

УТВЕРЖДАЮ
ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»
Генеральный директор
М.П. Фефелова

«30» марта 2023 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна»
по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А:
«Проект приспособления для современного использования квартиры № 2
по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект
Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07,
разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

г. Санкт-Петербург

«30» марта 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Екатерингофский, наб. Обводного канала, д. 199-201, литера В, помещ. 11-н, этаж 1 в составе экспертной комиссии (приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договора № Э-47-22 от 06.09.2022 на проведение государственной историко-культурной экспертизы (приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 06 сентября 2022 года по 20 октября 2022 года; в период с 20 марта 2023 года по 30 марта 2023 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Гр-н РФ Лукьянов Глеб Борисович.

4. Сведения об экспертах:

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина, аспирантура СПбГАСУ
Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание) (при наличии)	Кандидат архитектуры
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России от 23.06.2021 № 1039, от 09.11.2021 № 1809. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-

	культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России № 63 от 16.01.2020 г., № 2081 от 27.10.2022, от 13.01.2023 № 65. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - 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 объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра.

3) Член Экспертной комиссии:

ФИО	Бревдо Наталья Ивановна
Образование	Высшее – СПбГУ
Специальность	химия
Ученая степень (звание) (при наличии)	—
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по	Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 16.12.2021 № 2139.

аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
---	---

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №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 соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Председатель экспертной комиссии

Матвеев Б.М.

(подписано усиленной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Филипович М.И.

(подписано усиленной электронной подписью)

Член экспертной комиссии:

Бревдо Н.И.

(подписано усиленной электронной подписью)

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанная ООО «Реновация» в 2022 году, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы. Шифр: 2022-35-75-07

Подраздел 1.1. Исходно-разрешительная документация. Шифр: 2022-35-75-07-ИРД;

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Шифр: 2022-35-75-07-КНИ

Подраздел 2.1. Историко-архивные материалы. Шифр: 2022-35-75-07-ИАМ;

Подраздел 2.2. Техническое заключение. Шифр: 2022-35-75-07-ТЗ;

Подраздел 2.3. Графическая часть. Обмерные чертежи.

Раздел 3. Проект приспособления. Шифр: 2022-35-75-07-ПП

Подраздел 3.1. Общая пояснительная записка. Шифр: 2022-35-75-07-ОПЗ;

Подраздел 3.2. Архитектурные решения. Шифр: 2022-35-75-07-АР;

Подраздел 3.3. Водоснабжение и канализация. Шифр: 2022-35-75-07-ВК;

Подраздел 3.4. Электрооборудование. Шифр: 2022-35-75-07-ЭО;

Подраздел 3.5. Отопление и вентиляция. Шифр: 2022-35-75-07-ОВ.

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- копия плана границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», утвержденного КГИОП 10.12.2004 г. (приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» (приложение № 4);

- копия письма КГИОП о наличии или отсутствии в помещениях квартиры № 2 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера от 05.09.2022 № 01-46-2545/22-0-1 (приложение № 4);

- копия паспорта объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» от 05.09.2022 (приложение № 5);

- копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 23.08.2022 № 01-21-2238/22-0-1 (приложение № 7);

- документы технического учета: технический паспорт на квартиру № 169Ж/22-ДКР по состоянию на 14.09.2012 от 24.08.2022; справка о техническом состоянии здания с планами помещений над и под квартирой (приложение № 8);

- правоустанавливающие документы: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2022 № б/н (приложение № 9);

- проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанная ООО «Реновация» в 2022 году;

- письмо КГИОП № 01-24-2600/22-0-1 от 23.12.2022.

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

На момент проведения визуального осмотра и фотофиксации экспертной комиссией установлено частичное выполнение работ в экспертируемой квартире № 2. В квартире полностью демонтированы перегородки и отсутствует внутренняя отделка: стены кирпичные, частично облицованные керамической плиткой; напольное покрытие и отделка потолка отсутствуют. Оконные проемы со стороны помещений частично закрыты полиэтиленовой пленкой.

Настоящая экспертиза возобновлена в связи с необходимостью доработки экспертируемой проектной документации и настоящего Акта в период с 20 марта 2023 года по 30 марта 2023 года в соответствии с письмом КГИОП от 23.12.2022 № 01-24-2600/22-0-1 (приложение № 13).

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

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), архиве ГУП «ГУИОН» и других информационных источниках, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (приложение № 1).

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния от 06 сентября 2022 года (приложение № 6). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме,

достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» (приложение № 2) объект «Дом Розенштейна К.И.», (1913-1914 гг., арх. Белогруд А.Е., 1913-1915 гг., фасады – арх. Розенштейн К.И.), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой просп. Петроградской стороны, 75, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в категории объекта культурного наследия федерального значения.

Согласно сведениям из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекту культурного наследия «Дом Розенштейна К.И.» присвоен регистрационный номер – 781610411090006, вид объекта – памятник.

Адрес объекта культурного наследия в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А.

План границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», утвержден КГИОП 10.12.2004 г.

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» утвержден распоряжением КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» (приложение № 4).

Копия паспорта объекта культурного наследия представлена в приложении № 5 к настоящему Акту.

В приложении № 8 к настоящему Акту собраны документы технического учета, а именно технический паспорт на квартиру № 2, расположенную на 3 этаже в здании по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А, квартира 2, составленный по состоянию на 14.09.2012 г. от 24.08.2022 г.

С 2017 года в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее проводится в Едином государственном реестре недвижимости. Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости отражены в выписке из ЕГРН от 13.09.2022 № б/н (приложение № 9).

10.1 Собственник или пользователь объекта:

Согласно правоустанавливающим документам (выписка из ЕГРН от 13.09.2022 № б/н) квартира № 2 на 3 этаже в здании по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2, находится в собственности физических лиц. Правоустанавливающие документы представлены в приложении № 9 к настоящему Акту.

10.2 Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):

Объект исследования расположен в муниципальном округе Аптекарский остров Петроградская района Санкт-Петербурга.

Петроградской стороной (в XVIII в. – Городовой, Городской, а до 1914 г. Петербургской стороной) называется группа из семи островов, омываемых Невой, Малой Невой, Большой и Малой Невками: Заячий, Петроградский, Аптекарский, Петровский, Крестовский, Каменный и Елагин.

Формирование Петербурга начиналось с Городового острова, на территории которого заселяли людей разных профессий. К 1730 году на острове располагалось около 15 различных слобод, на месте которых начали формироваться улицы. Планировка складывалась без регулярной структуры, по принципу деления на слободы по социальному положению и профессиям. Большая часть острова застраивалась деревянными малоэтажными домами ремесленников, мелких торговцев, служащих и солдат.

С переносом в 1730-х гг. центра города на Васильевский остров, а затем на Адмиралтейскую сторону Петербургская сторона становится тихой окраиной с узкими немощеными улицами, выполняющей в основном жилую функцию.

После открытия Троицкого моста в 1903 году район начинает активно развиваться и перестраиваться. За 15 лет деревянные дома Петербургского острова и части Аптекарского сменили каменные кварталы. Во второй половине XVIII в. территория Аптекарского острова была поделена на дачные участки, а к концу века незастроенной территории оставалось все меньше.

Исследуемый объект выходит центральным фасадом с башнями на площадь Льва Толстого, образованную Каменноостровским проспектом, Большим проспектом и улицей Льва Толстого.

Каменноостровский проспект, протяженный от Петровской до Песочной набережных, начал формироваться в первой половине XVIII в. и за свою долгую историю сменил много названий: Большая Ружейная (Оружейная), Монетческая, Загородная улицы; дорога, перспектива, проспект, дорога к Каменному острову и в 1802 г. впервые появляется наименование Каменноостровский проспект, которое с небольшими изменениями сохранялось до 1918 г. В советское время проспект сперва был переименован в улицу Красных Зорь (1918 - 1934 гг.), а затем в Кировский проспект (1934 - 1991 гг.).

С 4 октября 1991 г. было возвращено прежнее наименование: Каменноостровский проспект.

Существующий проспект складывался постепенно: изначально это была дорога к дачам, расположенным в северной части Аптекарского острова. Постепенно дачи стали строиться вдоль будущего проспекта, который в начале XVIII в. представлял собой извилистую дорогу, состоящую из отрезков. В 1830-х гг. трассу выпрямили, и, в связи с частыми выездами Николая I в свою летнюю резиденцию, улицу начали благоустраивать. В 1867 г. Каменноостровским проспектом была названа вся трасса.

Во второй половине XIX в. мало что изменилось на проспекте: были произведены попытки вместо деревянных заборов посадить живую изгородь, но они не увенчались успехом, после чего приняли решение устанавливать заборы, высота которых была регламентирована. С конца XIX в. проспект постепенно принимал представительный вид: деревянные постройки заменялись на каменные. А с начала XX века, после постройки Троицкого моста, облик стал меняться еще стремительней.

В начале 50-х гг. XX в. с проспекта убрали трамвайные пути, уложили качественное асфальтовое покрытие и провели косметический ремонт фасадов, а в 70-х гг. комплексная реконструкция была продолжена: заменили инженерные сети, покрытие, освещение, а также отремонтировали фасады домов.

Площадь Льва Толстого расположена между Каменноостровским и Большим проспектами и улицей Льва Толстого. Во времена Петра I рядом с этим местом находилось подворье архиерея Феофана Прокоповича, в связи с чем за площадью закрепилось ее первое название – Архиерейская. В честь великого русского писателя Льва Николаевича Толстого (1828 – 1910 гг.) площадь была названа в 1918 году.

Нынешняя улица Льва Толстого, протянутая от площади Льва Толстого до Большой Монетной улицы. Улица была проложена в 1710-е годы вдоль границы участка Романа Вилимовича Брюса (брата Якова Брюса), перешедшего в дальнейшем к архиерею Феофану Прокоповичу. Наименование Архиерейская улица было зафиксировано с 1798 года. Одновременно с примыкающей площадью в 1918 году было дано новое название и магистрали: улица Льва Толстого.

Согласно историческим картам первой половины XVIII в. (прил. № 1, илл. 1-2) конфигурация квартала и направление улиц еще не были сформированы окончательно. Направление нынешних Каменноостровского проспекта и улицы Льва Толстого в рамках исследуемого квартала сформировались к концу XVIII века, что отражено на чертежах Атласа Петербурга из одиннадцати частей 1798 года (прил. № 1, илл. 3). Участок объекта исследования обозначен как незастроенный и без присвоенного номера земельного участка.

На «Подробном плане столичного города С. Петербурга» 1828 года, составленном генерал-майором Шубертом (прил. № 1, илл. 5), на исследуемом участке по-прежнему не обозначены постройки. Лишь с 1840 года на картах Санкт-Петербурга на части исследуемого участка обозначены небольшие прямоугольные в плане постройки, расположенные на углу участка, ограниченного Каменноостровским проспектом, площадью и улицей Льва Толстого (прил. № 1, илл. 6).

Согласно атласу тринадцати частей Санкт-Петербурга Н. Цылова 1849 года на участке обозначена сложной конфигурации в плане постройка, выходящая лицевым фасадом на площадь. Владельцем участка являлся А.А. Рачинский (прил. № 1, илл. 7). Позднее, в 1858 году, на участке объекта исследования обозначены три постройки: все отдельно стоящие, сложной конфигурации в плане (прил. № 1, илл. 8).

В середине XIX века большой незастроенный участок между Каменноостровским проспектом и рекой Карповкой принадлежал наследникам чиновника А. Копейкина. В 1880-х годах, после смены нескольких владельцев, территорию поделили. Хозяйкой исследуемого участка на углу Каменноостровского проспекта и улицы Льва Толстого, обозначенного под номером 4, стала прусская подданная Каролина Федеровна Фелькель. На участке находился деревянный дом с садом и двумя служебными постройками (прил. № 1, илл. 17).

На свободной территории участка от дома К.Ф. Фелькель до набережной Карповки в 1895 году был построен велодром по проекту архитектора В.А. Рейса.

В 1899 году участок был объединен с прилегающими и перешел к Христиану Фридриху Сигизмунду Фелькелю. К тому моменту на участке были обозначены две деревянные постройки сложной в плане конфигурации и одна кирпичная со стороны Архиерейской улицы: пятиэтажный дом с перпендикулярным к улице флигелем (прил. № 2, илл. 22). Дом был обращен к площади круглой башней на торце, увенчанной куполом (прил. № 2, илл. 27). В здании располагались жилые помещения и лечебница доктора К.Б. Кальмейера, в 1912 году переведенная в соседнее здание. На площадь Каменноостровского проспекта (ныне площадь Льва Толстого) лицевым фасадом выходила деревянная двухэтажная постройка на подвалах (прил. № 2, илл. 30). В глубине двора располагался одноэтажный деревянный флигель сложной в плане конфигурации (прил. № 2, илл. 36), а также ледник прямоугольный в плане (прил. № 2, илл. 32).

По плану продолжения Большого проспекта, составленному инженером К.И. Розенштейном и утвержденному в 1909 году, территорию двора дома Ф.Ф. Фелькеля сократили: линия урегулирования прошла по углу деревянного дома, расположенного на участке, и его снесли (прил. № 2, илл. 22).

В 1910 году участок перешел от Ф.Ф. Фелькеля к К.И. Розенштейну.

К существовавшим постройкам были пристроен небольшой прямоугольный в плане объем для организации сарая (прил. № 2, илл. 50-52).

В марте 1913 года был утвержден представленный К.И. Розенштейном проект шестиэтажного с мансардой доходного дома. В целях экономии средств при строительстве в его объем включили существующий пятиэтажный дом с флигелями (прил. № 2, илл. 53-62). Постройку существующего дома начал его владелец – директор русско-шведского цементного завода по производству канализационных труб, инженер и архитектор К.И. Розенштейн. Он разработал планировочное решение и первоначальный вариант фасадов (прил. № 2, илл. 63-73), но завершилось строительство дома по проекту А.Е. Белогруда. Инженерное оснащение этого здания соответствовало самым высоким достижениям своего времени: в квартирах были установлены газовые плиты, углубленные до уровня пола ванны, калориферы, встроенные шкафы; во дворе размещался гараж.

В ноябре 1915 году Городской Управой был одобрен проект о возведении бетонного тамбура к 6-этажному каменному дому со стороны внутреннего двора (прил. № 2, илл. 87-89). В декабре того же года Городской Управой был одобрен проект устройства большого кинематографа со зрительным залом на 238 человек (прил. № 2, илл. 90-93).

В 1916 году был рассмотрен и одобрен проект по перedelке большого кинематографа, расположенного в подвальном этаже каменного лицевого дома, а также о возведении каменной 1-этажной пристройки для организации дворницкой (прил. № 2, илл. 94-98).

В 1917 году на фиксационных чертежах конфигурация дома соответствует современному объемно-планировочному решению, а архитектурно-художественное решение фасадов соответствует существующему облику здания (прил. № 2, илл. 37-49).

Во время февральской революции в доме располагался революционный комиссариат Петроградской стороны.

С 1921 по 1925 годы в нижнем этаже здания размещался кинотеатр «Элит», переименованный потом в «Конкурент», 1925 по 1930 годы – кинотеатр «Резец» (прил. № 2, илл. 99-102), с 1930-го года – кинотеатр «Арс».

В 1930-е годы квартиру № 35 снимал физиолог, действительный член АМН СССР, директор Всесоюзного института экспериментальной медицины – Л.Н. Федоров.

В годы Великой Отечественной войны перед соседним домом взорвалась фугасная бомба, что вызвало сдвиг «дома с башнями», но прочные двутавровые балки, изготовленные по специальному заказу, выдержали удар и спасли дом от разрушения. Дверные заполнения нижнего этажа были выбиты и не закреплены, что отражено на фотографии 1944 года (прил. № 2, илл. 103).

В 1972 году кинотеатр закрыли, а помещение передали Ленинградской студии телевидения. В начале 1978 года помещение переоборудовали для

размещения в нем театра по проекту специалистов института Гипротеатр (архитекторы Б.Г. Устинов, Л. Травина и инженер М.Б. Медник). С 1985 по 1995 годы в новом помещении размещался театр «Эксперимент».

С 1996 года по настоящее время на первом этаже здания размещается частный театр «Русская антреприза имени Андрея Миронова», на остальных этажах – жилые помещения.

По сведениям о капитальном ремонте многоквартирного дома: в 2002 году – капитальный ремонт лифтов (с заменой крупных узлов), в 2004 году – ремонт подвальных помещений, ремонт или восстановление внутридомовых инженерных систем, в 2008 году – ремонт или замена системы горячего водоснабжения, ремонт или замена системы отопления, в 2009 году – ремонт фасадов, в 2014 году – капитальный ремонт лифтов с полной заменой оборудования, в 2018 году – ремонт или замена системы холодного и горячего водоснабжения, ремонт или замена системы отопления, капитальный ремонт лифтов с полной заменой оборудования, в 2019 году – капитальный ремонт лифтов с полной заменой оборудования.

В настоящий момент объект культурного наследия используется как многоквартирный жилой дом, часть помещений занимает театр имени Андрея Миронова и коммерческие помещения в уровне цокольного этажа.

10.3 Описание объекта, современное состояние:

Объект культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 35/75, литера А.

Здание находится на участке сложной в плане форме со срезанным углом на площади Льва Толстого, ограниченном улицей Льва Толстого с юга и Большим проспектом Петроградской стороны с северо-запада. Конфигурация здания замкнутая по контуру с внутренним двором сложной в плане формы. Здание шестиэтажное с одним дворовым семиэтажным корпусом.

Проезд на территорию двора осуществляется через арку с полуциркульным завершением, расположенную на фасаде по улице Льва Толстого. В воротном проезде установлено двустворчатое металлическое заполнение из вертикальных стоек, с глухими нижними частями створок, с декоративными элементами геометрического орнамента и завершенное общей фрамугой с расходящимися от центра прутьями, декорированной полуциркульными элементами.

Фундаменты здания ленточные бутовые. Согласно техническому паспорту стены выполнены из кирпича; перекрытия чердачные – деревянные по деревянным балкам, междуэтажные – деревянные по металлическим и деревянным балкам, подвальные – плоское бетонное заполнение по металлическим балкам.

Крыша здания сложной конфигурации. Кровельное покрытие – металлическое оцинкованное. Кровельная водосточная система организована.

Водосточные трубы металлические, окрашенные, расположены на дворовых и лицевых фасадах объекта.

Лицевой фасад по Большому проспекту П.С.

Фасад в 11 световых осей. В уровне 2-6-го этажей в 11-й световой оси расположена шестигранная в плане башня-эркер на ступенчатом конусообразном основании, завершенная балюстрадой с тумбами ограждения на углах. В уровне 5-го этажа в 2-3-й и 8-9-й световых осях расположены эркеры, соединенные в центре балконом с ограждением в виде балясин и тумб; вся композиция опирается на вертикальные кронштейны, декорированные порезкой в виде растительного орнамента и масками животных; нижняя плита перекрытия эркеров и балкона декорирована кессонами с заполнением в виде цветочных розеток, в верхней части плита перекрытия завершена профилированной тягой с дентикулами, стилизованными под кронштейны; эркеры в уровне 6-го этажа завершены балконами с ограждением в виде балясин и тумб. В уровне 4-го этажа в 5-6-й световых осях расположен прямоугольный в плане балкон с ограждением в виде балясин, опирающийся на вертикальные кронштейны, расположенные в уровне 2-3-го этажей, с декоративной порезкой растительного орнамента.

Роль отмостки выполняет мощение тротуара – гранитные плиты. Цоколь облицован гранитным камнем, частично оштукатурен. Наблюдаются локальные загрязнения, сколы, выветривание шовного раствора.

Фасады оштукатурены, окрашены в светло-бежевый цвет, детали архитектурно-художественного оформления выполнены из серого гранита и терразитовой штукатурки. Углы лицевых фасадов и башен декорированы рустом.

Оконные проемы в уровне 1-го этажа – прямоугольные со стрельчатым завершением; в уровне 2-го этажа – люкарны; в уровне 3-5-го этажей – прямоугольные; в уровне 6-го этажа – прямоугольные с полуциркульным завершением. Оконные заполнения в соответствии с формой проемов, в уровне 1-го этажа многочастные деревянные, окрашенные в серый цвет; в уровне 2-6-го этажей – металлопластиковые с Т-образной, двухчастной и многочастной расстекловкой коричневого цвета.

На фасаде расположены три выходные группы: в 1-й, 7-й и между 8-й и 9-й световыми осями. В 1-й световой оси входная группа оформлена прямоугольной в плане лоджией, вход в которую осуществляется через проем с полуциркульным завершением с поздним двустворчатым металлическим ограждением из вертикальных стоек; проем завершен трехчастным замковым камнем и остекленной фрамугой со стрельчатым завершением; вход в парадную осуществляется через дверной проем прямоугольной формы с глухим металлическим двустворчатым заполнением. В 7-й световой оси дверной проем прямоугольной формы с завершением в виде стрельчатой арки, в нижней части расположено прямоугольное деревянное дверное заполнение, разделенное

стилизованными пилястрами на симметричные части (левая – с двустворчатый полусветлым дверным филенчатым заполнением; правая – с нишей, оформленной филенкой и выкружками, для размещения афиши театра) с профилированным прямым карнизом, над которым расположена полуциркульная глухая фрамуга с декоративными резными элементами и остекленные вставки, разделенные вертикальными элементами в виде каннелированных пилонов. При входе расположено прямоугольное в плане гранитное крыльцо высотой в две ступени, над входом установлен поздний козырек полуциркульный в плане. Между 7-й и 8-й световыми осями входная группа оформлена прямоугольной в плане лоджией, вход в которую осуществляется через проем с полуциркульным завершением с поздним двустворчатым металлическим ограждением из вертикальных стоек; проем завершен трехчастным замковым камнем и остекленной фрамугой со стрельчатым завершением; вход в парадную осуществляется через дверной проем прямоугольной формы с глухим деревянным двустворчатым заполнением.

В уровне 1-2-го и 3-го, 5-го и 6-го этажей оконные проемы декорированы рустованными наличниками, завершенными трехчастными замковыми камнями; в уровне 4-го этажа оконные проемы в нижней части декорированы подоконными досками со стилизованными дентикулами и завершены в верхней части трехчастными замковыми камнями. Оконный проем башни-эркера в уровне 5-го этажа оформлен в виде композиции из двух стилизованных пилястр с порезкой растительного орнамента, опирающихся на подоконную доску с профилированным завершением, в верхней части соединенных фризом с декоративной порезкой и завершенным выносным профилированным карнизом; над проемом расположен барельеф в виде двух ангелов, сидящих на волютообразных завитках. Оконный проем башни-эркера в уровне 6-го этажа оформлен в виде композиции из двух фланкирующих пилястр с порезкой растительного орнамента, соединенных в верхней части архивольтом, обрамленной барельефом в виде ангелов и лиры; в нижней части подоконная доска с профилированной тягой и барельефом в виде ангела, обрамленного растительными элементами в виде провисающих гирлянд.

Между 2-м и 3-м, 4-м и 5-м этажами протянуты профилированные тяги на стилизованных под дентикулы кронштейнах. Фасад завершен в уровне 6-го этажа выносным профилированным карнизом со стилизованными под дентикулы кронштейнами, в уровне кровли – балюстрадой с тумбами, опирающимися на профилированные и декорированные растительным орнаментом кронштейны.

Лицевой фасад, выходящий на площадь Льва Толстого.

Фасад в 5 световых осей, симметричной композиции. В уровне 2-6-го этажей в 1-й и 5-й световых осях расположены шестигранные в плане башни-эркер на ступенчатом конусообразном основании, завершенные балюстрадой

с тумбами ограждения на углах. В уровне 4-го и 6-го этажей в 3-й световой оси расположены прямоугольные в плане балконы с ограждением в виде балясин, опирающийся на вертикальные кронштейны, с декоративной порезкой растительного орнамента.

Роль отмостки выполняет мощение тротуара – гранитные плиты. Цоколь гладко оштукатурен.

Фасады оштукатурены, окрашены в светло-бежевый цвет, детали архитектурно-художественного оформления выполнены из серого гранита и терразитовой штукатурки. Углы лицевых фасадов и башен декорированы рустом.

Оконные проемы в уровне 1-2-го этажа – прямоугольные со стрельчатым завершением; в уровне 3-5-го этажей – прямоугольные; в уровне 6-го этажа – прямоугольные и прямоугольные с полуциркульным завершением. Оконные заполнения в соответствии с формой проемов, в уровне 1-го этажа многочастное деревянное, окрашенное в серый цвет; в уровне 2-6-го этажей – металлопластиковые с двухчастной и многочастной расстекловкой коричневого цвета.

На фасаде расположены две выходные группы: в 1-й и 5-световых осях. Проемы прямоугольные с полуциркульным завершением, фланкированные пилястрами и рустованными архивольтами; заполнения деревянные, двустворчатые с полусветлыми частями, филенчатые, завершенные остекленной фрамугой; при входах расположены крыльца высотой в одну ступень.

В уровне 1-2-го и 3-го, 5-го и 6-го этажей оконные проемы декорированы рустованными наличниками, завершенными трехчастными замковыми камнями; в уровне 4-го этажа оконные проемы в нижней части декорированы подоконными досками со стилизованными дентикулами и завершены в верхней части трехчастными замковыми камнями. Сдвоенные оконные проемы башни-эркера в уровне 5-го этажа оформлены в виде композиции с муфтированным наличником в форме стрельчатой арки, декорированной краббами, с двумя стрельчатыми арками внутри с трилистником в тимпанах, с геральдическим щитом над ними, завершенные в нижней части лепной композицией, состоящей из трёх шестиугольных картушей, в подоконном простенке;

Между 2-м и 3-м, 4-м и 5-м этажами протянуты профилированные тяги на стилизованных под дентикулы кронштейнах. Фасад завершен в уровне 6-го этажа выносным профилированным карнизом со стилизованными под дентикулы кронштейнами, в уровне кровли – балюстрадой с тумбами, опирающимися на профилированные и декорированные растительным орнаментом кронштейны.

Лицевой фасад по улице Льва Толстого

Фасад в 12 световых осей. В уровне 2-6-го этажей в 1-й световой оси расположена шестигранная в плане башня-эркер на ступенчатом

конусообразном основании, завершенная балюстрадой с тумбами ограждения на углах. В уровне 2-3-го этажей в 5-й и 8-й световых осях расположены прямоугольные в плане эркеры, опирающиеся на вертикальные кронштейны, декорированные порезкой в виде растительного орнамента, с декоративными элементами в поле стены, завершенные балконом с балюстрадой и тумбами. В уровне 6-го этажа со 2-й по 12-ю световые оси расположены прямоугольные в плане французские балконы с металлическим ограждением из вертикальных стоек и горизонтального пояса.

Роль отмостки выполняет мощение тротуара – гранитные плиты и бетонная тротуарная плитка. Цоколь облицован гранитным камнем, частично оштукатурен. Наблюдаются локальные загрязнения, сколы, выветривание шовного раствора.

Фасады оштукатурены, окрашены в светло-бежевый цвет, детали архитектурно-художественного оформления выполнены из серого гранита и терразитовой штукатурки. Углы лицевых фасадов и башен декорированы рустом.

Оконные проемы в уровне 1-го этажа – прямоугольные со стрельчатым завершением, прямоугольные; в уровне 2-5-го этажей – прямоугольные; в уровне 6-го этажа – прямоугольные с полуциркульным завершением. Оконные заполнения в соответствии с формой проемов, в уровне 1-го этажа заполнения стрельчатых окон многочастные деревянные, окрашенные в серый цвет; в уровне 2-6-го этажей – металлопластиковые с Т-образной, двухчастной и многочастной расстекловкой коричневого цвета. В уровне цокольного этажа в отдельных проемах установлены поздние металлические решетки.

На фасаде расположены три выходные группы: в 4-й, 8-й и 12-й световых осях. В 4-й и 12-й световых осях вход осуществляется в цокольный этаж; в 4-й световой оси проем прямоугольный, заполнение одностворчатое металлопластиковое полусветлое; над входом установлен поздний металлический козырек на кронштейнах с окрытием из металлического листового материала; в 12-й световой оси проем прямоугольный, заполнение одностворчатое деревянное филенчатое; над входом установлен поздний полуциркульный козырек на металлических конструкциях с окрытием из пластикового листового материала. В 8-й световой оси проем прямоугольный, заполнение двухстворчатое, деревянное, глухое, филенчатое с остекленной фрамугой в верхней части; проем фланкирован стилизованными пилястрами с декором растительного орнамента и завершен антаблементом с выносным профилированным карнизом.

В уровне 1-2-го и 3-го, 5-го и 6-го этажей оконные проемы декорированы рустованными наличниками, завершенными трехчастными замковыми камнями; в уровне 4-го этажа оконные проемы в нижней части декорированы подоконными досками со стилизованными. Оконный проем башни-эркера в уровне 6-го этажа оформлен в виде композиции из двух фланкирующих

пилястр с порезкой растительного орнамента, соединенных в верхней части архивольтом, обрамленной барельефом в виде ангелов и лиры; в нижней части подоконная доска с профилированной тягой и барельефом в виде ангела, обрамленного растительными элементами в виде провисающих гирлянд. На башне-эркере в уровне 6-го этажа в 1-й световой оси расположена круглая лепная композиция со знаками зодиака.

Между 2-м и 3-м, 4-м и 5-м этажами протянуты профилированные тяги на стилизованных под дентикулы кронштейнах. Фасад завершен в уровне 6-го этажа выносным профилированным карнизом со стилизованными под дентикулы кронштейнами, в уровне кровли – балюстрадой с тумбами, опирающимися на профилированные и декорированные растительным орнаментом кронштейны.

На фасаде установлена информационная табличка о времени постройке и авторах объекта культурного наследия.

Дворовые фасады

Роль отмостки выполняет асфальтовое покрытие двора. Цоколи дворовых фасадов облицованы известняковым камнем. Фасады гладко оштукатурены, окрашены в светло-желтый цвет. Оконные проемы прямоугольные. Оконные заполнения деревянные, металлопластиковые коричневого и белого цветов. Дверные проемы прямоугольные, заполнения глухие металлические. Фасад завершен венчающим профилированным карнизом.

Интерьеры квартиры № 2

Вход в парадную расположен между 8-й и 9-й световыми осями лицевого фасада по Большому проспекту П.С, оформленный порталом с аркой с полуциркульным завершением. Вестибюль с современной отделкой с прямоугольной в плане со скругленной площадкой со стороны двора двухмаршевой лестницей. Ступени лестницы известняковые, ограждение металлическое в виде вертикальных пик, завершенное деревянным поручнем. Ступени лестницы истерты в ходовых местах, наблюдаются сколы, поздние ремонтные вставки.

Черная лестница с выходом во двор – трехмаршевая, прямоугольная в плане, с бетонными ступенями и металлическим ограждением из вертикальных стоек. Ступени лестницы истерты в ходовых местах, наблюдаются сколы.

Дверь, ведущая в квартиру № 2, двустворчатая деревянная, филенчатая, со стороны парадной окрашенная в коричневый цвет, со стороны квартиры – в белый цвет. Поверхность дверного полотна загрязнена в нижней части, наблюдаются локальные шелушения окрасочного слоя.

На момент проведения фотофиксации в квартире демонтированы перегородки и отсутствует отделка: напольное покрытие снято до перекрытия, стены – до кирпичной кладки, потолок – до дранки. Часть стен, расположенная

в местах санитарных узлов облицована керамической плиткой, также установлены санитарные приборы: два умывальника и унитаза.

Оконные проемы прямоугольные, заполнения деревянные двухчастные, белого цвета; часть проемов закрыта листами ДСП.

Согласно письму КГИОП от 05.09.2022 № 01-46-2545/22-0-1 (Приложение № 4) элементы архитектурно-художественной отделки и ценные элементы отделки, относящиеся к предмету охраны объекта культурного наследия, в квартире № 2 отсутствуют.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 06 сентября 2022 года (Приложение № 6).

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

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

- ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349. Чертежи дома на участке, принадлежавшем К.И. Розенштейну по Большому пр. П.С., 75, 77, Каменноостровскому пр., 35 и Архиерейской ул., 2 (приложение № 1, илл. 50-98);

- ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518. Чертежи дома К.Ф. Фелькель, Ф.Ф. и Ф.С. Фелькель, К.И. Розенштейна по Архиерейской ул., 2, Каменноостровскому пр., 35 и Большому пр. П.С., 75 (приложение № 1, илл. 16-49);

- ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319. Атлас Петербурга 1798 года (приложение № 1, илл. 3);

- ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы Вр 67557, Вр 67560, Гр 67579, Гр 67578, Вр 883, Ар 196931, Бр 69548 (приложение № 1, илл. 104, 107, 108, 111, 116, 118);

- Госкаталог РФ. Фотодокументы № 4955924, 7678912 (приложение № 1, илл. 103, 113).

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

1) Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

3) Закон Санкт-Петербурга от 21.07.2021 № 141-47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения»

(приложение № 2);

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

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

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

7) ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»;

8) Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;

9) Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП);

10) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП;

11). Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

12) Белова Л.Н., Булдаков Г.Н. и др. Санкт-Петербург. Петроград. Ленинград: Энциклопедический справочник. М: Научное издательство «Большая Российская Энциклопедия», 1992

13) Витязева В.А. Кириков Б.М. Ленинград путеводитель. Второе издание. Л: Лениздат, 1896

14) Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? СПб: «Норинт», 2002

15) Гинзбург А.М., Кириков Б.М. Архитекторы-строители С.-Петербурга сер. XIX – нач. XX вв., СПб: Пилигрим, 1996

16) Ежегодник общества архитекторов-художников. Петроград, 1915. - № 10

17) Ежегодник общества архитекторов-художников. Ленинград, 1935. - № 14

18) Зарубин И.И. Альманах-путеводитель по С.-Петербургу. СПб: паровая типо-лит. Муллер и Богельман, 1892

19) Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район/ Под редакцией Б.М. Кирикова, авторский коллектив. – СПб: Издательский дом «Коло», 2004

20) Привалов В.Д. Каменноостровский проспект/ В.Д. Привалов. – М.: ЗАО Центр-полиграф, 2005

21) Пунин А.Л. Архитектура Петербурга середины XX века. СПб:

Лениздат, 1990

22) Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. — СПб.: Информационно-издательское агентство ЛИК, 2002
23) Атлас тринадцати частей С. Петербурга/Сост. Н.Цылов. Репринстное воспроизведение. — М: ЗАО «Центрполиграф», 2003

23) Электронные порталы Наш Санкт-Петербург, ЭтоМесто, Citywalls, Pastvu.

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанная ООО «Реновация» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2022 году обществом с ограниченной ответственностью «Реновация», осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 15.10.2019 г. № МКРФ 19685.

В разделе 1. Предварительные работы проектной организацией представлен один подраздел: «Исходно-разрешительная документация» (шифр 2022-35-75-07-ИРД).

В разделе собраны исходные и разрешительные документы и материалы, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.». В подразделе «Исходно-разрешительная документация» содержатся следующие документы: актуальная выписка из ЕГРН; технический паспорт на квартиру; акт обследования и оценки дымоходов и вентиляционных каналов; копия письма КГИОП о наличии или отсутствии в помещениях квартиры № 2 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера от 05.09.2022 № 01-46-2545/22-0-1; копия паспорта объекта культурного наследия; копия плана границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», утвержденный КГИОП 10.12.2004; копия предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 08.12.2011 № 10-900; заключение о возможности приспособления объекта для современного использования; акт технического состояния по предварительному обследованию; задание КГИОП от 23.08.2022

№ 01-21-2238/22-0-1; задание на проектирование проекта приспособления для современного использования квартиры № 2; техническое задание на комплексное обследование технического состояния строительных конструкций здания.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 31 августа 2022 года (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ: демонтаж деревянных перегородок, монтаж новых перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (в том числе из влагостойкого гипрока в помещениях санузлов), замена напольных покрытий, косметическая отделка с заменой дверных заполнений, замена оконных заполнений лицевого фасада с восстановлением утраченного элемента предмета охраны № 10-900 от 08.12.2011 в части материала, расстекловки и цвета, монтаж электрического оборудования.

При проведении работ, указанных в Акте влияния (демонтаж и монтаж перегородок, замена оконных и межкомнатных дверных заполнений, замена напольных покрытий, косметическая отделка, замена оконных заполнений с восстановлением утраченного элемента предмета охраны, монтаж электрического оборудования):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

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

Далее в разделе представлены графические материалы: обмерный план; сводный план инженерных сетей; обмерные чертежи существующих оконных проемов; схема фотофиксации с фотографиями до момента начала проектных работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования состоит из двух подразделов.

