторяющихся дефектов:

- Отслоение и шелушение окрасочного слоя вследствие систематического воздействия атмосферных осадков
- Утрата штукатурного слоя вследствие систематического воздействия атмосферных осадков
- Выветривание шовного заполнения кладки в результате утраты штукатурного слоя и систематического воздействия атмосферных осадков
- Деструкция кирпичной кладки в результате утраты штукатурного слоя и систематического воздействия атмосферных осадков
- Биоповреждения в виде образования мха в результате утраты водосточных желобов
- Утрата металлического покрытия карнизного свеса в результате гниения древесины в местах крепления листа

По результатам геодезических работ определено, что отклонение кирпичных стен здания от вертикали на отдельных участках превышает нормативное значение 38 мм (h/500), и составляет:

- В точке 1 – 45 мм > 38 мм – превышение на 18,4%;

- В точке 4 – 50 мм > 38 мм – превышение на 31,6%;
- В точке 6 – 48 мм > 38 мм – превышение на 26,3%;
- В точке 10 – 45 мм > 38 мм – превышение на 18,4%;
- В точке 11 – 80 мм > 38 мм – превышение на 110,5%.

По результатам определения вертикальности кирпичных стен выявлены превышения допустимого отклонения в 5-х точках.

По результатам расчета несущая способность кирпичного простенка, расположенного в уровне первого этажа в р/о 2-3/Д, имеющим габаритные размеры 1280 мм(ширина)х540мм(толщина) при действии на него полных расчетных нагрузок равных 65,3 т от выше расположенных конструкций установлено, что условия прочности выполняются. Величина исчерпания несущей способности 60%.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы стеновых конструкций здания при сохранении их эксплуатационных свойств проектом рекомендуется выполнить следующее:

- Расчистку стен от штукатурного покрытия, их освидетельствование на предмет наличия трещин;
- Вычистку участков кладки в местах ее деструкции;
- Ремонт трещин с инъектированием или использованием армирующей сетки;
- Усиление перемычек оконных и дверных проемов в капитальных стенах путем устройства ж/б перемычек;
- Реставрацию и ремонт кладки подоконной тяги первого этажа;
- Реставрацию и ремонт цоколя;
- Реставрацию и ремонт кирпичной кладки вент каналов, выступающих над кровлей;
- Биоцидную обработку стен в местах увлажнения и наличия биопоражений;
- Выполнить новую штукатурную отделку стен со стороны помещений, в том числе вент каналов в уровне чердака;
- Выполнить новую чистовую отделку стен в помещениях (окраска, оклейка обоями, облицовка плиткой и др.).

При этом, работы по реставрации и ремонту стен рекомендуется производить только после выполнения усиления основания фундаментов.

В отношении конструкций перекрытий:

В результате визуального обследования конструкций деревянных перекрытий здания определено, что фактический физический износ конструкций деревянных перекрытий здания (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 27, располагается в пределах 31 -40%.

Категорию технического состояния **деревянных перекрытий** по результатам исследования следует признать, как **аварийное**, в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Процент физического износа составляет 31-40%, он выражается в наличии следующих повторяющихся дефектов:

- Отслоение окрасочного слоя вследствие регулярных протек, многократных периодов замораживания и размораживания конструкций
- Утрата штукатурного слоя вследствие регулярных протек, многократных циклов замораживания и оттаивания конструкций
- Биоповреждения в виде образования грибка вследствие повышенной влажности
- Обрушение заполнения перекрытий вследствие гниения древесины

В результате визуального обследования конструкций надподвального перекрытия здания определено следующее:

Фактический физический износ конструкций надподвального перекрытия здания (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 28, располагается в пределах 21 - 40%. Категорию технического состояния **надподвального перекрытия** по результатам исследования следует признать, как **ограниченно-работоспособное** техническое состояние (в соответствии с ГОСТ 31937-2011

«Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»). Процент физического износа составляет 21-40%, он выражается в наличии следующих повторяющихся дефектов:

- Отслоение окрасочного слоя вследствие регулярных протек, многократных периодов замораживания и оттаивания конструкций
- Утрата штукатурного слоя вследствие регулярных протечек, многократных периодов замораживания и оттаивания конструкций
- Трещины по телу бетонных сводов
- Язвенная коррозия металлических балок перекрытия вследствие повышенной влажности
- Затопление пола подвала вследствие нарушения целостности гидроизоляционных слоев

По результатам поверочного расчета конструкций перекрытия первого этажа, выполненных из деревянного бруса высотой сечения 270 мм были определены предельные расчетные нагрузки на несущие конструкции перекрытия. Величина действующей расчетной нагрузки от собственного веса перекрытия, определённая на основании существующего пирога конструкции определенного по результатам вскрытия составила 706,2 кг/м². Пролет балок перекрытия составил $l=0,75$ м.

Установлено, что для конструкций перекрытия максимальная допустимая расчетная нагрузка составляет 645,1 кг/м², величина действующих напряжений в сечении превышает предельное значение. Величина перенапряжения составляет 9,5%. Условие прочности и жесткости не выполняются. Требуется усиление конструкций.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы несущих конструкций перекрытия при сохранении их эксплуатационных свойств и без аварийной работы всего здания проектом рекомендуется следующее:

- Произвести полное переустройство конструкции перекрытий на железобетонные;
- Предусмотреть устройство звукоизолирующих слоев;
- Предусмотреть устройство утепления, паро- и гидроизоляции в необходимых местах;
- Предусмотреть устройство армированных стяжек;
- Предусмотреть устройство чистых полов (керамическая плитка, линолеум и пр.);
- Предусмотреть устройство пароизоляции чердачного перекрытия, а также участков покрытия над лестничными клетками.

В отношении лестниц в здании:

В результате визуального обследования конструкций лестниц здания определено, следующие: фактический физический износ конструкций лестниц здания (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 34, располагается в пределах 21 - 40%.

Категорию технического состояния конструкций лестниц по результатам исследования следует признать, как **ограниченно-работоспособное** (в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»). Процент физического износа составляет 21-40%, он выражается в наличии следующих повторяющихся дефектов:

- Истирание или утрата перильных поручней вследствие длительной эксплуатации
- Истирание или разрушение бетонных ступеней вследствие длительной эксплуатации
- Коррозия металлических косоуров вследствие повышенной влажности

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы конструкций лестниц при сохранении их эксплуатационных свойств и без аварийной работы всего здания рекомендуется следующее:

- Произвести работы по замене конструкций перильных поручней;
- Произвести работы по замене отдельных бетонных ступеней;
- Произвести очистку металлических косоуров с поверхностной коррозией с последующей обработкой антикоррозийными составами;
- Произвести замену отдельных косоуров со сквозной коррозией.

В отношении стропильной системы и кровли здания:

В результате визуального обследования несущих конструкций крыши здания определено, следующие: фактический физический износ несущих конструкций крыши здания (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 38, располагается в пределах 21 - 40%.

Категорию технического состояния несущих конструкций крыши по результатам исследования следует признать, как **ограниченно-работоспособное** (в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»). Процент физического износа составляет 21-40%. Он выражается в наличии следующих повторяющихся дефектов:

- Утрата кровельного покрытия вследствие механических повреждений
- Увлажнение деревянных конструкций вследствие отсутствия кровельного покрытия
- Обрушение ригеля в результате гниения стропильной системы
- Биоповреждения в виде образования грибка вследствие повышенной влажности

По результатам поверочного расчета несущая способность стропильных ног сечением 50x200(н)мм, при действии суммарных расчетных равномерно распределенных нагрузок – не обеспечена. Недостаток несущей способности составляет 56%. Условие прочности и жесткости не выполняются. Требуется усиление конструкций.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы стропильных конструкций здания при сохранении их эксплуатационных свойств рекомендуется:

- Выполнить полное переустройство конструкций крыши с учетом требований СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия», на стадии проектирования рассмотреть возможность замены деревянных стропильных конструкций крыши на стальные;

- Устройство кровельного покрытия из стали;
- Устройство системы водоотведения по желобам и трубам;
- Устройство окрытия брандмауэрных стен и вентиляционных каналов;
- Устройство ограждающих решеток;
- Предусмотреть систему проветривания холодного чердака с устройством равномерно расположенных по площади чердака слуховых окон и продухов достаточной площади.

В отношении балконов в здании:

- Со стороны фасада по оси Д в р/о 1-4, 7-10, 13-16, 19-22 в уровне 2, 3, 4, 5-го этажей в здании устроены балконы. Балконы выполнены по металлическим балкам (двутаврового сечения и из рельсов), консольно выступающим из плоскости фасадных стен. Балки заведены в стену на всю ее толщину. В местах, где консольные балки балкона расположены под проемом балконной двери, осуществлено их дополнительное крепление к расположенным с обеих сторон балкам междуэтажного перекрытия. При этом, консольная балка заделана в стену на всю ее толщину (перекрыта двумя рядами кладки), у края стены со стороны помещения ее верхний пояс срезан, и на стенку балки уложен металлический анкерный стержень габаритными размерами поперечного сечения 50x63 мм, заведенный под верхние пояса балок перекрытия. Между консольными балками балконов со стороны улицы выполнены деревянные распорки, установленные на нижний пояс балок. К распоркам снизу прибит сплошной дощатый подбор. Поверх балок в поперечном к ним направлении выполнен сплошной дощатый накат. Ограждение балконов – решетчатое, металлическое прутковое. Отдельные балконы в процессе эксплуатации были остеклены.

- Установлено, что балки балконов повреждены поверхностной коррозией, кирпичная кладка в основании дверных проемов легко разбирается ручным инструментом, надежная анкеровка консолей не обеспечена.

- При осмотре балконов отмечено, что дощатый подбор, устроенный с нижней стороны балконов, местами сгнил, отдельные доски оторвались от основания. На балконах (на поверхности балконов) отмечено их захламенение, износ защитного окрасочного покрытия и гниение досок наката.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной эксплуатации здания рекомендуется:

- Заменить ограждения балконов на аналогичные (исторические)

- Заменить несущие металлические балки, имеющие коррозионные повреждения и ненадежную анкеровку

В отношении оконных заполнений в здании:

- Окна в здании – с двойным остеклением в отдельных деревянных переплетах, створчатые и глухие, с форточками, местами – оконные блоки из ПВХ профиля со стеклопакетами.

- Установлено: практически все деревянные переплеты разбухли и перекошились, створки с трудом поддаются движению, на отдельных участках створки утрачены, окрасочное покрытие рам растрескалось и покособилось, рамы подвержены гниению, заполнение оконных рам – стекло – во многих случаях повреждено трещинами или разбито, запорная арматура и крепеж – сломаны или утрачены.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной эксплуатации здания рекомендуется:

- Все металлопластиковые заполнения оконных проемов необходимо демонтировать и заменить на деревянные аналогичные историческим, т.е. с сохранением исторической расстекловкой и цвета оконных заполнений.

В отношении дверных заполнений в здании:

- Двери – металлические, либо деревянные, глухие, однопольные.

- Большинство входных проемов после расселения квартир было заколочено, заварено или обито листовым железом.

- Установлено: отдельные деревянные рамы и полотна оконных заполнений имеют перекосы, дверные полотна местами механически повреждены (пробиты, пропилены и т.д.), отдельные внутриквартирные двери сняты с петель, запорная арматура местами расстроена.

Для обеспечения в дальнейшем нормальной эксплуатации здания рекомендуется:

- Все заполнения дверных проемов рекомендуется заменить. Входные квартирные и наружные (уличные) двери предусмотреть металлическими, внутриквартирные – деревянными (в характере исторических).

В отношении инженерных сетей здания:

По результатам обследования сделан вывод, что практически все сантехнические системы обследуемого дома требуют полной замены. Внутри квартир трубы газоснабжения полностью демонтированы, со стороны фасадов отмечены места нарушения целостности разводки.

- По результатам обследования было установлено, что техническое **состояние электроустановок** находится в **крайне неудовлетворительном состоянии** и дальнейшая их эксплуатация запрещена.

- В результате визуального обследования системы горячего водоснабжения здания определено, что фактический физический износ системы горячего водоснабжения (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 65, располагается в пределах 41-60%.

Техническое состояние **системы горячего водоснабжения** по результатам исследования оценивается как **аварийное** в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

- В результате визуального обследования системы центрального отопления здания определено, что фактический физический износ системы центрального отопления (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 66, располагается в пределах 61-100%.

Техническое состояние **системы центрального отопления** по результатам исследования оценивается как **аварийное** в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

- В результате визуального обследования системы холодного водоснабжения здания определено, что фактический физический износ системы холодного водоснабжения (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 67, располагается в пределах 61-80%.

Техническое состояние **системы холодного водоснабжения** по результатам исследования оценивается как **аварийное** в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

- В результате визуального обследования системы канализации и водостоков здания определено, что фактический физический износ системы канализации и водостоков (в соответствии с оценочной шкалой ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», табл. 68, располагается в пределах 61-80%.

Техническое состояние **системы канализации и водостоков** по результатам исследования оценивается как **аварийное** в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы инженерных сетей здания при сохранении их эксплуатационных свойств рекомендуется:

1. Произвести полную замену системы горячего водоснабжения на новую;
2. Произвести полную замену системы центрального отопления на новую;
3. Произвести полную замену системы холодного водоснабжения на новую;
4. Произвести полную замену системы канализации и водостоков на новую;
5. Произвести полную замену системы электроснабжения на новую.

Таким образом, инженерно-техническое обследование объекта культурного наследия (Здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40), в том числе, инженерных сетей, выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации. Рекомендации по результатам обследования направлены на сохранение объекта культурного наследия. Они были учтены при разработке проектной документации.

Результаты инженерных химико-технологических исследований по строительным и отделочным материалам представлены в *Томе 2.4. Разделе 2. Книга 4. «Химико-технологические исследования. Методики реставрации» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-МТР).*

Указанные исследования проводились специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» для определения состояния строительных и отделочных материалов объекта. Целью работы являлась разработка проектных решений, технологических (методических) рекомендаций по ведению реставрационных работ на объекте культурного наследия. При проведении натурных химико-технологических исследований основное внимание было уделено выявлению степени сохранности материалов, ремонтным вмешательствам, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления.

В рамках инженерных химико-технологических исследований специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» было выполнено:

- Натурное обследование объекта.
- Определение видов и материалов (строительных материалов и материалов отделки фасадов здания – объекта культурного наследия).
- Отбор проб для проведения исследований в условиях лаборатории.
- Аналитические исследования образцов.
- Фотофиксация современного состояния материалов (строительных и материалов отделки).

В ходе инженерных химико-технологических исследований по строительным и отделочным материалам специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» определено, что основные дефекты вызваны в основном тремя причинами:

- нарушениями технологии проведения предыдущих фасадных работ;
- отсутствием текущего профилактического ухода за материалами отделки;
- нарушениями в работе системы конструктивной защиты зданий от внешних воздействий.

Состояние материалов отделки фасадов неудовлетворительное.

В результате проведенного обследования установлено следующее:

Фасады длительное время эксплуатировались с нарушениями в системе централизованного водоотвода от поверхности стен. Элементы водоотводной системы находятся в неудовлетворительном состоянии, имеются нарушения гидроизоляции, дефекты отмостки, культурный уровень земли на отдельных участках значительно превышен.

Стены фасадов оштукатурены «под шубу», гладкой штукатурной отделкой выделены также немногочисленные архитектурные детали фасадов: межоконные простенки, тамбуры входов входных проемов, оконные откосы, штукатурная тяга в уровне первого этажа.

В качестве первоначальных штукатурных растворов, примененных в отделке фасадов, выявлены известковые растворы с песчаным наполнителем.

Фактурная отделка стен выполнена известковыми и известково-гипсовыми растворами с песчаным наполнителем, гладкая штукатурка межоконных простенков и декора - известковыми составами. В ряде мест на цокольной части здания обнаружен известковый раствор с примесью глинистых включений.

Окраска изначально выполнялась составами на известковом вяжущем и сохранилась на фасадах в следовых количествах, что обусловлено проводимыми ремонтными вмешательствами и естественным старением материалов.

В ходе визуального и инструментального обследования выявлены участки перештукатуривания стен растворами на основе цемента, многослойное нанесение штукатурных растворов с разной природой вяжущего различных ремонтных периодов.

При этом, докомпановки фактурного штукатурного слоя в зонах утрат выполнялись с фактурой, по форме, отличающейся от исторической или с помощью грубых цементных обмазок поверхности с полной утратой фактуры поверхности.

Оригинальный известковый раствор под жесткой цементной накрывкой переувлажнен и разрушен.

Из-за нарушения конструктивной защиты поверхности стен фасадов от воздействия атмосферной влаги наблюдается поверхностная и глубокая деструкция штукатурных растворов из-за нарушения связи между штукатурными растворами с разной природой вяжущего.

На гладких межоконных простенках наблюдается расслаивание и осыпание верхних слоев штукатурки.