В первом подразделе «Историко-архивные материалы» (шифр 2022-35-75-07-ИАМ) представлены историческая справка, а также историческая

иконография.

Во втором подразделе «Техническое заключение» (шифр 2022-35-75-07-ТЗ) представлено обследование строительных конструкций в пределах помещения квартиры № 2, расположенной в здании по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, проведенное ООО «Реновация» в августе 2022 года.

В проведенном обследовании содержится описание строительных конструкций стен и перекрытий, а также их технические характеристики и описание выявленных повреждений и дефектов.

По результатам обследования выявлено следующее:

- Стены квартиры № 2 кирпичные, находятся в работоспособном состоянии;
- Перекрытие в пределах квартиры № 2 находится в работоспособном состоянии.

В качестве рекомендаций по ремонту выявлено следующее:

- Для предотвращения появления коррозии металла существующие балки необходимо покрыть защитным составом, а в помещениях «мокрых» зон на высоту не менее 300 мм предусмотреть устройство гидроизоляции;
- Все межкомнатные перегородки являются ненесущими, предусмотрен демонтаж;

К данному обследованию прилагаются графические материалы, включающие в себя: фрагмент плана 3-го этажа; обмерный план; схема точек фотофиксации с фотографическими материалами.

Раздел 3. Проект приспособления разделен на пять подразделов.

В подразделе «Общая пояснительная записка» (шифр 2022-35-75-07-ОПЗ) представлена краткая характеристика объекта, подробное описание принятых проектных решений по приспособлению квартиры № 2 для современного использования, включая описание производства работ по сохранению объекта.

Проектом предусматривается перепланировка помещений квартиры с демонтажом поздних деревянных ненесущих перегородок и устройством новых, с размещением 9 комнат с совмещенными санузлами, кладовой, кухни, холлом и коридорами.

Проектными решениями предусмотрено выполнение следующих видов работ:

- демонтаж поздних ненесущих деревянных перегородок;
- монтаж новых перегородок по металлокаркасу с обшивкой из гипсокартонных листов, в том числе влагостойких;
- замена напольного покрытия с устройством гидроизоляции в помещениях «мокрой» зоны;
- косметическая отделка стен и потолка согласно ведомости отделки;
- установка внутренних межкомнатных дверных заполнений согласно габаритам исторических проемов;

- замена существующих деревянных оконных заполнений темно-коричневого цвета на аналогичные металлопластиковые окна с сохранением габаритов, расстекловки, цветового решения (темно-коричневый) в соответствии с предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП № 10-900 от 08.12.2011;

- замена внутренних сетей водоснабжения и канализации;

Предусмотренные проектные решения обеспечивают сохранность и не изменяют элементы предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна», утвержденного распоряжением КГИОП от 08.12.2011 № 10-900, в части объемно-пространственного решения, конструктивной системы, объемно-планировочного решения, архитектурно-художественного решения фасадов и декоративно-художественного оформления интерьеров здания, отнесенных к элементам предмета охраны.

В подразделе также содержится проект производства работ, отображающий принятые решения по организации строительства, предполагающие проведение всех видов работ лицензированной организацией, с соблюдением строительных норм и правил, пожарной и электробезопасности, использование сертифицированных строительных и отделочных материалов.

Подраздел «Архитектурные решения» (шифр 2022-35-75-07-АР) включает в себя графические материалы, отражающие принятые проектные решения. В подразделе содержатся: ведомость чертежей раздела АР; обмерный план; план новой планировки квартиры с экспликацией и ведомостью проемов; план демонтажа; планы полов с узлами устройства гидроизоляции в совмещенных санузлах, устройства порогов в смежных с совмещенными санузлами помещениями и экспликацией полов; ведомость отделки; обмерные чертежи существующих оконных заполнений с ведомостью и спецификацией; проектные чертежи оконных заполнений с ведомостью и спецификацией; схема расположения пожарных извещателей.

Система водоснабжения и канализации представлены в подразделе «Водоснабжение и канализация» (шифр 2022-35-75-07-ВК). Проектом предусматривается устройство системы водопровода и канализации квартиры № 2 с подключением к существующим стоякам водопровода и канализации с устройством хозяйственно-бытового водопровода, обеспечением холодного и горячего водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации. Подраздел включает в себя следующие графические материалы: план сетей; аксонометрия сетей водоснабжения и канализации; спецификация материалов и оборудования.

Проектные решения по установке электрооборудования представлены в подразделе «Электрооборудование» (шифр 2022-35-75-07-ЭО). Проектом предусматривается подключение осветительных приборов к существующим щитками электропитания в пределах допустимых мощностей. Подраздел

включает следующие графические материалы: ведомость чертежей; ведомость ссылочных и прилагаемых документов; спецификацию электрооборудования квартиры; кабельный журнал; общие указания; схему электрической принципиальной питающей и распределительной сети электроосвещения; план прокладки распределительной сети электроосвещения; план прокладки распределительной сети штепсельных розеток; схему электрической принципиальной однолинейной уравнивания потенциалов; проверку на отключение.

Решения по обеспечению в квартире № 2 обеспеченностью работы систем отопления и вентиляции представлены в подразделе «Отопление и вентиляция» (шифр 2022-35-75-07-ОВ). В подразделе представлены следующие материалы: ведомость чертежей; схема подключения санузлов к вентканалам; схема сети отопления.

Предусмотренные проектные решения разработаны с учетом выявленных дефектов и повреждений объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», выполнены в соответствии с проведенными комплексными научными исследованиями и соответствуют требованиям задания КГИОП от 23.08.2022 № 01-21-2238/22-0-1. Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений.

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, экспертами установлено следующее:

1. Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, предварительных обследований и фотофиксации.

2. По результатам анализа Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Комплексные научные исследования, необходимые для определения исторических особенностей, объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия (в границах проектирования, кв. № 2), выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна», утвержденного распоряжением КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 (приложение № 4), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения (см п. 12.1 настоящего Акта) сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- не предусматривается проведение работ, изменяющих или нарушающих объемно-пространственные характеристики объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.»;

- не изменяется местоположение, материал исполнения (кирпич) исторических внутренних и наружных стен, исторические высотные отметки междуэтажных перекрытий. Проектом предусматривается выполнение перепланировки в габаритах исторических капитальных стен и проемов: демонтаж ненесущих деревянных перегородок и устройство новых перегородок;

Предусмотренные проектом решения направлены на приспособление для современного использования (в границах проектирования, кв. № 2) с обеспечением требований действующих норм и обязательным соблюдением требований государственной охраны объектов культурного наследия. Принятые решения по перепланировке (установке перегородок, выполнению косметической отделки помещений, замене оконных заполнений, устройству инженерных сетей) не нарушают элементы предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 08.12.2011 № 10-900, направлены на их сохранение при приспособлении объекта культурного наследия.

5. Согласно статье 44 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, принятые проектной документацией решения, относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как проводятся в целях создания условий для современного использования объекта.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП от 23.08.2022 № 01-21-2238/22-0-1 (приложение № 7) и отвечает требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Иконографические материалы.

Приложение № 2. Извлечение из постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге».

Приложение № 3. Копия плана границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», утвержденного КГИОП 10.12.2004;

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна»; копия письма КГИОП о наличии или отсутствии в помещениях квартиры № 2 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера от 05.09.2022 № 01-46-2545/22-0-1;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» от 05.09.2022.

Приложение № 6. Материалы фотофиксации от 06 сентября 2022 года.

Приложение № 7. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 23.08.2022 № 01-21-2238/22-0-1.

Приложение № 8. Документы технического учета: технический паспорт на квартиру № 169Ж/22-ДКР по состоянию на 14.09.2012 от 24.08.2022; справка о техническом состоянии здания с планами помещений над и под квартирой.

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2022 № б/н.

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы; доверенность 78/132-н/78-2021-1-1711

от 01.07.2021; доверенность 78/132-н/78-2022-8-730 от 23.03.2022; доверенность 78/132-н/78-2022-12-1619 от 03.08.2022; доверенность 51/37-н/51-2022-7-32 от 04.08.2022; доверенность 78/132-н/78-2021-1-1386 от 07.06.2021; доверенность 78/132-н/78-2022-12-1625 от 03.08.2022.

Приложение № 13. Иная документация: копия письма КГИОП от 23.12.2022 № 01-24-2600/22-0-1.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии

Матвеев Б.М.

30.03.2023 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Ответственный

**секретарь экспертной
комиссии**

Филипович М.И.

30.03.2023 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

**Член экспертной
комиссии**

Бревдо Н.И.

30.03.2023 г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Иконографические материалы

Аннотированный список иллюстраций

1. Санкт-Петербург. Академический план Трускотта, 1753 г. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/
2. Санкт-Петербург, план Рота, 1776 г. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/
3. Атлас Петербурга из одиннадцати частей 1798 года – ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319
4. План Петербурга 1820 года Савинкова, 1820 г. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1820/
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/
6. План столичного города Санкт-Петербурга 1840 года [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1840/
7. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга Н. Цылова 1849 г., – Москва, Центрполиграф, 2003 – с. 283
8. План столичного города С. Петербурга вновь снятый в 1858 году [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-dero/
9. План С.Петербурга в санитарном отношении составленный Губнером, 1877 г. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_chast-spb-1872/
10. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1894/
11. План из путеводителя Суворина 1905 года: Весь Петербург [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1905/
12. План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/
13. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ, 1939-1942 гг. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/
14. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/
15. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/
16. Постановление Городской Управы к проекту 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
17. План двора Германского подданого Фридриха Федоровича Фелькеля. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

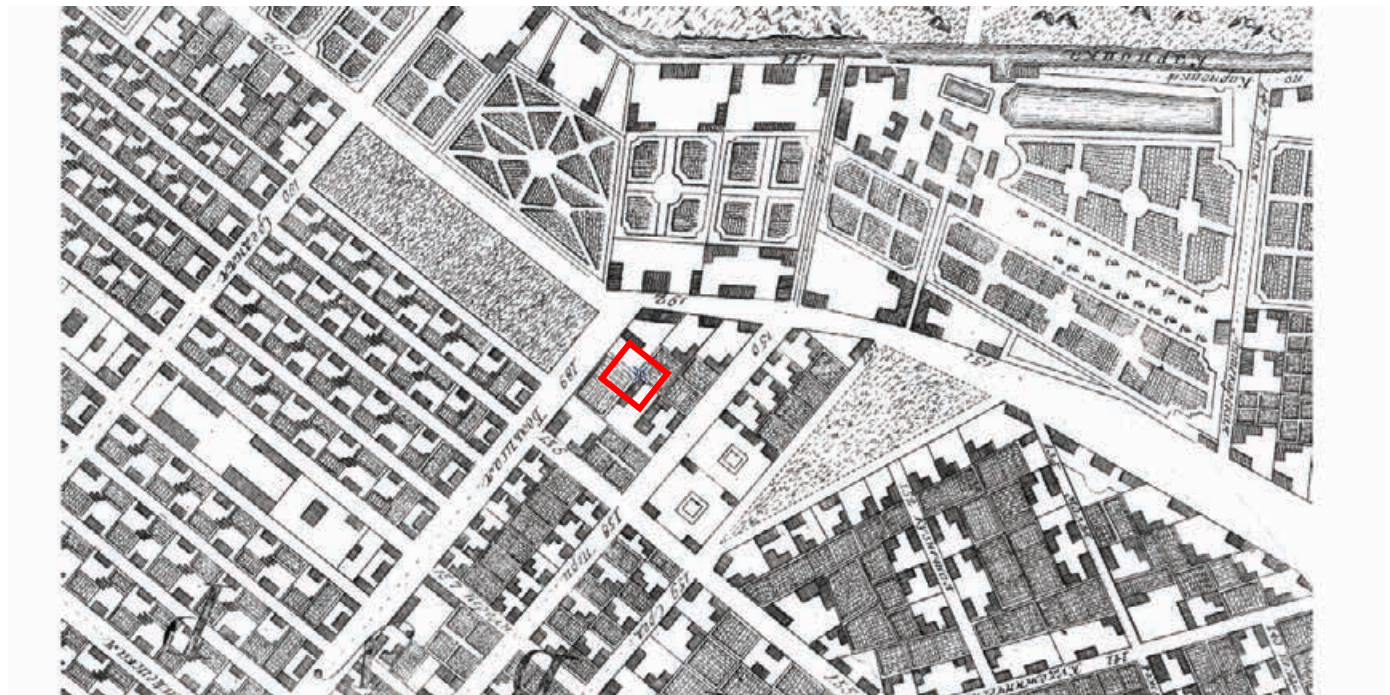
18. Пояснение к плану двора. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
19. Постановление Городской Управы к проекту 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
20. План двора Германского подданного Христиана Фридриха Сигизмунда Фелькеля. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
21. Пояснение к плану двора. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
22. План двора Германского подданного Фридриха Федоровича Фелькеля. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
23. План 1-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
24. План 2-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
25. План 3-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
26. План 4-го и 5-го этажей (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
27. Чертеж фасада дома, построенного Ф.Ф. Фелькелем, 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
28. Разрез литеры А по линии аб. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
29. Фасад литеры А и разрез литеры А по линии е-з. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
30. Лицевой фасад по линии вг. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
31. Разрез по линии аб. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
32. Разрез ледника литеры С по линии е-ф и план ледника, 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
33. План двора Прусской подданной Каролины Федоровны Фелькель, фасад с разрезом литеры В по линии с-d-e, план служб литеры В, 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
34. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
35. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
36. Фасад флигеля литеры С по линии а-в, план флигеля литер Д и С, разрез по линии с-d. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
37. План двора Гражданского Инженера К.И. Розенштейна, 1917 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
38. План подвала. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
39. План 1-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
40. План 2-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518
41. План 4-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518

42. План 5-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
43. План 6-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
44. План мансардного этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
45. Разрезы по Д-Е и В-Г. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
46. Разрез по А-Б. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
47. Фасад по Большому проспекту. Архитекторы Розенштейн К.И.,
Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
48. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Архитекторы
Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4.
Дело 5518
49. Фасад по Архиериской улице. Архитекторы Розенштейн К.И.,
Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518
50. Постановление Городской Управы к проекту 1910 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
51. Генеральный план двора Гражданского Инженера К.И. Розенштейна.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
52. Фасад разрез и план проектируемого сарая. ЦГИА СПб. Фонд 513.
Опись 102. Дело 7349
53. Постановление Городской Управы к проекту 1912 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
54. План двора Гражданского Инженера Константина Ивановича
Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
55. План подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
56. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
57. План 2-го, 3-го, 4-го и 5-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349
58. План 6-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
59. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
60. Разрез по А-Б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
61. Разрез по С-Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
62. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349
63. Постановление Городской Управы к проекту 1913 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
64. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича
Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
65. План подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

66. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
67. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
68. План 3-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
69. План 4-го, 5-го и 6-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
70. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
71. Разрез по М-Н. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
72. Разрез по С-Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
73. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
74. Постановление Городской Управы к проекту 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
75. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
76. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
77. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
78. План 3-5-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
79. План 6-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
80. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
81. Разрез по линии А-В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
82. Разрез по линии М-Н. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
83. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
84. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
85. Постановление Городской Управы, 1915 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
86. Фрагмент плана подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
87. Постановление Городской Управы, 1915 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
88. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1915 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
89. План 1-го этажа части литеры А, разрез по линии а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
90. Постановление Городской Управы к проекту 1915 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
91. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
92. План части подвала, разрезы по линии А-Б и В-Г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349
93. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349

94. Постановление Городской Управы к проекту 1916 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
95. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
96. План подвала и план 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
97. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
98. Разрез по линии А-Б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349
99. Здание трибун на велодроме Общества любителей велосипедного спорта, 1898 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/138336>
100. Дом № 35 по Каменноостровскому проспекту до перестройки, 1899-1913 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/673728>
101. Большой проспект Петроградской стороны, 77. Дом К.И. Розенштейна, 1900-1917 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1439111>
102. Угол Каменноостровского проспекта и Архиепиевской улицы, 1917 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/673730>
103. Вид на площадь Льва Толстого с Каменноостровского проспекта, 1920 г. – Госкаталог РФ. Фотодокумент № 4955924
104. Общий вид здания кинотеатра "Резец", 1925 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 67557
105. Часть фасада дома №35 на Каменноостровском проспекте (угол площади Льва Толстого), архитектор А.Е. Белогруд, 1930-е гг. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 67560
106. Площадь Льва Толстого, 1933 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1458363>
107. Вид фасада дома № 75/35 (архитектор А.Е. Белогруд, 1913-1917 гг.) на площади Льва Толстого, 1935 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Гр 67579
108. Вид части фасада дома № 75/35 (архитектор А.Е. Белогруд, 1913-1917 гг.) на площади Льва Толстого, 1935 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Гр 67578
109. Ленинград, площадь Льва Толстого, 1936 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/435078>
110. Площадь Льва Толстого, 1939-1941 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/129023>
111. Дом № 75 по Большому проспекту Петроградской стороны, 1944 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 883
112. Площадь Льва Толстого. Дом Розенштейна, 1953 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/342001>
113. Доходный дом гражд. инж. Розенштейна К.Н. на Большом пр., 75, 1953-1955 г. –Госкаталог РФ. Фотодокумент № 7678912

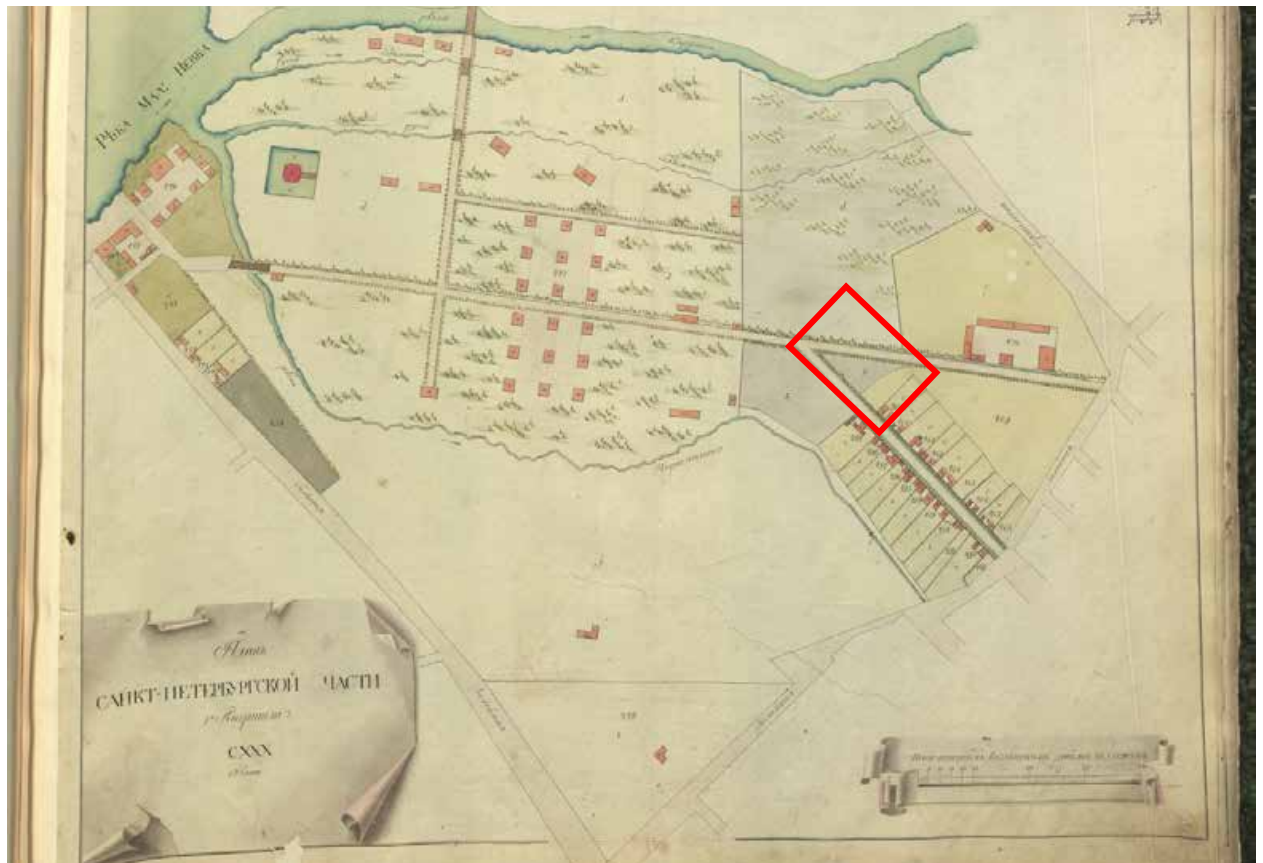
114. Площадь Льва Толстого, 1955-1956 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/114583>
115. «Дом с башнями» на площади Л.Н. Толстого, 1957 г.
[Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/120189>
116. Вид части площади и дома Розенштейна (Большой проспект Петроградской стороны, 75, построен в 1913-1914 гг., архитектор А.Е. Белогруд, инженер - архитектор К.И. Розенштейн), конец 1950-х – начало 1960-х гг. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Ар 196931
117. Кировский проспект, 35/75, 1964 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1231623>
118. Двор дома № 75 по Большому проспекту Петроградской стороны, начало 1970-х гг. ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Бр 69548
119. Площадь Льва Толстого, 1970-1973 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/551635>
120. Площадь Льва Толстого, 1970-1975 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1129377>
121. Улица Льва Толстого, 2, 1987 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1561575>
122. Улица Льва Толстого, 1990 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/126975>



1. Санкт-Петербург. Академический план Трускотта, 1753 г.
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/



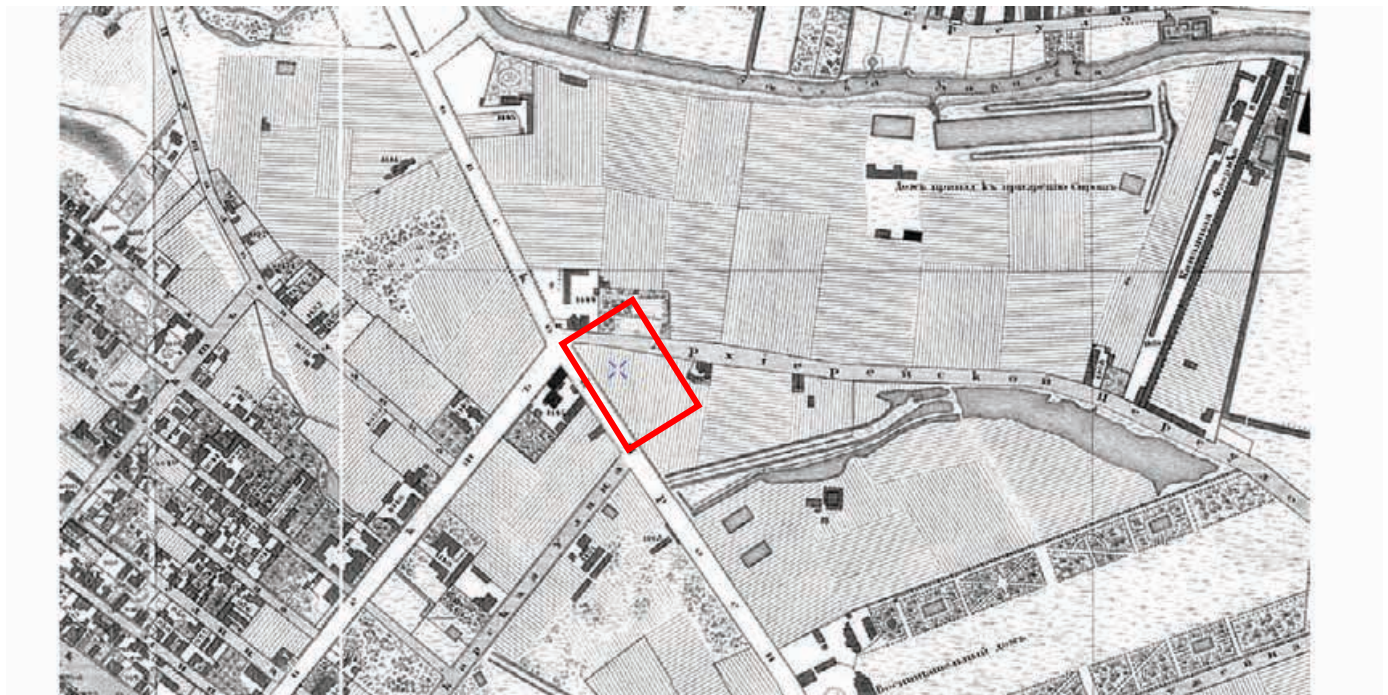
2. Санкт-Петербург, план Рота, 1776 г. [Электронный ресурс]
URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/



3. Атлас Петербурга из одиннадцати частей 1798 года – ЦГИА СПб.
Фонд 513. Описание 168. Дело 3913



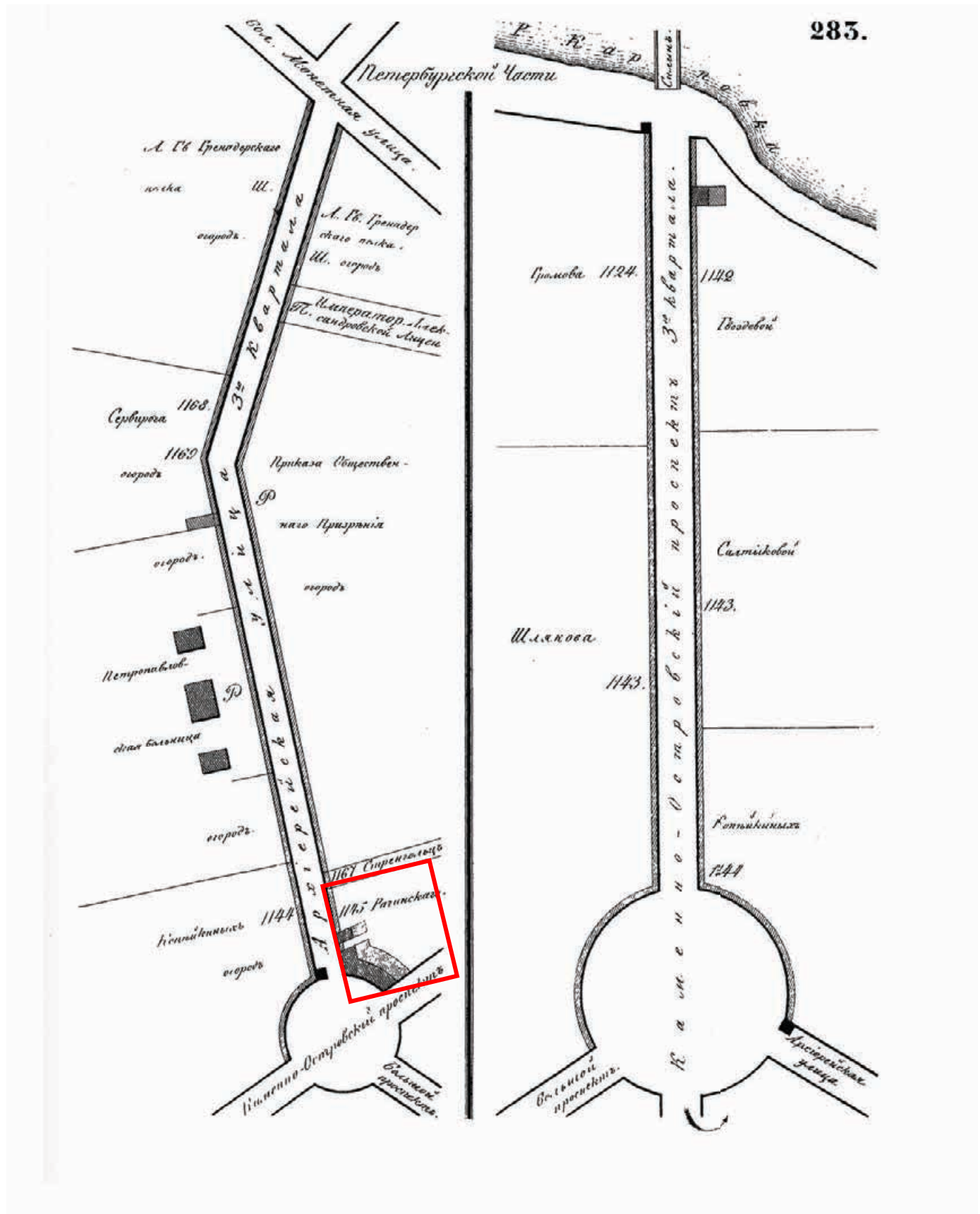
4. План Петербурга 1820 года Савинкова, 1820 г. [Электронный ресурс]
URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1820/



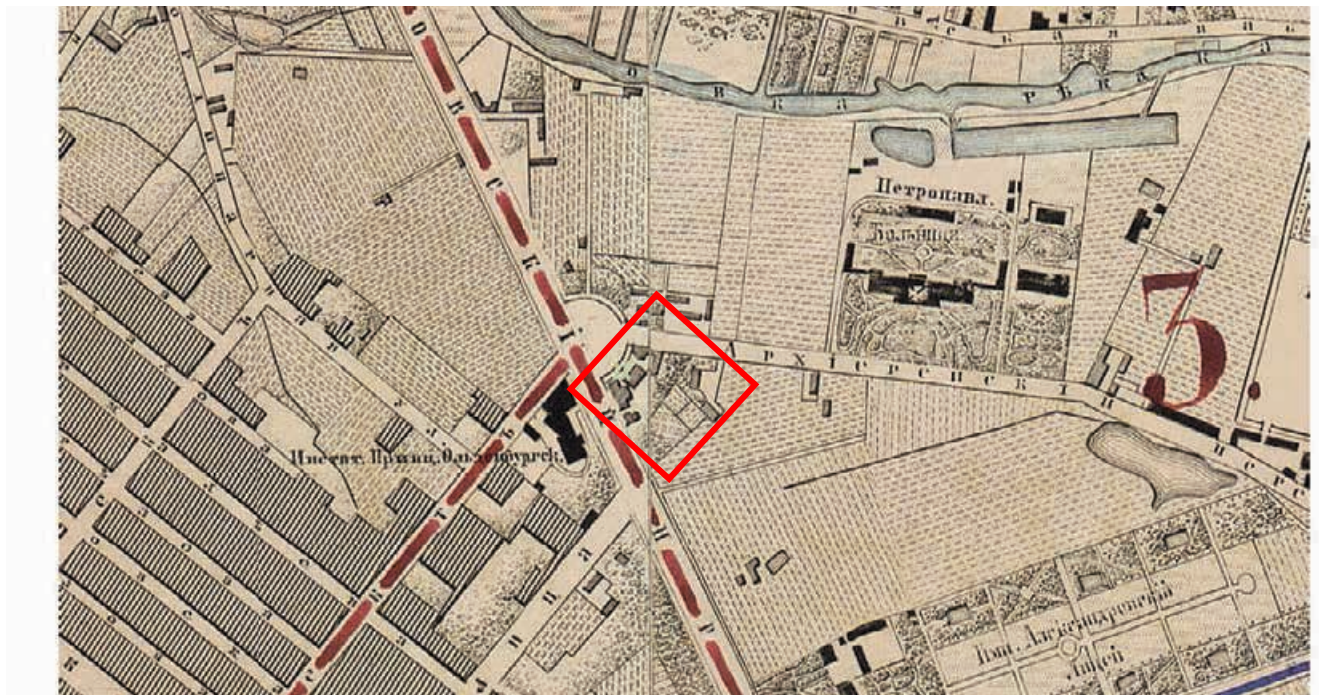
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/



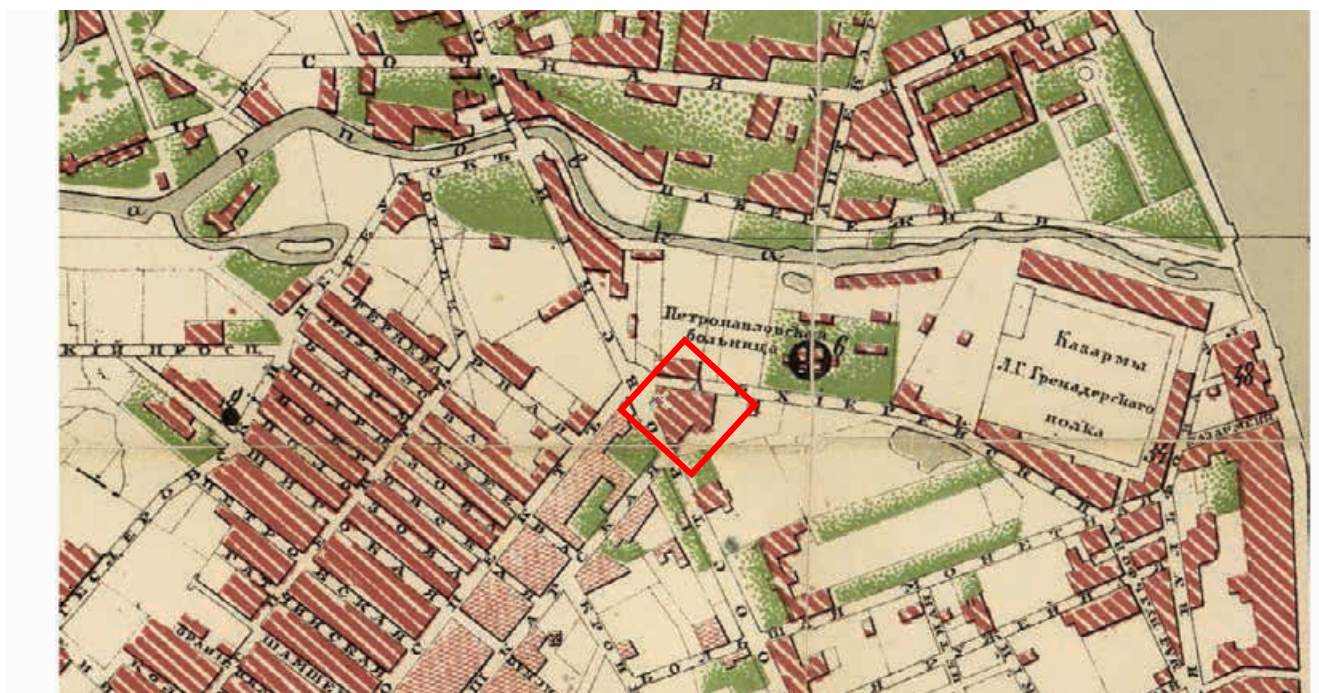
6. План столичного города Санкт-Петербурга 1840 года [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1840/



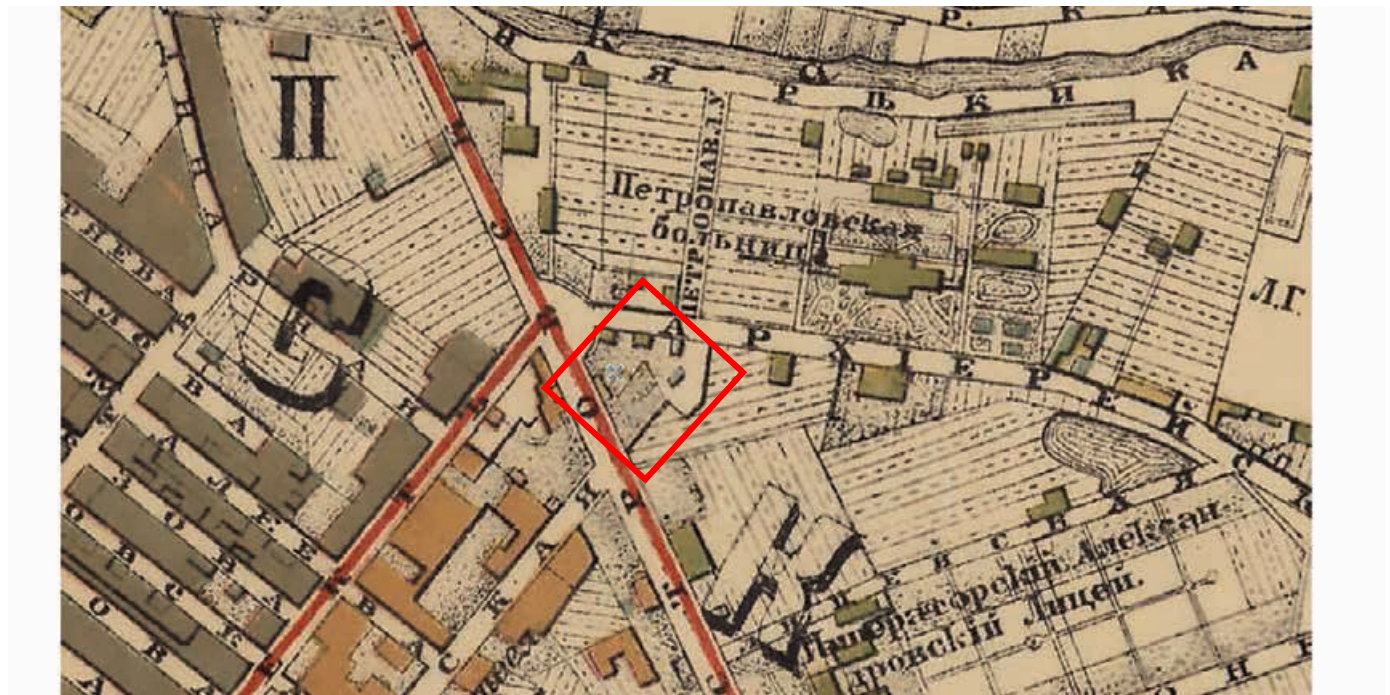
7. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга П. Давлова 1803 г., – Москва, Центрполиграф, 2003 – с. 139



8. План столичного города С. Петербурга вновь снятый в 1858 году
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-depo/



9. План С.Петербурга в санитарном отношении составленный Губерном, 1877 г. [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_chast-spb-1872/



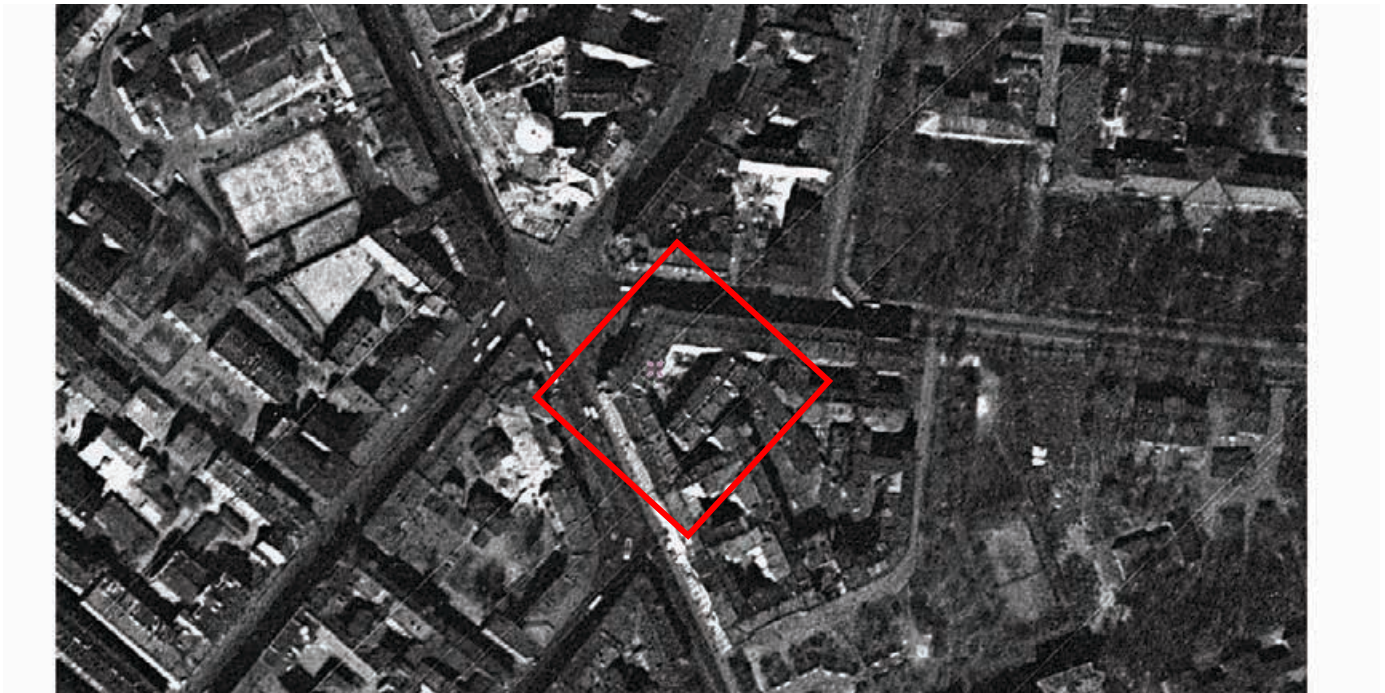
10. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1894/



11. План из путеводителя Суворина 1905 года: Весь Петербург
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1905/

An aerial photograph of a city block, likely in the mid-20th century. A red diamond is drawn on the image, highlighting a specific building. The building is a multi-story structure with a flat roof, situated in the center of the block. It is surrounded by other buildings, streets, and green spaces. The overall scene shows a dense urban environment with a mix of residential and commercial buildings.

13. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ, 1939-1942 гг.
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/



14. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/



15. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года
[Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/

Копія.

С.-Петербургская Городская Управа, рассмотрѣвъ сей планъ
въ засѣданіи мая 14 дня 1890 года, НАШЛА:

что въ участокъ подл. № 2, принадлежавшій издѣ-
лываго имѣетелю, подл. № 300 ч. 2.3. Мусской Поддан-
ной Каролины Фредериковны Френскій, по натур-
альному владѣнію земли состоитъ: квадратная
мѣста съ тридцатью двумя и три четверти
саженъ, а потому постановили: посто-
янно утвердить. —

Подписаны: Мэромъ Городского
Губернатора Н. Медведевъ и Члены Управы: А. Мик-
шинъ и А. Прокосовъ.

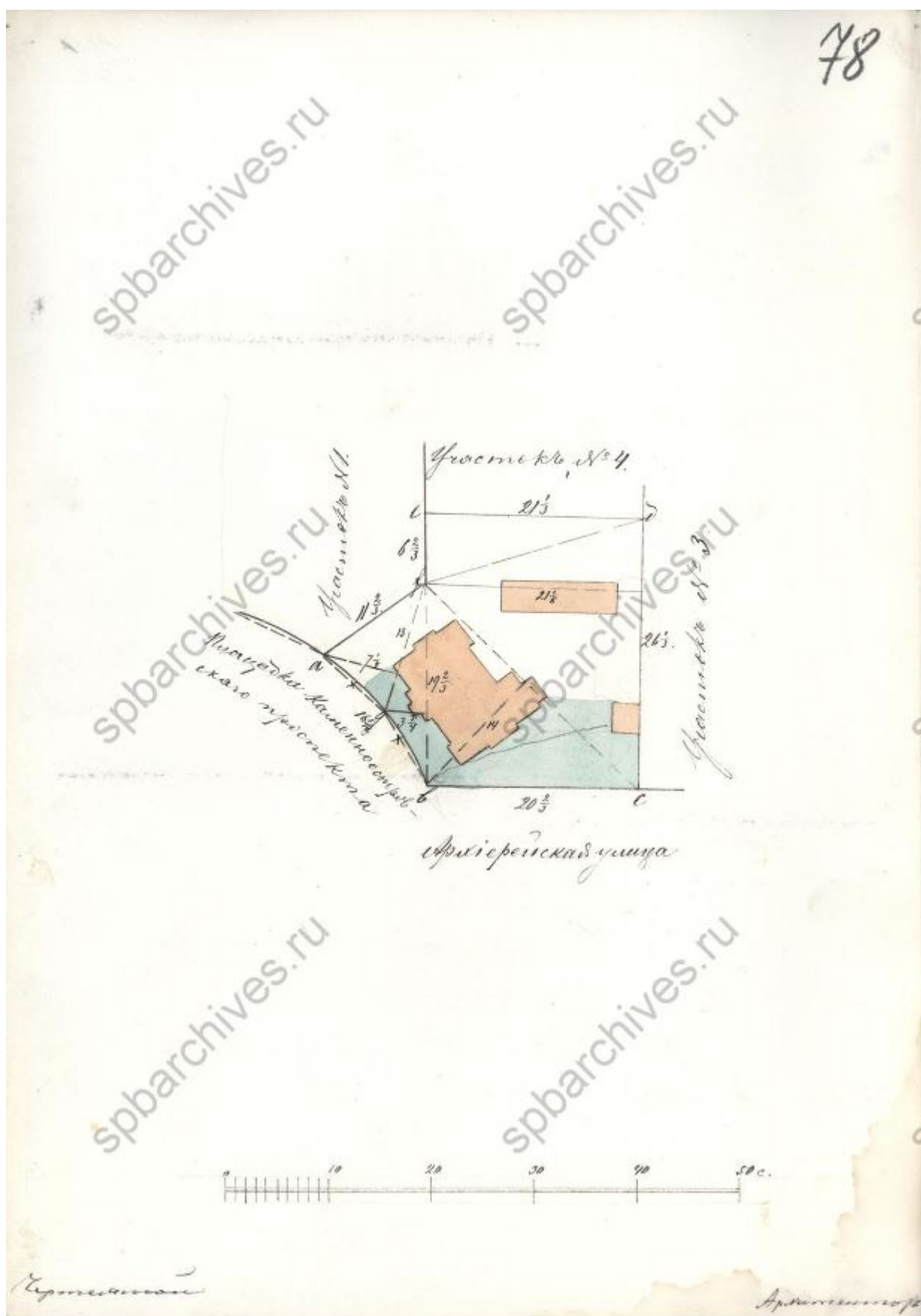
Въ подлинномъ верно:

Членъ Управы Н. Телура

Директоръ Управления Шуринъ

Напечатано

16. Постановление Городской Управы к проекту 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



17. План двора Германского подданного Фридриха Федоровича Фелькеля.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

79

Копія.

Изъясненіе.

Во дворянскѣхъ нѣдѣхъ № 2, выданныхъ въ удѣловое
состояніе № № $\frac{230\frac{3}{4} \cdot 23}{1127}$ Прусской пѣданіи Карла
Фредерика Фридриха, по нарисованному владѣнію
земли состоитъ:

Въ а) въ Котловѣдкѣ Каменновоскресенскаго
проекта дуга круга — " — $16\frac{5}{12}$ саф.
" в " с поворотъ вправо по Архіерейской улицѣ $20\frac{2}{3}$ с.
" с " в по правой границѣ — " — " — $26\frac{1}{2}$ саф.
" д " с по левой границѣ — " — " — $21\frac{1}{2}$ саф.
" е " с по правой границѣ до поворота — " — $6\frac{2}{3}$ саф.
" ф " а поворотъ вправо — " — " — $11\frac{2}{3}$ саф.
Квадратная лѣстница тридцать двѣ и три
четверти саженей. —

$$\left. \begin{array}{l} \text{а) } 13 \times 7\frac{1}{2} = 97\frac{1}{2} \\ \text{б) } 17\frac{3}{4} \times 3\frac{3}{4} = 36\frac{21}{16} \\ \text{в) } 28\frac{5}{6} \times 14 = 201\frac{5}{6} \\ \text{г) } 26\frac{1}{2} \times 21\frac{1}{2} = 278\frac{15}{16} \\ \text{д) } 21\frac{1}{2} \times 6\frac{2}{3} = 71\frac{1}{3} \end{array} \right\} = 637\frac{9}{12} = 637\frac{3}{4} - 4\frac{1}{2} = 632\frac{1}{2} \text{ кв. с.}$$

На нарисованномъ написано: Землеуладъ Синаевъ.

Копія.

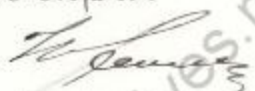
8005

С.-Петербургская Городская Управа рассмотрѣвъ сей планъ
въ засѣданіи Декабря 21 дня 1899 года НАШЛА:

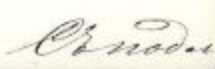
что въ дарованіи имѣть подъ № $\frac{990 \text{ ч. 243}}{1127 \text{ ч. 2}}$, германскаго
подданнаго Христиана Фридриха Сигизмунда Фрейке
по документу дарственной записи, совершенной 10^{го}
Сентября 1880 г. на имя прежней владѣльцы Каролины
Фрейке количество земли значится въ общемъ софа-
въ съ другими участкамъ выдѣленнымъ по плану
Городской Управы 14 Мая 1890 г., и частью перешедшими
къ другимъ владѣльцамъ, вслѣдствіе чего описанный
въ этомъ документѣ участокъ въ руководствѣ не при-
няты и на планѣ не нанесены. По вышеуказанному
же раздѣльному плану, въ гр. №, земли значится
и по натурному показанію состоятъ какъ пока-
зано на планѣ семь черными линиями, а изъ забо-
ровъ отсутствуютъ красными линиями, квадрат-
ныхъ шестисотъ тридцать двѣ и три четвер-
ти саж., а потому Управа постановила: набо-
рщій планъ утвердить.

Подписали: За Товарища Городскаго Заместеля Н. Павловъ,
Члены Управы Н. Петисовъ, В. Петровъ, Турчаниновъ, И.
Доревъ и М. Доревъ.

Съ подлиннымъ вырно:

Членъ Управы 

Инспекторъ 



20. План двора Германского подданного Христиана Фридриха Сигизмунда Фелькеля. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

82

Изъяснение:

Въ дѣловомъ листѣ подѣ № $\frac{990 \text{ ч. 2 и 3}}{1127 \text{ ч. 2}}$, германскаго подданина Фридриха Фридриха Сигизмунда Фрейкаль, по документу дарственной записи, совершенной 10^{го} сентября 1880 г. на имя престоиной владѣльницы Каролины Фрейкаль, количество земли значится въ общемъ составѣ съ другими участками, выдѣленными по плану Городской Управы 14 Мая 1890 г. и частно перемещеннымъ къ другимъ владѣльцамъ, вслѣдствіе чего описанныя въ этомъ документѣ меры къ руководству не приняты и на планѣ не нанесены. По вышесказанному-же раздѣльному плану въ чл. №2 земли значится и по натурному полюсному состоитъ какъ показано на планѣ семь черными линиями, а гдѣ заборы отсутствуютъ, красными линиями: отъ а до б по круговой линіи, по Вашиноостровск. пр. $16\frac{1}{2}$
 — б — в по Александрейской улицѣ $20\frac{1}{2}$
 — в — г по правой границѣ $26\frac{1}{2}$
 — г — д по лѣвой границѣ, до козла $21\frac{1}{2}$
 — д — е козлы въ вѣтви $6\frac{1}{2}$
 — е — а поворотъ въправо $11\frac{1}{2}$

квадратныхъ 639 $\frac{3}{4}$ саж.

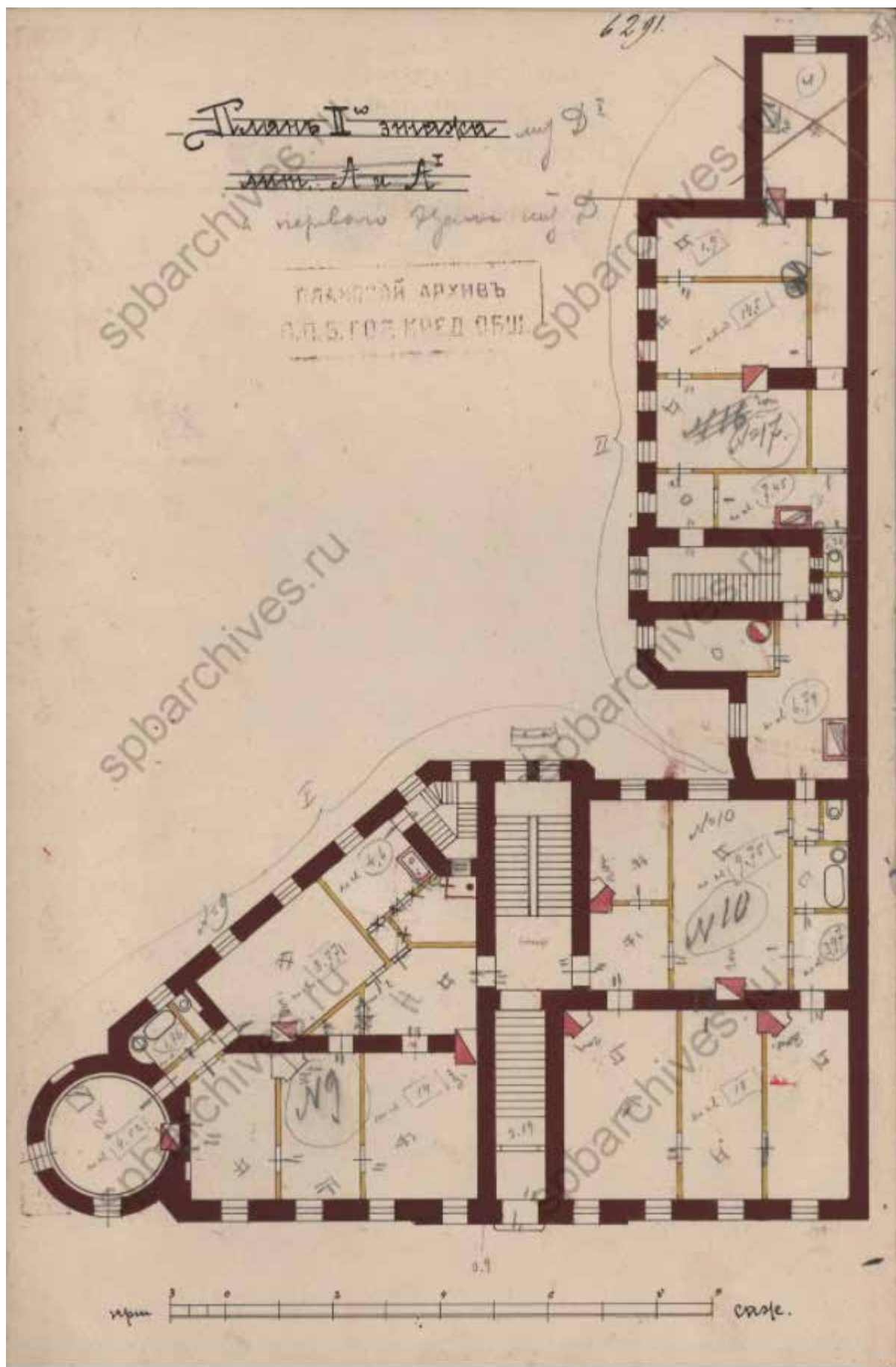
Подписанъ Спб. Городской Землемѣръ И. Субботинъ.

Ф. Винарниковъ.



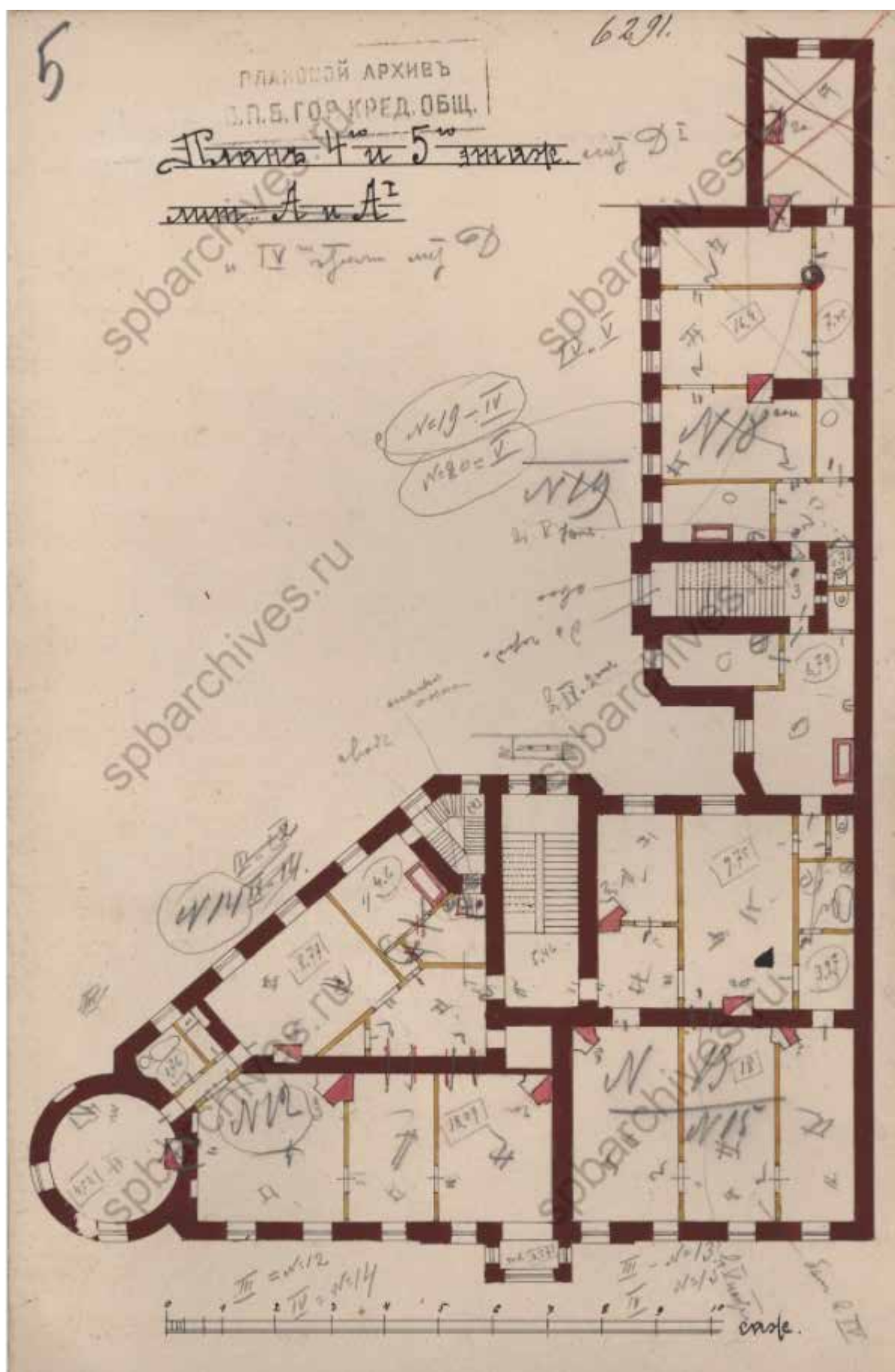
22. План двора Германского подданного Фридриха Федоровича Фелькеля.
 ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

23. План 1-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4.
Дело 5518

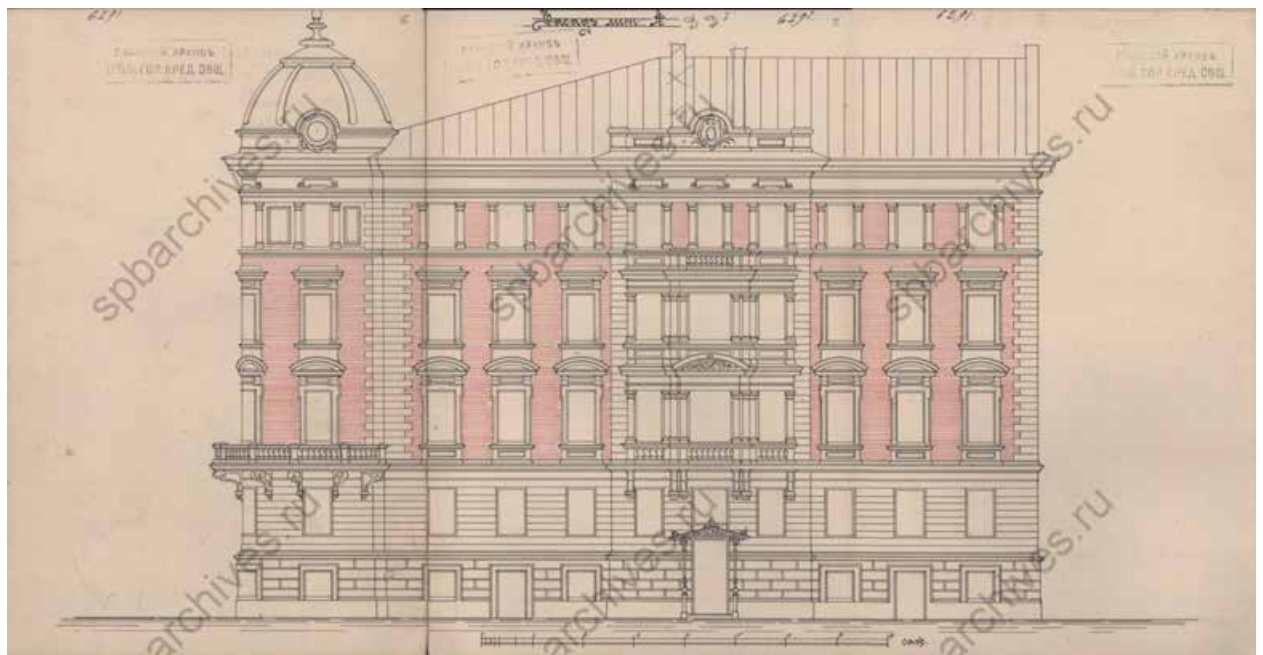


24. План 2-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4.
Дело 5518

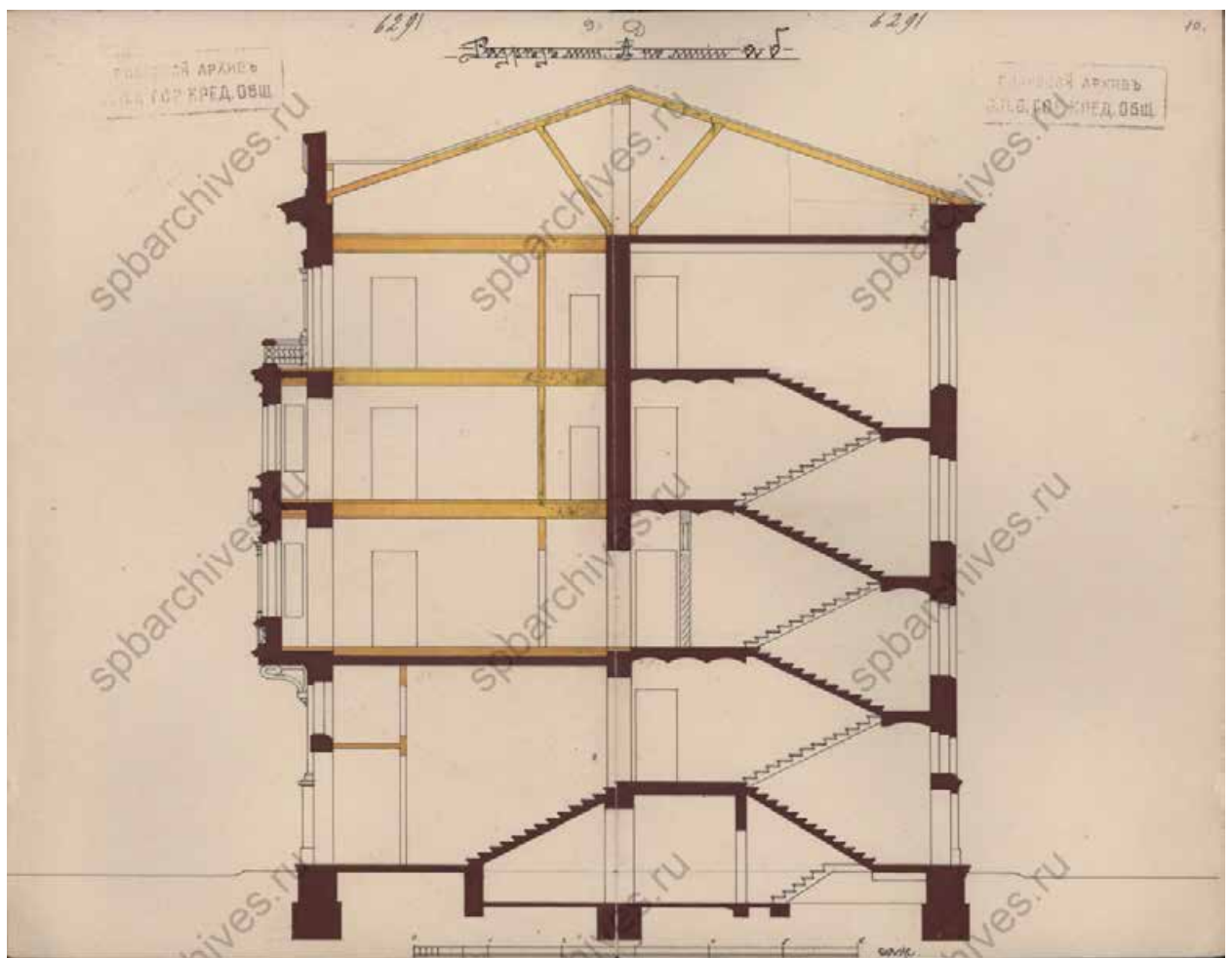
25. План 3-го этажа (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4.
Дело 5518



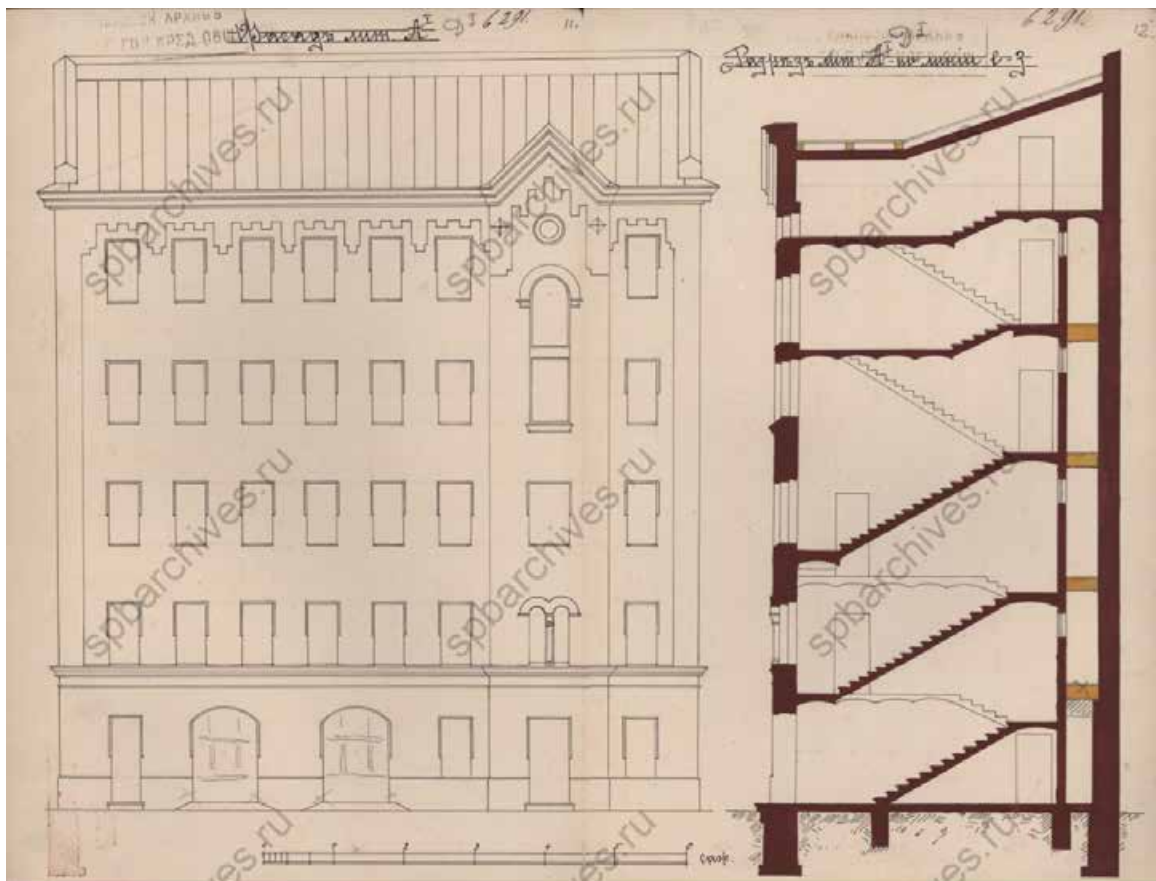
26. План 4-го и 5-го этажей (литеры А и А2). ЦГИА СПб. Фонд 515.
Опись 4. Дело 5518



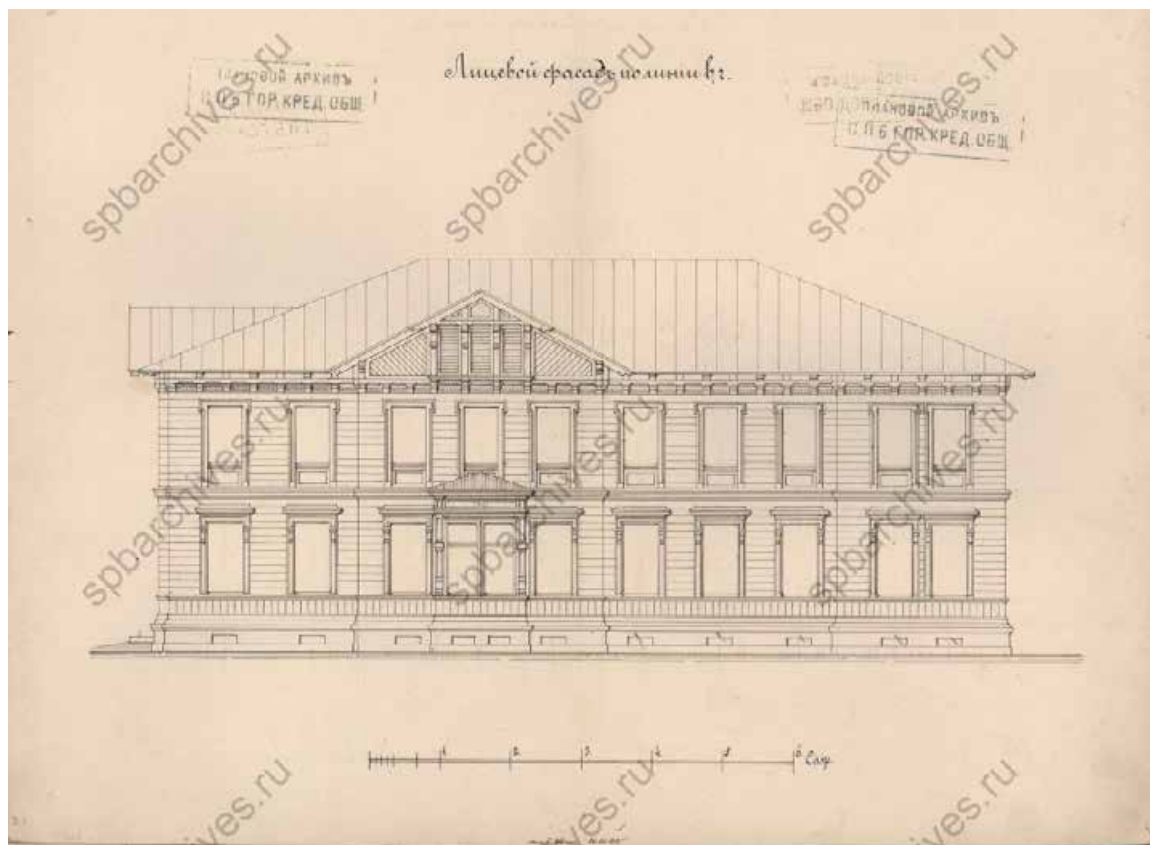
27. Чертеж фасада дома, построенного Ф.Ф. Фелькелем, 1899 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