Штукатурная отделка фасада выполнена известково-гипсовым раствором с различным содержанием гипса. На всех образцах исторический штукатурный слой был перекрыт цементсодержащими растворами различной степени жесткости.

Фактурная штукатурная отделка фасада на известковом вяжущем была окрашена в светло-бежевый цвет краской на известковом вяжущем. Колер слоя близкий к № S 2020-Y30R по системе NCS. Имеются участки с колером близким к № S 2010-Y30R по системе NCS. Гладкие участки фасада выполнены известковым раствором. На гладких участках штукатурного слоя отделки фасадов фрагментарно были выявлены известковые красочные слои различных колеров.

При проведении аналитических исследований фасадов был выявлен только один колер на известковом вяжущем. Из-за следовых количеств красочного слоя на поверхности исторической штукатурной отделки и его состояния (слой распылен и плохо сохранился), результаты анализа требуют подтверждения при проведении расчистки фасадов. Утверждение цвета и оттенка краски рекомендуется производить по результатам расчистки и выкрасок на фасаде здания.

Ремонтные окраски поверхности выполнялись составами на синтетических связующих (ПВХ).

Прогрессирует биопоражение штукатурного слоя нижней части стен в районе водостоков сине-зелеными водорослями и плесневыми грибами.

Поверхностная деструкция окрасочных слоев проявляется в виде шелушения и отслаивание верхних красочных слоев от предыдущих слоев краски в местах, наиболее подверженных негативному воздействию дождевой влаги.

На поверхности стен фасадов видны участки потемнения из-за переувлажнения лицевого красочного слоя и вымывания пигментов.

Лицевой красочный слой загрязнен, присутствуют ремонтные перекраски стен малярными составами разных колеров.

Состояние сохранности кирпича здания и кладочного раствора на участках утрат штукатурного слоя определяется наличием цемент содержащих штукатурных растворов, которые нанесены по кладке и разрушением кирпича и известкового кладочного раствора. Под воздействием атмосферных осадков возникли крупные и мелкие утраты и трещины в кладке стен.

Наблюдается выщелачивание, вымывание и выкрошивание шовного раствора, переувлажнение и биопоражение кирпича на участках, длительное время находившихся без штукатурной отделки.

Имеются участки, где цоколь выполнен прикладом кирпичом с последующим оштукатуриванием цементно-песчаным раствором. Наблюдается обводнение штукатурного цоколя из-за дефектов отмостки, сквозные трещины на всю глубину раствора с отделением крупных фрагментов, обрастание мхами и самосевной растительностью вдоль контакта с отмосткой прилегающей территории.

Цоколь зданий оформлен штукатурным раствором на известковом вяжущем с последующей ремонтной обмазкой поверхности цементно-песчаным или цементно-известковыми растворами. На отдельных участках цементсодержащий раствор нанесён непосредственно по кладке.

Подвальные оконные проемы, в основном заложенные имели рамы из черного металла. Сохранившиеся рамы находятся в неудовлетворительном состоянии (деформации, сплошная поверхностная коррозия черного металла). Отсутствие защитно-декоративного красочного покрытия. При проведении реставрационных работ необходимо раскрыть подвальные оконные проемы с реставрацией существующих и воссозданием отсутствующих рам.

Потолок проездов выполнен по металлическим двутаврам с оштукатуриванием основы. Состав основы потолка (залитка бетоном или установленные плиты) и его состояние необходимо уточнить после обеспечения доступа. Состояние металлических конструкций потолков проездов из черного металла неудовлетворительное. Необходимо выполнить их раскрытие для определения возможности их сохранения из-за коррозионного повреждения металла.

Все дефекты конструкций (трещины в кирпичной кладке стен, металлоконструкции потолков проездов и балконов) дополнительно обследуются силами архитекторов и конструкторов с определением опасности выявленных дефектов с разработкой, при необходимости, проекта усиления или стабилизации.

В проезде имеется вход в полуциркульную пристройку с лестницей из блоков известняка. Состояние камня неудовлетворительное, необходима реставрация.

Водосточные трубы имеют дефекты. Водоотвод от поверхности фасада не организован.

На момент обследования окраска оконных заполнений выполнена различными колерами.

Оконные заполнения деревянные и стеклопакеты. Расстекловка и цвет стеклопакетов не соответствуют историческим.

Оконные рамы (из древесины хвойных пород) - в неудовлетворительном состоянии, многослойно окрашены составами на масляном связующем. Частью рамы сломаны. Древесина оконных рам на нижних отливах деструктурирована, подвержена биоразрушению, загрязнена, красочное покрытие разрушается.

Наблюдаются повсеместные утраты остекления. Оконные проемы защиты металлическими щитами, закрыты фанерой, досками и пр. подручным строительным материалом.

Оконные проемы подвалов частично скрыты слоем асфальта (проемы закрыты металлическими листами).

Наружные двери - поздние деревянные и металлические в неудовлетворительном состоянии, требуется замена.

Решетки на оконных проемах - разностилевые утилитарные.

На кровле установлены современные парапетные решетки простого профиля из черного металла.

Балконы с коваными ограждениями (черный металл) подвержены деструкции. Металлические профили ограждений покрыты поверхностной коррозией, гидроизоляция балконов нарушена. Наблюдается самовольное переобустройство балконов в закрытые деревянные лоджии. Деревянная обшивка с тыльной стороны балконных плит подвержена биодеструкции. Бетонные основания балконов подвержены деструкции, балки коррозированы, необходим ремонт и реставрация.

На основании проведенного исследования специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» разработаны технологические (методические) рекомендации (технологии производства реставрационных работ) по ремонту и реставрации объекта культурного наследия. Технологические рекомендации также представлены в *Томе 2.4. Разделе 2. Книга 4. «Химико-технологические исследования. Методики реставрации» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-МТР)*. При этом, разработанные технологические рекомендации по отдельным видам работ направлены на максимально возможное сохранение не потерявших свои эксплуатационные характеристики оригинальных материалов объекта культурного наследия (строительных материалов и материалов отделки).

По результатам выполненных комплексных научных исследований специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» составлен отчет, представленный в *Томе 2.5 - Разделе 2. Книга 5. «Отчет по комплексным научным исследованиям» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-КНИ.4)*.

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

Архитектурные решения, разработанные специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», представлены в *Томе 3.3 - Разделе 3. Книга 3. «Архитектурные решения» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.АР)*.

Основные методические направления работ приняты специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» на основании результатов комплексных научных исследований. Представленные проектные решения направлены на сохранение исторического облика объекта культурного наследия.

Архитектурные решения, принятые в представленном проекте, определили:

- Историческое решение объекта культурного наследия.
- Техническое задание на проектирование.
- Результаты комплексных научных исследований.
- Действующие нормативно-правовые акты.

Проектом предполагается:

- Ремонт и реставрация в отношении несущих и ограждающих конструкций здания, аварийных участков наружных капитальных стен с восполнением утрат в идентичном материале;
 - Замена перекрытия над подвалом, междуэтажных и чердачного перекрытий;
 - Замена лестничных ограждений на металлическое высотой 1,2 м с деревянным поручнем (сосна).;
 - Ремонт и реставрация в отношении отдельных ступеней лестничных маршей;
 - Устройство гидроизоляции подвала и устройство отмостки по периметру здания;
 - Усиление простенков и кирпичных столбов;
 - Замена крыши (кровельное покрытие, обрешетка, стропильная система) и обустройство (в существующих габаритах) кровли из оцинкованной кровельной сталь по деревянной обрешетке с использованием металлических ферм с сохранением конфигурации;

- Полная замена водосточной системы здания;
- Восстановление конструкций балконов. Балконы выполняются монолитными ж/б по металлическим балкам с сохранением конфигурации и габаритов;
- Ремонт и реставрация ограждения балконов и сетчатых разделительных перегородок (с установкой после реставрационных и ремонтно-восстановительных работ);
- Восстановление и реставрационный ремонт штукатурного отделочного слоя «под шубу» и гладкой штукатурки по всем фасадам здания, по штукатурному слою производится окраска;
- Восстановление отделки цоколя здания;
- Отделка помещений жилых квартир, лестничных клеток, технических помещений, за исключением нежилых помещений, расположенных в уровне 1-го этажа;
- Замена всех оконных заполнений с сохранением исторического рисунка оконных переплетов и цвета оконных заполнений. Материал – дерево.
- Замена всех дверных заполнений, внутренних и наружных на новые в характере исторических;
- Устройство продухов в подвале;
- Утепление наружных капитальных стен с внутренней стороны здания блоками;
- Устройство межквартирных перегородок из бетонных блоков;
- Устройство межквартирных перегородок с утеплением;
- Устройство внутриквартирных перегородок из бетонных блоков;
- Устройство естественной вентиляции для помещений кухонь и санузлов в квартирах;
- Ремонт входных крылец и козырьков;
- Замена всех инженерных сетей здания.

Для обеспечения функционирования жилого дома в полном объеме в здании предусматривается устройство технического подполья и технического чердака. В техническом подполье в соответствии с проектом располагаются помещения для прокладки инженерных коммуникаций, кабельные помещения на вводе электросетей, водомерный узел, тепловой пункт для обеспечения жилых квартир и отдельное помещение теплового пункта для обеспечения нежилых помещений. Техническое подполье и технический чердак - неотапливаемые.

Для обеспечения нормативных требований предусматривается утепление стен кладкой из газобетонных блоков с оштукатуриванием внутренней поверхности.

Наружные поверхности кирпичной кладки реставрируются согласно разработанным методическим и технологическим рекомендациям по реставрации фасадов.

Для обеспечения нормативной вытяжной производительности, из помещений санузлов, ванных комнат и кухонь представленным проектом предусматривается устройство вытяжной системы В1, за счет установки в вентиляционные каналы естественной вентиляции осевых вытяжных вентиляторов.

Для повышения энергоэффективности системы естественной вентиляции проектом предусматривается установка металлических турбодефлекторов из оцинкованной стали. Высота установки турбодефлекторов не превышает существующих высотных отметок дымовых труб.

При этом проектом предусматривается:

- восстановление утрат штукатурно-отделочного слоя фасадов здания в соответствии с разработанным реставрационным методикам и технологиям производства реставрационных работ;
- окраска всех элементов фасадов, колеровка окрасочных составов определяется на этапе авторского надзора;

Расположенные на фасаде в р/о 1-26 существующие вентиляционные решетки демонтируются для выполнения реставрационно-восстановительных работ и использования в качестве аналогов. Вентиляционные решетки устанавливаются при помощи строительных дюбель-гвоздей на исторические места после необходимой очистки, оштукатурки и окраски с последующим оштукатуриванием фасада.

Проектом предусмотрена установка окон, балконных дверей из деревянных профилей с сохранением местоположения, габаритов, конфигурации и исторического рисунка расстекловки: наружная нитка - с одинарным остеклением, внутренняя нитка - с двойными стеклопакетами.

Проектом предусмотрена установка оконных блоков лестничных клеток из деревянных профилей с двойным стеклопакетом с сохранением местоположения, габаритов, конфигурации и исторического рисунка расстекловки.

Монтаж окон и дверей производится в соответствии с ГОСТ 30971-2012.

При выполнении балконных ограждений используются металлические элементы существующих ограждений после реставрационно-восстановительных работ.

Крыша – Двускатная, вальмовая. Несущими конструкциями крыши являются металлические, двускатные фермы.

Жесткость стропильных конструкций обеспечивается за счет предусмотренных вертикальных и горизонтальных связей устроенных в середине тепловых отсеков, прогонов по верхнему поясу.

Металлические конструкции крыши разделены на 4 тепловых отсека, обусловленных разделением чердака брандмауэрными перегородками и лестничными клетками в р/о «5-6/А-Д», «13/А-Д» и «20-21/А-Д».

Несущие конструкции вальмовые части выполнены из системы фермовых конструкций - основной двускатной фермы и трех вспомогательных полуферм.

В зоне лестничных клеток, где предусмотрен выход на чердак (р/о «5-6/А-В» и «20-21/А-В»), кровля – по ж/б плитам с утеплением ROCKWOOL Руф Баттс В -150мм уложенный между металлическими фермами. В зоне лестничных клеток, где предусмотрен выход на чердак, в месте сопряжения наружной стены с конструкциями кровли, в месте карнизного свеса, выполняется термовставка из пеноплекса, для предотвращения промерзания конструкций.

Покрытие кровли - кровельное покрытие (оцинк. железо) $t=0.55$ мм, уложенное по деревянной подшивке. Подшивка равномерно распределяется по обрешетке из доски. Обрешетка укалывается на металлические прогоны.

Отведение воды с кровли предусмотрено по наружным водостокам. Система наружного водостока выполняется в полном соответствии с существующим расположением. Водосточные трубы устанавливаются на исторические места. Окраска производится в едином цветовом решении фасадов здания.

Существующие разделительные сетчатые ограждения балконов демонтируются для последующего реставрационного ремонта в условиях мастерской. Утраченные элементы ограждений восстанавливаются в строгом соответствии с существующими аналогами.

После необходимого реставрационного ремонта, очистки, оштукатурки и окраски устанавливаются на исторические места.

Наружные двери входов в техническое подполье и специальные помещения технического подполья – металлические противопожарные EI60, входные двери жилого дома - металлические. Устройство козырьков над входами принято из ж/б плит. Покрытием козырьков - из кровельной стали. Габаритные размеры и уклон приняты в соответствии с историческими аналогами.

Для организации карнизного свеса проектом предусмотрено устройство ж/б плиты.

Габаритные размеры карниза соответствуют фактическому положению конструкций здания. Проектом предусматривается обшивка нижней и торцевой поверхности карнизной ж/б плиты листами кровельного железа с окраской в соответствии с историческим видом.

Конструктивные и объемно-планировочные решения, разработанные специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», представлены в *Томе 3.4 - Раздел 3. Книга 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.КР).*

Для обеспечения в дальнейшем нормальной безаварийной работы несущих конструкций и безаварийной работы всего здания проектом предусматривается следующее:

- Выполнение укрепительной цементации тела фундамента;
- Выполнение отсечной противокапиллярной гидроизоляции;
- Усиление грунта основания методом инъекционного закрепления грунта минеральным ОТДВ через наклонные скважины, пробуренные вдоль наружных и внутренних несущих стен здания;
- Устройство плиты пола подвала и прижимных стенок кессона;
- Устройство конструкций надподвального, междуэтажных и чердачного ж.б. перекрытий;
- Замена лестничных маршей, а также лестничных клеток;
- Устройство новой стропильной системы. При этом, жёсткость стропильных конструкций обеспечивается за счет предусмотренных вертикальных и горизонтальных связей устроенных в середине тепловых отсеков, прогонов по верхнему поясу. Элементы вертикальных и горизонтальных связей выполнены из профиля стального гнутого замкнутого сварного квадратного 80х6 мм по ГОСТ 30245-2003.
- Восстановление опорных конструкций балкона из монолитного железобетона.

Предложенные проектные решения не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Они направлены на сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного Распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 и Распоряжением КГИОП от 10.10.2019 № 593-р. При этом, все ремонтно-реставрационные работы на объекте культурного наследия представленным проектом предполагается выполнять на основании разработанных технологических (методических) рекомендаций по ведению работ *Томе 2.4. Разделе 2. Книга 4. «Химико-технологические исследования. Методики реставрации» (Шифр: 23-ЭЗП/2021-МТР).*

В рамках работ по разработке представленной проектной документации специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» разработаны проектные предложения по инженерно-техническому обеспечению объекта (*Книга 5. «Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения»: Том 3.5.1. «Система электроснабжения и электроосвещения». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.ЭОМ.ИОС; Том 3.5.2. «Система водоснабжения и водоотведения». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.НВ.ИОС; Том 3.5.3. «Система отопления». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.ОВ1.ИОС; Том 3.5.4. «Сети связи». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.СС.ИОС).*

Представленным проектом предусмотрено инженерное обеспечение, отвечающее современным нормативным требованиям, а также функциональным потребностям объекта. Нарушенную в ходе монтажа оборудования отделку поверхностей представленным проектом предполагается восстановить в соответствии с разработанными методическими рекомендациями.

В рамках работ по разработке представленного проекта ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» также разработан раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (*Раздел 3. Том 3.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр: ПД-07-30/2021-МПБ).*

В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность. Общие требования» объемно-планировочные решения и техническое исполнение помещений выполнены таким образом, чтобы эвакуация людей была завершена до наступления предельно допустимых значений опасных факторов пожара, при этом, с учетом ст. 8 ФЗ-384, обеспечивается сохранение устойчивости здания, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других

действий, направленных на сокращение ущерба от пожара. Эвакуационные выходы располагаются рассредоточено.

Специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» также разработан раздел **«Проект организации реставрации» (Том. 3.6. Раздел 3. «Проект организации реставрации». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.ПОР)**. Работы в соответствии с проектом должны проводиться в строгом соответствии с согласованным проектом, организацией, имеющей лицензию на все виды работ, с соблюдением действующих строительных норм и правил, а именно: СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве», СП 48.13330.2019 «Организация строительства»; а также правил и норм пожарной безопасности.

Во время производства работ предусматривается ряд мероприятий, обеспечивающих уровень шума и вибраций, не превышающий нормы СП 51.13330.2011 «Защита от шума».

Работы предполагается вести щадящими методами.

Предоставить Акты на скрытые работы.

До начала производства работ проектом предполагается заключить договор на осуществление технического надзора за производством работ. Приемка выполненных работ осуществляется комиссией в соответствии с требованиями ВСН 42-85(р).

Представленные в проекте организации реставрации решения и мероприятия учитывают требования к обеспечению сохранности объекта культурного наследия и соответствуют комплексу работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования Здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпус 7, лит. А, являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40), предлагаемых проектной документацией.

В рамках работ по разработке представленного проекта специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» разработан раздел **«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (Том. 3.9. Раздел 3. Книга 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.ПБ)**. В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность. Общие требования» объемно-планировочные решения и техническое исполнение здания выполнены таким образом, чтобы эвакуация людей (посетителей, обслуживающего персонала) была завершена до наступления предельно допустимых значений опасных факторов пожара, при этом, с учетом ст. 8 ФЗ-384, обеспечивается сохранение устойчивости здания, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара. На объекте предусмотрена система обеспечения пожарной безопасности, которая включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Эвакуационные выходы располагаются рассредоточено.

Представленная проектная документация содержит обстоятельную графическую часть. Чертежи отражают все необходимые размеры. Представленные в проекте проектные предложения даны в достаточном объеме. Представленная проектная документация снабжена пояснительной запиской **(Том. 3.1. Раздел 3. Книга 1. «Пояснительная записка». Шифр: 23-ЭЗП/2021-П.ПЗ)**.

При разработке представленного проекта специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» учтены данные натурных исследований, а также историко-архивные и библиографические данные.

Все представленные в проектной документации решения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, действующими нормативно-правовыми актами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности

эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Все положения проектной документации, разработанной специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», основаны на анализе результатов комплексных научных исследований. В свою очередь раздел «Комплексные научные исследования» разработан специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» на основании предварительных работ. Представленные в документации решения и рекомендации соответствуют текущему состоянию объекта, описаны в достаточном для производства работ объеме. При этом, специалистами ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» выполнены все необходимые исследования и расчеты (на основе данных тех. обследований).

12. Обоснования вывода экспертизы:

В результате анализа представленной на экспертизу документации *«Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021)*, разработанной ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ» экспертами установлено 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 – в соответствии с 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 №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. Научно-исследовательские работы, а именно: натурные и обмерные работы, историко-библиографические исследования, необходимые для разработки проектных решений выполнены в достаточном объеме, изучена имеющаяся исходно-разрешительная документация на объект.

7. Обследования текущего технического 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.

8. 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».

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

10. 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, а также настоящему состоянию объекта.

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

12. Для всех элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия, выполняются реставрационные работы, позволяющие сохранить предмет охраны без изменений, с обеспечением условий для эксплуатации объекта в современных условиях.

13. В соответствии с представленным проектом конфигурация, габариты и высотные отметки здания (объекта культурного наследия) сохраняются в неизменном (историческом) виде.

14. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 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.

Таким образом, проектная документация соответствует Заданию КГИОП №01-52-2767/21-0-1 от 06.10.2021 г. (Приложение №8), не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия и не нарушает (сохраняет без изменений) предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», утвержденный Распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 и Распоряжением КГИОП от 10.10.2019 № 593-р (Приложение №2).

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению **объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-**

Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

**Дата оформления заключения
экспертизы:**

16.03.2023 года

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь

экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии: *подписано электронной подписью* И.В. Дубинин

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Паспорт объекта культурного наследия.

Приложение № 2. Предмет охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 3. План границ территории объекта культурного наследия. Распоряжение КГИОП «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» па расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение № 4. Правоустанавливающие документы.

Приложение № 5. Документы технического учета.

Приложение № 6. Копия Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 27 февраля 2014 года № 10-89.

Приложение № 7. Фотографические изображения объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы.

Приложение № 8. Копия Задания КГИОП.

Приложение № 9. Лицензия МК РФ.

Приложение № 10. Копии договоров с экспертами. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Краткая историческая справка

Приложение № 12. Историческая иконография.

Приложение №1

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Паспорт объекта культурного наследия

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

Экземпляр № 2

781620568840015

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



26.11.2015

Дата съемки (число,месяц,год)

Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилые здания

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

1928-1931 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 КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-89 от 27.02.2014 г.

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

Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, литера А, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

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 объекта культурного наследия регионального значения "Кондратьевский жилмассив" № б/н от 28.02.2014 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение границ территории; объемно-пространственное планировочное решение квартала на двух, взаимно-перпендикулярных осях с диагональными раскрытиями внутреннего пространства квартала, историческое местоположение корпусов; планировка внутриворотовой территории и благоустройства по проекту Л.М. Тверского "Даше Лифт!" 1928 г; секционная структура и разновысотность корпусов. I Здание Калининского универмага, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полкостровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли - сталь. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: материал и характер отделки цоколя - штукатурка; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа; габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз; дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов, (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы; венчающий карниз. II. Жилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части – крытым проходом во двор; исторические конфигурация, габариты, и отметки крыши; материал кровли – сталь. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены; металлическое ограждение террасы и металлическая ограда – в проеме одноэтажной пристройки. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич, известняковая скоба; материал и характер отделки фасада - фактурная штукатурка "под шубу", гладкая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода на каменном цоколе - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); раскрепованный карниз; аттик; венчающий карниз; оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек); балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки); дворовый фасад: витражное остекление лестничных клеток; тамбуры входов входных проемов; бетонные козырьки. III. Жилой здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 7. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане здания, с двойным проездом (подворотней) с одноэтажной полуциркульной пристройкой со стороны западного фасада и с одноэтажной полуциркульной пристройкой к южному торцевому фасаду; исторические конфигурация, габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены два квадратных пилона сквозного проезда. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич, известняковая скоба материал и характер отделки фасада - фактурная штукатурка "под шубу", гладкая штукатурка; на стене над пилонами: гладкая штукатурка горизонтальных межоконных простенков и «под шубу» межэтажных простенков; местоположение, габариты, конфигурация оконных (прямоугольные) и дверных проемов; исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных

проемов; южный (торцовый): полуциркулярная в плане одноэтажная пристройка; ниши оконных проемов первого этажа - с гладкими межоконными простенками восточного и западного фасадов; западный фасад: одноэтажная пристройка, полуциркулярная в плане с окнами - «бойницами»; подоконная тяга оконных проемов 1-го этажа; венчающий карниз. IV. Жилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 10. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация 4- 5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части в виде пропиленной композиции и крытым проходом во двор; историческая конфигурация, габариты и и отметки крыш; материал кровли – сталь. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены металлическая ограда в проеме одноэтажной прройки. Архитектурно-художественное решение фасадов: материал и характер отделки цоколя: оштукатуренный кирпич, известняковая скоба материал и характер отделки фасада - фактурная штукатурка "под шубу", гладкая штукатурка по всем фасадам; аттик; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода - материал (черный металл), техника исполнения, рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой- матери (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); венчающий карниз оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек); балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки); дворовый фасад: витражное вертикальное остекление лестничных клеток; выступающие тамбуры входных проемов; бетонные козырьки. V. Жилые здания, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпуса №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 (здание бывшей котельной). Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация 3-4-5-этажных на подвалах зданий на исторических местах; наружные капитальные стены – кирпич; историческая конфигурация, габариты и отметки крыш; материал кровли – сталь; секционная структура жилых корпусов. Объемно-планировочное решение: материал и характер отделки фасада - фактурная штукатурка "под шубу", гладкая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и рисунок заполнения оконных и дверных проемов; местоположение, габариты и конфигурация балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл) с сохранением исторического рисунка.

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Кондратьевский жилмассив" № 10-122 от 14.03.2014 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2013 № 10-122" № 593-р от 10.10.2019 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.

5

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

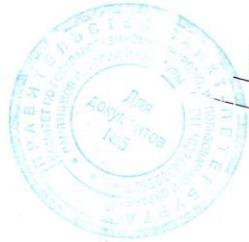
Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

29 . 04 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
5 (пять) листа(ов)
Рубинова Павел В. П.



Субботин В. С.

Приложение №2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Предмет охраны объекта культурного наследия



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

окуд

14 МАР 2014

№ 10-122

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе: жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14), здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А), территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Распоряжение КГИОП от 07.09.2011 № 10-556 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив» считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением настоящего 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 14 МАР 2014 № 10-122

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40;

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ территории; объемно-пространственное и планировочное решение квартала на двух, взаимно перпендикулярных осях с диагональными раскрытиями внутреннего пространства квартала, историческое местоположение корпусов; планировка внутриворотовой территории и благоустройства по проекту Л.М. Тверского «Даешь лифт!». 1928 г; секционная структура и разновысотность корпусов.	

И. Здание Калининского универмага,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А.

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полостровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.	

2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад: материал и характер отделки цоколя - штукатурка; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа; габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа; материал ступеней крыльца (бетон); пилон, несущий угол выступа крыльца; гладкий фриз; венчающий карниз;</p> <p>дворовый фасад: материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов, (прямоугольные); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов; подвальные оконные (прямоугольные) проемы; венчающий карниз.</p>	    

II. Жилое здание,
расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 1.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части – крытым проходом во двор; исторические конфигурация, габариты, и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены; металлическое ограждение террасы и металлическая ограда – в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода на каменном цоколе - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); раскрепованный карниз; аттик; венчающий карниз;	

	<p>оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек); балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад: витражное остекление лестничных клеток; тамбуры входов входных проемов; бетонные козырьки.</p>	
--	---	---

III. Жилой здание,
расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 7.

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане здания, с двойным проездом (подворотней) с одноэтажной полуциркульной пристройкой со стороны западного фасада и с одноэтажной полуциркульной пристройкой к южному торцевому фасаду; исторические конфигурация, габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.</p>	

2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены два квадратных пилона сквозного проезда.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка;</p> <p>на стене над пилонами: гладкая штукатурка горизонтальных межоконных простенков и «под шубу» межэтажных простенков; местоположение, габариты, конфигурация оконных (прямоугольные) и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов;</p> <p>южный (торцовый): полуциркулярная в плане одноэтажная пристройка;</p> <p>ниши оконных проемов первого этажа - с гладкими межоконными простенками восточного и западного фасадов; западный фасад: одноэтажная пристройка, полуциркулярная в плане с окнами - «бойницами»; подоконная тяга оконных проемов 1-го этажа;</p> <p>венчающий карниз.</p>	    

IV. Жилое здание,
расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 10.

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части в виде пропиленной композиции и крытым проходом во двор; историческая конфигурация, габариты и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены металлическая ограда в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам; аттик; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода - материал (черный металл), техника исполнения, рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); венчающий карниз; оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане;	 

	<p>ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек); балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад: витражное вертикальное остекление лестничных клеток; выступающие тамбуры входных проемов; бетонные козырьки.</p>	
--	---	---

V. Жилые здания,

расположенные по адресу:

Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпуса №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 (здание бывшей котельной).

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 3-4-5-этажных на подвалах зданий на исторических местах; наружные капитальные стены – кирпич; историческая конфигурация, габариты и отметки крыш; материал кровли – сталь; секционная структура жилых корпусов.	

2	Объемно-планировочное решение:	материал и характер отделки фасадов - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и рисунок заполнения оконных и дверных проемов; местоположение, габариты и конфигурация балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл) с сохранением исторического рисунка.	
---	--------------------------------	---	--



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

окуд

10.10.2019№ 593-р

**О внесении изменений
в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 №10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» следующие изменения:

1.1 В п. 3 раздела II приложения к распоряжению:

1.1.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.1.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.2. В п. 3 раздела III приложения к распоряжению:

1.2.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.2.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.3. В п. 3 раздела IV приложения к распоряжению:

1.3.1 слова «материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич» заменить словами «материал и характер отделки цоколя – оштукатуренный кирпич, известняковая скоба»;

1.3.2 слова «материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

1.4 В п. 2 раздела V приложения к распоряжению слова «материал и характер отделки фасадов – терразитовая штукатурка» заменить словами «материал и характер отделки фасадов – фактурная штукатурка «под шубу», гладкая штукатурка».

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

3. Контроль за выполнением возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

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



Г.Р. Аганова

Приложение №3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

**План границ территории объекта культурного наследия.
Распоряжение КГИОП «Об установлении границ защитной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от
расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1
Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах
культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов
Российской Федерации»**



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

УТВЕРЖДАЮ:

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

Г.Р. Аганова

М.П.



**План границ территории объекта культурного наследия
регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»
Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40**



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- ▨ Объекты культурного наследия регионального значения
- ▨ Здания и сооружения
- Территория с зоной благоустройства

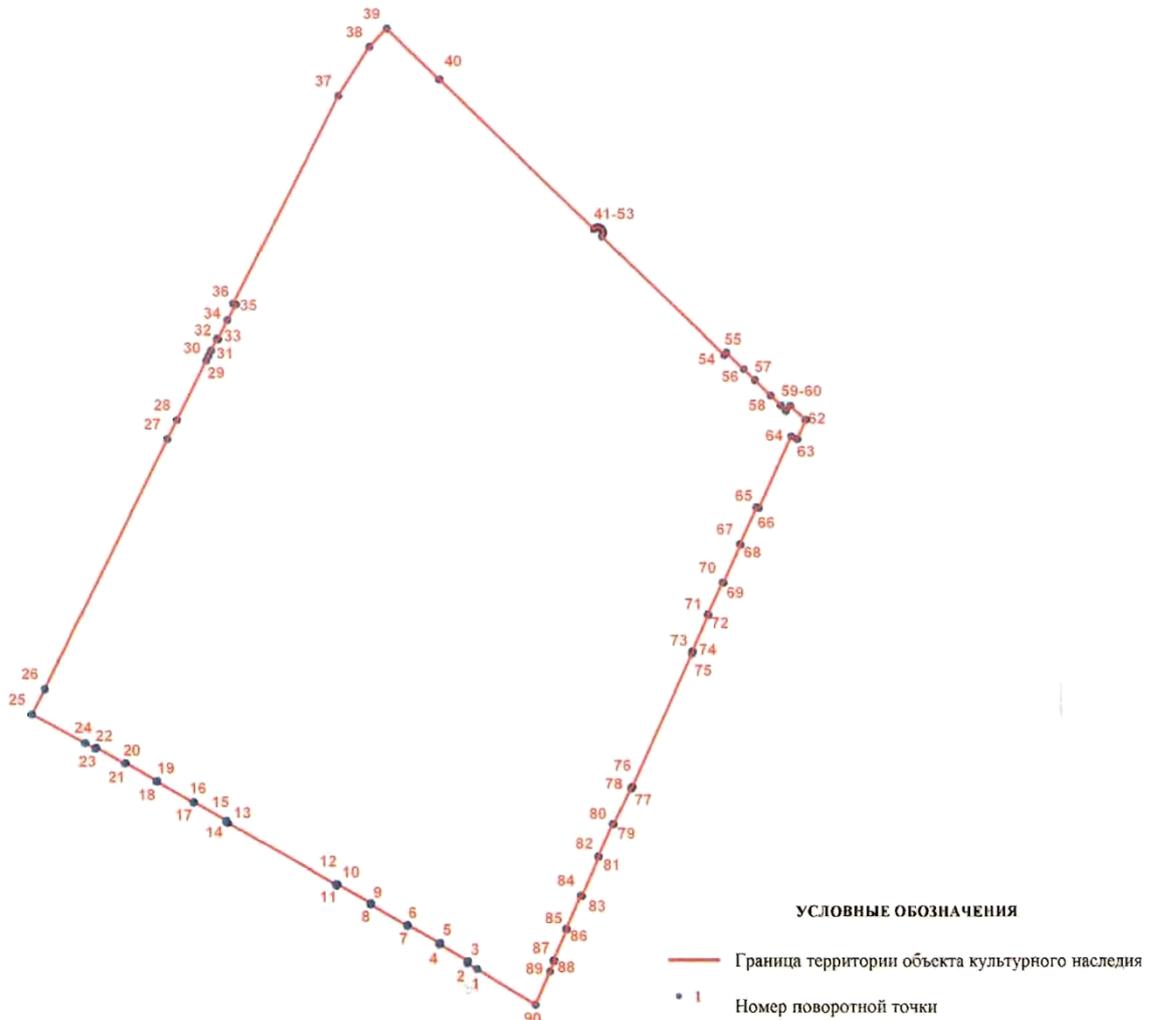
Состав объекта:

1. Универмаг «Калининский»
(Кондратьевский пр., д. 40, лит. А)
2. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.1, лит. А)
3. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.2, лит. А)
4. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.3, лит. А)
5. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.4, лит. А)
6. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.5, лит. А)
7. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.6, лит. А)
8. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.7, лит. А)
9. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.8, лит. А)
10. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.9, лит. А)
11. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.10, лит. А)
12. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.11, лит. А)
13. Жилое здание
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.12, лит. А)
14. Здание детского сада
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.13, лит. А)
15. Здание бывшей котельной
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.14, лит. А)
16. Территория с зоной благоустройства
(по проекту Л.М.Тверского)

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» от точки 1 до точки 12 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:12, от точки 12 до точки 13 по прямой на северо-запад, от точки 13 до точки 24 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:13, от точки 24 до точки 25 по прямой на северо-запад, от точки 25 до точки 26 по прямой на северо-восток, от точки 26 до точки 27 совпадает с границей здания по адресу: Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 6, литера А, от точки 27 до точки 34 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:5, от точки 34 до точки 37 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:0:3, от точки 37 до точки 39 на северо-восток, от 39 до точки 40 по прямой на юго-восток, от точки 40 до точки 54 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:10:0005164:15, от точки 54 до точки 65 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:1:1, от точки 65 до точки 75 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:16, от точки 75 до точки 76 по прямой на юго-запад, от точки 76 до точки 89 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:10, от точки 89 до точки 90 по прямой на юго-запад, от точки 90 до точки 1 по прямой на северо-запад.