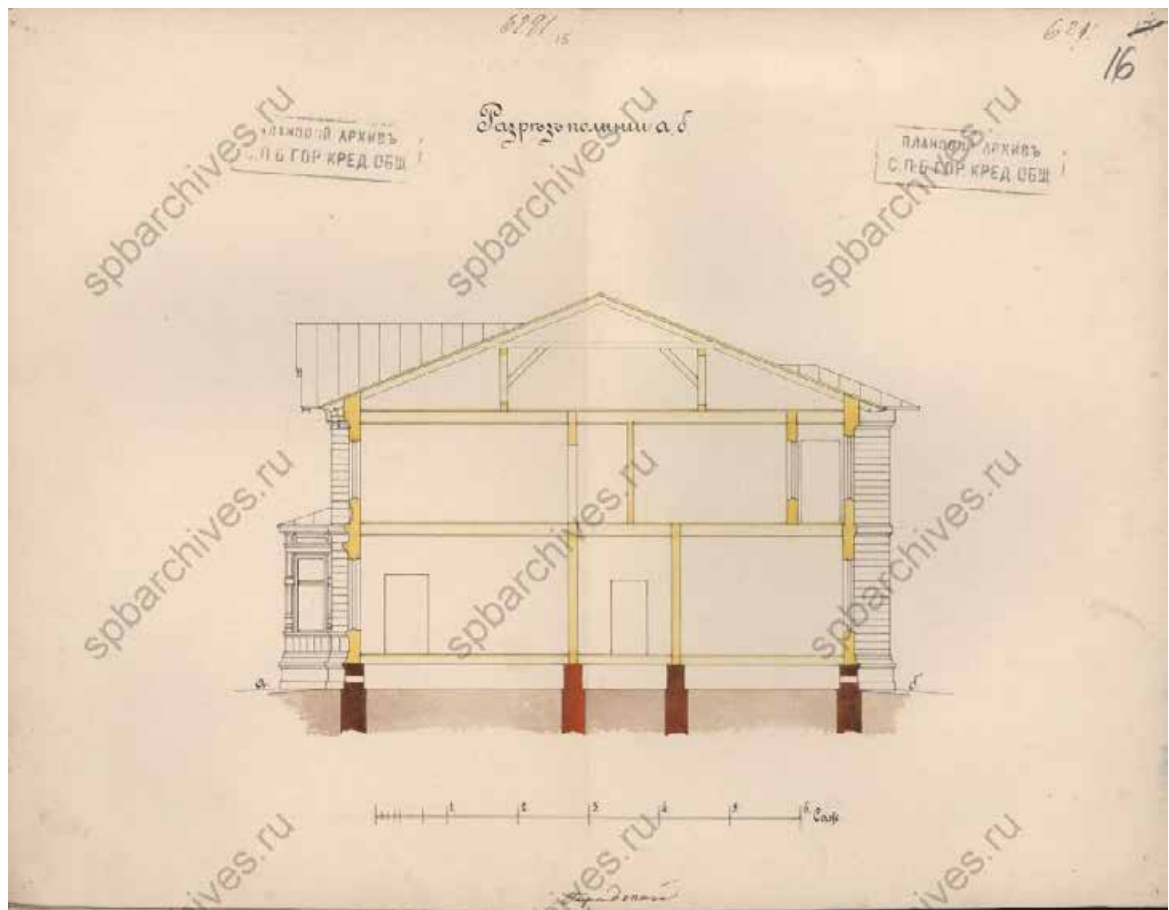
28. Разрез литеры А по линии аб. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4.
Дело 5518



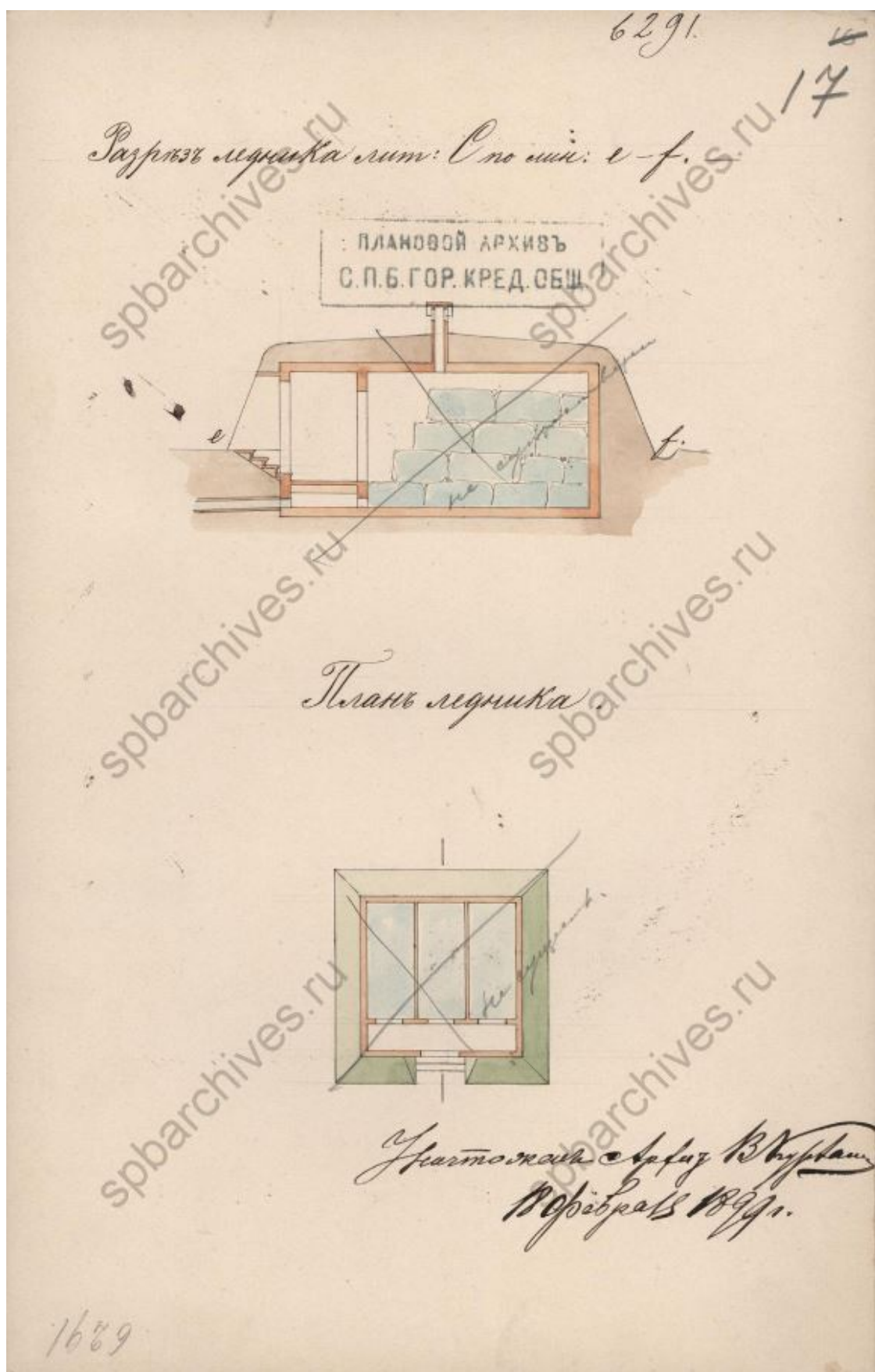
29. Фасад литеры А и разрез литеры А по линии е-з. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



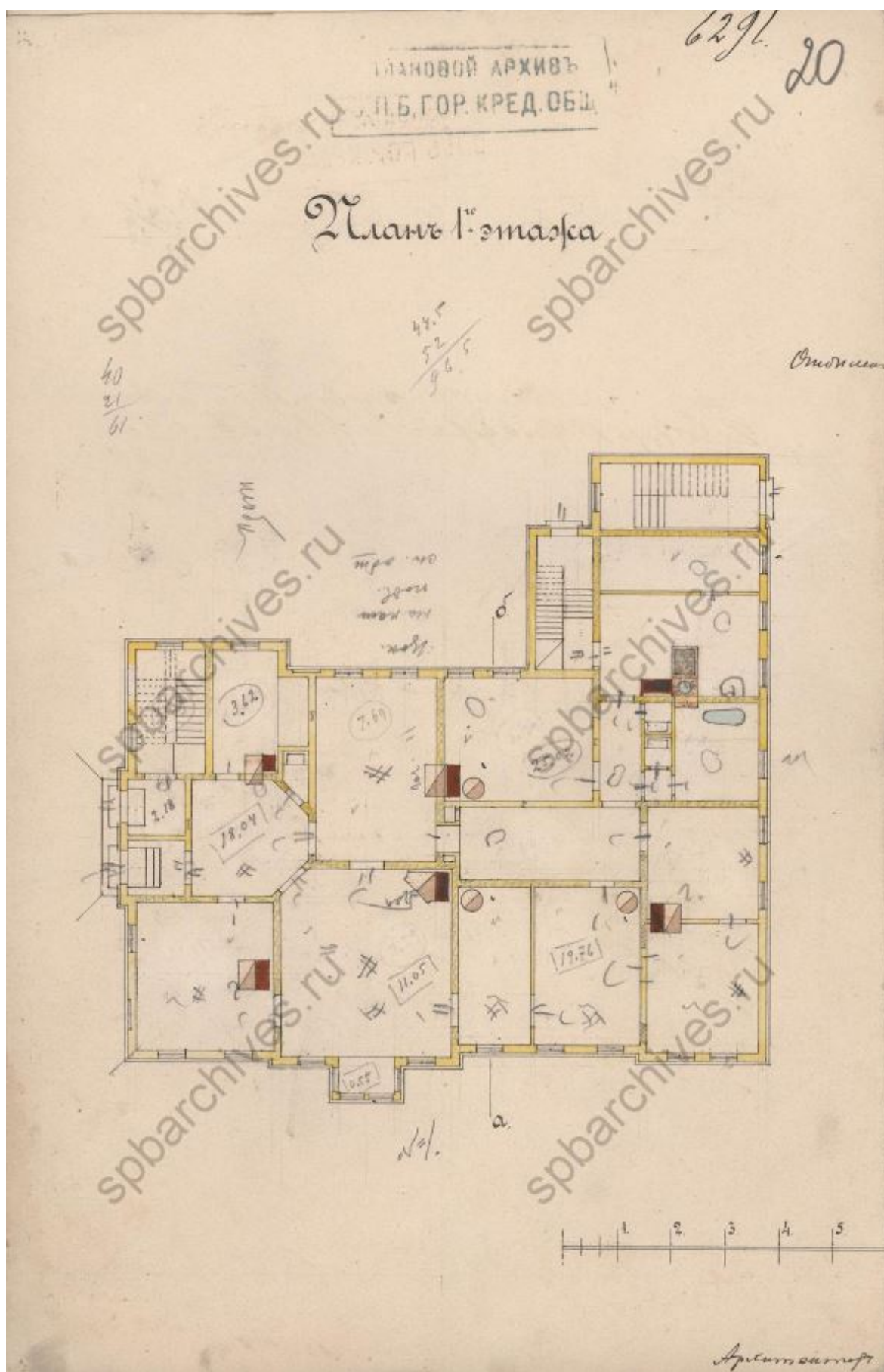
30. Лицевой фасад по линии вг. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



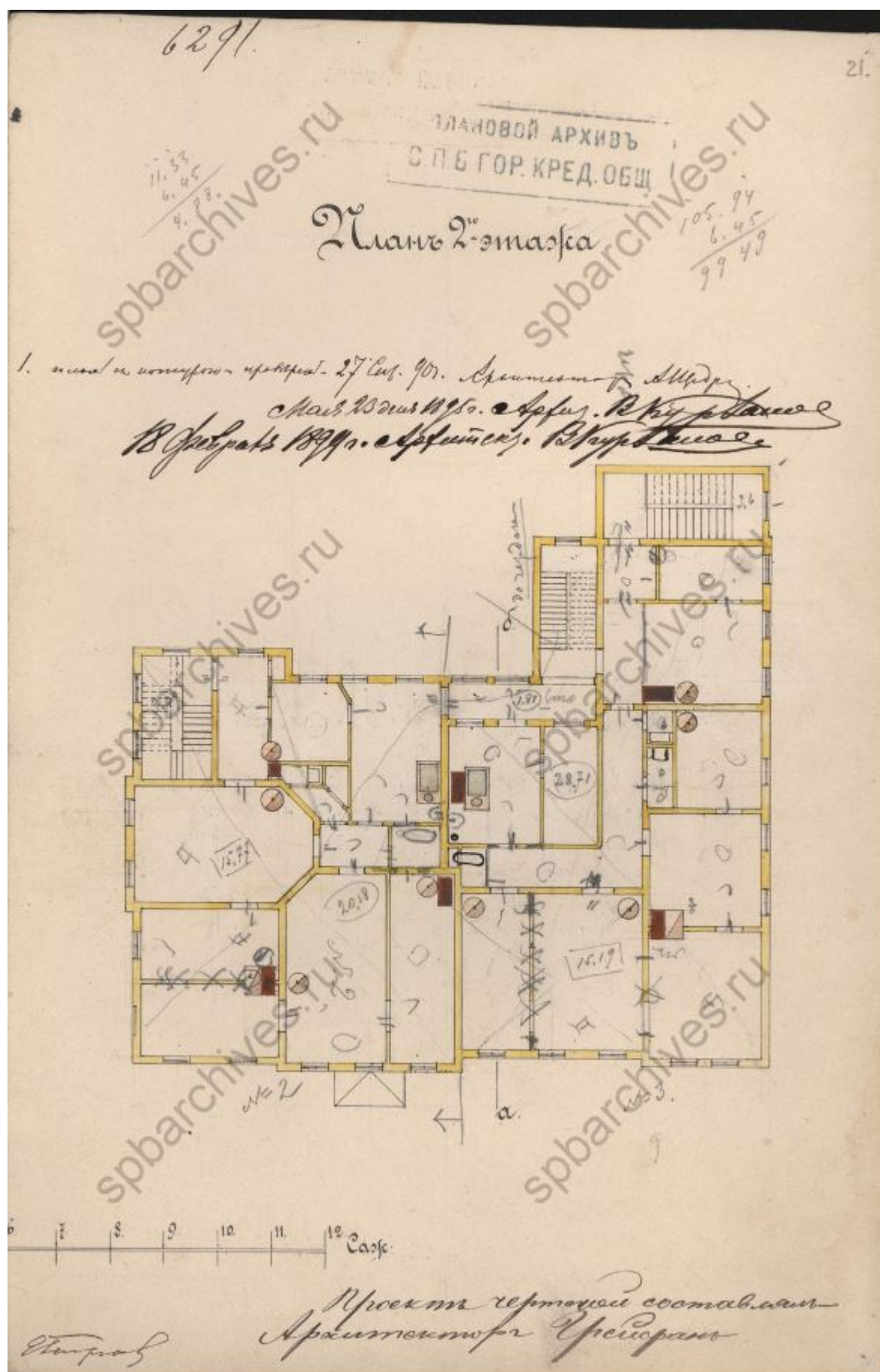
31. Разрез по линии аб. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



32. Разрез ледника литеры С по линии е-ф и план ледника, 1899 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



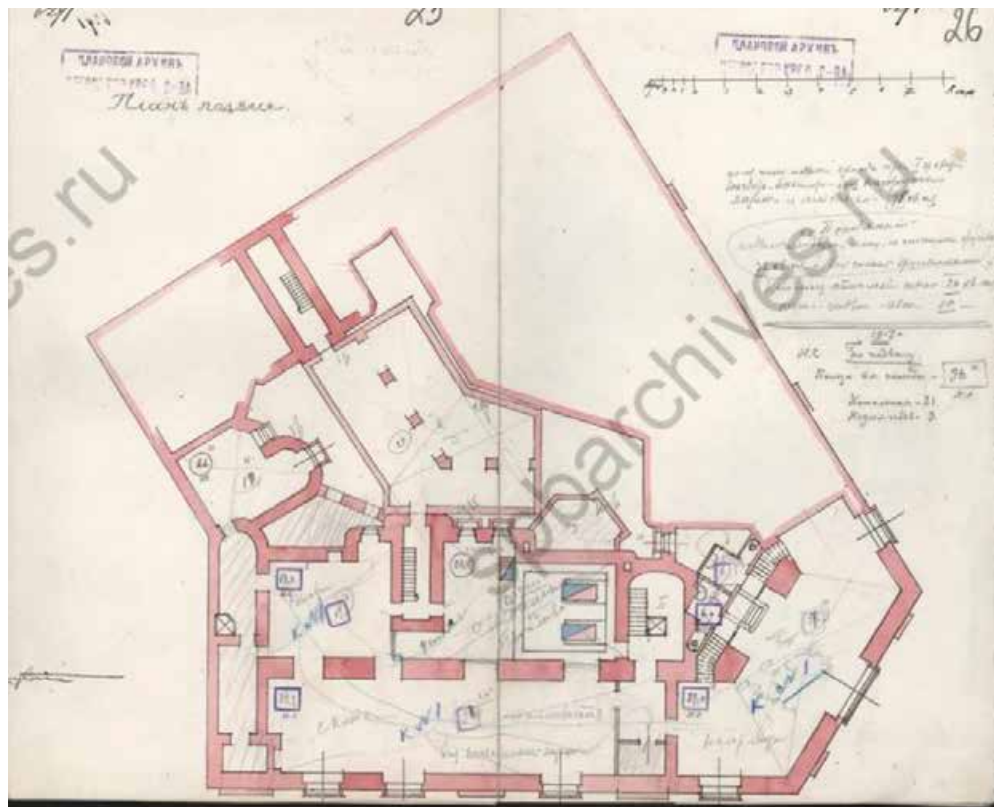
34. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



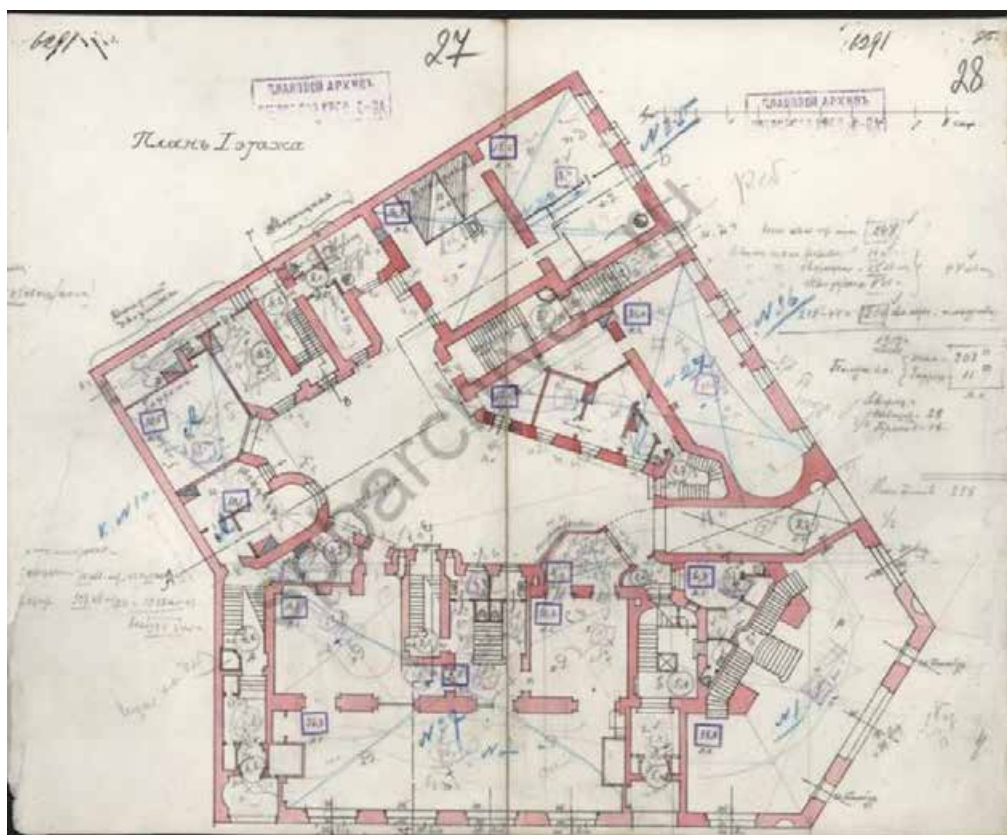
35. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

36. Фасад флигеля литеры С по линии а-в, план флигеля литер Д и С, разрез по линии с-д. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

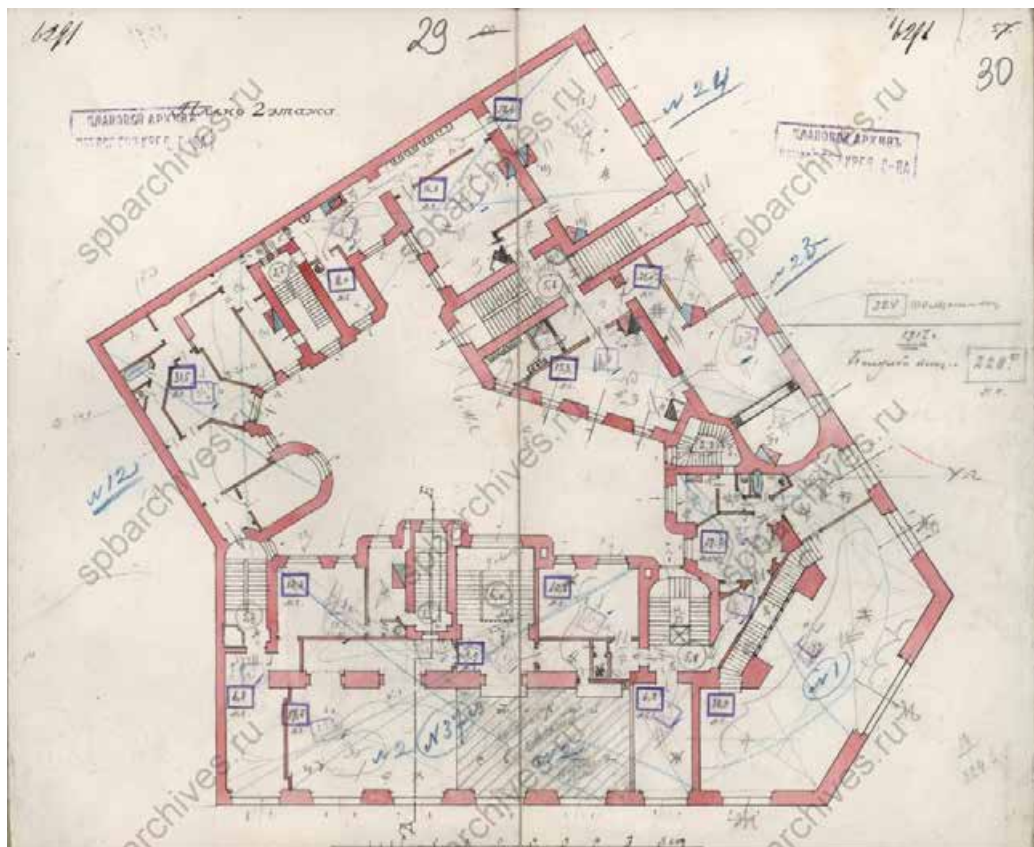
37. План двора Гражданского Инженера К.И. Розенштейна, 1917 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



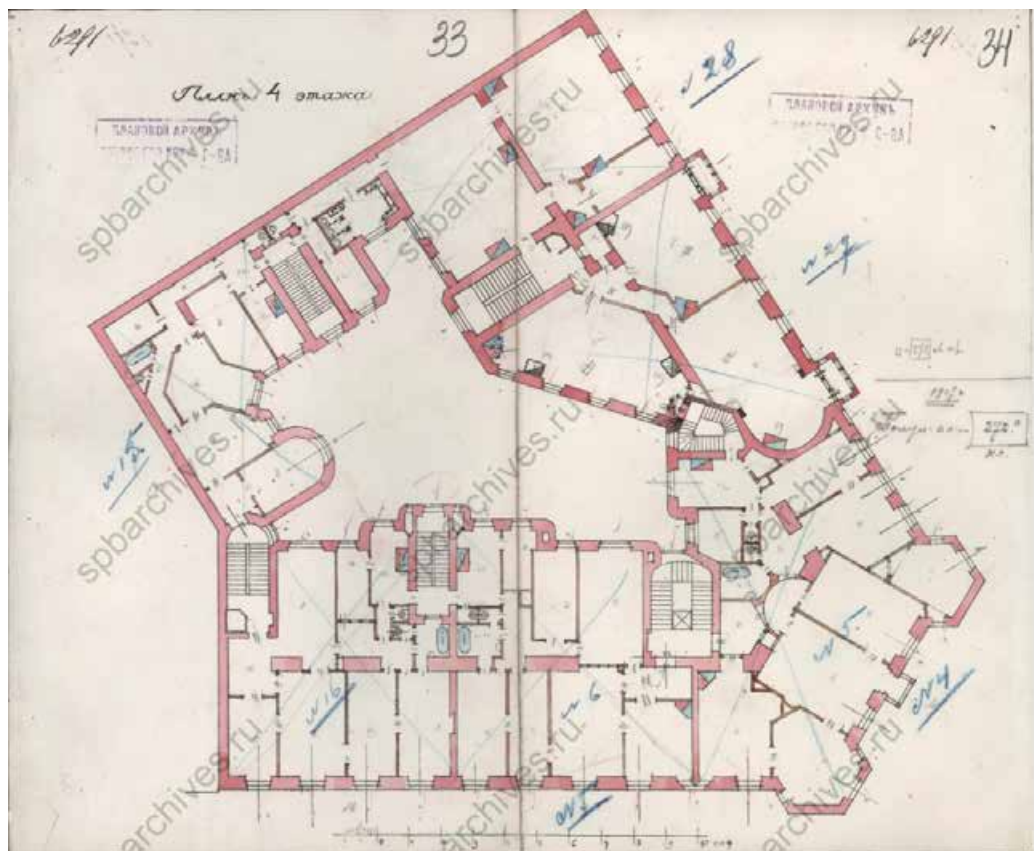
38. План подвала. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



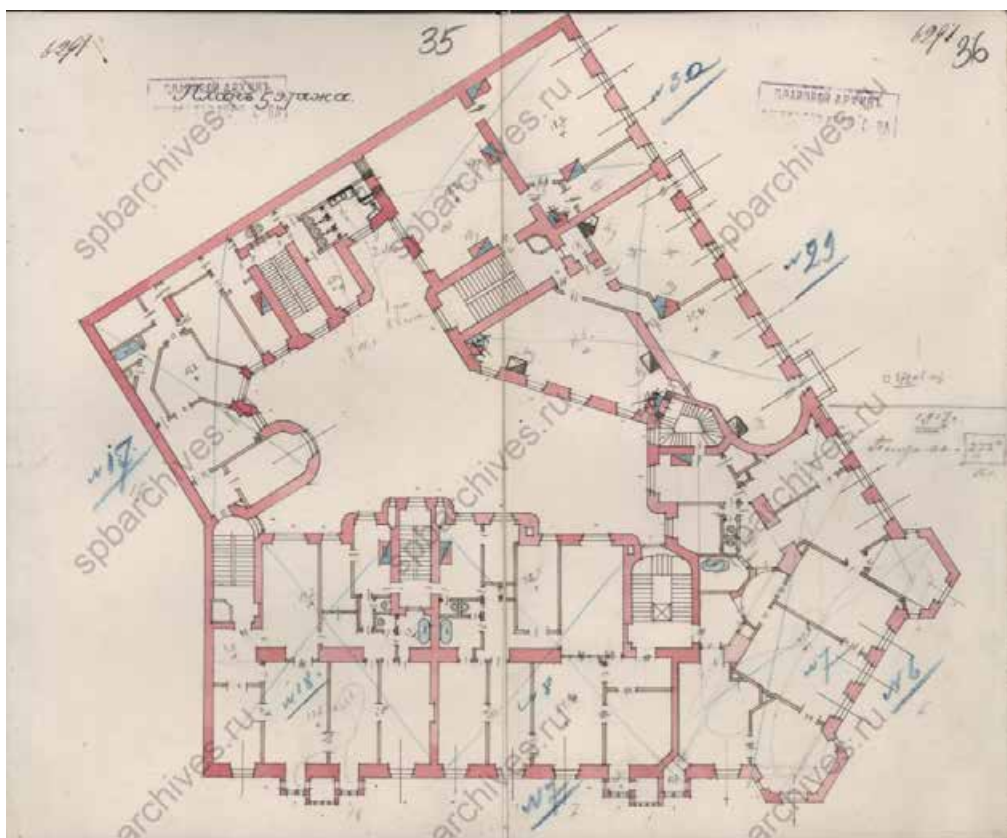
39. План 1-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



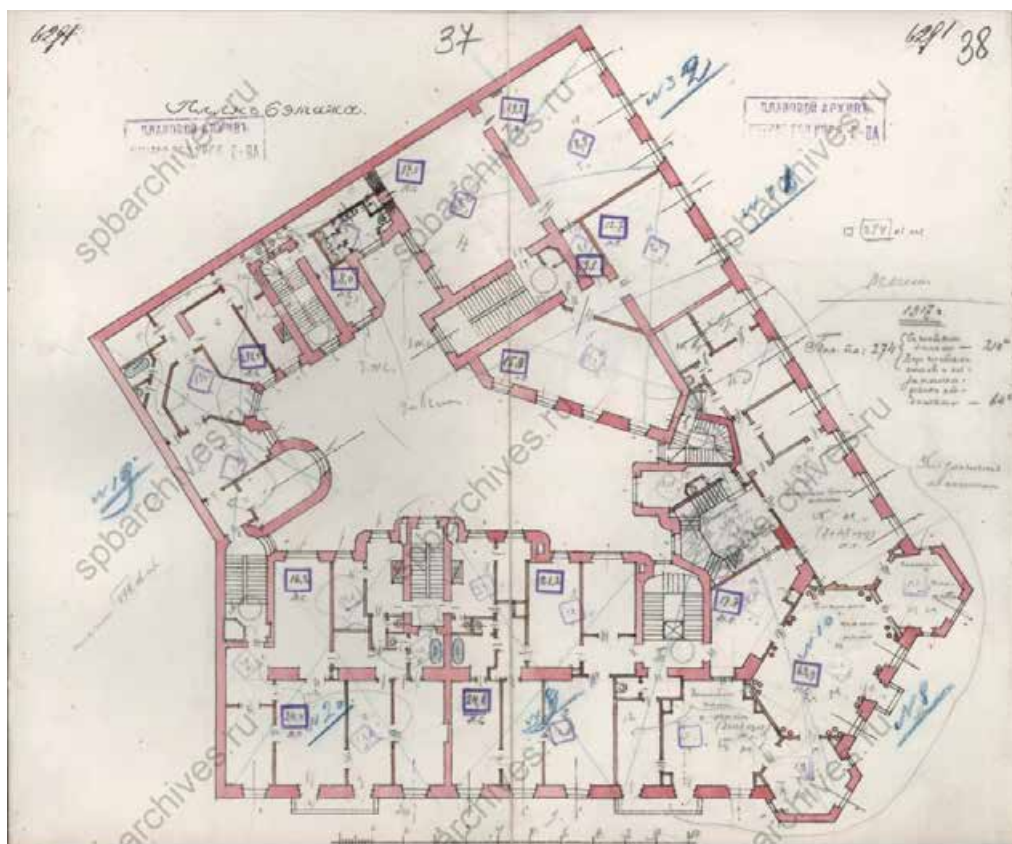
40. План 2-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



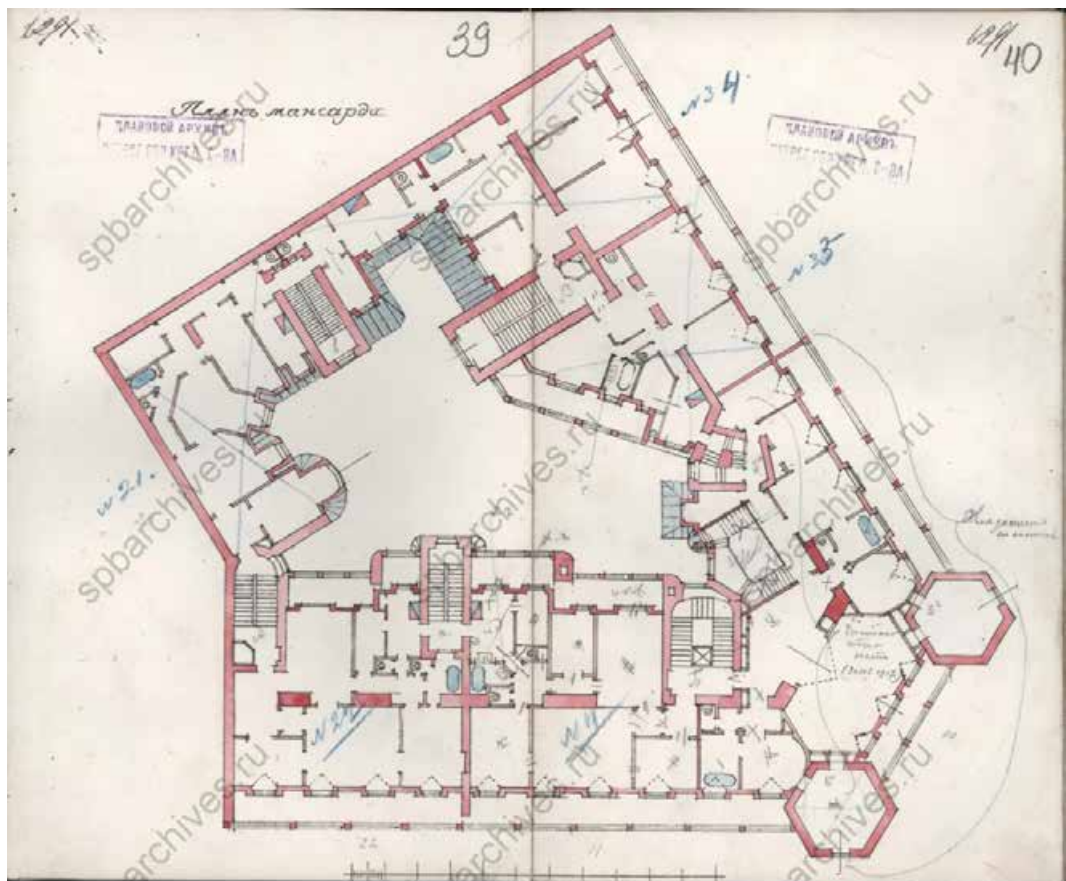
41. План 4-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



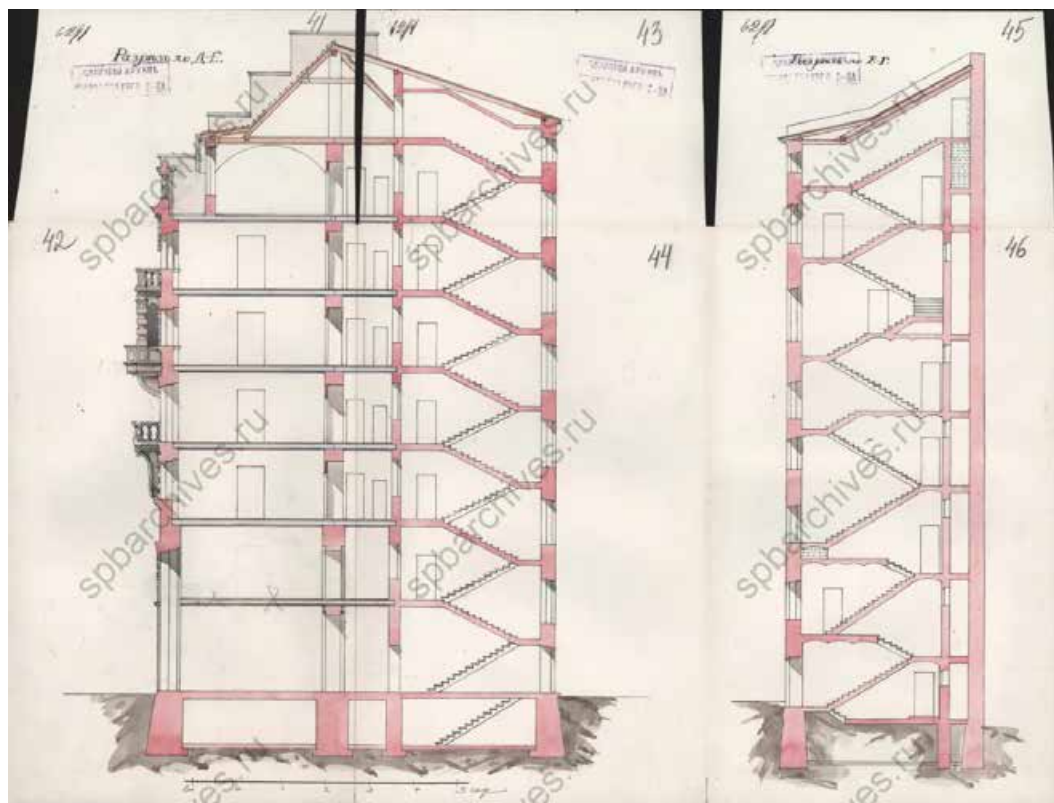
42. План 5-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