3. Координаты поворотных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (км)	
	X	Y
1.	97,8877900	117,4792800
2.	97,8898400	117,4757000
3.	97,8905500	117,4761400
4.	97,8964700	117,4656600
5.	97,8969800	117,4659400
6.	97,9034000	117,4544600
7.	97,9031100	117,4542800
8.	97,9108000	117,4409600
9.	97,9112500	117,4412200
10.	97,9180700	117,4290300
11.	97,9176300	117,4287300
12.	97,9179700	117,4282400
13.	97,9403200	117,3896500
14.	97,9407100	117,3889700
15.	97,9411200	117,3891100
16.	97,9480500	117,3771500
17.	97,9477800	117,3769200
18.	97,9554900	117,3637000
19.	97,9557700	117,3639000
20.	97,9622400	117,3525200
21.	97,9619600	117,3523300
22.	97,9679300	117,3419100
23.	97,9673900	117,3415800
24.	97,9695000	117,3379800
25.	97,9800289	117,3187558
26.	97,9891967	117,3233964
27.	98,0799200	117,3679200
28.	98,0869700	117,3714500
29.	98,1085400	117,3820600
30.	98,1102700	117,3829400
31.	98,1123100	117,3839500
32.	98,1164400	117,3860500
33.	98,1162800	117,3865600
34.	98,1232300	117,3898300
35.	98,1289600	117,3930500
36.	98,1293400	117,3918900
37.	98,2050700	117,4299500
38.	98,2230410	117,4413245
39.	98,2297482	117,4475846
40.	98,2110300	117,4664700
41.	98,1565300	117,5221500
42.	98,1568900	117,5225300
43.	98,1571100	117,5229100
44.	98,1572500	117,5235000
45.	98,1572100	117,5240500
46.	98,1569900	117,5246600
47.	98,1566000	117,5251200
48.	98,1562000	117,5253900

49.	98,1558200	117,5255300
50.	98,1553000	117,5256000
51.	98,1546800	117,5255000
52.	98,1543500	117,5253500
53.	98,1538800	117,5249700
54.	98,1106100	117,5691500
55.	98,1114800	117,5699800
56.	98,1055113	117,5762328
57.	98,1016306	117,5802132
58.	98,0959026	117,5859977
59.	98,0923644	117,5896304
60.	98,0904700	117,5915500
61.	98,0922000	117,5930000
62.	98,0870700	117,5984600
63.	98,0801000	117,5954000
64.	98,0810300	117,5933800
65.	98,0548300	117,5816500
66.	98,0552400	117,5807300
67.	98,0419000	117,5747100
68.	98,0417000	117,5749700
69.	98,0277100	117,5686700
70.	98,0278100	117,5683200
71.	98,0160100	117,5629800
72.	98,0158500	117,5631800
73.	98,0026300	117,5572800
74.	98,0025100	117,5575000
75.	98,0017700	117,5571100
76.	97,9536000	117,5355000
77.	97,9528100	117,5352200
78.	97,9529400	117,5348900
79.	97,9397400	117,5289200
80.	97,9398700	117,5286100
81.	97,9279200	117,5231900
82.	97,9277900	117,5235000
83.	97,9137700	117,5172100
84.	97,9139000	117,5169000
85.	97,9020300	117,5115000
86.	97,9019000	117,5118100
87.	97,8908700	117,5069300
88.	97,8906500	117,5074500
89.	97,8868900	117,5057700
90.	97,8751282	117,5003985

4. Режим использования территории объекта культурного наследия:

Территория объекта культурного наследия используется с учетом требований действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия.

1. Запрещается использовать территорию объекта культурного наследия:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих объект культурного наследия, его территорию и водные объекты на его территории, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под устройство производств и лабораторий, связанных с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с КГИОП;
- под устройство ремонтных мастерских; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с КГИОП.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия запрещается, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Режим реставрации благоустройства территории по проекту Л.М. Тверского (в соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013)).

Работы по сохранению объекта культурного наследия производятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.

Начальник отдела государственного
учета объектов культурного наследия
управления государственного учета
объектов культурного наследия КГИОП



В.В. Воронин



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

оклду

21.10.2019801-р

**Об установлении границ защитной зоны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Кондратьевский жилмассив»
на расстоянии, отличном от расстояний,
предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1
Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
«Об объектах культурного наследия
(памятниках истории и культуры)
народов Российской Федерации»**

В соответствии с пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), пунктом 2 Положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2016 № 1357, и на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 08.11.2018 №01-26-10194/18-0-0) с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, 40:

1. Установить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ, согласно приложению.

2. Заместителю председателя КГИОП Михайлову А.В. обеспечить:

2.1. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Министерство культуры Российской Федерации, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

2.2. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

2.3. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Михайлова А.В.

Председатель КГИОП

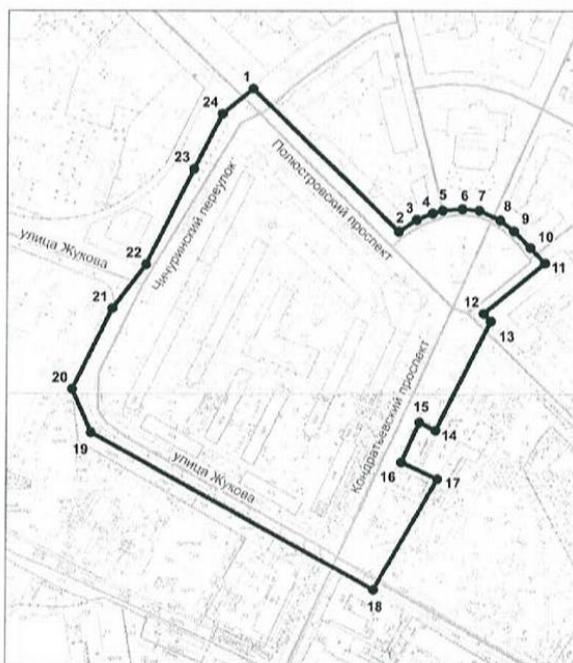


С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП
от 27.10.2019 № 601-р

Границы защитной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Кондратьевский жилмассив» (далее – объект культурного наследия) на расстоянии, отличном от
расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ

1. Графическое описание границ защитной зоны объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

— Граница защитной зоны
объекта культурного наследия

4 ● Номер характерной точки

2. Перечень координат характерных точек границ защитной зоны объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (метры)	
	X	Y
1	2	3
1	98281,06	117439,31
2	98149,32	117572,16
3	98160,47	117588,16
4	98166,13	117602,87
5	98168,83	117611,99
6	98170,11	117630,31
7	98168,68	117645,32
8	98159,82	117664,41
9	98149,85	117677,37
10	98134,60	117692,16
11	98120,24	117705,12
12	98073,96	117649,82
13	98067,25	117656,47
14	97966,98	117606,32
15	97974,14	117591,19
16	97937,56	117575,00
17	97921,80	117607,96
18	97819,55	117550,04
19	97964,74	117293,39
20	98004,70	117276,20
21	98078,63	117312,08
22	98119,13	117342,55
23	98206,97	117386,06
24	98257,48	117411,46

Приложение №4

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Правоустанавливающие документы



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛИНИНСКОГО
 РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКТИ

№

370. P

17.04.2008

О признании многоквартирных домов
 по адресам: Кондратьевский проспект,
 дом 40, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11,
 аварийными и подлежащими реконструкции

В соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением
 Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения
 о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания
 и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», на основании заключений районной
 межведомственной комиссии Калининского района о признании многоквартирного дома
 аварийным и подлежащим реконструкции от 12.02.2008 №№ 14, 15, 16, 17, 18, от 13.02.2008
 №№ 19, 20, 21, 22, 23:

1. Признать аварийными и подлежащими реконструкции многоквартирные дома,
 расположенные по адресам:

- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 1
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 2
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 3
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 4
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 5
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 8
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 9
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 10
- Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 11.

2. Жилищному отделу в течение 7 дней с момента издания распоряжения направить
 собственникам жилых помещений многоквартирных домов, указанных в пункте 1 распоряжения,
 письменные уведомления с предложением произвести реконструкцию домов в срок
 до 01.11.2008.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя главы
 администрации Качкина А.В.

Глава

Н.Ю. Янус
 542 23 52

М.М. Сафонов



Заместитель протокольного сектора общего отдела
 администрации Калининского района
 Санкт-Петербурга

Т.В. Погодина

04.04.2008

Вход. № 17/01/11765-3
 « 31 » 01 2017 г.
 подпись С.В. Шиян



Жилищный комитет
 № 73-р/17
 от 30.01.2017



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

30.01.2017

№ 73-р

Об утверждении Адресного перечня объектов недвижимости для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45

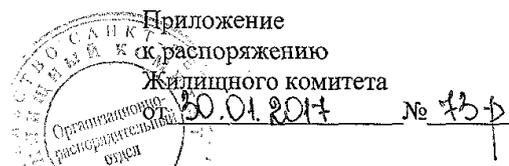
В целях реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45:

1. Утвердить Адресный перечень объектов недвижимости для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45, согласно приложению к распоряжению.
2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Жилищного комитета Кокарева И.С.

Председатель Комитета



В.В.Шиян



**Адресный перечень объектов недвижимости для проведения реконструкции
(капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга
«Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга
от 11.04.2001 № 315-45**

№ п/п	Адрес жилого помещения
1	Санкт-Петербург, Старо- Петергофский пр., д. 14, литера А
2	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 133
3	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 128, литера А
4	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 128, литера Б
5	Санкт-Петербург, Серпуховская ул., д. 2/68
6	Санкт-Петербург, Рижский пр. д. 23
7	Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская ул., д. 7
8	Санкт-Петербург, 9 линия д. 46, литера А
9	Санкт-Петербург, 9 линия д. 46, литера Б
10	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, Старожиловская ул., д. 10, литера А
11	Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корпуса: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11
12	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Коммунистическая ул., д. 5, литера А
13	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Красная ул., д. 8, корпуса: 1, 2
14	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Аммермана ул., д. 46, литера А
15	Санкт-Петербург, Бабушкина ул., д. 133, литера М
16	Санкт-Петербург, Кирилловская ул., д. 23, литера А



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

Жилищный комитет
№ 442-р/21
от 24.05.2021



ОКУД

24.05.2021

442-р

**О внесении изменений
в распоряжение Жилищного комитета
от 30.01.2017 № 73-р**

В целях реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45:

1. Внести изменения в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 № 73-р «Об утверждении Адресного перечня объектов недвижимости для проведения реконструкции (капитального ремонта) в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утверждённой Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45», дополнив приложение к распоряжению пунктом 18 следующего содержания:

« 18. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корп. 7, лит. А ».

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Жилищного комитета Клевцова Д.В.

Председатель Комитета

В.А.Борщев

Жилищный комитет

№ 1015-р/21

от 12.11.2021



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окуд

12.11.20211015-р**О внесении изменений
в распоряжение Жилищного комитета
от 30.01.2017 № 73-р**

В целях реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45:

1. Внести изменения в распоряжение Жилищного комитета от 30.01.2017 № 73-р «Об утверждении Адресного перечня объектов недвижимости, необходимых для реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45», изложив приложение к Распоряжению согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Жилищного комитета Клевцова Д.В.

Председатель Комитета

В.А.Борщев

Приложение
к приказу Жилищного комитета
от 12.11.2024 № 1015-р

Приложение
к приказу Жилищного комитета
от 30.01.2017 № 79-р

Адресный перечень объектов недвижимости, необходимых для реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45

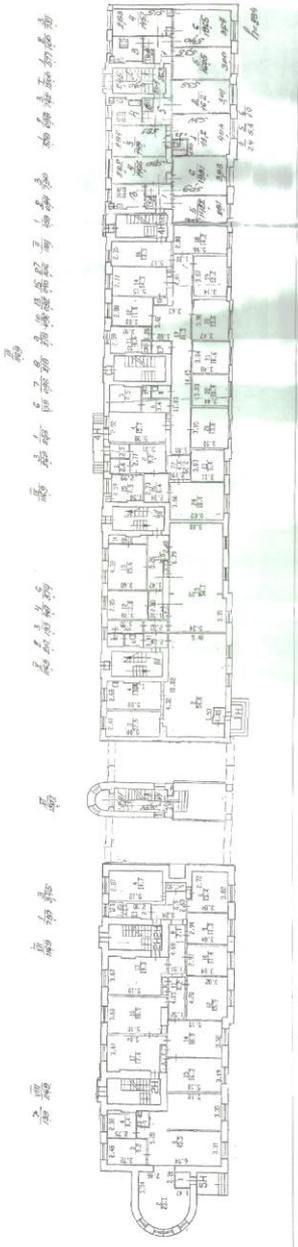
№ п/п	Адрес жилого помещения
1	Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 14, лит. А
2	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 133
3	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 128, лит. А
4	Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 128, лит. Б
5	Санкт-Петербург, Серпуховская ул., д. 2/68
6	Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 23
7	Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская ул., д. 7
8	Санкт-Петербург, 9 линия, д. 46, лит. А
9	Санкт-Петербург, 9 линия, д. 46, лит. Б
10	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, Старожиловская ул., д. 10, лит. А
11	Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, корп. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11
12	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Коммунистическая ул., д. 5, лит. А
13	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Красная ул., д. 8, корп. 1, 2
14	Санкт-Петербург, Бабушкина ул., д. 133, лит. М
15	Санкт-Петербург, Кирилловская ул., д. 23, лит. А
16	Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 24, лит. Б
17	Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 172
18	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Флотская, д. 10
19	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д. 28, лит. В
20	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 9, лит. А
21	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 14а, лит. А
22	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 15, лит. А
23	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 16, лит. А
24	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 32, лит. А
25	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 40, лит. А
26	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 46, лит. А
27	Санкт-Петербург, Большая Каменка, д. 48, лит. А
28	Санкт-Петербург, Каменоостровский пр., д. 26-28, лит. В
29	Санкт-Петербург, ул. Задворная, д. 2, лит. А
30	Санкт-Петербург, Тележная ул., д. 31, лит. А

Приложение №5

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

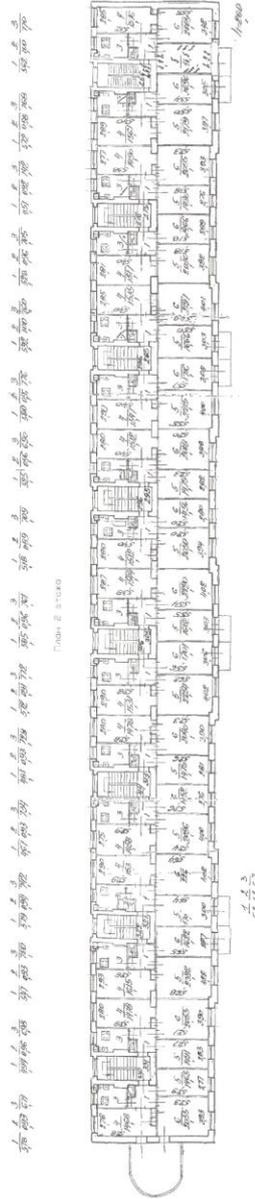
Документы технического учета

План 1 этажа



Объект строительства: «Объект строительства «...»		№ проекта	УСД
Акт №	Исполнитель: «...»	№ документа	№ документа
Дата	Масштаб: 1:100	Дата	Дата
Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»
Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»	Исполнитель: «...»

(Handwritten signature)



План 2 этаж

This block contains an official circular stamp of the design organization and a signature block with a table of project details.