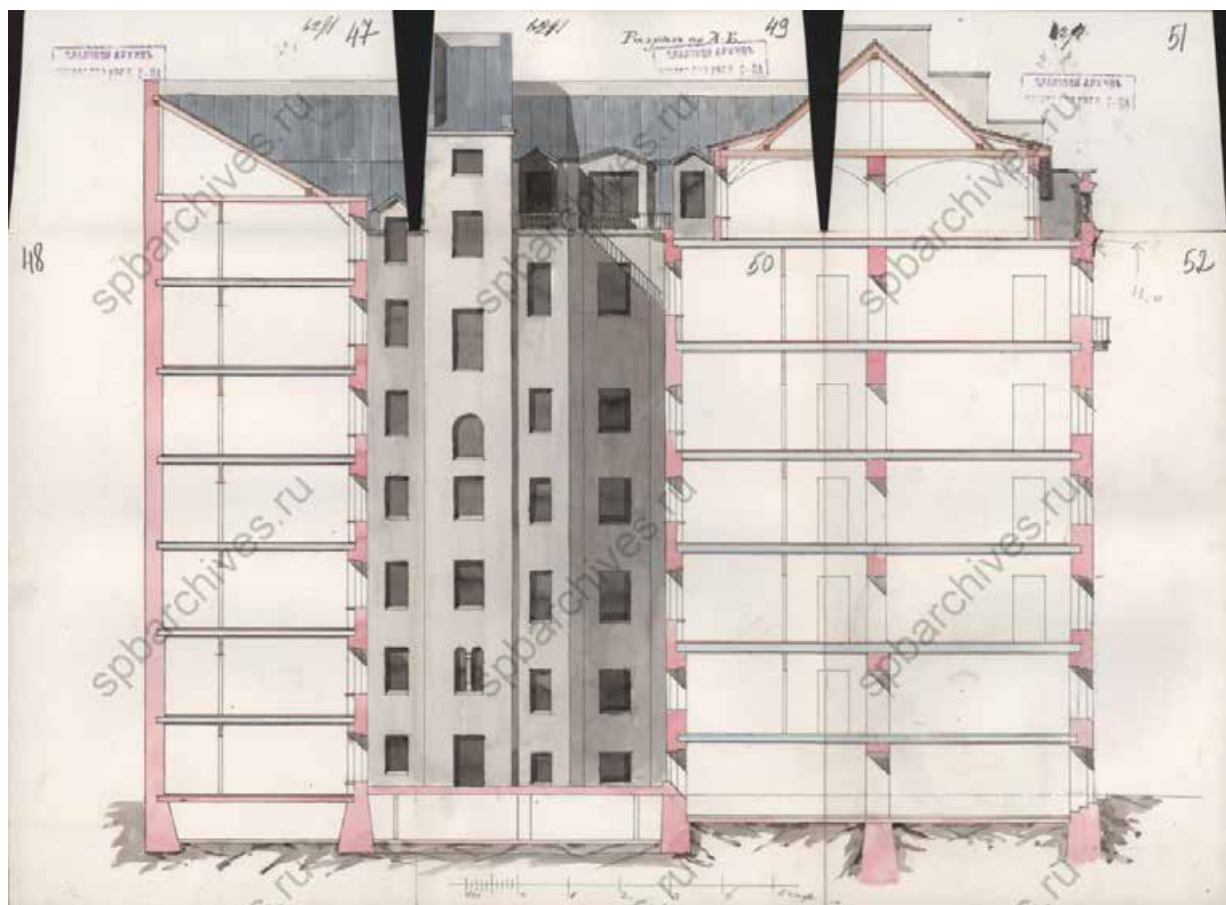
43. План 6-го этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



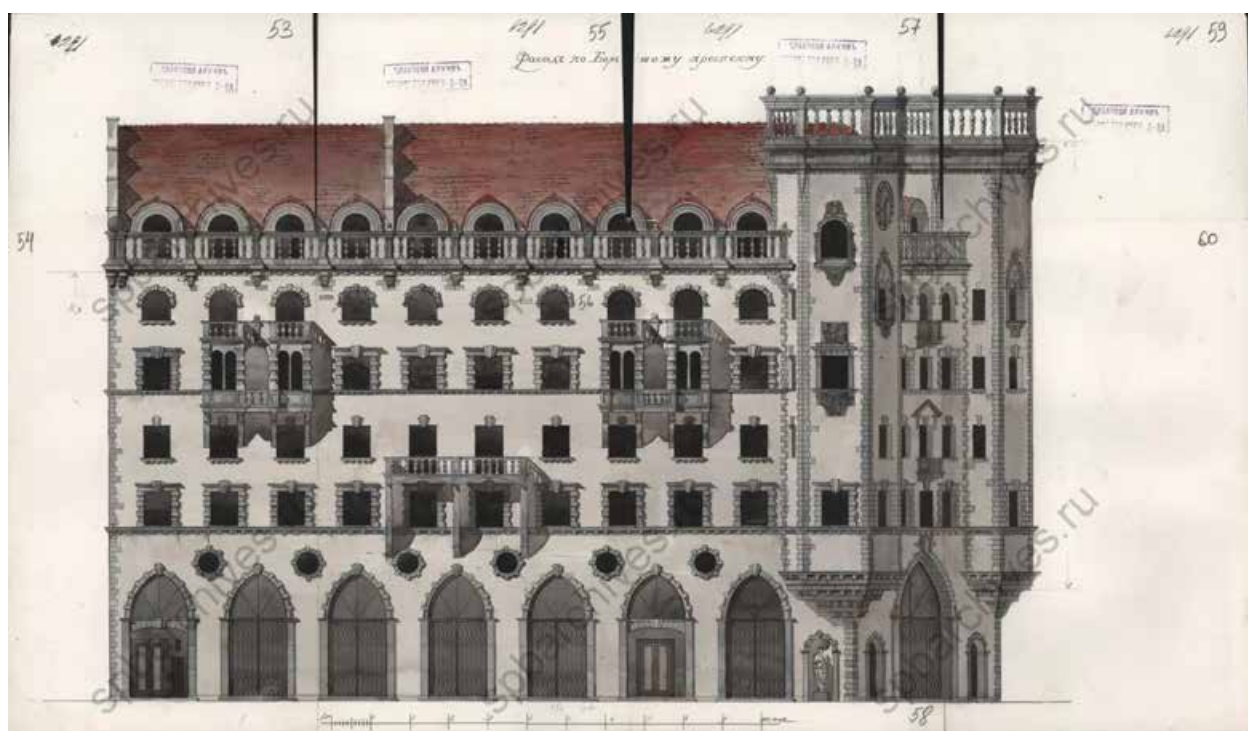
44. План мансардного этажа. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518



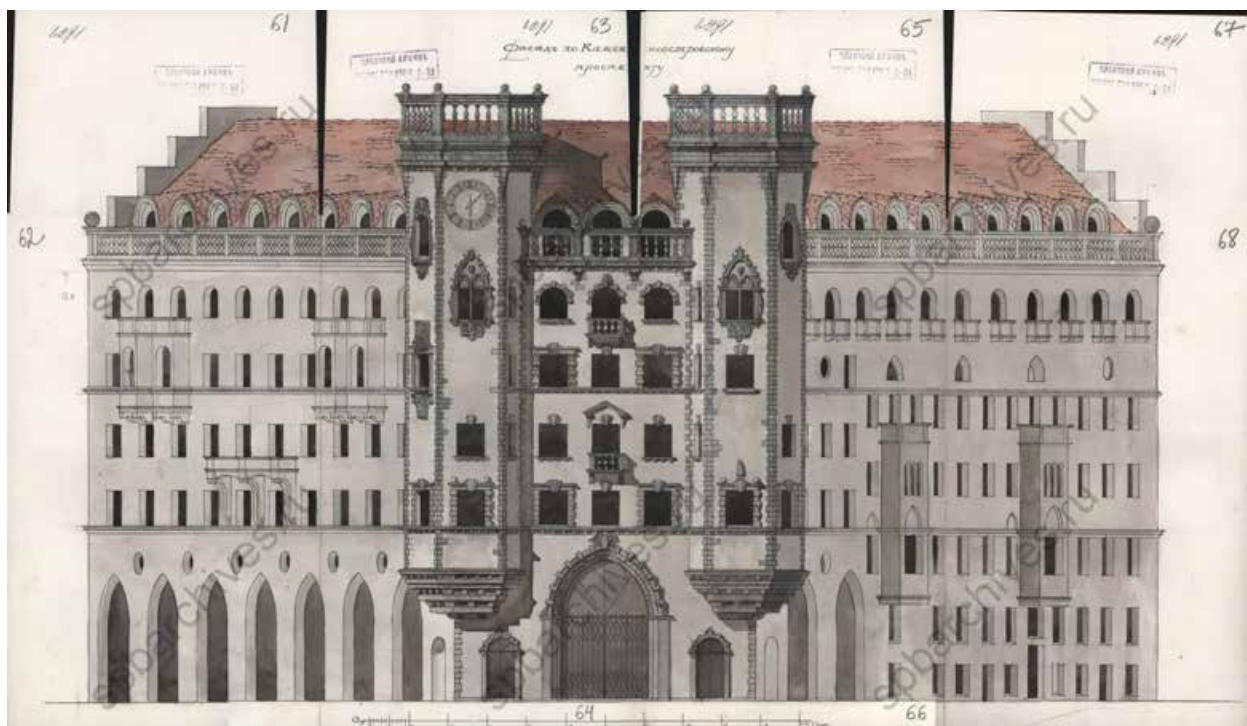
45. Разрезы по Д-Е и В-Г. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 5518



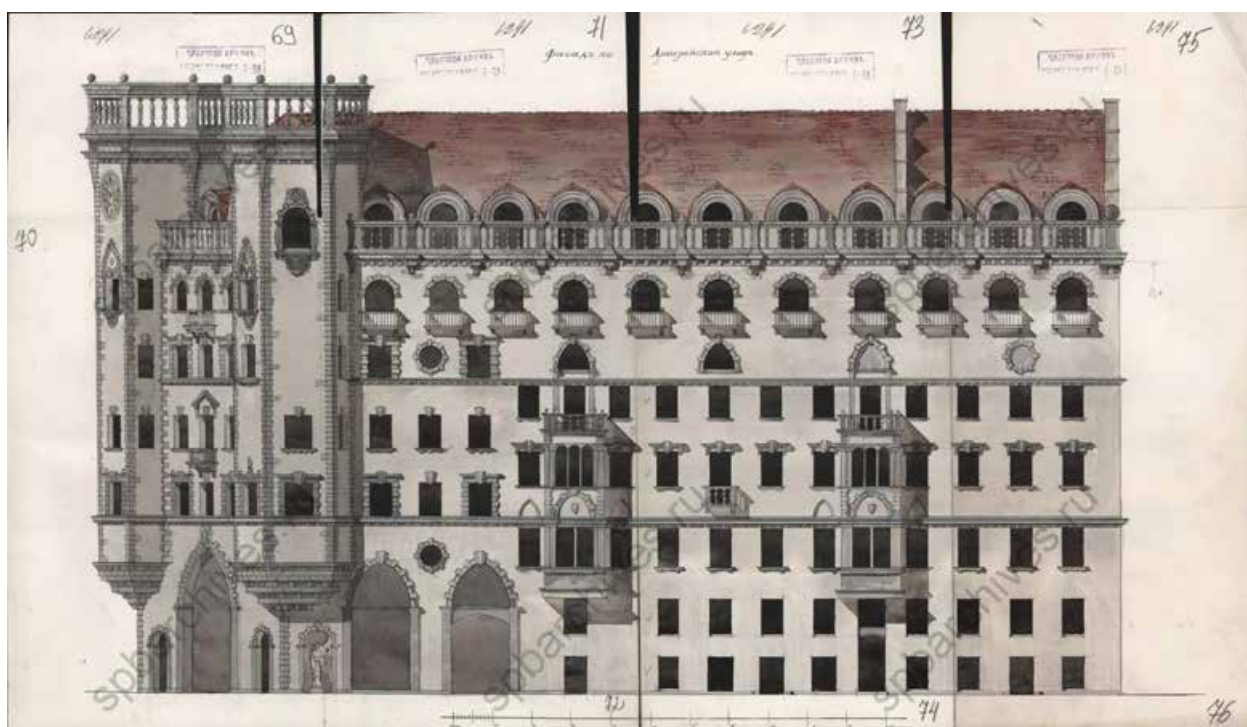
46. Разрез по А-Б. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



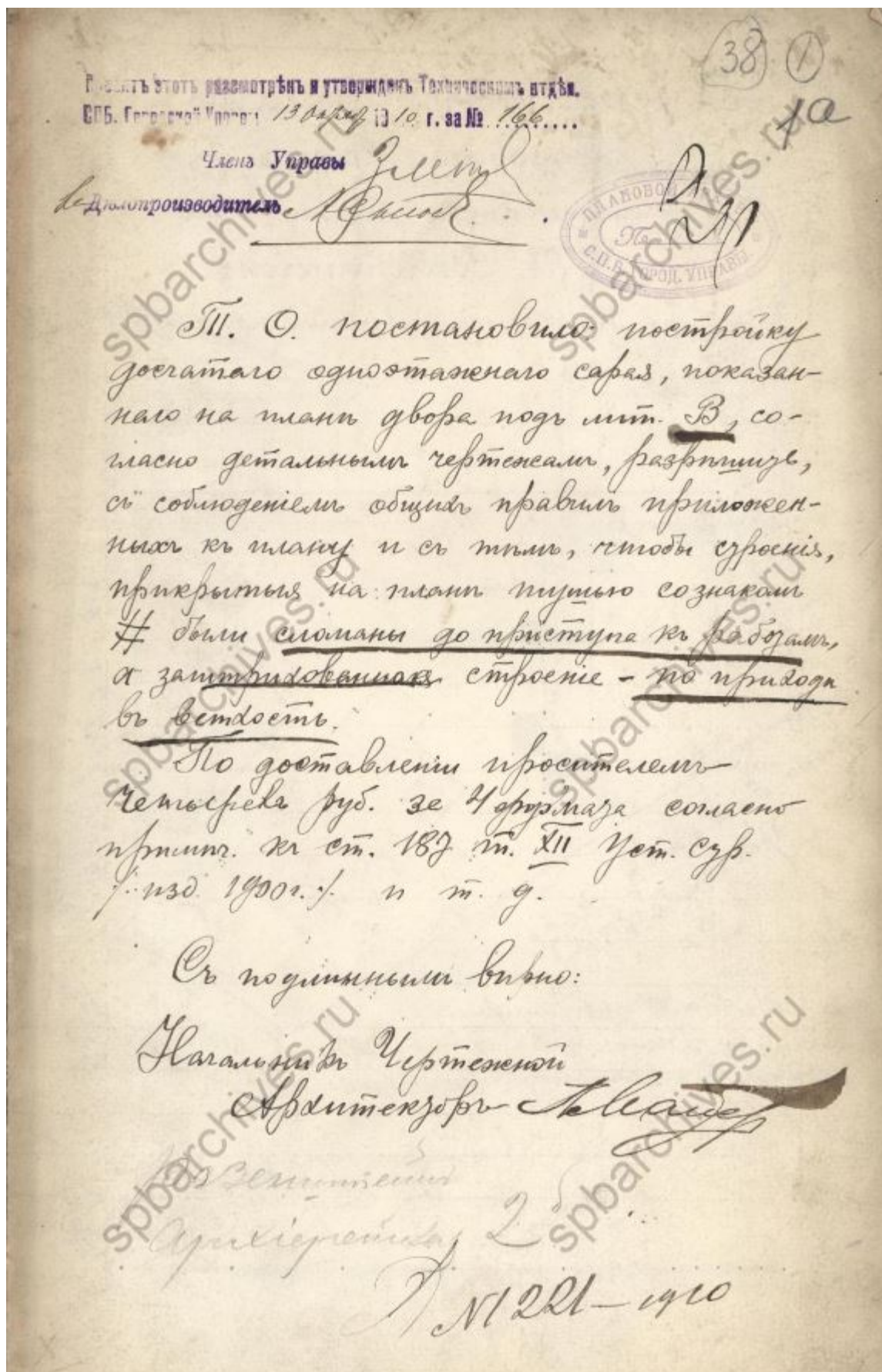
47. Фасад по Большому проспекту. Архитекторы Розенштейн К.И.,
Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



48. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518

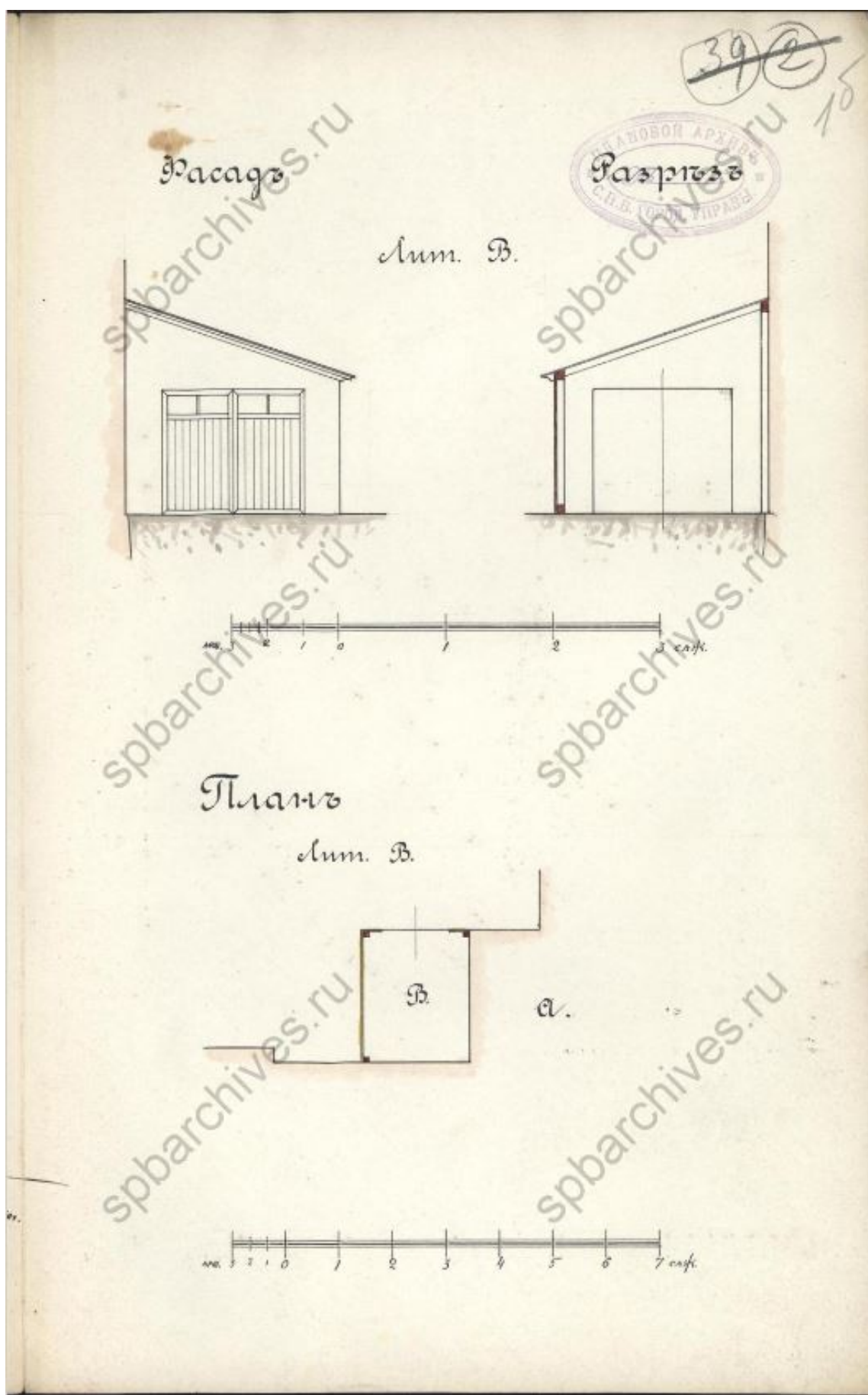


49. Фасад по Архьериской улице. Архитекторы Розенштейн К.И., Белогруд А.Е. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 5518



50. Постановление Городской Управы к проекту 1910 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

51. Генеральный план двора Гражданского Инженера К.И. Розенштейна.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



52. Фасад разрез и план проектируемого сарая. ЦГИА СПб. Фонд 513.
Опись 102. Дело 7349

Проект сей рассмотреть и утвердить Отдѣ-
ломъ Частновладельческаго Строительства С.П.Б.
Городской Управы 17 Сентября 1912 г. А 109.

Членъ Управы

Дѣлопроизводитель



О. Ч. С. С.П.Б. Гор. Управы, ПОСТАНОВИЛЪ: постройку ка-
менного 6-ти этажного съ мансардомъ лицевого дома, пока-
занного на планѣ двора подъ лит. А., и прокладку сточной
трубы, лит. У., согласно детальнымъ чертежамъ, р а з р ѣ -
ш и т ь, съ соблюденіемъ общихъ правилъ, приложенныхъ къ
плану, и съ тѣмъ: 1/чтобы высота дома соответствовала треб.
ст. 198 т. XII Уст. Стр., а высота флигелей - § 8 обяз.
постан., 2/чтобы размѣры двора удовлетворяли треб. § 7 тѣхъ
же постановленій, 3/чтобы ширина воротнаго проѣзда была
не менѣе 4 1/2 аршинъ, а уклонъ крыши мансарда до перелома
былъ не болѣе 45°, 4/чтобы по возведеніи фундамента этого
дома, владѣлецъ двора увѣдомилъ о томъ мѣстнаго участковаго
архитектора и землемера и дальнѣйшая постройка допускается
лишь по полученіи отъ нихъ особаго акта, подтверждающаго
правильность заложения фундамента и 5/чтобы канализація
двора, выгребы и стоки были устроены согласно санитарнымъ
требованіямъ.

По доставленіи просителемъ 51 руб. за 17 форматъ, со-
гласно и т. д.

Съ подлиннымъ вѣрно:

НАЧАЛЬНИКЪ ЧЕРТЕЖНОЙ
Гражданскій Инженеръ

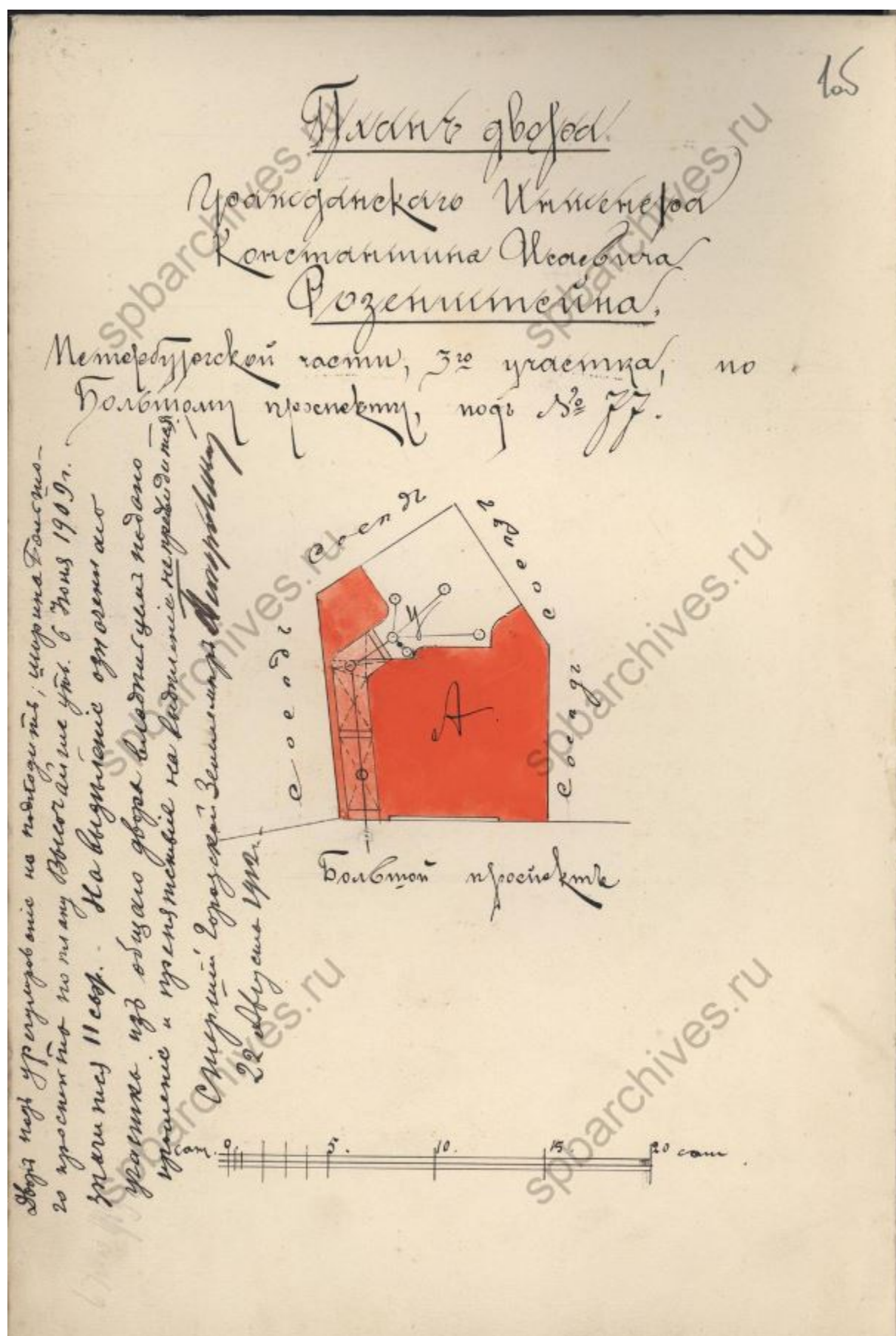
[Signature]
17/9/12.

2х1293.ym

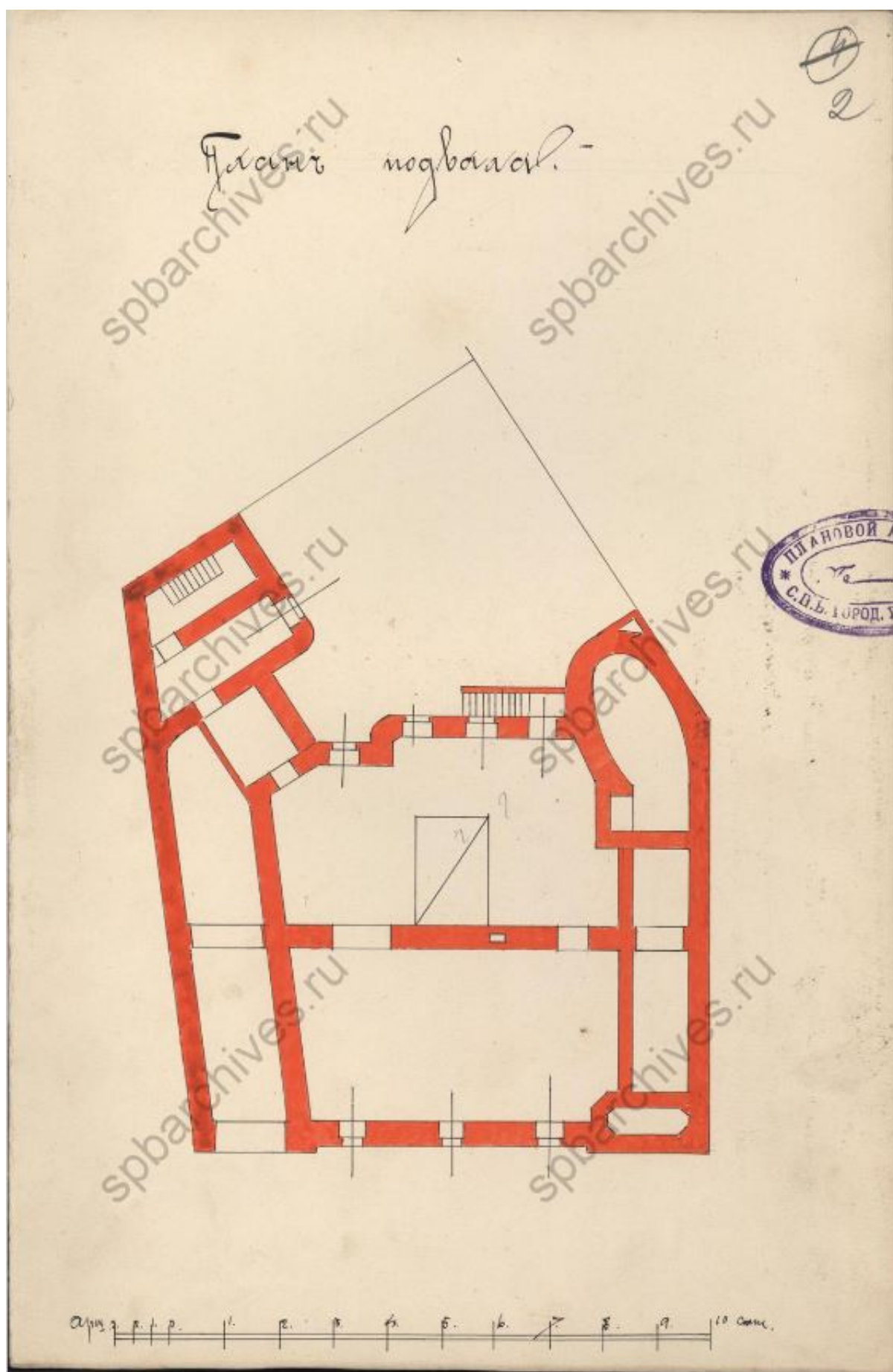
18/12 24/12

опр. 34 ч. 2 р. 1/2 ч. 1/2 р.

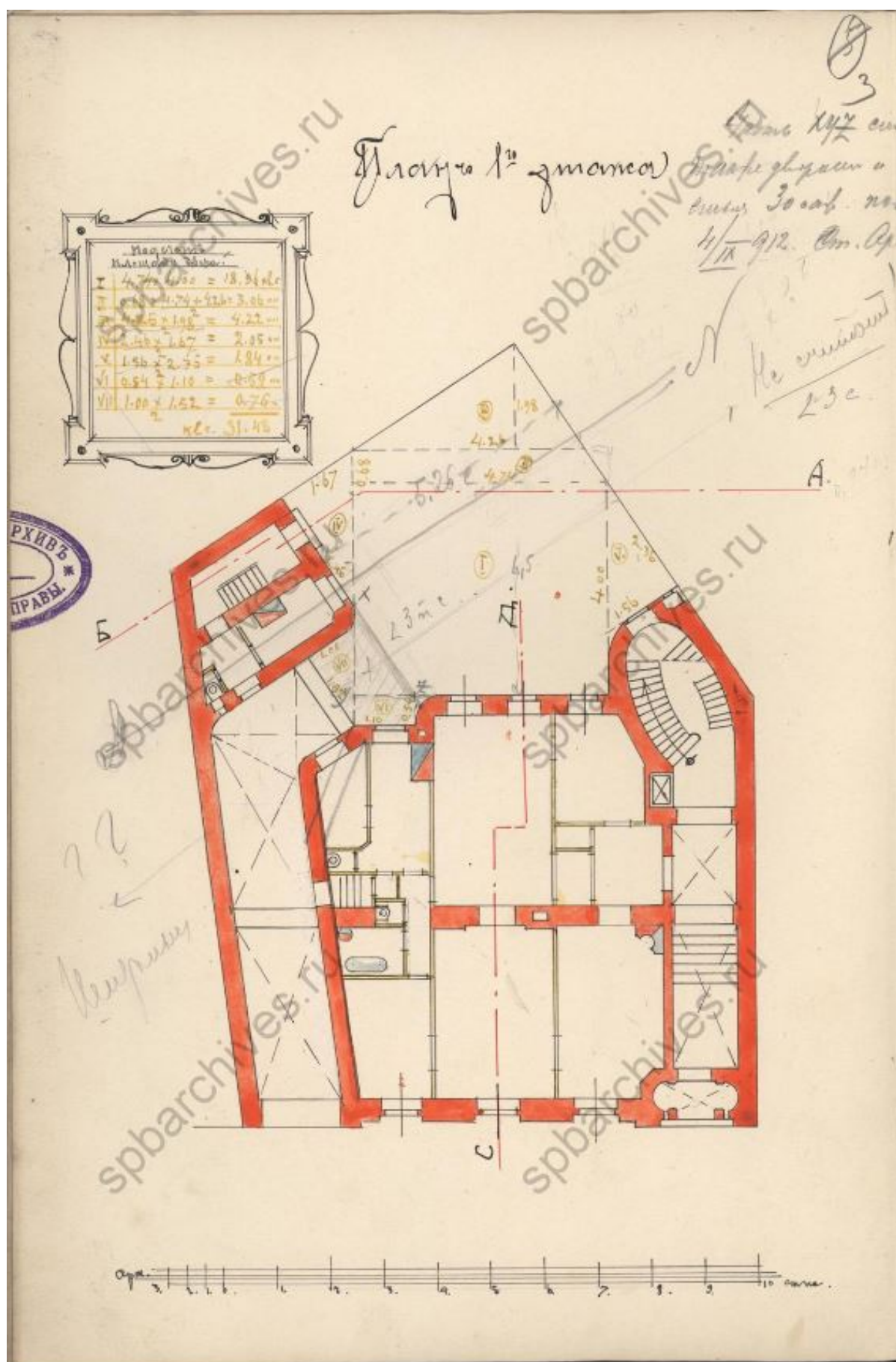
53.Постановление Городской Управы к проекту 1912 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



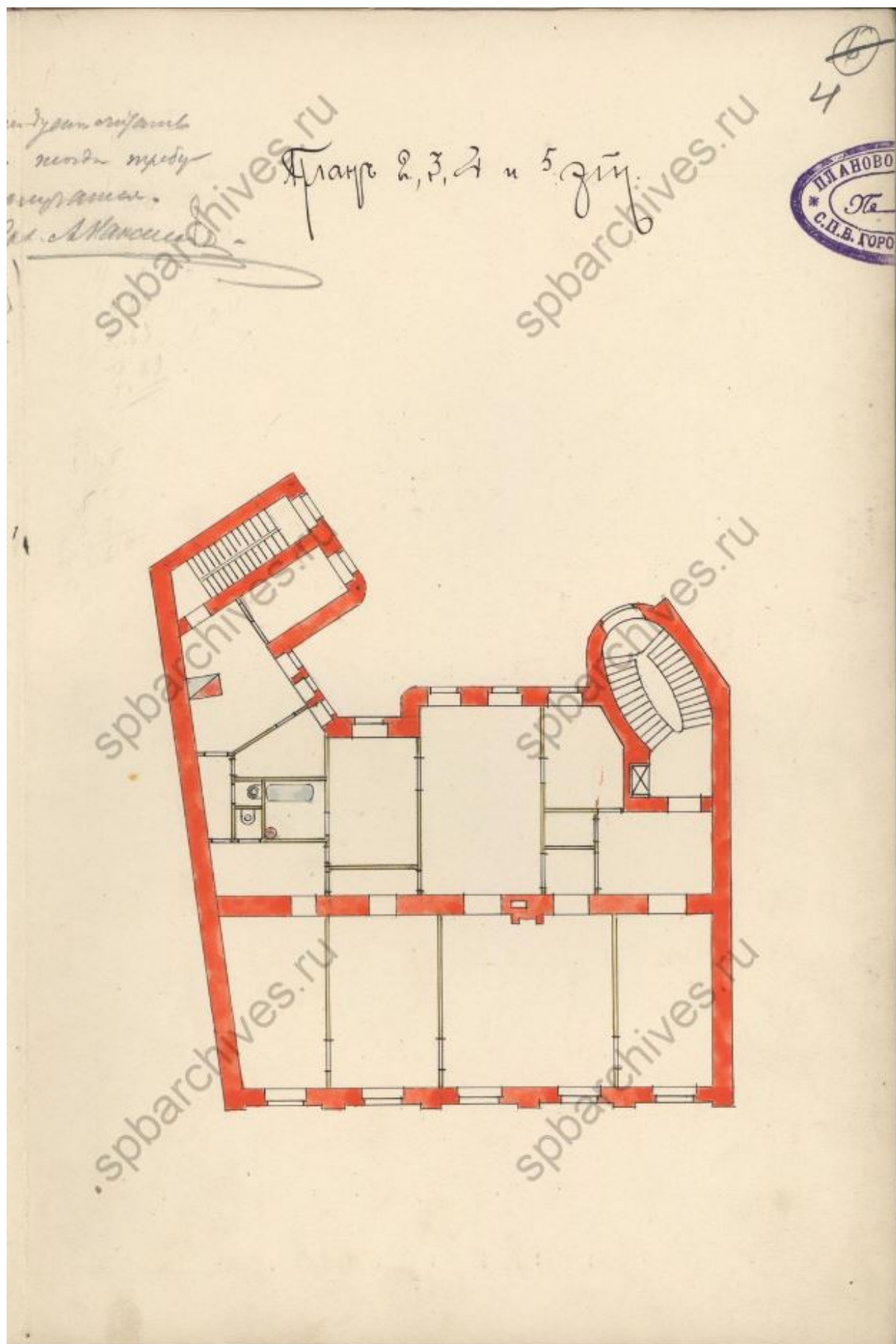
54. План двора Гражданскаго Инженера Константина Ивановича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