Институт «ВНИИЭИ» (ФГУП «ВНИИЭИ»)		Исполнитель	И.И.И.
Инженер-проектировщик		Проверен	И.И.И.
Проект №		Дата	И.И.И.
И.И.И.		И.И.И.	И.И.И.
И.И.И.		И.И.И.	И.И.И.
И.И.И.		И.И.И.	И.И.И.

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	1.6		2.84	
		2	фойе	54.0		2.84	
		3	кабинет	12.5		2.84	
		4	кабинет	13.4		2.84	
		5	коридор	3.2		2.84	
		6	умывальная	2.1		2.84	
		7	туалет	1.9		2.84	
		8	душевая	4.1		2.84	
		9	коридор	2.4		2.84	
		10	коридор	3.7		2.84	
		11	коридор	9.0		2.84	
		12	кабинет	10.8		2.84	
		13	кабинет	15.6		2.84	
		14	кладовая	2.9		2.84	
				15	зал	54.1	
Итого по помещению 1-Н:				191.3			
1	2-Н	1	коридор	6.9		2.84	
		2	туалет	3.2		2.84	
		3	туалет	2.0		2.84	
		4	кабинет	14.7		2.84	
		5	кладовая	1.6		2.84	
		6	кабинет	13.4		2.84	
		7	шкаф	0.5		2.84	
		8	коридор	7.1		2.84	
		9	кабинет	11.3		2.84	
		10	кабинет	11.4		2.84	
		11	коридор	6.2		2.84	
		12	кабинет	15.9		2.84	
		13	кабинет	19.3		2.84	
		14	кабинет	18.0		2.84	
		15	кабинет	16.3		2.84	
		16	кабинет	18.9		2.84	
		17	кабинет	17.4		2.84	
Итого по помещению 2-Н:				184.1			
1	4-Н	1	тамбур	2.5		2.84	
		2	коридор	9.2		2.84	
		3	кабинет	2.6		2.84	
		4	кабинет	15.7		2.84	
		5	кабинет	7.5		2.84	
		6	коридор	3.4		2.84	
		7	туалет	1.0		2.84	
		8	умывальная	2.2		2.84	
		9	умывальная	2.2		2.84	
		10	туалет	1.0		2.84	
		11	служебное помещение	8.6		2.84	
		12	кабинет	11.0		2.84	
		13	кладовая	0.9		2.84	
		14	кабинет	14.3		2.84	
		15	кладовая	0.4		2.84	
		16	кабинет	13.3		2.84	
		17	коридор	41.3		2.84	
		18	кабинет	14.2		2.84	
		19	кабинет	12.2		2.84	
		20	кабинет	13.8		2.84	
		21	кабинет	10.6		2.84	
		22	кабинет	10.4		2.84	

		23	кабинет	9.4		2.84	
		24	кабинет	18.4		2.84	
		25	кабинет	7.5		2.84	
		26	кабинет	6.4		2.84	
		27	коридор	4.8		2.84	
		28	служебное помещение	13.8		2.84	
Итого по помещению 4-Н:				258.6			
1	5-Н	1	тамбур	2.1		2.84	
		2	зал	23.1		2.84	
		3	зал	9.2		2.84	
		4	комната отдыха	6.4		2.84	
		5	туалет	1.7		2.84	
		6	зал	45.5		2.84	
Итого по помещению 5-Н:				88.0			
подвал	6-Н	1	кладовая	56.9		1.90	
		2	кладовая	11.5		1.90	
		3	кладовая	48.7		1.90	
		4	кладовая	27.8		1.90	
		5	кладовая	56.9		1.90	
		6	кладовая	47.7		1.90	
		7	кладовая	52.2		1.90	
Итого по помещению 6-Н:				301.7			
подвал	7-Н	1	тамбур	3.0		1.90	
		2	тамбур	56.8		1.90	
Итого по помещению 7-Н:				59.8			
подвал	8-Н	1	теплоцентр	30.1		1.95	
Итого по помещению 8-Н:				30.1			
подвал	9-Н	1	мастерская	27.4		1.95	
Итого по помещению 9-Н:				27.4			
Итого по нежилым помещениям :				1141.0			

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	в т. числе площадь, кв. м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв. м	Вспом. кв. м			
1	263	1	комната	19.7	19.7			2.84	
		2	комната	16.1	16.1			2.84	
		3	комната	14.6	14.6			2.84	
		4	кухня	7.2		7.2		2.84	
		5	коридор	5.7		5.7		2.84	
		6	туалет	1.0		1.0		2.84	
Итого по квартире 263:				64.3	50.4	13.9			
1	264	1	комната	19.2	19.2			2.84	
		2	комната	16.2	16.2			2.84	
		3	комната	14.8	14.8			2.84	
		4	кухня	7.4		7.4		2.84	
		5	коридор	5.8		5.8		2.84	
		6	туалет	1.0		1.0		2.84	
		7	совмещенный санузел	2.0		2.0		2.84	
Итого по квартире 264:				66.4	50.2	16.2			
2	265	1	комната	20.1	20.1			2.80	
		2	комната	16.5	16.5		0.8	2.80	балкон
		3	комната	15.2	15.2			2.80	
		4	кухня	7.7		7.7		2.80	
		5	коридор	5.6		5.6		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
Итого по квартире 265:				66.1	51.8	14.3	0.8		
2	266	1	коридор	5.7		5.7		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.7		7.7		2.80	

		4	комната	15.6	15.6			2.80		
		5	комната	21.8	21.8			2.80		
		6	комната	16.9	16.9		0.8	2.80	Балкон; балкон	
Итого по квартире 266:				68.7	54.3	14.4		0.8		
3	267	1	комната	19.8	19.8			0.8	2.80	балкон
		2	комната	16.6	16.6				2.80	
		3	комната	14.7	14.7				2.80	
		4	кухня	7.7		7.7			2.80	
		5	коридор	6.0		6.0			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 267:				65.8	51.1	14.7		0.8		
3	268	1	комната	22.2	22.2			0.8	2.80	балкон
		2	комната	16.7	16.7				2.80	
		3	комната	15.6	15.6				2.80	
		4	кухня	7.9		7.9			2.80	
		5	коридор	5.7		5.7			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 268:				69.1	54.5	14.6		0.8		
4	269	1	комната	20.2	20.2			0.8	2.80	балкон
		2	комната	16.1	16.1				2.80	
		3	комната	15.3	15.3				2.80	
		4	кухня	7.5		7.5			2.80	
		5	коридор	5.8		5.8			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 269:				65.9	51.6	14.3		0.8		
4	270	1	коридор	5.5		5.5			2.80	
		2	туалет	1.0		1.0			2.80	
		3	кухня	7.8		7.8			2.80	
		4	комната	15.5	15.5				2.80	
		5	комната	22.6	22.6				2.80	
		6	комната	16.9	16.9			1.1	2.80	Балкон; балкон
Итого по квартире 270:				69.3	55.0	14.3		1.1		
5	271	1	комната	20.1	20.1				2.80	
		2	комната	16.8	16.8			0.8	2.80	Балкон; балкон
		3	комната	15.3	15.3				2.80	
		4	кухня	7.6		7.6			2.80	
		5	коридор	5.7		5.7			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 271:				66.5	52.2	14.3		0.8		
5	272	1	комната	22.5	22.5				2.80	
		2	комната	16.6	16.6			0.8	2.80	балкон
		3	комната	15.6	15.6				2.80	
		4	кухня	7.7		7.7			2.80	
		5	коридор	5.7		5.7			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 272:				69.1	54.7	14.4		0.8		
1	273	1	коридор	4.6		4.6			2.84	
		2	туалет	0.9		0.9			2.84	
		3	кухня	7.3		7.3			2.84	
		4	комната	14.7	14.7				2.84	
		5	комната	14.2	14.2				2.84	
		6	комната	19.8	19.8				2.84	
Итого по квартире 273:				61.5	48.7	12.8				
2	275	1	комната	20.6	20.6				2.80	ранее комната №6
		2	комната	14.9	14.9				2.80	
		3	комната	14.3	14.3				2.80	ранее комната №5
		4	кухня	7.4		7.4			2.80	
		5	коридор	4.5		4.5			2.80	
		6	туалет	1.0		1.0			2.80	
Итого по квартире 275:				62.7	49.8	12.9				
2	276	1	комната	20.3	20.3				2.80	
		2	комната	15.2	15.2				2.80	

		3	комната	14.7	14.7			2.80	
		4	кухня	7.1		7.1		2.80	
		5	коридор	5.3		5.3		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 276:		63.6	50.2	13.4			
3	277	1	комната	20.0	20.0			2.80	
		2	комната	14.7	14.7			2.80	
		3	комната	14.3	14.3			2.80	
		4	кухня	7.3		7.3		2.80	
		5	коридор	4.7		4.7		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 277:		62.0	49.0	13.0			
3	278	1	комната	20.2	20.2			2.80	
		2	комната	15.3	15.3			2.80	
		3	комната	14.6	14.6			2.80	
		4	кухня	7.1		7.1		2.80	
		5	коридор	5.3		5.3		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 278:		63.5	50.1	13.4			
4	279	1	комната	20.2	20.2			2.80	
		2	комната	15.0	15.0			2.80	
		3	комната	14.9	14.9			2.80	
		4	кухня	7.4		7.4		2.80	
		5	туалет	1.0		1.0		2.80	
		6	коридор	5.1		5.1		2.80	
		Итого по квартире 279:		63.6	50.1	13.5			
4	280	1	комната	20.5	20.5			2.80	
		2	комната	9.2	9.2			2.80	
		3	комната	14.5	14.5			2.80	
		4	кухня	7.5		7.5		2.80	
		5	коридор	8.4		8.4		2.80	
		6	совмещенный санузел	2.7		2.7		2.80	
		Итого по квартире 280:		62.8	44.2	18.6			
5	281	1	комната	20.3	20.3			2.80	
		2	комната	14.8	14.8			2.80	
		3	комната	14.4	14.4			2.80	
		4	кухня	7.4		7.4		2.80	
		5	коридор	4.8		4.8		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 281:		62.7	49.5	13.2			
5	282	1	комната	14.9	14.9			2.80	
		2	комната	20.4	20.4			2.80	
		3	комната	14.6	14.6			2.80	
		4	кухня	7.2		7.2		2.80	
		5	коридор	5.0		5.0		2.80	
		6	туалет	1.1		1.1		2.80	
		Итого по квартире 282:		63.2	49.9	13.3			
5	285	1	комната	22.0	22.0			2.85	
		2	комната	16.7	16.7		0.8	2.85	балкон
		3	комната	15.4	15.4			2.85	
		4	кухня	7.6		7.6		2.85	
		5	коридор	5.9		5.9		2.85	
		6	туалет	1.0		1.0		2.85	
		Итого по квартире 285:		68.6	54.1	14.5	0.8		
	286	1	комната	22.2	22.2		0.8	2.85	балкон
		2	комната	17.2	17.2			2.85	
		3	комната	15.5	15.5			2.85	
		4	кухня	7.8		7.8		2.85	
		5	коридор	5.8		5.8		2.85	
		6	туалет	1.0		1.0		2.85	
		Итого по квартире 286:		69.5	54.9	14.6	0.8		
	287	1	комната	22.4	22.4		0.8	2.80	балкон
		2	комната	17.0	17.0			2.80	
		3	комната	16.3	16.3			2.80	
		4	кухня	7.4		7.4		2.80	
		5	коридор	5.9		5.9		2.80	
		6	туалет	1.1		1.1		2.80	
		Итого по квартире 287:		70.1	55.7	14.4	0.8		
	288	1	комната	22.4	22.4		0.8	2.80	балкон

		2	комната	16.8	16.8			2.80	
		3	комната	15.4	15.4			2.80	
		4	кухня	7.9		7.9		2.80	
		5	коридор	5.7		5.7		2.80	
		6	туалет	1.1		1.1		2.80	
		Итого по квартире 288:		69.3	54.6	14.7		0.8	
4	289	1	комната	22.9	22.9			0.8	2.80
		2	комната	15.6	15.6				2.80
		3	комната	15.3	15.3				2.80
		4	кухня	7.7		7.7			2.80
		5	коридор	6.0		6.0			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 289:		68.5	53.8	14.7		0.8	
4	290	1	коридор	6.0		6.0			2.80
		2	совмещенный санузел	2.0		2.0			2.80
		3	кухня	6.9		6.9			2.80
		4	комната	15.4	15.4			0.9	2.80
		5	комната	22.4	22.4				2.80
		6	комната	16.4	16.4				2.80
		Итого по квартире 290:		69.1	54.2	14.9		0.9	
5	291	1	комната	22.0	22.0			0.8	2.80
		2	комната	16.9	16.9				2.80
		3	комната	15.4	15.4				2.80
		4	кухня	7.7		7.7			2.80
		5	коридор	5.8		5.8			2.80
		6	туалет	0.9		0.9			2.80
		Итого по квартире 291:		68.7	54.3	14.4		0.8	
5	292	1	коридор	5.4		5.4			2.80
		2	туалет	1.1		1.1			2.80
		3	кухня	8.0		8.0			2.80
		4	комната	15.4	15.4				2.80
		5	комната	22.3	22.3				2.80
		6	комната	16.7	16.7			0.9	2.80
		Итого по квартире 292:		68.9	54.4	14.5		0.9	
2	295	1	комната	20.2	20.2				2.80
		2	комната	15.1	15.1				2.80
		3	комната	14.8	14.8				2.80
		4	кухня	5.9		5.9			2.80
		5	коридор	5.3		5.3			2.80
		6	совмещенный санузел	2.2		2.2			2.80
		Итого по квартире 295:		63.5	50.1	13.4			
2	296	1	комната	20.5	20.5				2.80
		2	комната	15.1	15.1				2.80
		3	комната	14.6	14.6				2.80
		4	кухня	7.1		7.1			2.80
		5	коридор	5.2		5.2			2.80
		6	туалет	0.9		0.9			2.80
		Итого по квартире 296:		63.4	50.2	13.2			
3	297	1	комната	20.4	20.4				2.80
		2	комната	15.2	15.2				2.80
		3	комната	14.8	14.8				2.80
		4	кухня	8.2		8.2			2.80
		5	коридор	5.4		5.4			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 297:		65.0	50.4	14.6			
3	298	1	комната	20.1	20.1				2.80
		2	комната	14.6	14.6				2.80
		3	комната	14.5	14.5				2.80
		4	кухня	7.2		7.2			2.80
		5	коридор	5.2		5.2			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 298:		62.6	49.2	13.4			
4	299	1	коридор	5.5		5.5			2.80
		2	туалет	1.0		1.0			2.80
		3	кухня	7.0		7.0			2.80
		4	комната	15.1	15.1				2.80
		5	комната	20.5	20.5				2.80
		6	комната	14.6	14.6				2.80
		Итого по квартире 299:		63.7	50.2	13.5			

4	300	1	коридор	5.5		5.5		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.5		7.5		2.80	
		4	комната	14.4	14.4			2.80	
		5	комната	20.3	20.3			2.80	
		6	комната	15.0	15.0			2.80	
		Итого по квартире 300:			63.7	49.7	14.0		2.80
5	301	1	комната	19.9	19.9			2.80	
		2	комната	14.8	14.8			2.80	
		3	комната	14.4	14.4			2.80	
		4	кухня	7.5		7.5		2.80	
		5	коридор	5.4		5.4		2.80	
		6	туалет	0.9		0.9		2.80	
		Итого по квартире 301:			62.9	49.1	13.8		2.80
5	302	1	коридор	5.4		5.4		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.2		7.2		2.80	
		4	комната	14.7	14.7			2.80	
		5	комната	20.6	20.6			2.80	
		6	комната	14.7	14.7			2.80	
		Итого по квартире 302:			63.6	50.0	13.6		0.8 2.80 балкон
2	305	1	комната	22.2	22.2			2.80	
		2	комната	16.8	16.8			2.80	
		3	комната	15.4	15.4			2.80	
		4	кухня	7.6		7.6		2.80	
		5	коридор	5.9		5.9		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 305:			68.9	54.4	14.5		0.8 2.80
2	306	1	комната	22.5	22.5			2.80	
		2	комната	17.0	17.0			2.80	балкон
		3	комната	15.3	15.3			2.80	
		4	кухня	7.7		7.7		2.80	
		5	коридор	5.7		5.7		2.80	
		6	туалет	0.9		0.9		2.80	
		Итого по квартире 306:			69.1	54.8	14.3		0.8 2.80
3	307	1	комната	21.7	21.7			2.80	
		2	комната	16.6	16.6			2.80	балкон
		3	комната	15.5	15.5			2.80	
		4	кухня	7.6		7.6		2.80	
		5	коридор	6.0		6.0		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
		Итого по квартире 307:			68.4	53.8	14.6		0.8 2.80
3	308	1	комната	22.5	22.5			2.80	ранее комн. N5; балкон
		2	комната	17.1	17.1			2.80	
		3	комната	15.3	15.3			2.80	
		4	кухня	7.6		7.6		2.80	
		5	коридор	5.5		5.5		2.80	
		6	туалет	1.1		1.1		2.80	
		Итого по квартире 308:			69.1	54.9	14.2		0.8 2.80
4	309	1	коридор	5.8		5.8		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.5		7.5		2.80	
		4	комната	15.4	15.4			2.80	
		5	комната	22.6	22.6			2.80	
		6	комната	16.5	16.5			2.80	балкон
		Итого по квартире 309:			68.8	54.5	14.3		0.8 2.80
4	310	1	коридор	5.2		5.2		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.3		7.3		2.80	
		4	комната	15.6	15.6			2.80	
		5	комната	22.8	22.8			2.80	
		6	комната	16.1	16.1			2.80	балкон
		Итого по квартире 310:			68.0	54.5	13.5		0.8 2.80
5	311	1	коридор	5.8		5.8		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.4		7.4		2.80	
		4	комната	15.6	15.6			2.80	

		5	комната	21.8	21.8			2.80	
		6	комната	16.3	16.3			0.8	2.80
		Итого по квартире 311:		67.9	53.7	14.2		0.8	балкон
5	312	1	комната	22.6	22.6			0.8	2.80
		2	комната	16.1	16.1				2.80
		3	комната	15.1	15.1				2.80
		4	кухня	7.6		7.6			2.80
		5	коридор	5.3		5.3			2.80
		6	туалет	1.1		1.1			2.80
		Итого по квартире 312:		67.8	53.8	14.0		0.8	
2	313	1	комната	20.4	20.4				2.80
		2	комната	14.8	14.8				2.80
		3	комната	14.8	14.8				2.80
		4	кухня	7.3		7.3			2.80
		5	коридор	4.8		4.8			2.80
		6	туалет	0.9		0.9			2.80
		Итого по квартире 313:		63.0	50.0	13.0			ранее комната №2
2	314	1	комната	21.0	21.0				2.80
		2	кухня	7.3		7.3			2.80
		3	комната	14.5	14.5				2.80
		4	комната	14.6	14.6				2.80
		5	коридор	4.7		4.7			2.80
		6	туалет	0.9		0.9			2.80
		Итого по квартире 314:		63.0	50.1	12.9			
3	315	1	комната	20.7	20.7				2.80
		2	комната	14.8	14.8				2.80
		3	комната	14.7	14.7				2.80
		4	кухня	7.3		7.3			2.80
		5	коридор	4.9		4.9			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 315:		63.4	50.2	13.2			
3	316	1	коридор	4.7		4.7			2.80
		2	туалет	1.0		1.0			2.80
		3	кухня	7.5		7.5			2.80
		4	комната	15.1	15.1				2.80
		5	комната	20.8	20.8				2.80
		6	комната	14.8	14.8				2.80
		Итого по квартире 316:		63.9	50.7	13.2			
4	317	1	комната	20.3	20.3				2.80
		2	комната	15.1	15.1				2.80
		3	комната	14.8	14.8				2.80
		4	кухня	7.3		7.3			2.80
		5	коридор	4.9		4.9			2.80
		6	туалет	1.1		1.1			2.80
		Итого по квартире 317:		63.5	50.2	13.3			
4	318	1	комната	20.8	20.8				2.80
		2	комната	15.2	15.2				2.80
		3	комната	14.8	14.8				2.80
		4	кухня	7.5		7.5			2.80
		5	коридор	4.8		4.8			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 318:		64.1	50.8	13.3			
5	319	1	комната	20.6	20.6				2.80
		2	комната	15.0	15.0				2.80
		3	комната	14.7	14.7				2.80
		4	кухня	7.1		7.1			2.80
		5	коридор	4.9		4.9			2.80
		6	туалет	1.1		1.1			2.80
		Итого по квартире 319:		63.4	50.3	13.1			
5	320	1	комната	20.8	20.8				2.80
		2	комната	14.9	14.9				2.80
		3	комната	14.5	14.5				2.80
		4	кухня	7.5		7.5			2.80
		5	коридор	4.6		4.6			2.80
		6	туалет	1.0		1.0			2.80
		Итого по квартире 320:		63.3	50.2	13.1			
2	321	1	коридор	5.8		5.8			2.80

		2	совмещенный санузел	1.8		1.8		2.80	
		3	кухня	6.7		6.7		2.80	
		4	комната	15.3	15.3			2.80	
		5	комната	17.0	17.0			2.80	
		6	комната	22.6	22.6		0.8	2.80	балкон
Итого по квартире 321:				69.2	54.9	14.3		2.80	
2	322	1	комната	23.9	23.9		0.8		
		2	комната	16.2	16.2			2.80	
		3	комната	16.2	16.2		0.8	2.80	Балкон; балкон
		4	кухня	7.8		7.8		2.80	
		5	коридор	5.5		5.5		2.80	
		6	туалет	0.9		0.9		2.80	
Итого по квартире 322:				70.5	56.3	14.2	0.8		
3	323	1	коридор	6.0		6.0		2.80	
		2	туалет	1.0		1.0		2.80	
		3	кухня	7.6		7.6		2.80	
		4	комната	14.9	14.9			2.80	
		5	комната	22.4	22.4			2.80	
		6	комната	17.4	17.4		0.8	2.80	балкон
Итого по квартире 323:				69.3	54.7	14.6	0.8		
3	324	1	коридор	5.7		5.7		2.80	
		2	туалет	0.9		0.9		2.80	
		3	кухня	7.7		7.7		2.80	
		4	комната	15.3	15.3			2.80	
		5	комната	22.5	22.5			2.80	
		6	комната	17.0	17.0		0.8	2.80	Балкон; балкон
Итого по квартире 324:				69.1	54.8	14.3	0.8		
4	325	1	комната	22.6	22.6			2.80	
		2	комната	17.1	17.1		0.8	2.80	балкон
		3	комната	15.3	15.3			2.80	
		4	кухня	7.3		7.3		2.80	
		5	коридор	5.9		5.9		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
Итого по квартире 325:				69.2	55.0	14.2	0.8		
4	326	1	комната	22.6	22.6			2.80	
		2	комната	17.3	17.3		0.8	2.80	балкон
		3	комната	15.4	15.4			2.80	
		4	кухня	7.4		7.4		2.80	
		5	коридор	5.8		5.8		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
Итого по квартире 326:				69.5	55.3	14.2	0.8		
5	327	1	комната	22.0	22.0			2.80	
		2	комната	17.0	17.0		0.8	2.80	балкон
		3	комната	15.1	15.1			2.80	
		4	кухня	7.7		7.7		2.80	
		5	коридор	5.7		5.7		2.80	
		6	туалет	1.1		1.1		2.80	
Итого по квартире 327:				68.6	54.1	14.5	0.8		
5	328	1	комната	22.5	22.5			2.80	
		2	комната	16.8	16.8		0.8	2.80	балкон остеклен ный
		3	комната	15.3	15.3			2.80	
		4	кухня	7.7		7.7		2.80	
		5	коридор	5.6		5.6		2.80	
		6	туалет	1.0		1.0		2.80	
Итого по квартире 328:				68.9	54.6	14.3	0.8		
2	330	1	комната	20.6	20.6		7.4	2.80	балкон
		2	комната	14.7	14.7			2.80	
		3	комната	14.7	14.7			2.80	
		4	кухня	6.7		6.7		2.80	
		5	коридор	5.2		5.2		2.80	
		6	туалет	0.9		0.9		2.80	
Итого по квартире 330:				62.8	50.0	12.8	7.4		
2	331	1	комната	20.6	20.6			2.80	
		2	комната	14.9	14.9			2.80	
		3	комната	14.8	14.8			2.80	

		4	кухня	7.0		7.0		2.80
		5	коридор	4.9		4.9		2.80
		6	туалет	1.0		1.0		2.80
Итого по квартире 331:				63.2	50.3	12.9		
3	332	1	комната	20.6	20.6			2.80
		2	комната	14.8	14.8			2.80
		3	комната	14.3	14.3			2.80
		4	кухня	6.7		6.7		2.80
		5	коридор	4.9		4.9		2.80
		6	туалет	0.9		0.9		2.80
Итого по квартире 332:				62.2	49.7	12.5		
3	333	1	комната	20.7	20.7			2.80
		2	комната	13.9	13.9			2.80
		3	комната	14.6	14.6			2.80
		4	кухня	6.9		6.9		2.80
		5	коридор	5.1		5.1		2.80
		6	туалет	1.0		1.0		2.80
		7	шкаф	0.8		0.8		2.8
Итого по квартире 333:				63.0	49.2	13.8		
4	334	1	коридор	5.1		5.1		2.80
		2	туалет	1.0		1.0		2.80
		3	кухня	6.8		6.8		2.80
		4	комната	13.7	13.7			2.80
		5	комната	20.7	20.7			2.80
		6	комната	14.8	14.8			2.80
Итого по квартире 334:				62.1	49.2	12.9		
4	335	1	комната	20.6	20.6			2.80
		2	комната	14.9	14.9			2.80
		3	комната	14.7	14.7			2.80
		4	кухня	6.7		6.7		2.80
		5	коридор	5.1		5.1		2.80
		6	туалет	1.0		1.0		2.80
Итого по квартире 335:				63.0	50.2	12.8		
5	336	1	коридор	4.9		4.9		2.80
		2	туалет	1.0		1.0		2.80
		3	кухня	7.1		7.1		2.80
		4	комната	13.9	13.9			2.80
		5	комната	20.9	20.9			2.80
		6	комната	14.8	14.8			2.80
Итого по квартире 336:				62.6	49.6	13.0		
5	337	1	коридор	5.2		5.2		2.80
		2	совмещенный санузел	1.9		1.9		2.80
		3	кухня	5.8		5.8		2.80
		4	комната	14.6	14.6			2.80
		5	комната	20.9	20.9			2.80
		6	комната	14.8	14.8			2.80
Итого по квартире 337:				63.2	50.3	12.9		
Итого по жилым помещениям :				4409.9	3477.3	932.6		33.5

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 5550.9

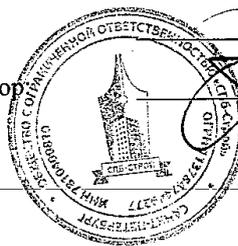
Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 33.5площадь лестниц, кв. м: 0.0
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

Генеральный директор

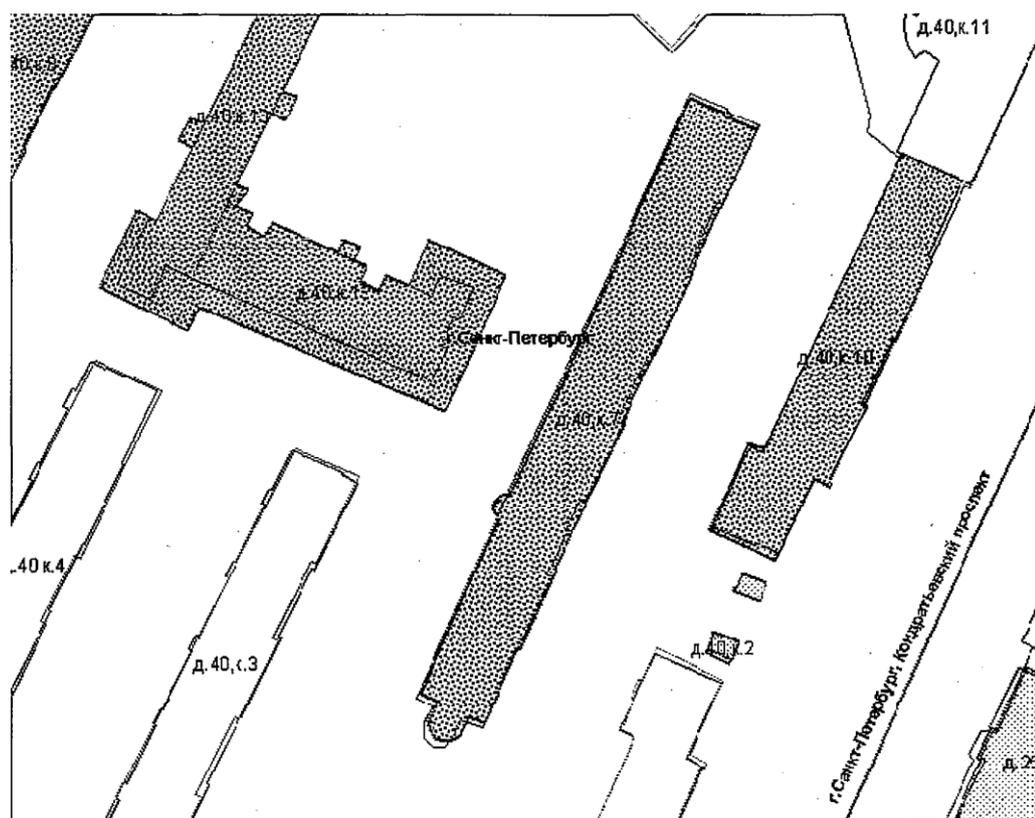


/ Румянцева И.В. /

/ Новиков А.В. /

« 13 » мая 2021 г.

II. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



III. Экспликация земельного участка (в кв.м) По состоянию на 06.02.1997г

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насаждениями				
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара		детские	бет.плита		придомово й сквер	газон с деревьями	газон	цветники клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
05.2021		6753	1436*	5317	2707		744		7	1859					

*) в т.ч. площадь крылец -14 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м) По состоянию на 06.02.1997г

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того			
	всего	в том числе							всего	в том числе			арочн. проезды	крыша		
		проезда	тротуар	прочие замощения	площадк и		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт			асфальт	прочие покрытия
1	2	3	4	5	6	7			8	9	10	11	12	13	14	15
05.2021	5331		2721*			744	7	1859								

*) в т.ч. площадь крылец -14 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника, № таблицы	Единица измер. и ее	Удельный вес оценки, объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой на восстановление.	Восстановительн. стоимость в рублях	Износ в %	Действительн. стоимость в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

(продолжение см. на обороте)

23

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом 40, корпус 7, литера А
по Кондратьевскому проспекту
город Санкт-Петербург

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец: -

Серия, тип проекта: -

Год постройки: 1930 переоборудовано в - году

Год последнего капитального ремонта: -

Число этажей: 5, подвал

Кроме того, имеется:

Число лестниц: 8 шт.; их уборочная площадь: 472 кв.м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: вошла в убор. площадь лестниц

Средняя внутренняя высота помещений: 2,82 м. Объем: 24088 куб.м.

Общая площадь дома: 5550.9 кв.м

из нее:

а) жилые помещения общая площадь 4409.9 кв.м

в том числе жилой площади 3477.3 кв.м

Средняя площадь квартиры 52.0 кв.м

Кроме того, необорудованная площадь: подвал - кв.м, чердак - кв.м, технический этаж - кв.м

Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэффициентов: 33.5 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	67	201	3477.3						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а) в мансардах									
	б) в подвалах									
	в) в цокольных этажах									
	г) в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	67	3477.3				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						
	Всего:	67	3477.3				

б) НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ						
<i>По состоянию на 09.2003г.</i>						
№ п/п	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф., кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф., кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Торговая					
2	Производственная					
3	Складская					
4	Бытового обслуживания					
5	Гаражи					
6	Учрежденческая					
7	Общественного питания					
8	Школьная					
9	Учебно-научная					
10	Лечебно-санитарная					
11	Культурно-просветительная					
12	Театров и зрелищных предприятий					
13	Убежище					
14	Прочая					
Итого			1141.0			
в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м						
<i>По состоянию на 09.2003г.</i>						
№ п/п	Использование помещений	Номер помещения	Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф., кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф., кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:	7Н,9Н	87.2			
	а) мастерская					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения	8Н	30.1			
	в) теплоузел					
	г) котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	д) насосная					
	е) венткамеры					
	ж) электрощитовые					
	з) машинное отделение					
Итого			117.3			