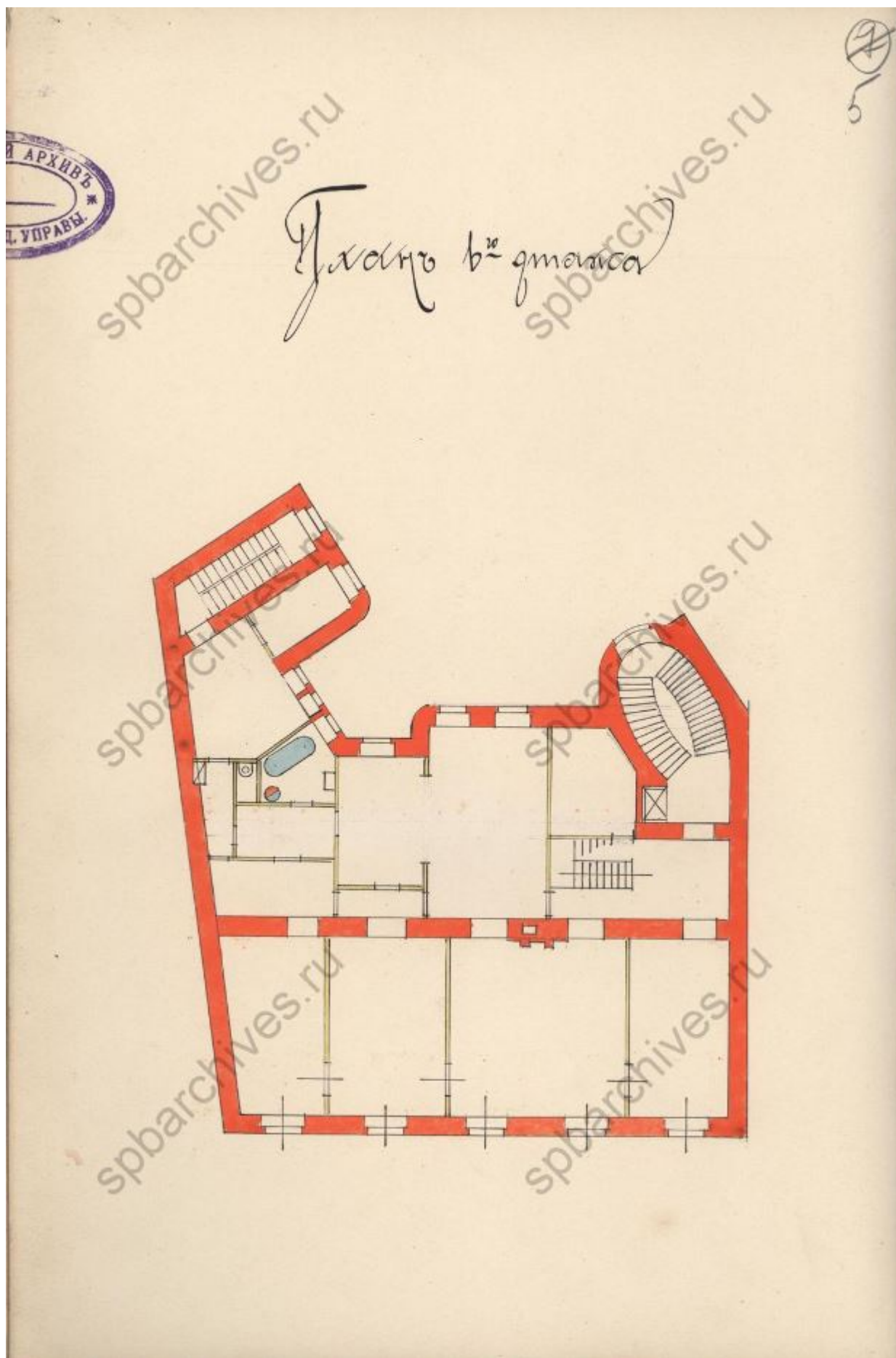
55. План подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



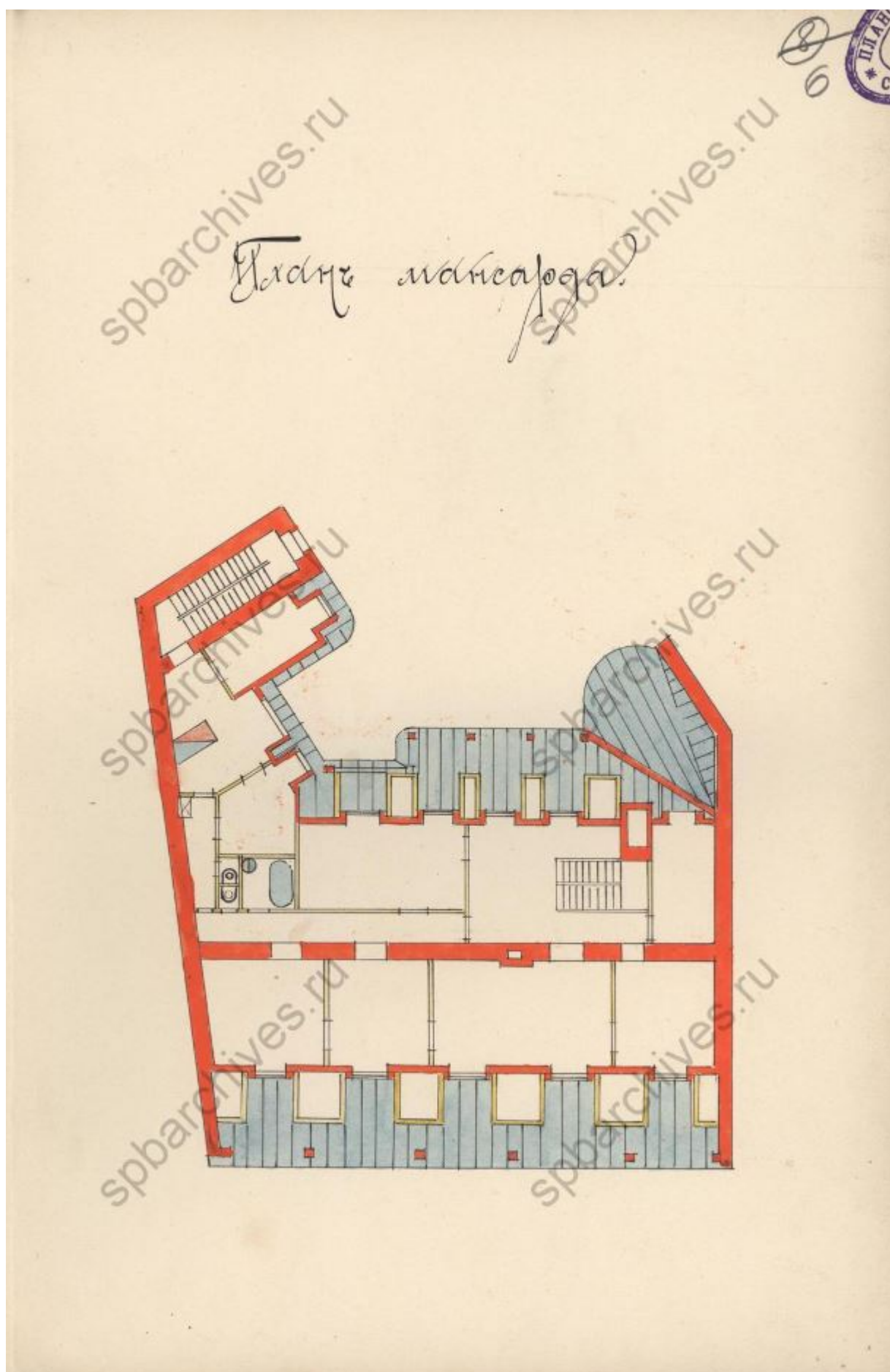
56. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



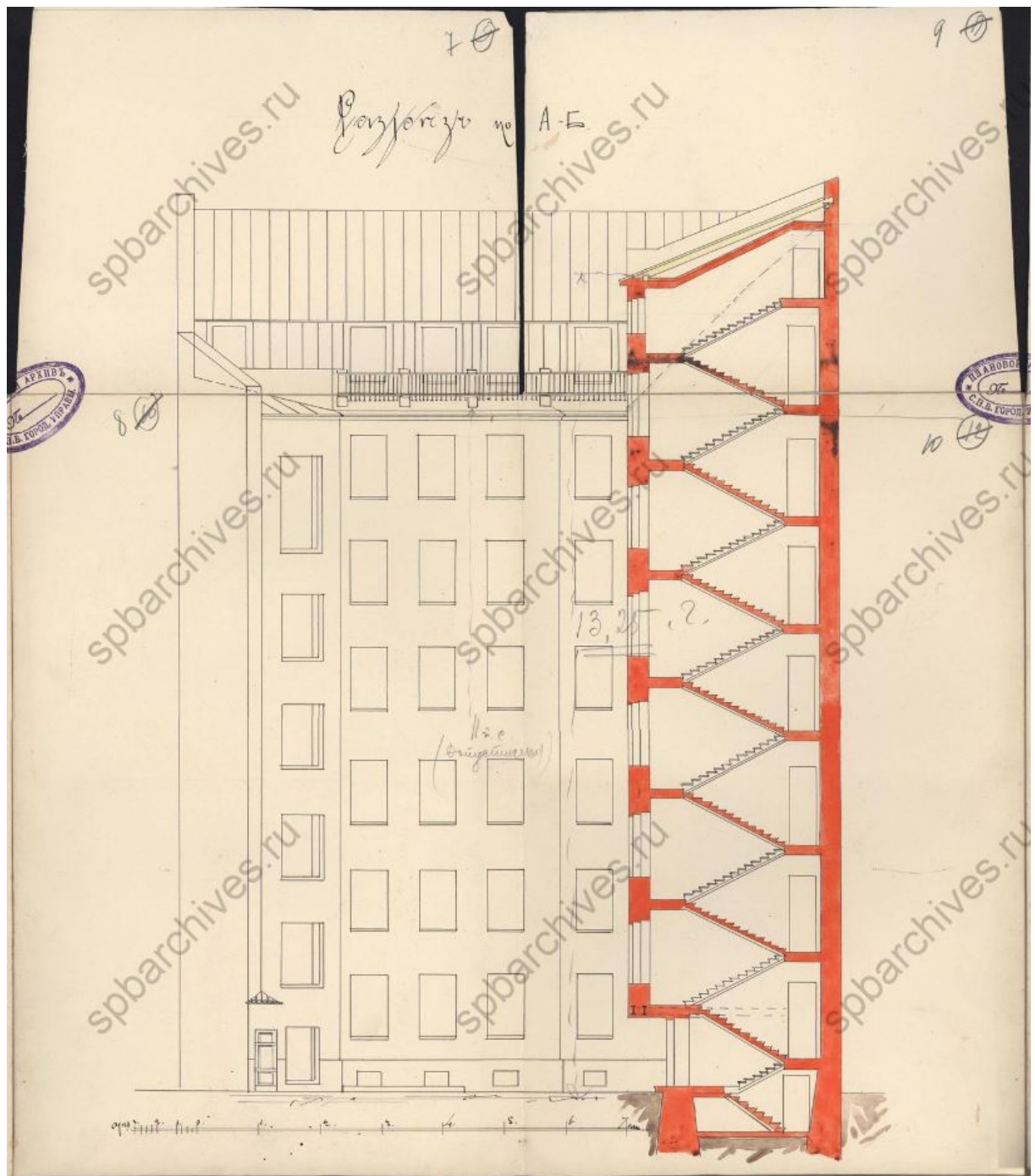
57. План 2-го, 3-го, 4-го и 5-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



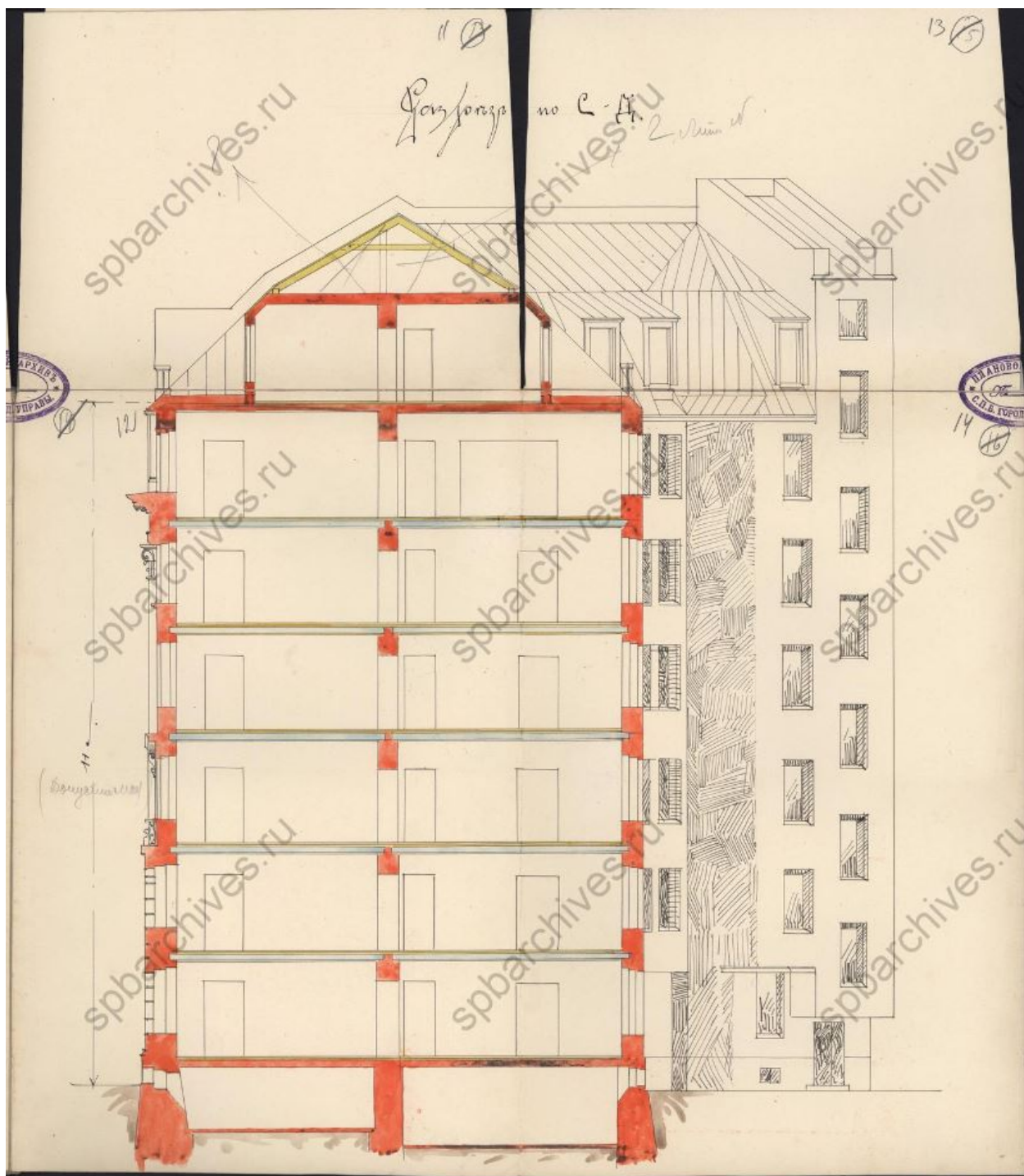
58. План 6-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



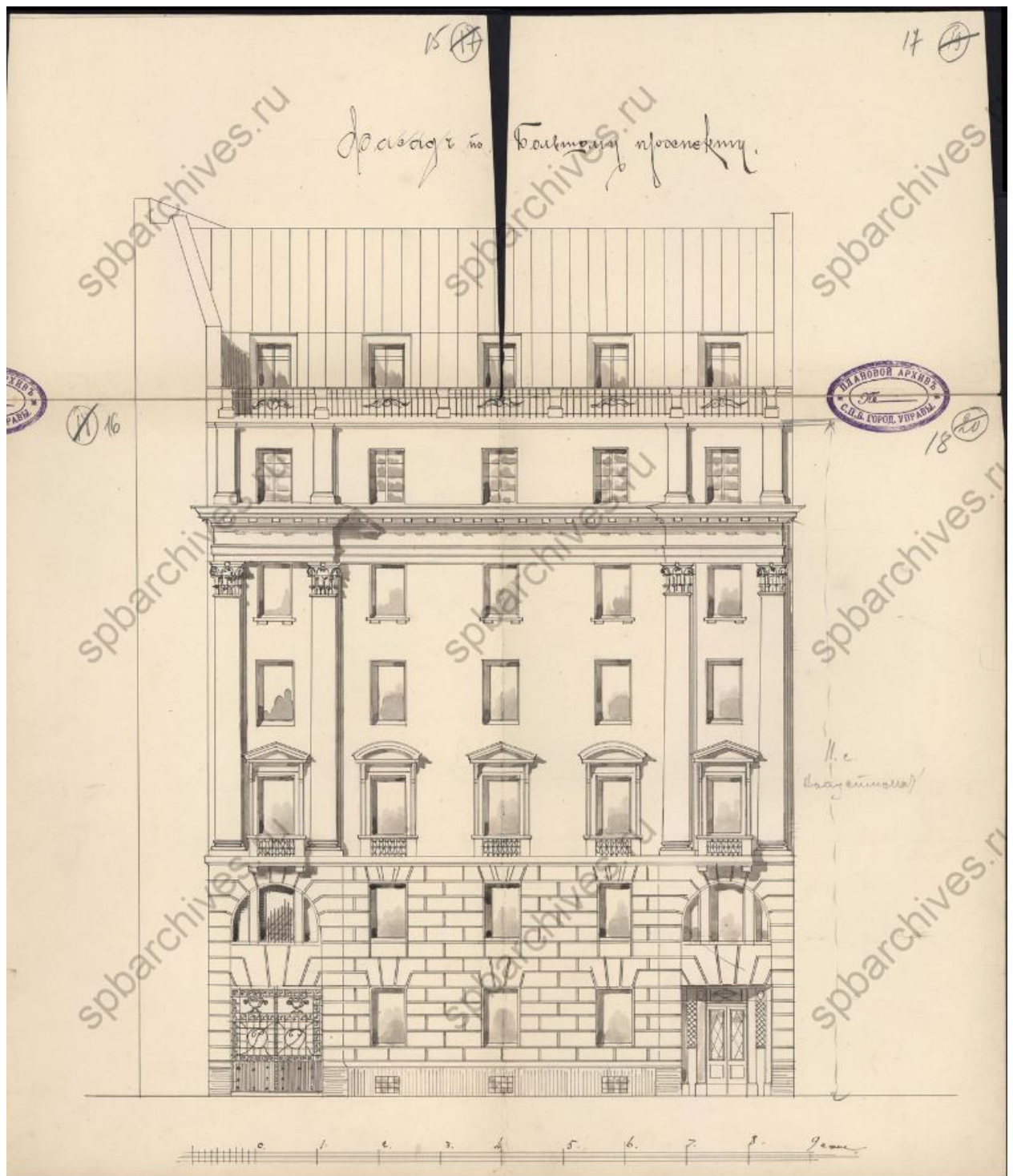
59. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



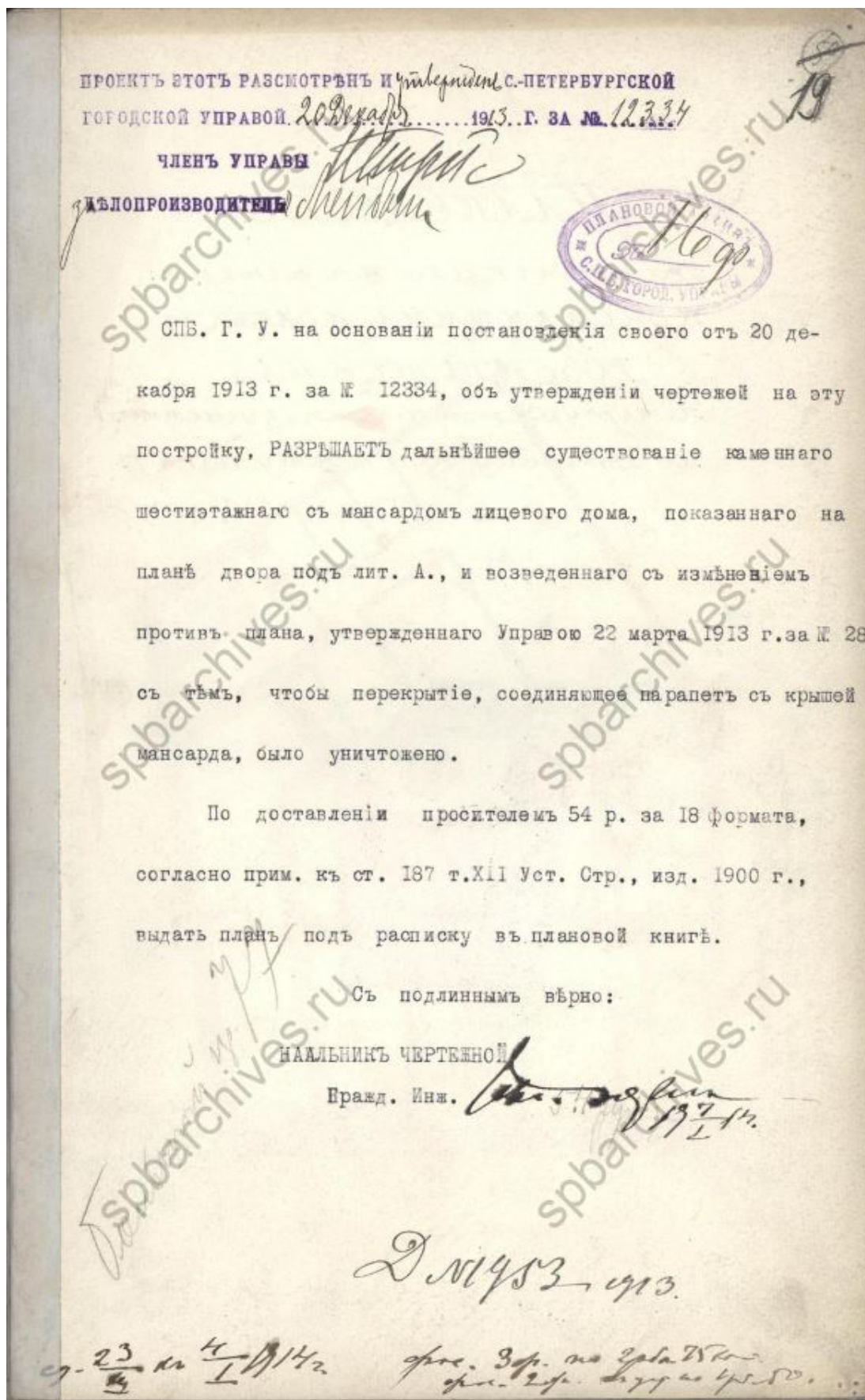
60. Разрез по А-Б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



61. Разрез по С-Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



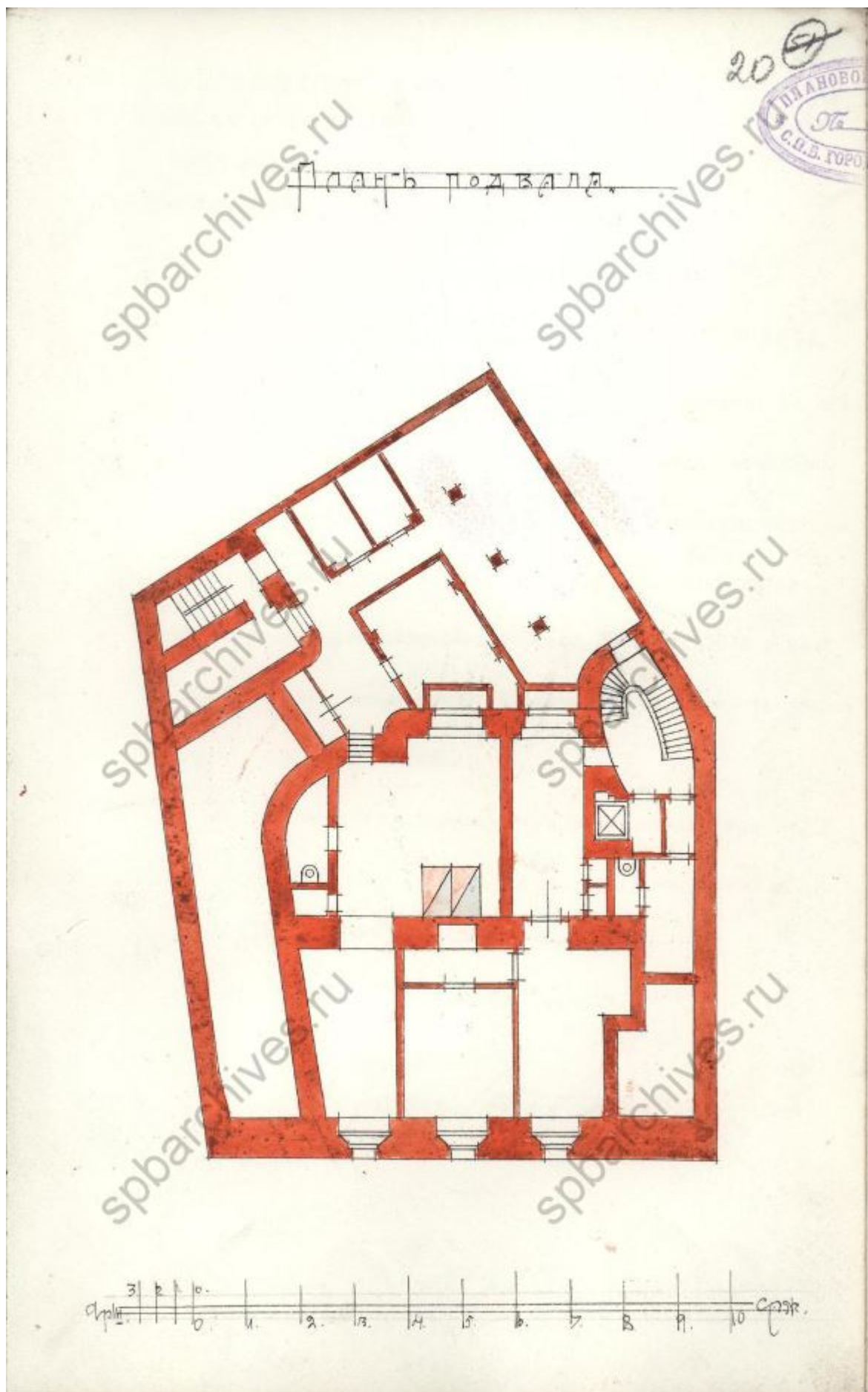
62. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



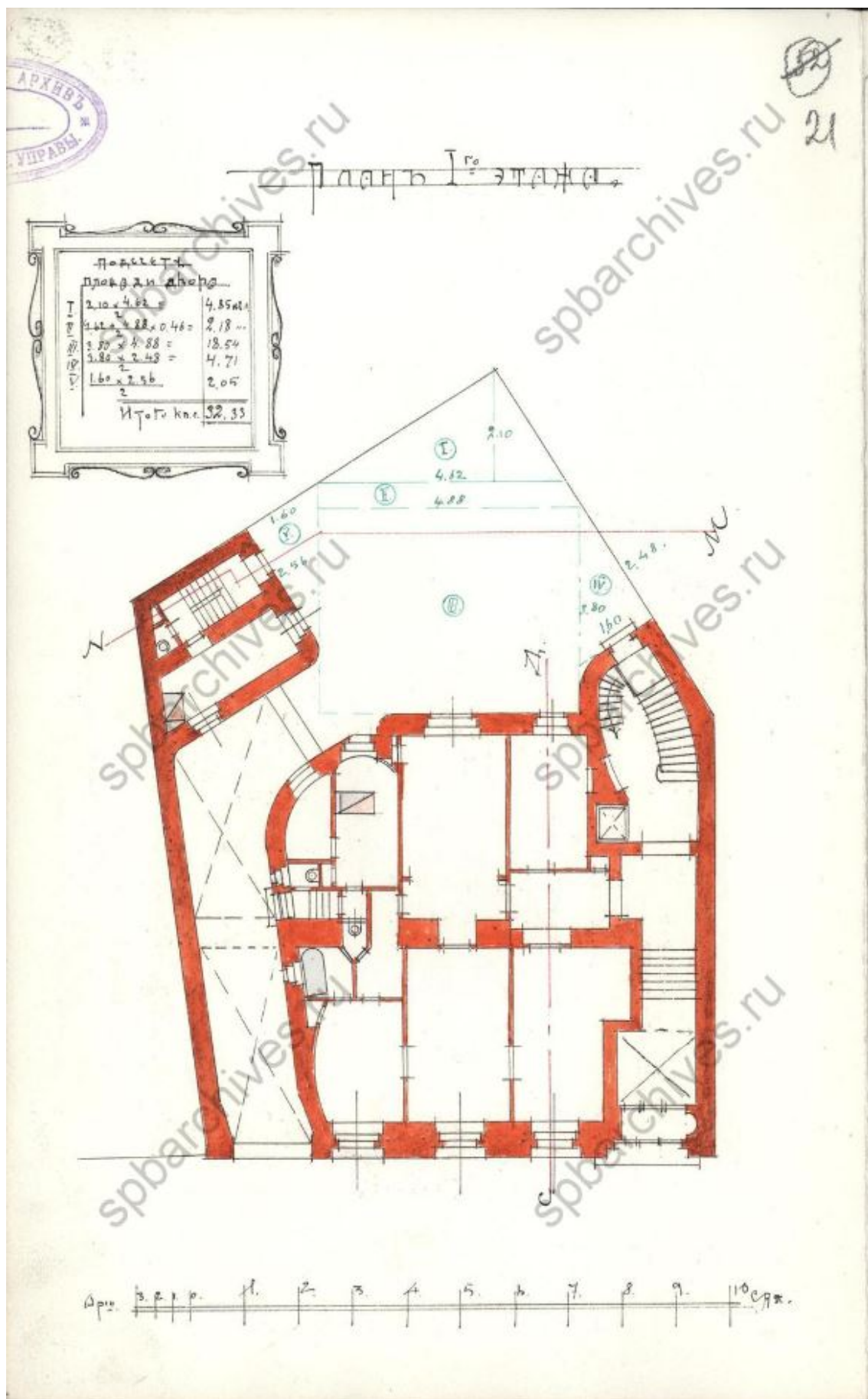
63. Постановление Городской Управы к проекту 1913 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



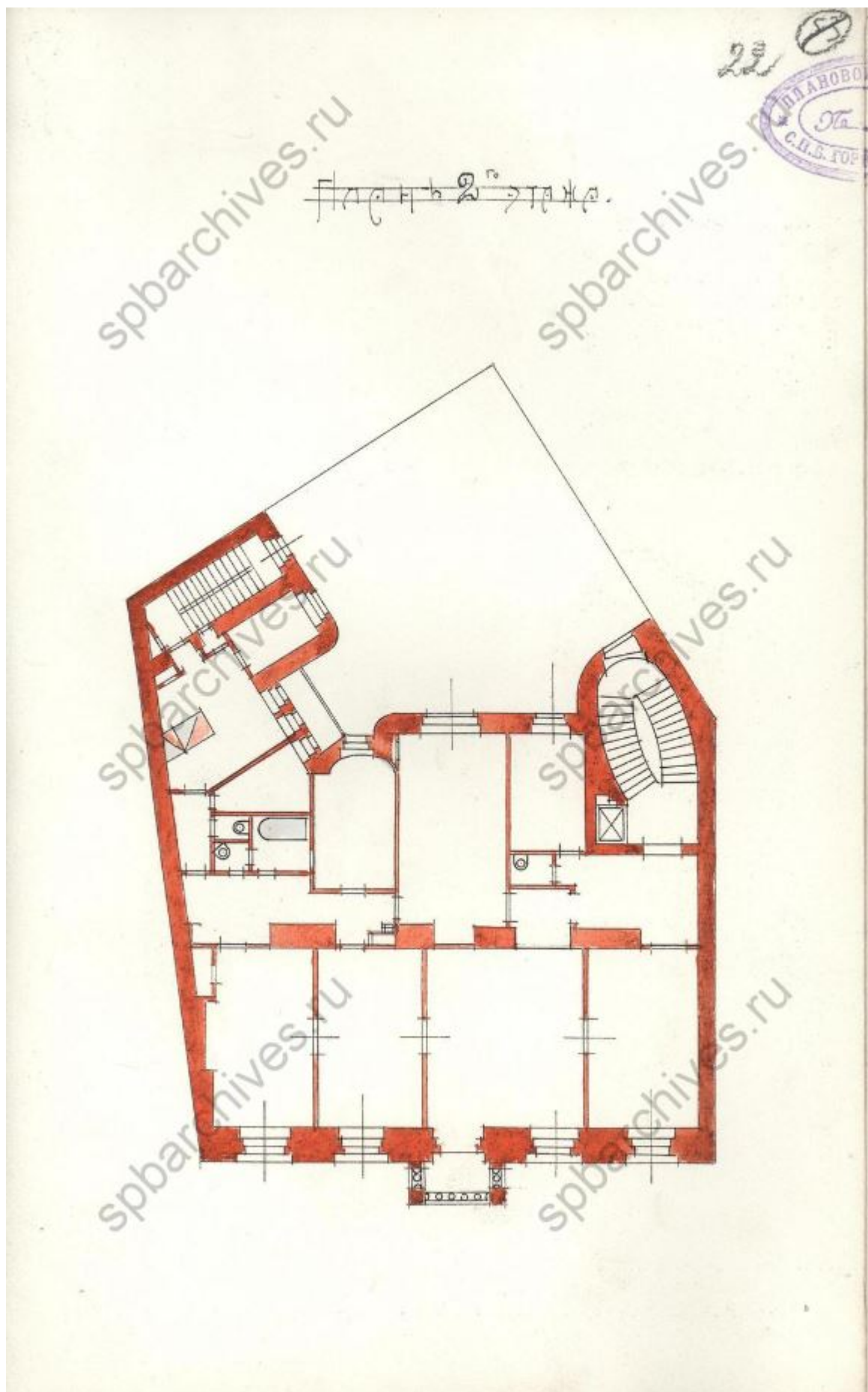
64. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349