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома									
Группа капитальности: III			сборник № 28						
Вид внутренней отделки: простой			таблица № 29в						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельным весам в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа на уд. вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	сквозные трещины пересекают фундамент по всей высоте и заходят в стены; деформации и разрушение фундаментов и стен с внутренней стороны подвальных помещений; местные просадки	11		11	85	9,35	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины в простенках и перемычках; отклонение от вертикали и выпучивание; наличие разрушенных и ослабленных участков; разрушение кладочного раствора пивов	26		26	85	22,1	
	б) Перегородки	деревянные оштукатуренные	разрушение или повреждение штукатурки, обшивки и отделки углов и мест сопряжения внутренних стен с наружными; сырость и поражение грибом						
3	Перекрытия	чердачные	деревянные утепленные	14		14	80	11,2	
		междуэтажные							
		подвальные	железобетонные по метал.балкам						
4	Крыша	оцинкованная кровля по деревянным стропилам	пробойны, дыры и свищи в картине карнизного свеса; отсутствие отдельных картин покрытия; коррозия; множественные протечки	3		3	85	2,55	
5	Полы	дощатые с масляной окраской, частично паркетные	рассыпание и коробление пологового бруса и досок; местные просадки; загивание; сырость и поражение грибом	6		6	80	4,8	
6	Проемы	оконные	двойные створные	11		11	70	7,7	
		дверные	филенчатые						
7	Отделочные работы	Наружная отделка	гладкая штукатурка с известковой окраской	9	+2,2	11,2	80	8,96	
		Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен, окон и дверей, побелка						
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	16		9,4	90	8,46	
		Печное отопление	-						
		Водопровод	стальные трубы						
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	открытая проводка						
		Телефон	открытая проводка						
		Телевидение	коллективная антенна						
		Ванна	с газов. колонк.						-
			с дров. колонк.						-
			с горяч. водой						-
		Горячее водоснабжение	централизованное						отсутствие отдельных приборов; засорение трубопроводов и санитарных приборов, неплотности трубопроводов, стыков (мест соединений) и арматуры; неисправности санитарно-технических приборов; выделение канализационных газов в помещении.
		Вентиляция	приточно-выт.						Нарушение целостности изоляции; оплавление; отсутствие приборов
		Электроплиты	-						
Газоснабжение	сетевое								
Мусоропровод	-								
Лифты	-								
Канализация	сброс в городскую сеть								
9	Прочие работы	лестницы по металлич. косякам с бетон. ступ. и площадками; отмостка	ступени разбиты; массивные глубокие выбоины	4		4	85	3,4	
Итого				100		95,6		78,52	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\text{процент износа (гр.9)х100} = \frac{78,52 \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{78,52 \times 100}{95,6} = 82\%$$

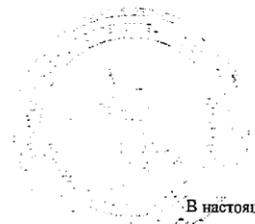
V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены								
	б) Перегородки								
3	Перекрытия	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка							
		Внутр. отделка							
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		ванны	с газов. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. водой						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Электроплиты							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация									
9	Прочие работы								
			Итого	100					
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{---} = \text{---}$									

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров																				
Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки, объекта в %	Износ в %			
			фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы		отделочные работы	внутр. сантарно и электротехн. устройства	прочие								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				11	12	13	14	15	16	17	18
VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек																				
Литер по плану	Наименов. строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах							Удельный вес строен. после поправок	Стоимость ед. измер. после применения поправочн.	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.			
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На группу капитальности	На превышение объема	На полы	На подвал									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
А	жилой дом	28	29в	21	1	1	1	0.9		1		0.8	16.2	20000	324000	82	58320			
		28	29в	21	1	1	1	0.9	1	1		0.7	15.4	2583	39778	82	7160			
	подвал необоруд.	28	29в	21	1			0.9			0.8	0.7	13.7	1505	20619	82	3711			
													Всего	384397		69191				
в т.ч. встроенные		28	29в	21	1			0.9				0.8	17	3948	68300	82	12294			
Работу выполнил					13.05.2021															
Инвентаризатор					Румянцева И.В.															
Генеральный директор					Новиков А.В.															

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы
2. ведомость помещений и их площадей





В настоящем документе

_____ листов

_____ **Генеральный директор**

_____ **Новиков А.В.**

«___» _____ 20__ г.

Приложение №6

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Копия Распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 27 февраля 2014 года № 10-89



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

окуд

27 ФЕВ 2014

10-89

**О включении выявленного
объекта культурного наследия
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013), выполненной аттестованными государственными экспертами В.Э. Трушковским, М.Е. Мясниковой, Е.А. Степановой, согласованной КГИОП 04.03.2013 в соответствии с решением рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения следующий объект: «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе:

жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13),
здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14),
здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А),
территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского).

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полостровский пр., б/№; Жукова ул., б/№, числящийся под номером 736 в указанном списке.

3. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия Агановой Г.Р. обеспечить:

3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

3.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

3.4. Составление учетной документации на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

3.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Начальнику Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховскому И.Д. обеспечить внесение соответствующих изменений в Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия Аганову Г.Р. и начальника Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховского И.Д. по принадлежности вопросов.

И.О. председателя КГИОП



А.Г. Леонтьев

Приложение №7

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Фотографические изображения объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы

Автор съемки: Д.А. Зайцева

Дата съемки: 12 мая 2022 г.

Список фотографий.

1. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны площади Калинина.

2. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Кондратьевского проспекта.

3. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Кондратьевского проспекта.

4. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив с пересечения Кондратьевского проспекта и улицы Жукова.

5. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны улицы Жукова.

6. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив с пересечения улицы Жукова и Чичуринского переулка.

7. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Общий на жилмассив со стороны Чичуринского переулка.*

8. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Общий вид на жилмассив с пересечения Чичуринского переулка и Полюстровского проспекта.*

9. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Общий вид на жилмассив со стороны Полюстровского проспекта.*

10. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Общий вид на жилмассив со стороны Полюстровского проспекта.*

11. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Вид на угол южного торцевого и западного фасадов корпуса 7.*

12. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). *Вид на западный фасад корпуса 7.*

13. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения

«Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на северный торцевой фасад корпуса 7.

14. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на угол северного торцевого и восточного фасадов корпуса 7.

15. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.

16. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.

17. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.

18. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.

19. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.

20. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.

21. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7. Вид со стороны Кондратьевского проспекта.

22. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.

23. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.

24. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.

25. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение первого этажа. Общий вид.

26. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район,

Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения в уровне чердака.

47. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид лестницы в здании. Уровень первого этажа.

48. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.

49. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.

50. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.

51. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.



1. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны площади Калинина.



2. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Кондратьевского проспекта.



3. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Кондратьевского проспекта.



4. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив с пересечения Кондратьевского проспекта и улицы Жукова.



5. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны улицы Жукова.



6. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив с пересечения улицы Жукова и Чичуринского переулка.



7. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий на жилмассив со стороны Чичуринского переулка.



8. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив с пересечения Чичуринского переулка и Полюстровского проспекта.



9. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Полюстровского проспекта.



10. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид на жилмассив со стороны Полюстровского проспекта.



11. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на угол южного торцевого и западного фасадов корпуса 7.



12. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на западный фасад корпуса 7.



13. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на северный торцевой фасад корпуса 7.



14. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Вид на угол северного торцевого и восточного фасадов корпуса 7.



15. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.



16. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.



17. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7.



18. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.



19. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.



20. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент западного фасада корпуса 7.



21. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент восточного фасада корпуса 7. Вид со стороны Кондратьевского проспекта.



22. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.



23. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.



24. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение подвала. Общий вид.



25. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение первого этажа. Общий вид.



26. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение первого этажа. Общий вид.



27. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение второго этажа. Общий вид.



28. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения второго этажа.



29. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения второго этажа.



30. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения третьего этажа.



31. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения третьего этажа.



32. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения третьего этажа.



33. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения третьего этажа.



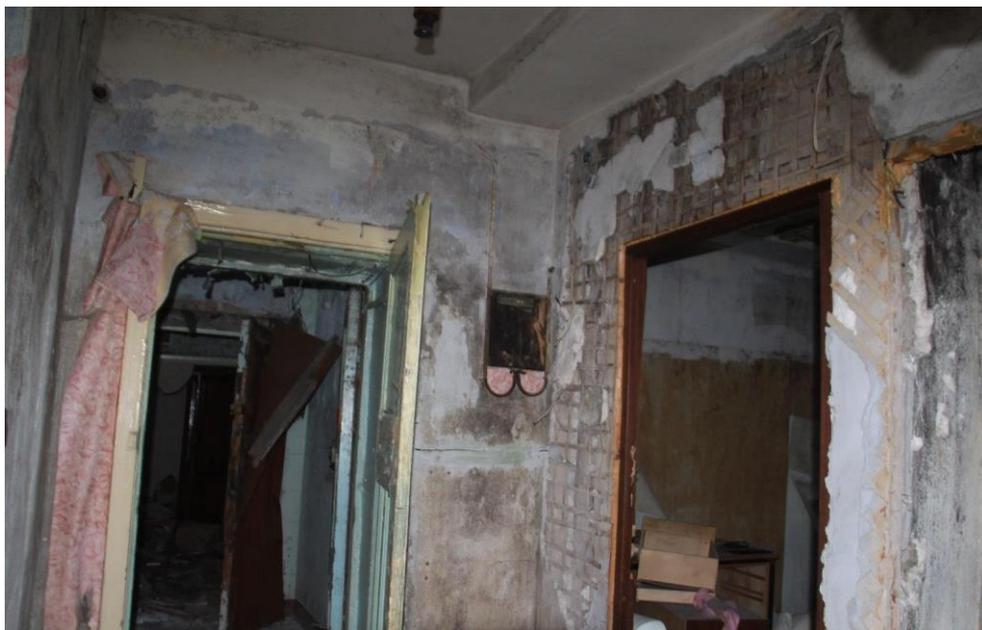
34. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения третьего этажа.



35. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение третьего этажа. Общий вид.



36. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения четвертого этажа.



37. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения четвертого этажа.



38. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения четвертого этажа.



39. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения четвертого этажа.



40. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения четвертого этажа.



41. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Помещение четвертого этажа. Общий вид.



42. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения пятого этажа.



43. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения пятого этажа.



44. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения пятого этажа.



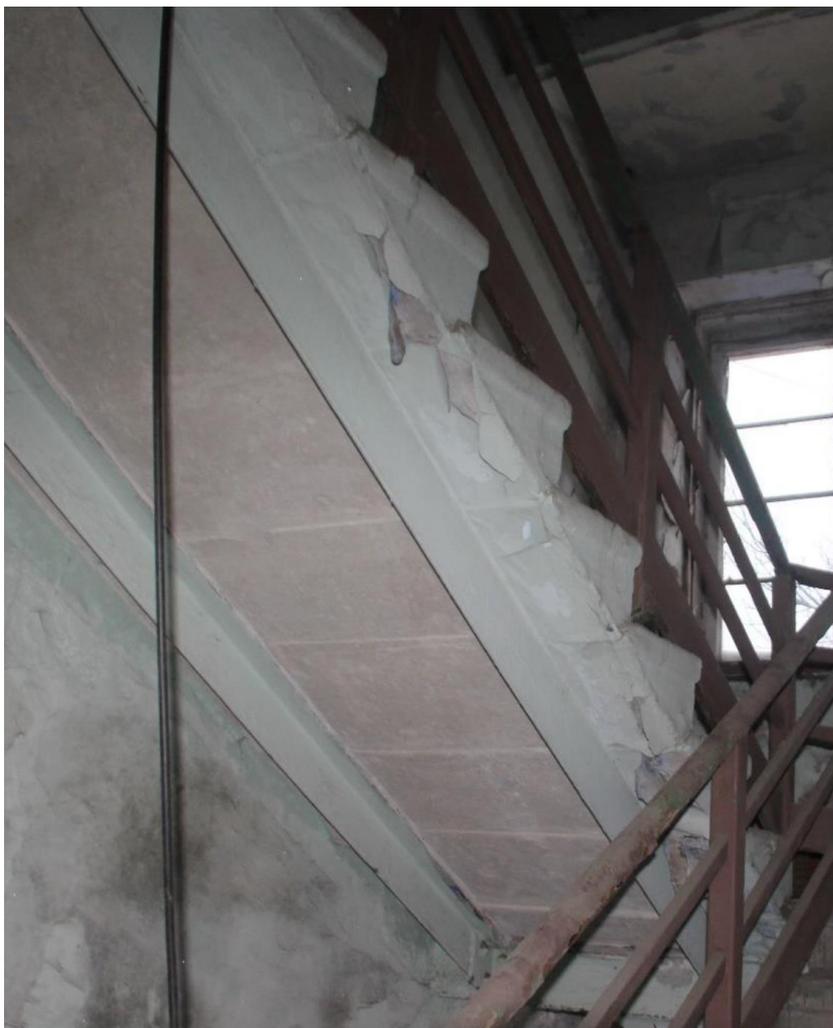
45. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения в уровне чердака.



46. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Фрагмент интерьера помещения в уровне чердака.



47. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Общий вид лестницы в здании. Уровень первого этажа.



48. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.



49. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.



50. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.



51. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40, литера А, корпус 7, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40. На основании Распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89). Лестница в здании. Фрагмент.

Приложение №11

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Краткая историческая справка

Кондратьевский жилмассив - жилой микрорайон в Калининском районе Санкт-Петербурга. Кондратьевский жилмассив имеет важное средообразующее и градостроительное значение. Он является одним из важных градостроительных элементов Калининского района города, а также примером сохранившейся единовременной планировки и застройки жилого квартала конца 1920-х -начала 1930-х гг. Кондратьевский жилмассив – яркий пример комплекса квартальной жилой застройки, решенный в приемах конструктивизма. При этом, в планировке жилмассива было предусмотрено устройство зеленых дворов.

Жилмассив занимает большой квартал в форме неправильной трапеции. С севера квартал ограничен Полюстровским проспектом, с востока - Кондратьевским проспектом, с юга - улицей Жукова, с запада - Чичуринским переулком. Кондратьевский жилмассив представляет собой комплекс зданий из 12 жилых домов в четыре-пять этажей и обслуживающих строений. По периметру, его охватывают лицевые корпуса, поставленные то вплотную, то с промежутками. Внутренняя застройка участка – свободная с элементами строчной. Внутри участка расположены здания детского сада и котельной с механической прачечной. На углу квартала между жилыми корпусами встроено небольшое двухэтажное здание Калининского универмага. Угловая часть универмага в уровне первого этажа заглублена, в заглублении устроена входная лоджия (нависающий сверху выступ опирается на каменный пилон).

Жилые корпуса Кондратьевского жилмассива расположены: по два по улице Жукова, Кондратьевскому проспекту и по западной границе участка, один протяженный, расчлененный сквозным проездом и полуовальным выступом, по линии Полюстровского проспекта и пять внутри участка. Все здания каменные, 4-5-этажные, на подвалах. Жилые корпуса - основные, формирующие элементы комплекса.

В ноябре 1927 г. – апреле 1928 г. Ленинградский Комитет содействия рабочему жилстроительству в целях повышения эффективности проектной и

строительной деятельности провел конкурс на типы стандартных квартирных ячеек в каменных жилых домах. В конкурсе участвовало 40 проектов, в том числе 4 иногородних. Согласно окончательной программе, в жилых четырехэтажных домах предлагалось разместить четыре типа квартир: двухкомнатные на три человека, двухкомнатные на четыре человека, трёхкомнатные на пять человек и трёхкомнатные на пять человек с ребёнком. Все квартиры должны были иметь переднюю, кухню, стенной шкаф, уборную. Дома проектировались в двух вариантах – с печным и центральным отоплением. Каждый проект должен был содержать генеральный план застройки участка с обозначением зелёных насаждений и хозяйственных сооружений¹.

По результатам конкурса премий были удостоены четыре проекта по варианту с печным отоплением и четыре по варианту с центральным отоплением. Однако по мнению жюри ни один из премированных проектов не дал полного разрешения поставленных конкурсом задач. По завершении конкурса премированные проекты поступили в распоряжение Комитета содействия, откуда в дальнейшем были переданы в Музей Города. В итоге за основу пространственной организации квартала был взят конкурсный проект под девизом: «Даёшь лифт!» (арх. Д.П. Бурышкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Акопова), получивший вторую премию по варианту с печным отоплением².

В связи с решением об устройстве центрального отопления, под котельную и связанную с ней прачечную сначала хотели отвести центральную часть территории. Однако в реализованном проекте местоположение объектов социального и бытового обслуживания было изменено. Окончательное планировочное решение комплекса было разработано видным практиком и теоретиком градостроительства Львом Тверским³. Рабочий проект Кондратьевского жилмассива был утвержден 13 апреля 1928 г., в дальнейшем

¹ См.: Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании ГМИ Санкт-Петербурга: Каталог/ Авт.-сост. М.Л. Макогонова – СПб.: ГМИ СПб, 2008; Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель/Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2008.

² См.: Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании ГМИ Санкт-Петербурга: Каталог/ Авт.-сост. М.Л. Макогонова – СПб.: ГМИ СПб, 2008; Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель/Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2008.

³ ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп. 3 - 1. Д. 5459.

он неоднократно подвергался разного рода корректировкам. Группу, вносящую изменения в ходе строительства, возглавил архитектор Г.А. Симонов.

Застройка по Чичуринскому первоначально была решена единым комплексом, состоявшим из двух боковых четырехэтажных жилых корпусов и расположенного по центру двухэтажного здания прачечной, в подвалах которой размещалась центральная котельная. В окончательном варианте боковые корпуса по Чичуринскому переулку (№№ 6 и 12) были спроектированы в пять этажей. Здание детских яслей из двух примыкающих друг к другу под прямым углом корпусов переместили в центральную часть территории. Также корпуса №№ 7, 8 и 11 были выстроены не четырехэтажными, как предполагалось в соответствии с утвержденным в 1928 г. проектом, а пятиэтажными. Помимо этого, в 1929 г. было решено утвердить унифицированный тип трехкомнатной квартиры с кухней вместо ранее принятых четырех типов квартир⁴.

Строительство жилмассива было завершено в 1931 г.

Следует отметить, что при возведении Кондратьевского жилмассива имевшиеся в те годы в наличии технические и материальные средства не позволили реализовать метод модульного строительства в полной мере. В те годы ограничились его имитацией. Это нашло отражение в вертикальной раскреповке фасадов, обозначающей отдельные сгруппированные вокруг лестничных маршей секции, не изолированные друг от друга внутри объемов капитальными стенами. Таким образом, в угоду экономии были нарушены правила противопожарной безопасности.

Помимо этого, не были применены и новые строительные материалы, а также не были использованы современные конструкции. Несущие наружные и внутренние продольные капитальные стены традиционно были сложены из красного глиняного кирпича нормального обжига, на них опираются междуэтажные перекрытия по деревянным балкам. Межбалочное заполнение – плоское дощатое, поверх которого устроена засыпка в виде строительного мусора. Межкомнатные и межквартирные перегородки дощатые,

⁴ ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп. 3 - 1. Д. 5459.

оштукатуренные по дранке. Основанием балконов и эркеров служат заделанные в стены металлические консоли (двутавровые балки с дощатой подшивкой). Заключенные в каменные стены двухмаршевые лестницы со ступенями из лещадной плиты опираются на металлические косоуры из уголка.

В послевоенные годы в зданиях Кондратьевского жилмассива неоднократно производились ремонтные работы (по большей части, так называемым «хоз. способом»). В 1990-е гг. в зданиях Кондратьевского жилмассива выполнялись работы по перепланировкам. Комплексный капитальный ремонт ни в одном из корпусов жилмассива со времени постройки до настоящего времени не проводился. Прямоугольная башня с резервуарами для воды над котельной с механической прачечной была разобрана из-за аварийного состояния⁵.

В 2008 г. многоквартирные дома по адресам: Кондратьевский пр., дом 40, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 были признаны аварийными и подлежащими реконструкции (Распоряжение Администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 17.04.2008 г. № 370-р).

⁵ Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель/Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2008.

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

ЦГА НТД СПб

Ф. 192. Оп. 3 -1. Д. 5459.

ЦГА КФФД СПб

Гр-65960, Бр-8221, Ар-119749, Гр-83202, Гр-83203, Гр-83200, Гр-83201, Бр-46921, Бр-46923.

Библиография

1. Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании ГМИ Санкт-Петербурга: Каталог/ Авт.-сост. М.Л. Макогонова – СПб.: ГМИ СПб, 2008.
2. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель/Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2008.
3. Ленинград. Путеводитель. Составители В.А. Витязева, Б.М. Кириков. Л., 1987.
4. Лисовский В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории. СПб., 2004.
5. Санкт-Петербург. Петроград. Ленинград. Энциклопедический справочник. М., 1992.
6. Санкт-Петербург. Энциклопедия. СПб. – М. 2004.
7. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.

Интернет-ресурсы:

1. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга - <http://www.citywalls.ru>.
2. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП). Официальный сайт. <https://kgiop.gov.spb.ru/>.

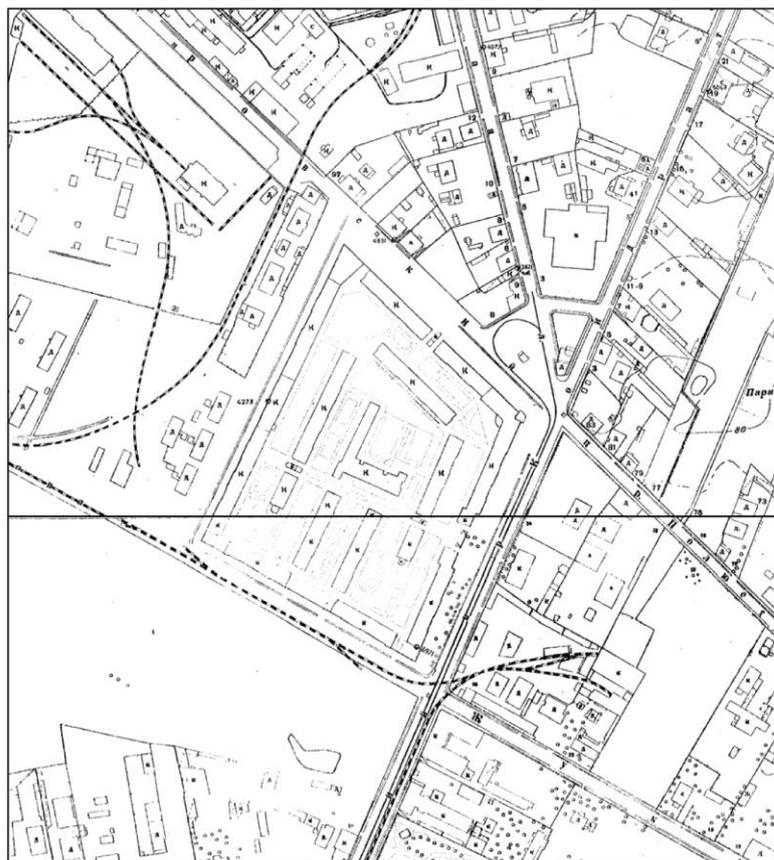
Приложение №12

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», расположенного по адресу: Кондратьевский пр., д.40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., д. 40, предусмотренных проектом: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения. Проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования. Здание, являющееся частью объекта культурного наследия регионального значения «Жилые здания», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 7, Литера А» (Шифр: 23-ЭЗП/2021), разработанная ООО «МОДУЛЬ-ПРОЕКТ»

Историческая иконография

Список иллюстраций

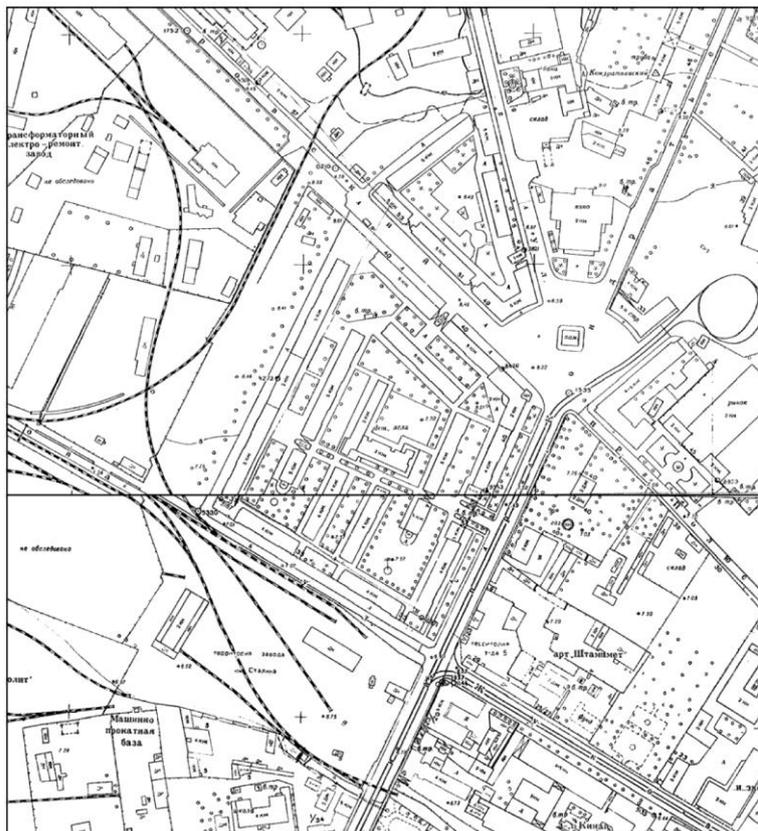
1. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1932 г. Фрагмент топосъемки 1932 г. ТГРИИ.
2. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1946 г. Фрагмент топосъемки 1946 г. ТГРИИ.
3. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1956 г. Фрагмент топосъемки 1956 г. ТГРИИ.
4. Проект застройки квартала на Кондратьевском пр. 1929 г. ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп. 3 -1. Д. 5459. Л. 16.
5. Фасад типовой ячейки со стороны улицы. 1929 г. ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп.3-1. Д. 5459. Лл. 23 – 24.
6. Кондратьевского проспекта. Вид вдоль проспекта. 1926 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-65960.
7. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. 1934 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-8221.
8. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Общий вид. 1930-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Ар-119749.
9. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Общий вид. 1930-е гг. Фотография. <https://www.citywalls.ru/>
10. Дворовые корпуса и детский сад-ясли. 1930-е гг. (?). Фотография. ГМИ СПб. Инв. № П-Б-7673 ф.
11. Кондратьевский жилмассив . Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). Общий вид. 1930-е гг. (?). Фотография. <https://www.citywalls.ru/>
12. Кондратьевский жилмассив . Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). Фрагмент фасада. 1934 г. Фотография ЦГА КФФД СПб. Бр-8221.
13. Кондратьевский жилмассив. Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). 1946 г. Фотография из частного архива. <https://www.pastvu.com/>
14. Вид на жилмассив с Кондратьевского пр. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83202.
15. Корпус 1. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГАКФФД СПб. Гр-83203.
16. Корпус 10. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83200.
17. Корпус 11. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83201.
18. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Вид с улицы во двор. 1950-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-46921.
19. Дворовая территория. 1950-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-46923.
20. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 2000-е гг. Фотография. <https://www.citywalls.ru/>



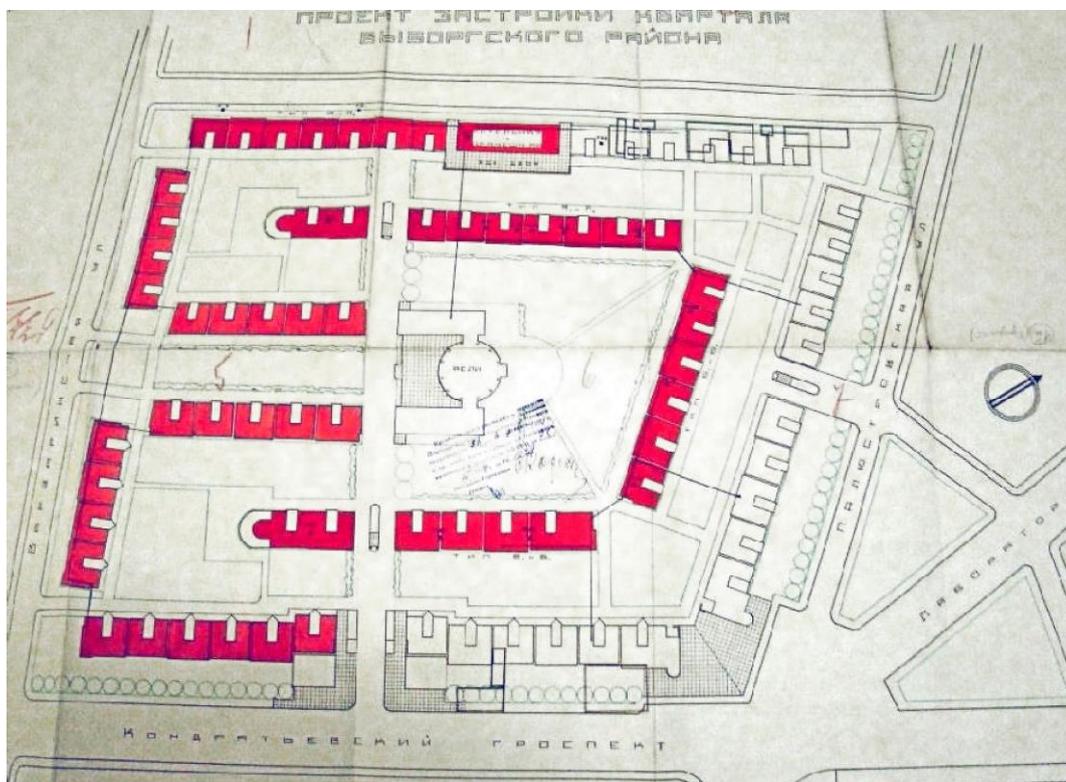
1. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1932 г. Фрагмент топосъемки 1932 г. ТГРИИ.



2. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1946 г. Фрагмент топосъемки 1946 г. ТГРИИ.



3. Жилмассив на Кондратьевском проспекте на топосъемке ТГРИИ 1956 г. Фрагмент топосъемки 1956 г. ТГРИИ.



4. Проект застройки квартала на Кондратьевском пр. 1929 г. ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп. 3 -1. Д. 5459. Л. 16.



5. Фасад типовой ячейки со стороны улицы. 1929 г. ЦГА НТД СПб. Ф. 192. Оп.3-1. Д. 5459. Лл. 23 – 24.



6. Кондратьевского проспекта. Вид вдоль проспекта. 1926 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-65960.



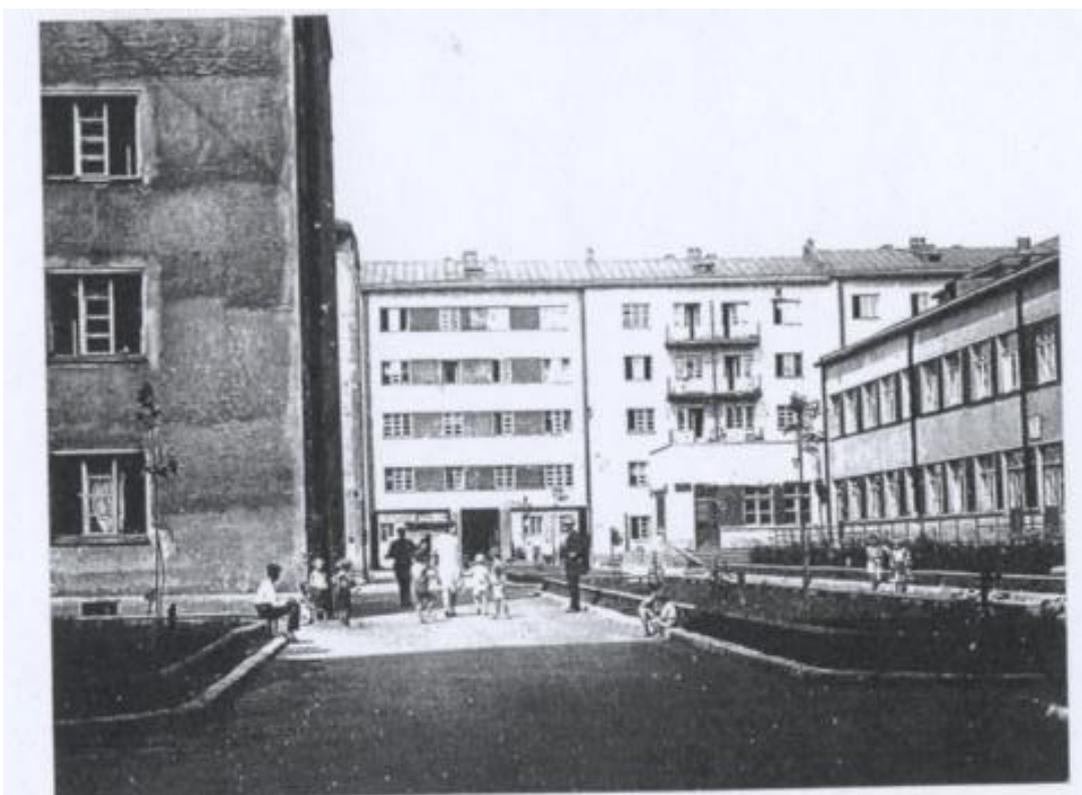
7. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. 1934 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-8221.



8. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Общий вид. 1930-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Ар-119749.



9. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Общий вид. 1930-е гг. Фотография.
<https://www.citywalls.ru/>



10. Дворовые корпуса и детский сад-ясли. 1930-е гг. (?). Фотография. ГМИ СПб. Инв. № П-Б-7673 ф.



11. Кондратьевский жилмассив . Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). Общий вид. 1930-е гг. (?). Фотография. <https://www.citywalls.ru/>



12. Кондратьевский жилмассив . Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). Фрагмент фасада. 1934 г. Фотография ЦГА КФД СПб. Бр-8221.



13. Кондратьевский жилмассив. Калининский универмаг (универмаг Кондратьевского жилмассива). 1946 г. Фотография из частного архива. <https://www.pastvu.com/>



14. Вид на жилмассив с Кондратьевского пр. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83202.



15. Корпус 1. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГАКФФД СПб. Гр-83203.



16. Корпус 10. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83200.



17. Корпус 11. Вид со стороны улицы. 1949 г. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Гр-83201.



18. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. Вид с улицы во двор. 1950-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-46921.



19. Дворовая территория. 1950-е гг. Фотография. ЦГА КФФД СПб. Бр-46923.



20. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 2000-е гг. Фотография.
<https://www.citywalls.ru/>