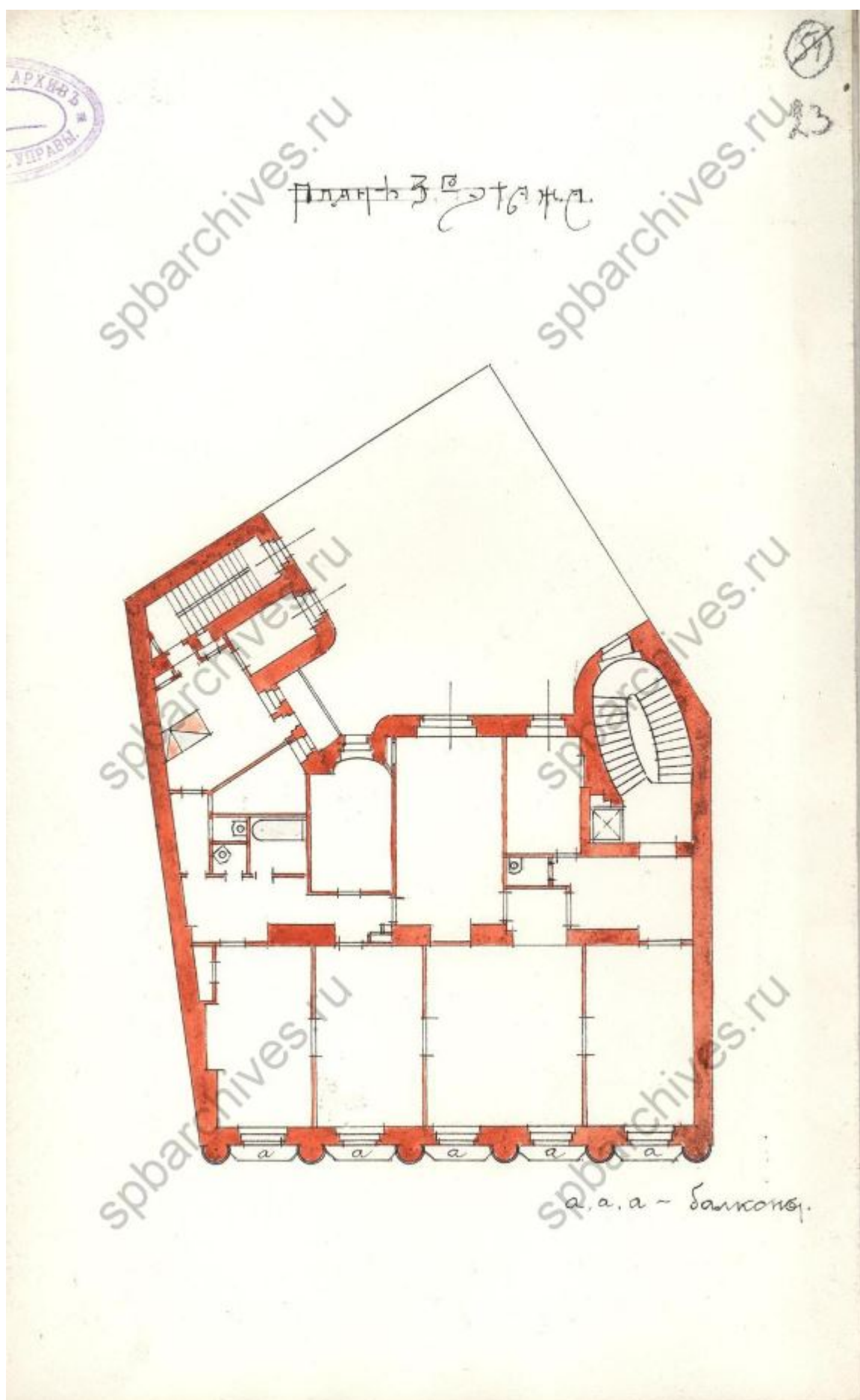
65. План подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7349



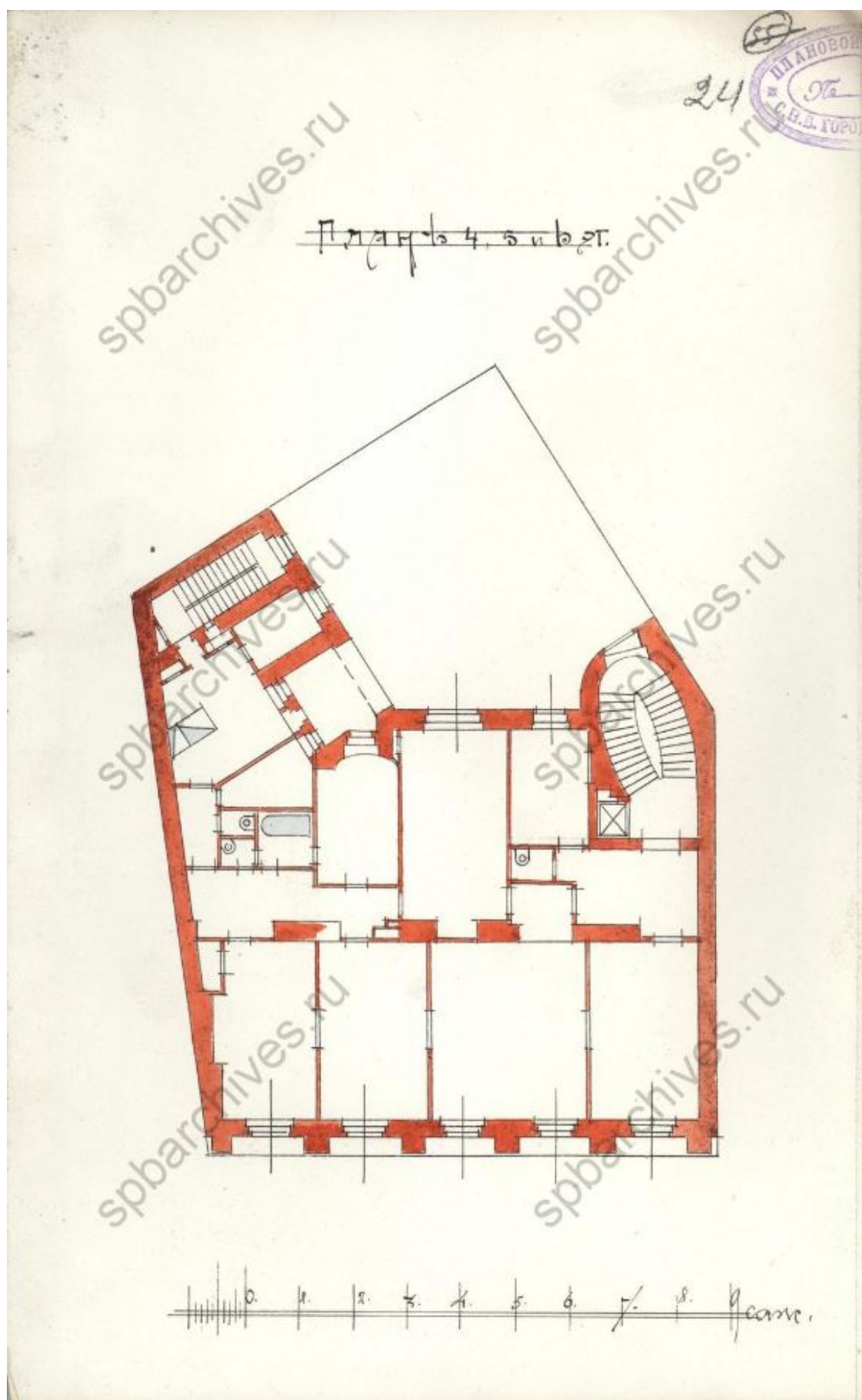
66. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



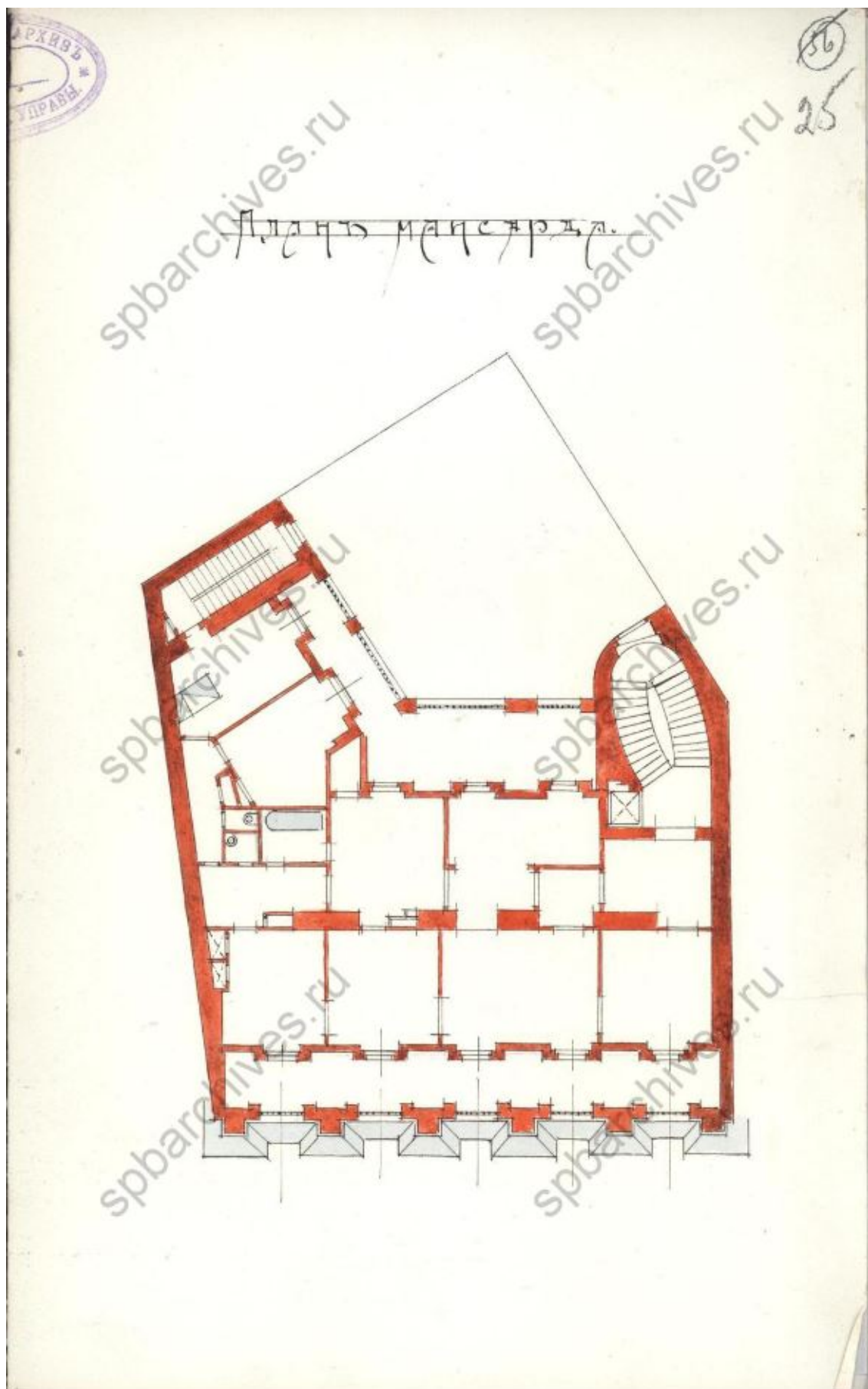
67. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



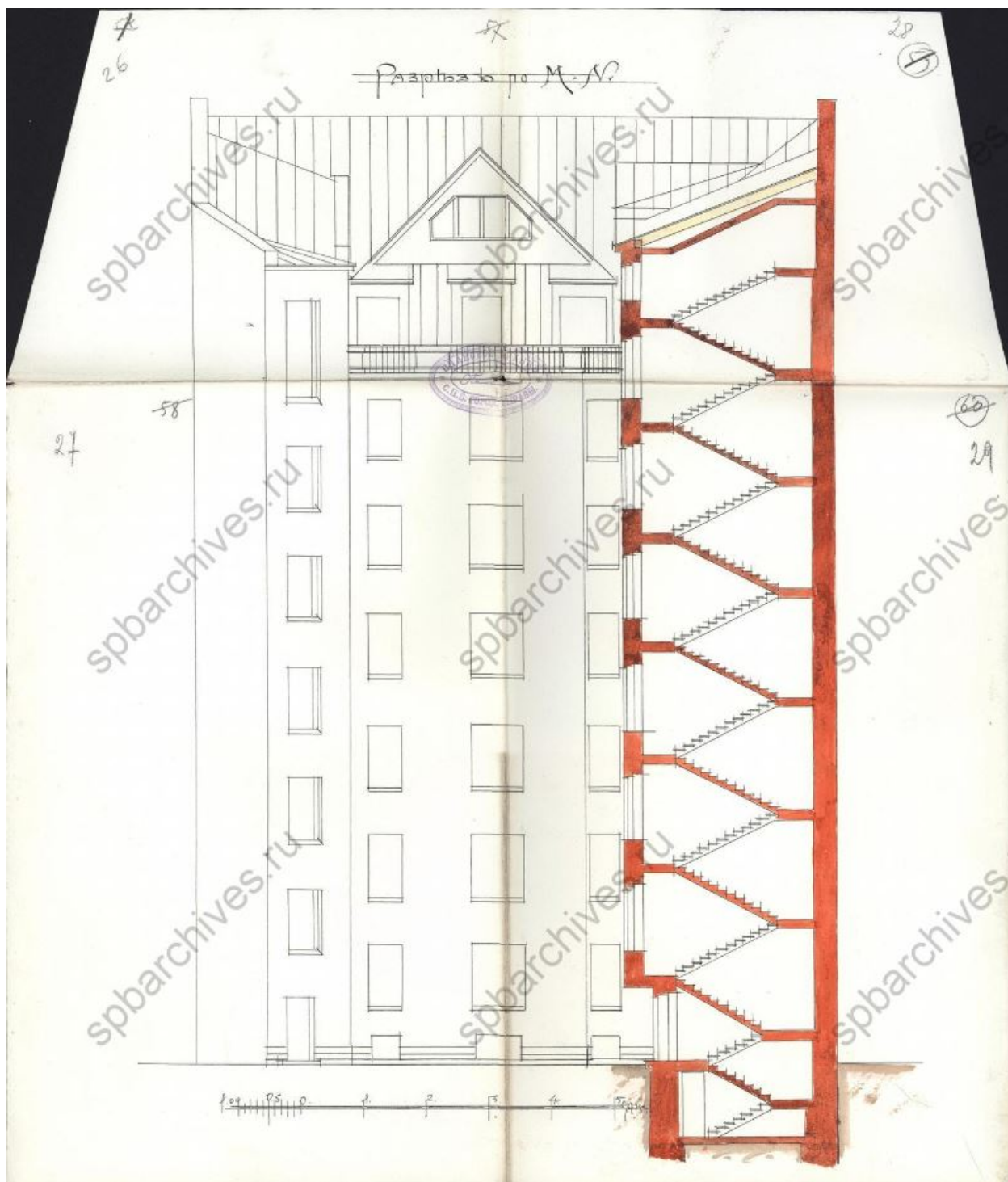
68. План 3-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



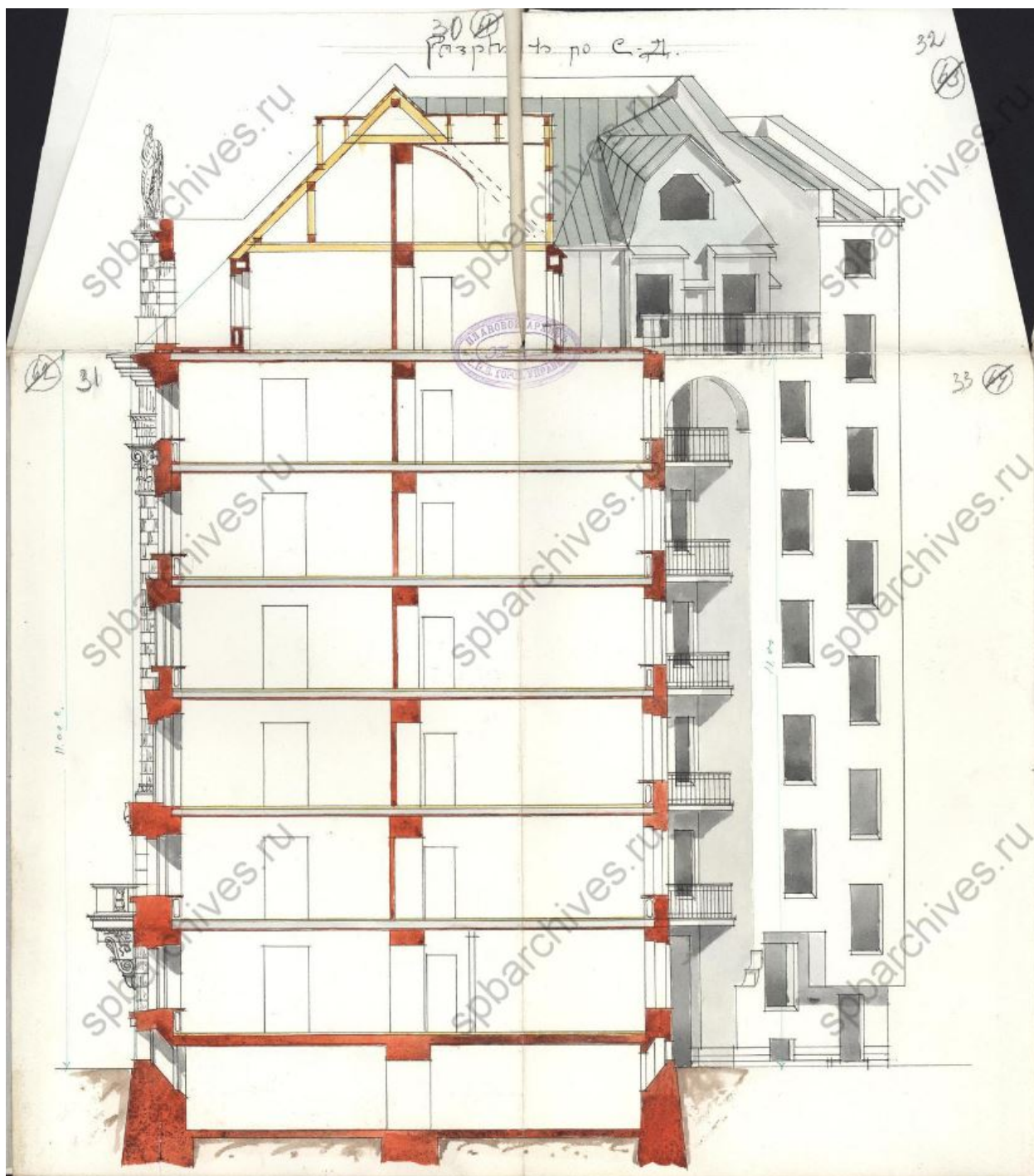
69. План 4-го, 5-го и 6-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



70. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



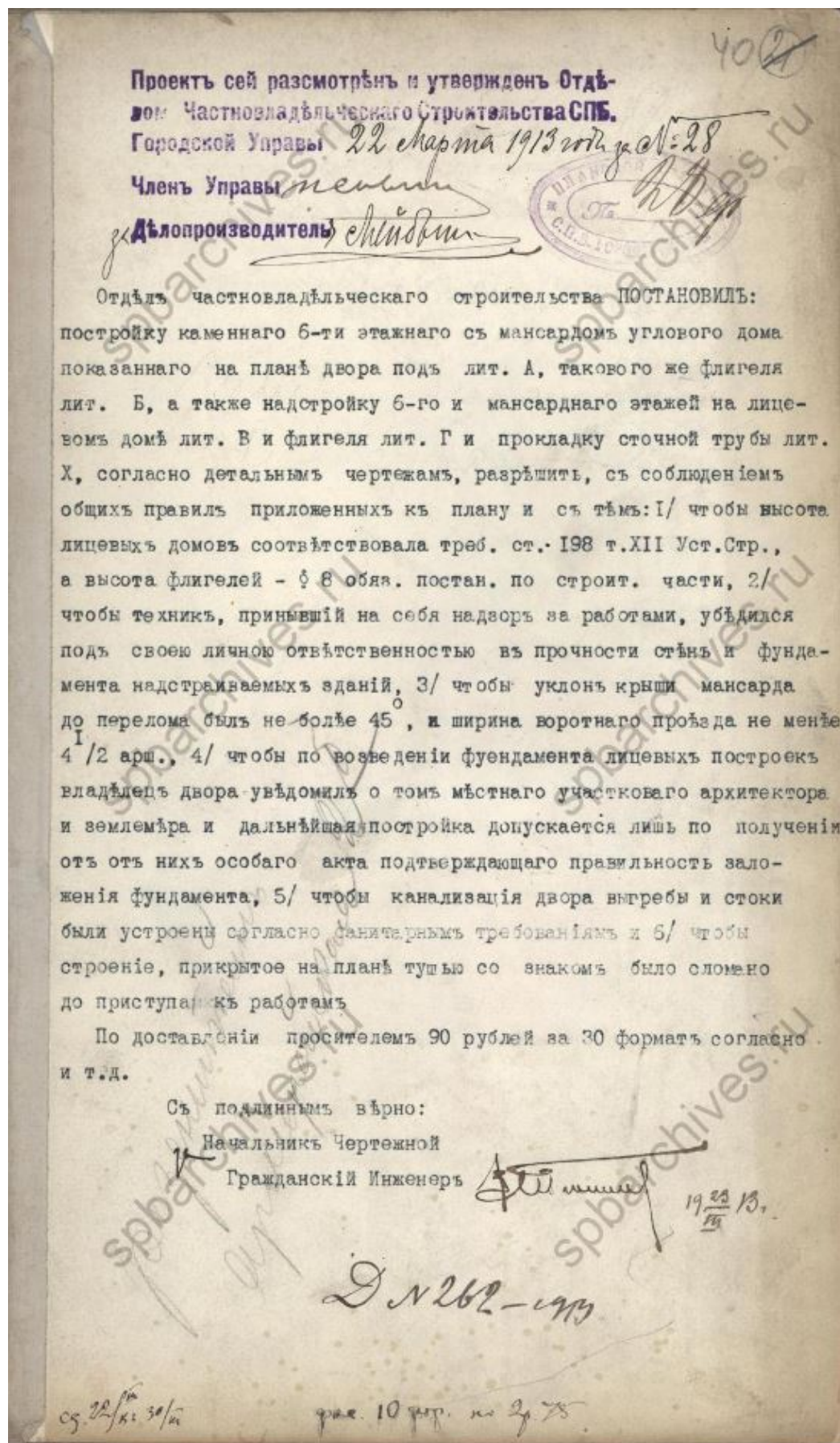
71. Разрез по М-Н. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



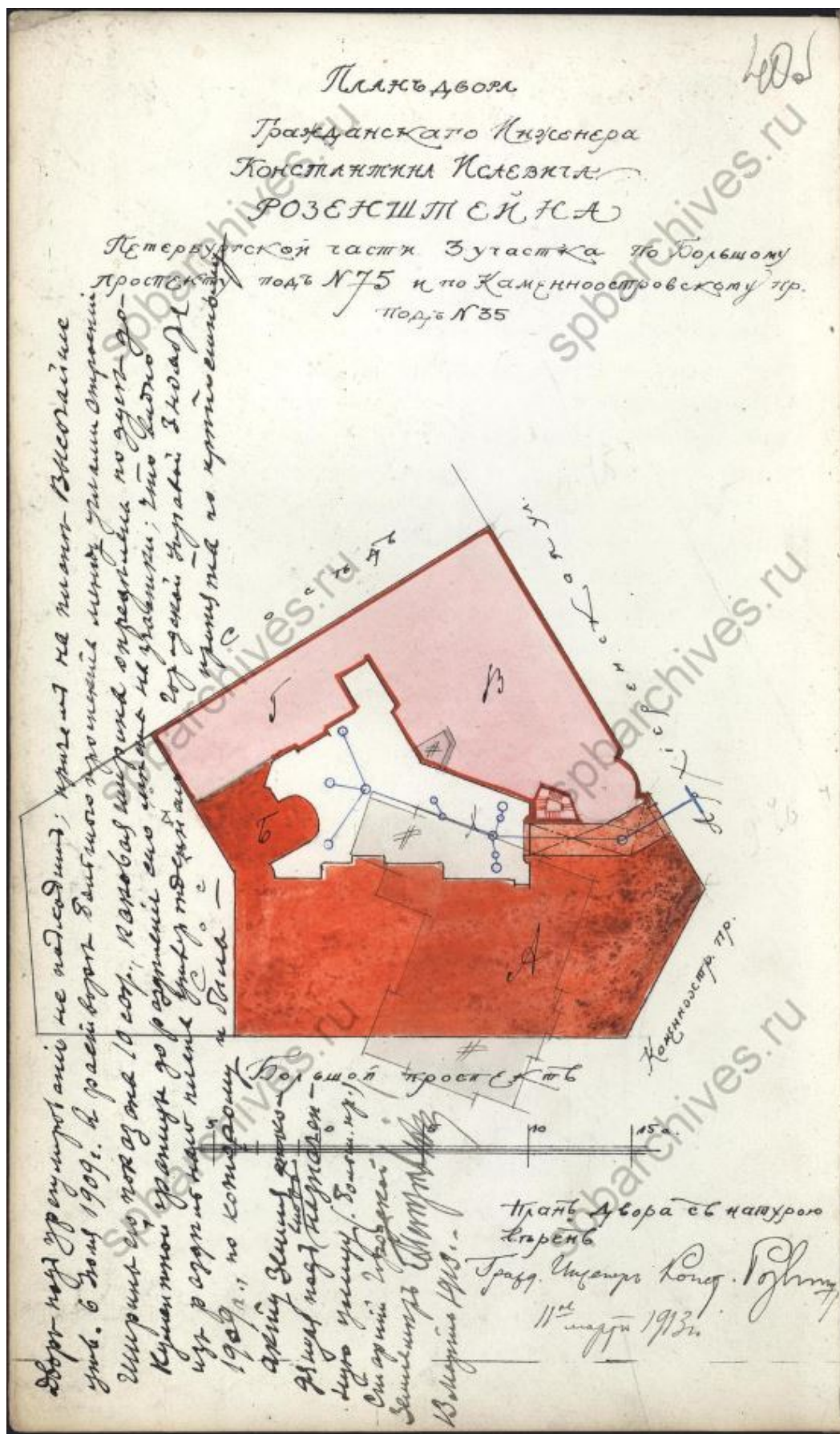
72. Разрез по С-Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



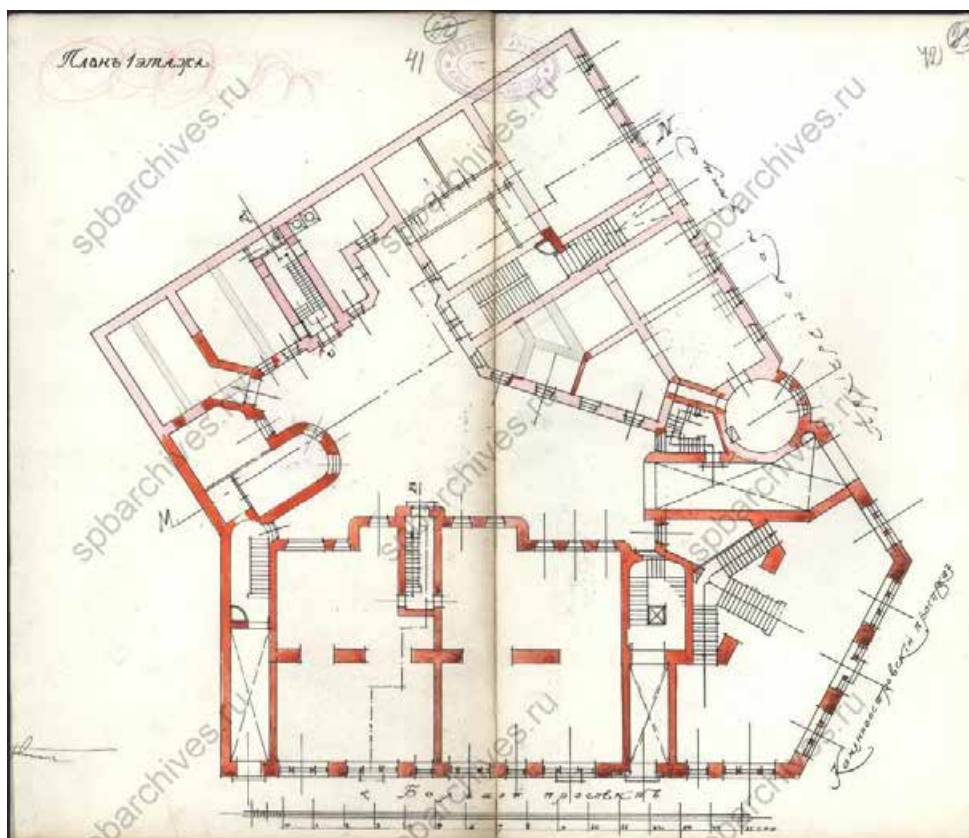
73. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



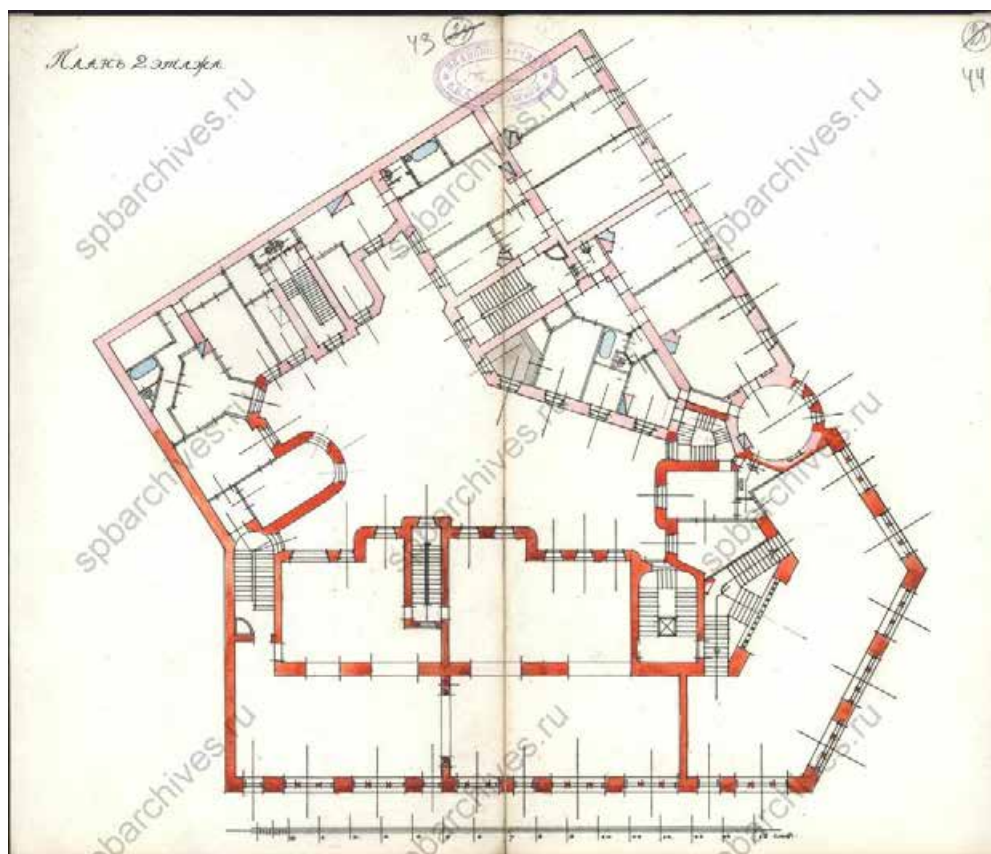
74. Постановление Городской Управы к проекту 1913 г. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



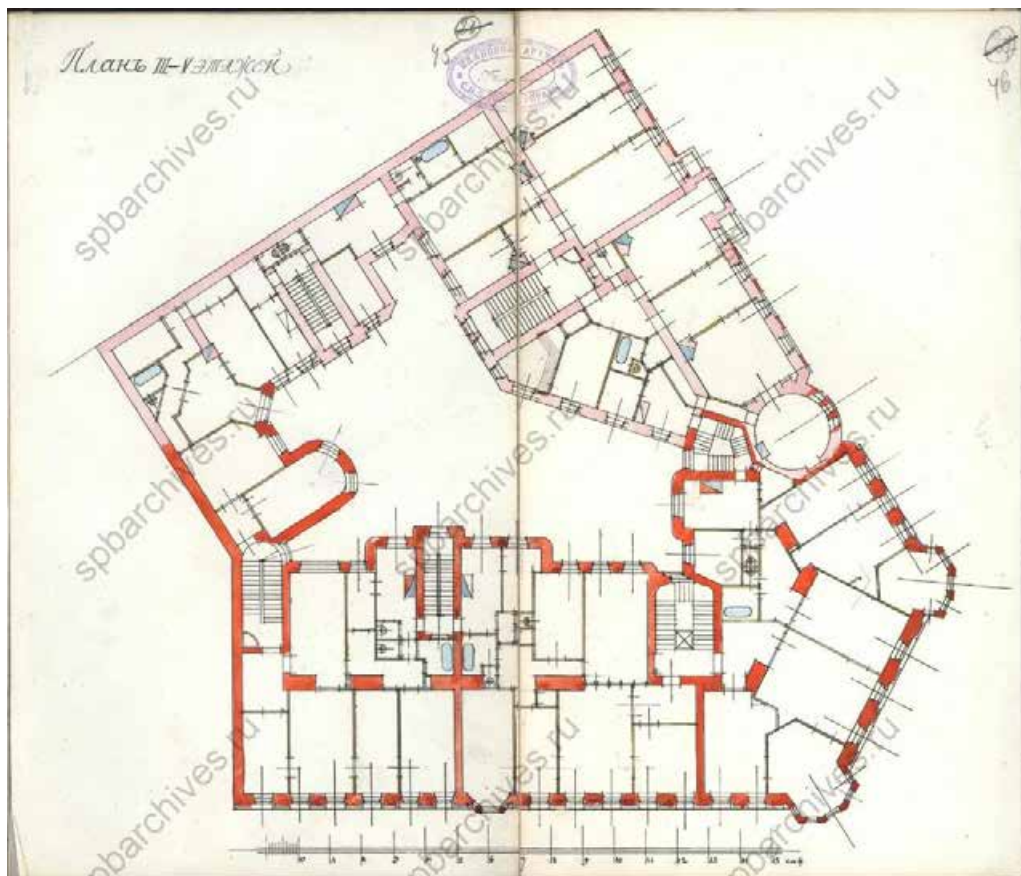
75. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



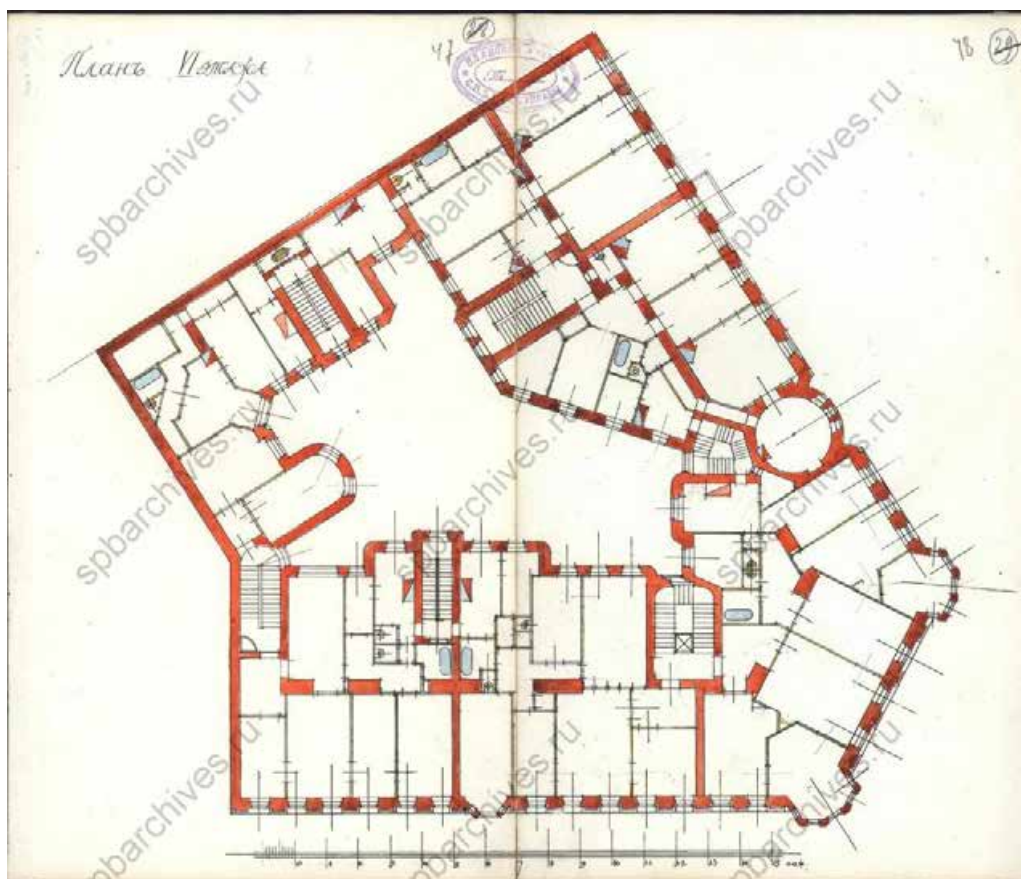
76. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



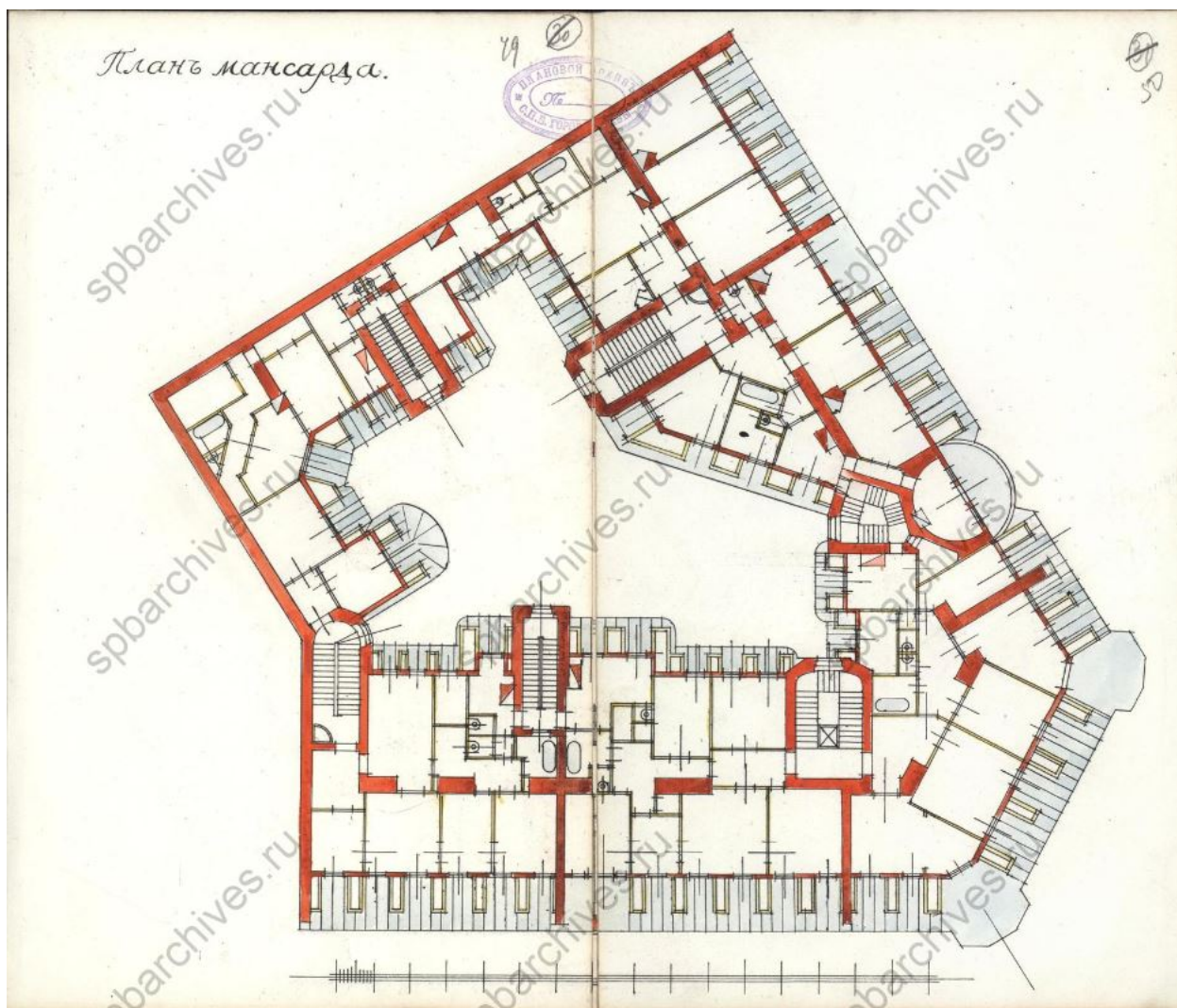
77. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



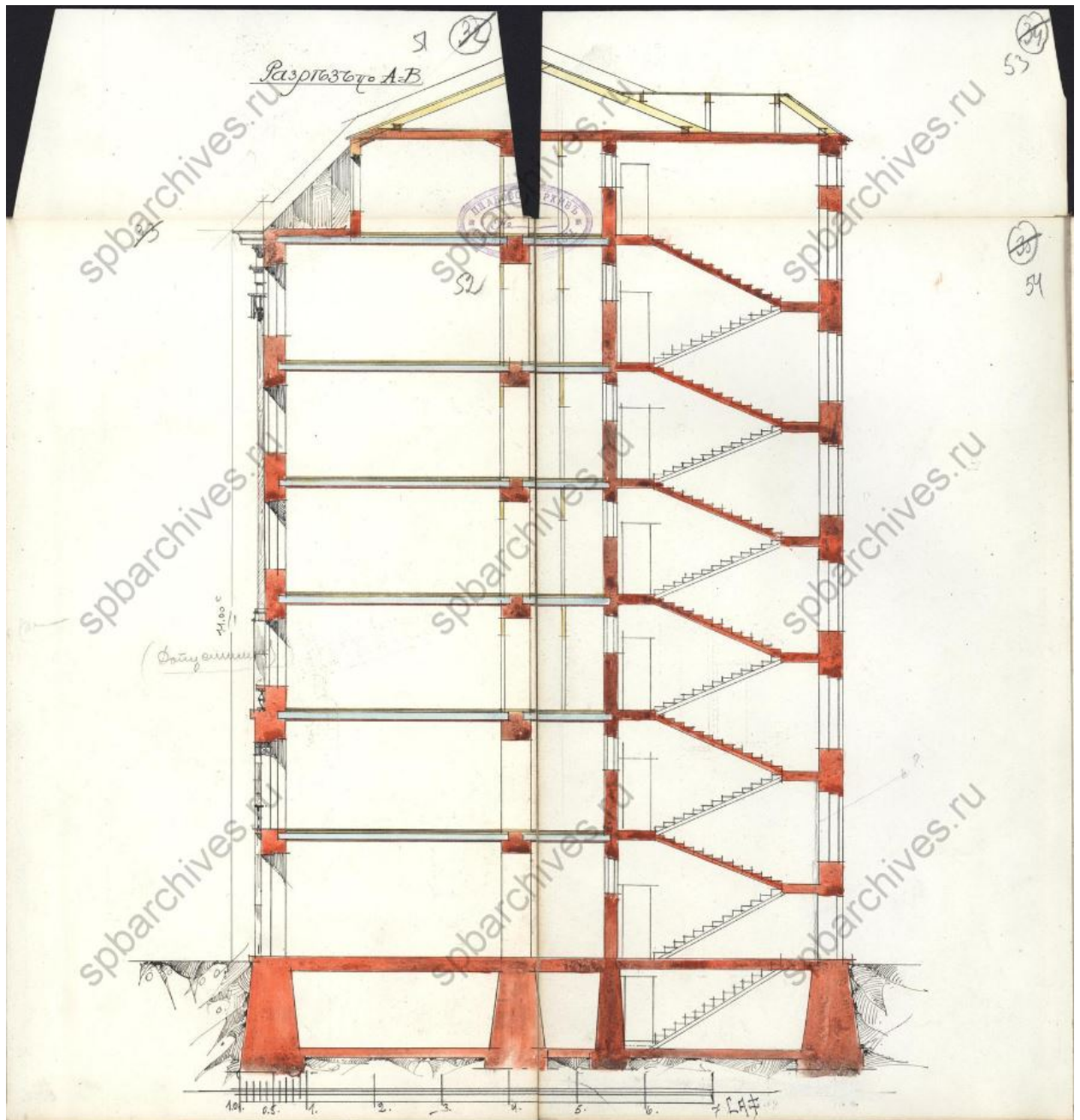
78. План 3-5-го этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



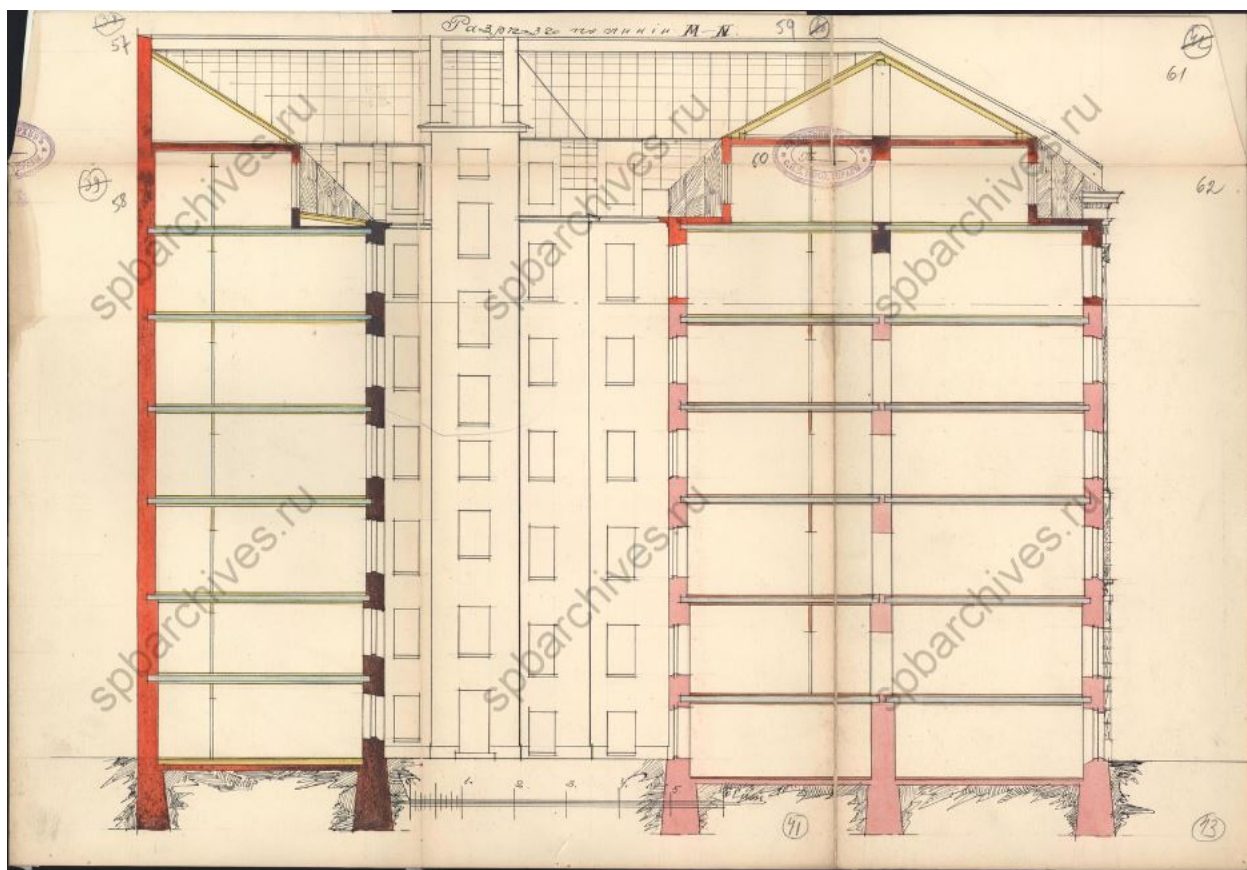
79. План 6-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



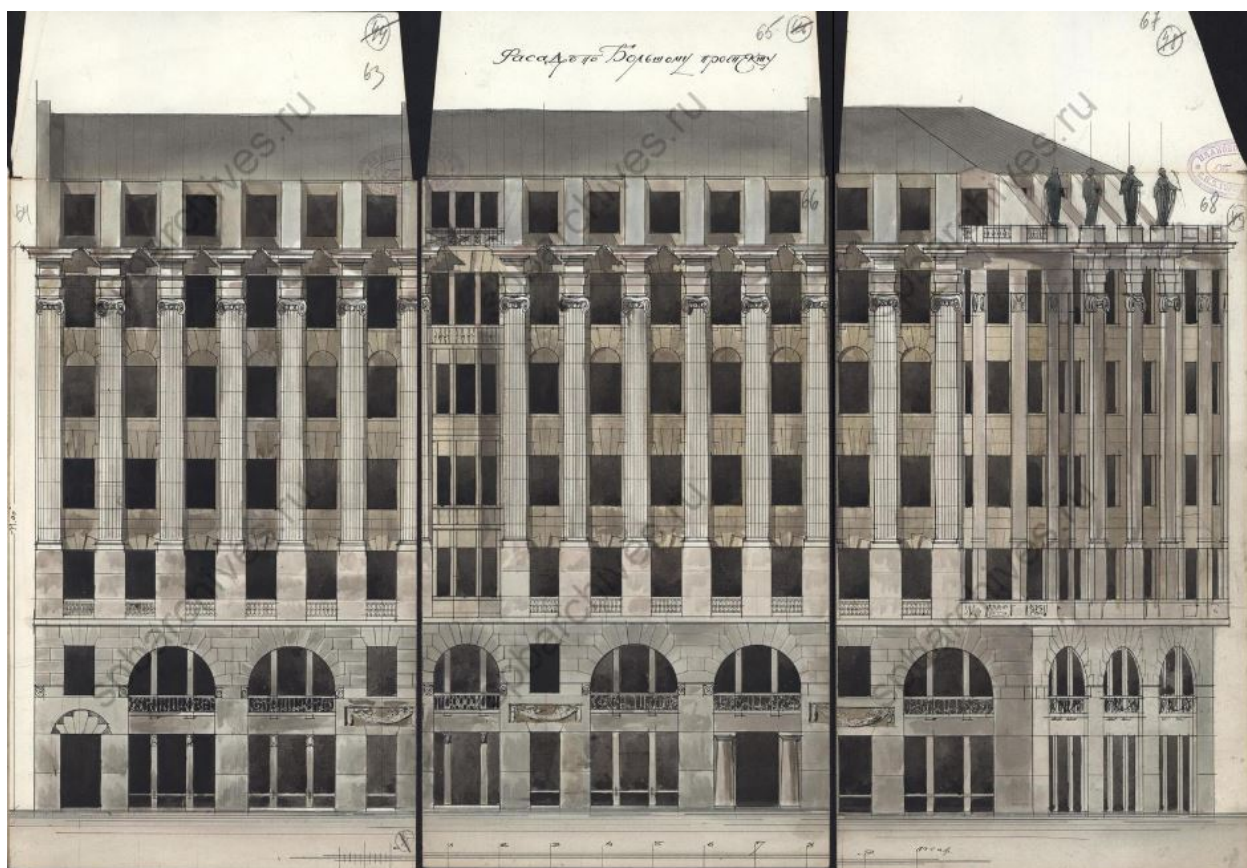
80. План мансарды. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



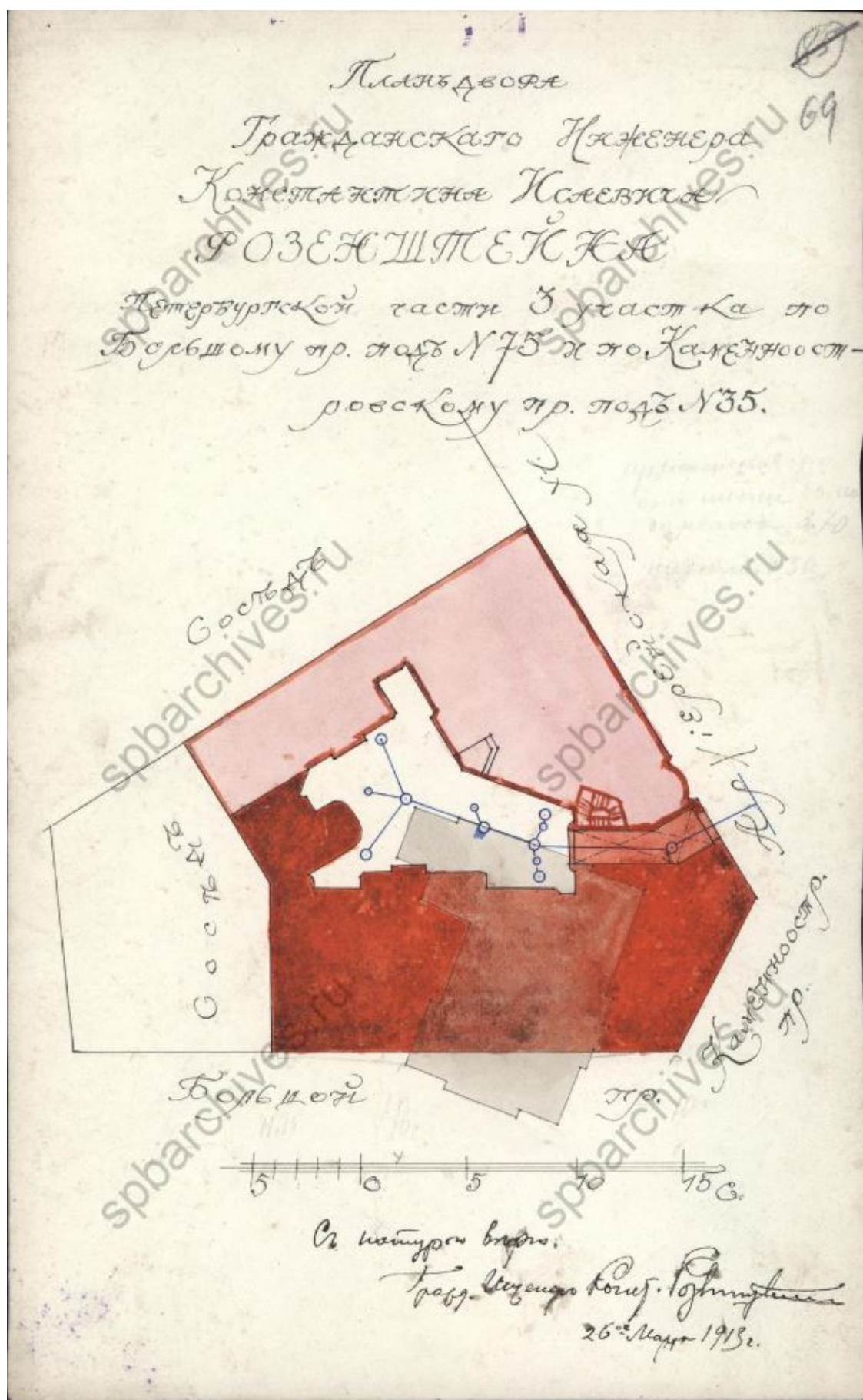
81. Разрез по линии А-В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



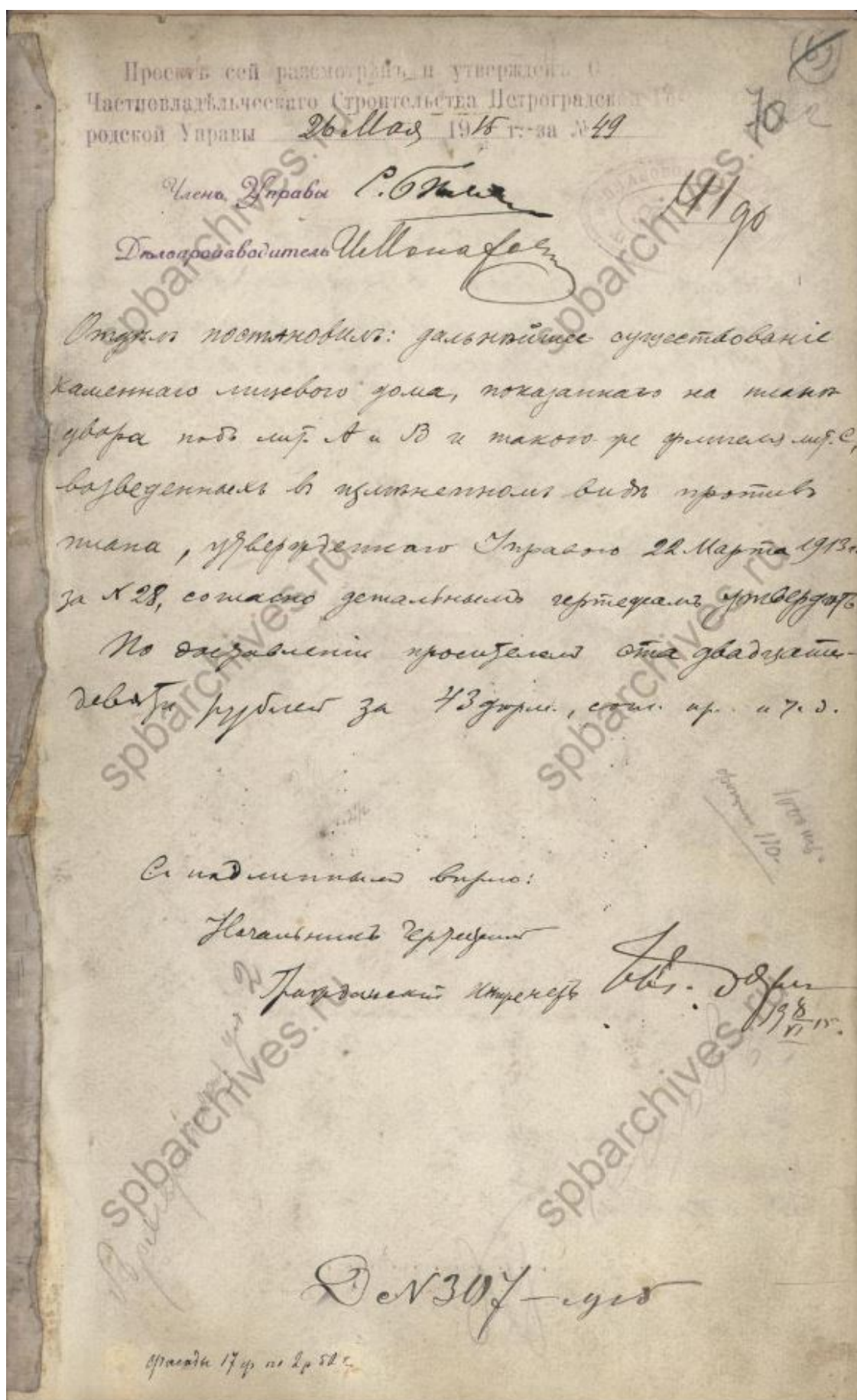
82. Разрез по линии М-Н. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



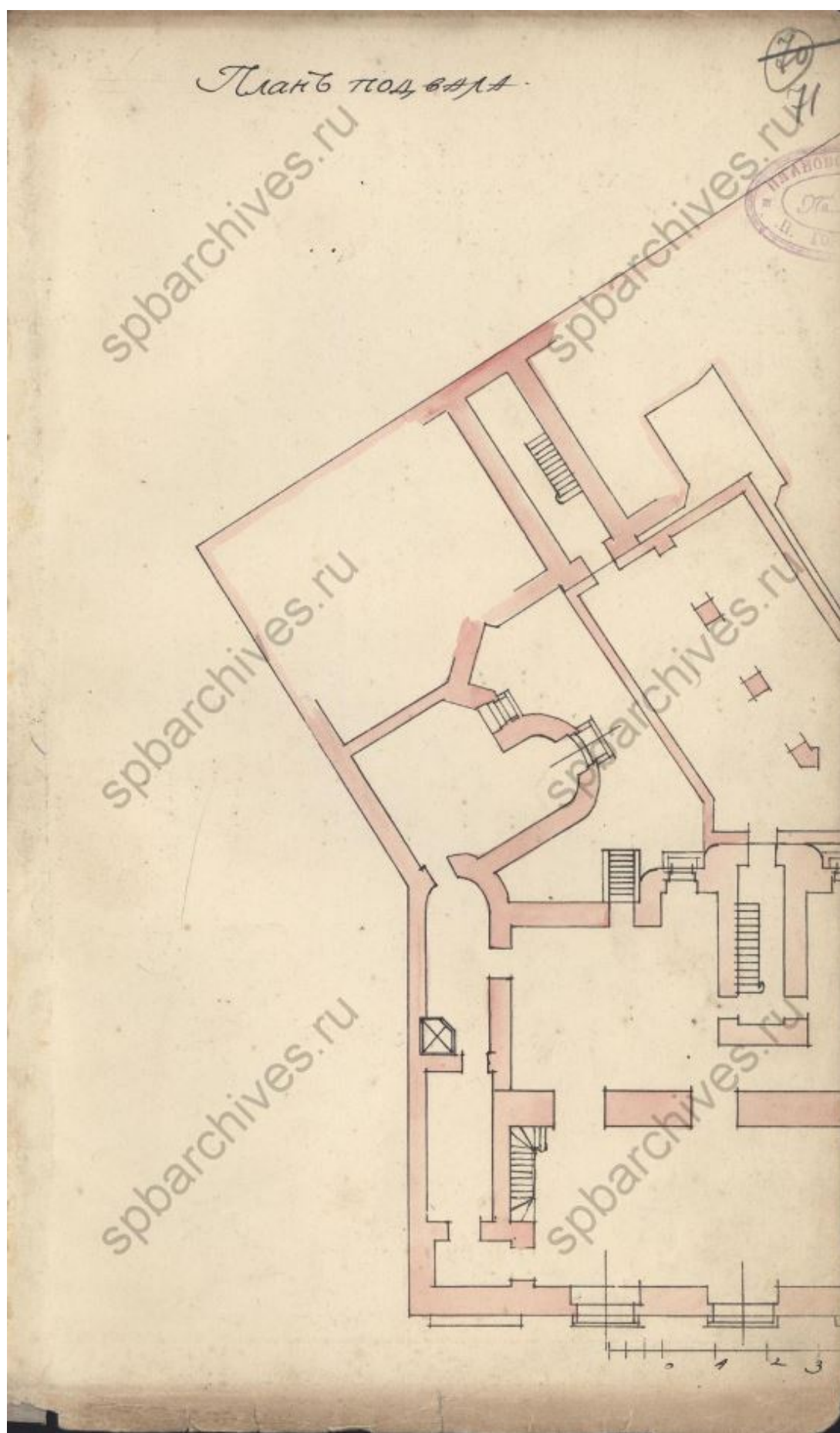
83. Фасад по Большому проспекту. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



84. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1913 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



85. Постановление Городской Управы, 1915 г. ЦГИА СПб. Фонд 513.
 Опись 102. Дело 7349



86. Фрагмент плана подвала. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

Проект сей разсмотрѣть и утвердить Отдѣломъ
Частновладѣльческаго Строительства Петроградской Го-
родской Управы. 9 ноября 1915 г. за № 117

Членъ Управы

Директоръ А. Я. Давыдовъ

Отдѣлъ Частновлад. Строит. по журналу, состоявшемуся 9 ноября 1915 г.
а № 117, - П О С Т А Н О В И Л Ъ : возведение бетоннаго тамбура къ
-ти этажному каменному дому, показанному на планѣ двора подъ лит. А,
огласно детальнымъ чертежамъ , р а з р ѣ ш и т ь , съ соблюденіемъ
общихъ правилъ, приложенныхъ къ плану.

По доставленіи просителемъ ДВѢНАДЦАТИ РУБЛЕЙ за ЧЕТЫРЕ ФОРМА-
А, согласно примѣч. къ ст. 187 т. XII Уст. Строит. изд. 1900 года, вы-
ать планъ подъ росписку въ плановой книгѣ.

Съ подлиннымъ вѣрно:

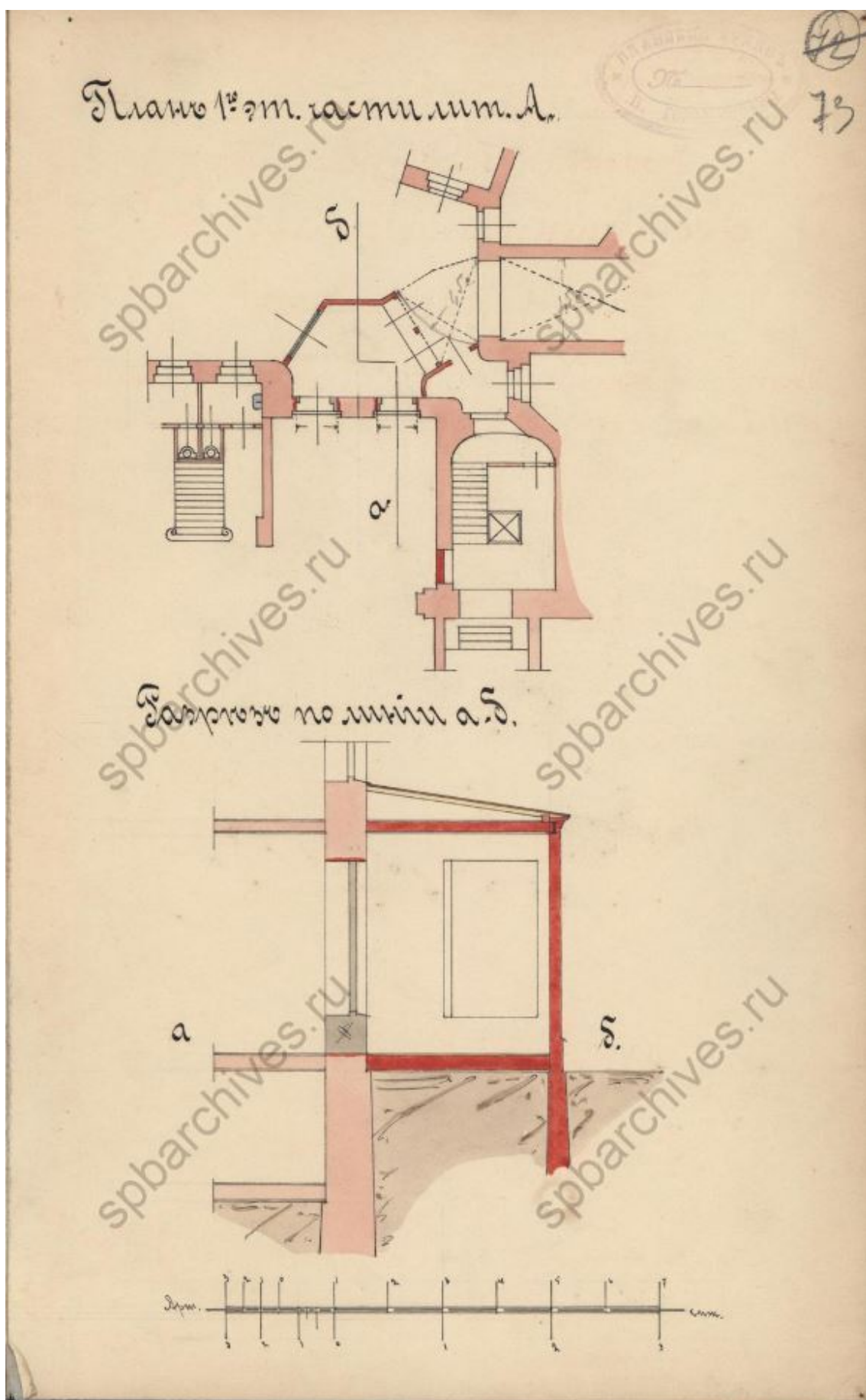
Начальникъ Чертежной

Гражданскій Инженеръ

Д. 7349-125



88. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна, 1915 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



89. План 1-го этажа части литеры А, разрез по линии а-б. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

Проектъ этотъ разсмотрѣнъ и одобренъ Петроград-
ской Городской Управой 18 Января 1915 г. за № 9554

Членъ Управы Р. Б. Миллеръ

Директоръ Управления И. М. Миллеръ

Проектъ сей разсмотрѣнъ Техническимъ Совѣ-
щательнымъ Присутствіемъ при Петроградскомъ
Градоначальникѣ и утвержденъ по журналу отъ
Декабря 1915 г. за № 655 съ оговоркою

Старшій Техникъ

И. Ф. М. разсмотрѣнъ и одобренъ
Генеральнымъ инженеромъ въ Петроградѣ
въ 1915 году. Проектъ каменнаго жилого дома,
построеннаго на мѣстѣ двора подъ
именемъ А. соименомъ и инженеромъ
съ соблюдениемъ общаго правила, при-
ложеннаго къ плану и съ планомъ.
1) Имя дома въ зрѣломъ состоян-
іи не превышаетъ 238 метровъ;
2) Имя дома не превышаетъ
въ высоту 3) Имя дома и ангаровъ
камера востановлена.

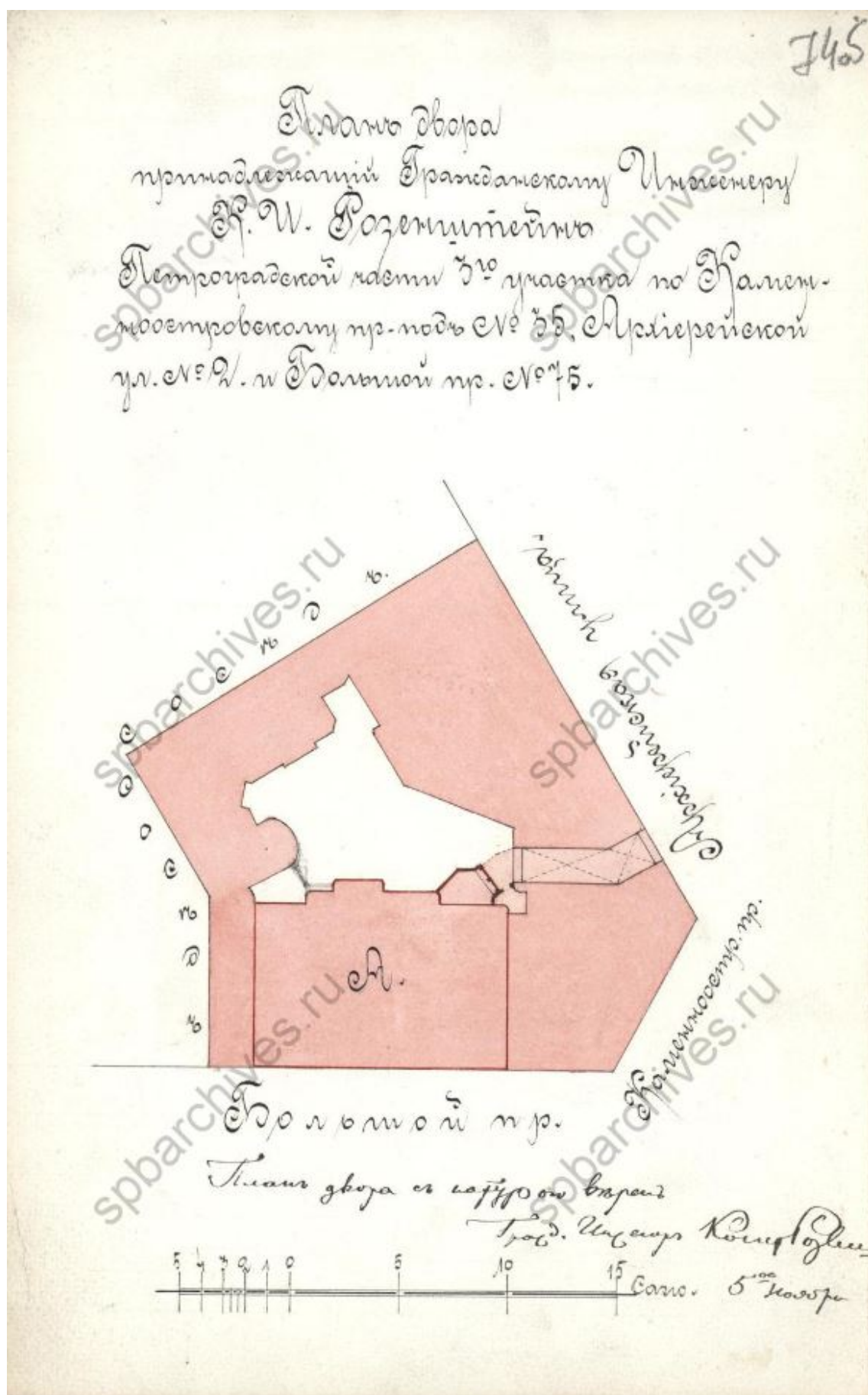
21 руб. за 7 фаз.

и подмостковъ.

Нач. Чертежной

Генер. Инж. И. М. Миллеръ

Д. № 307-1116.



91. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

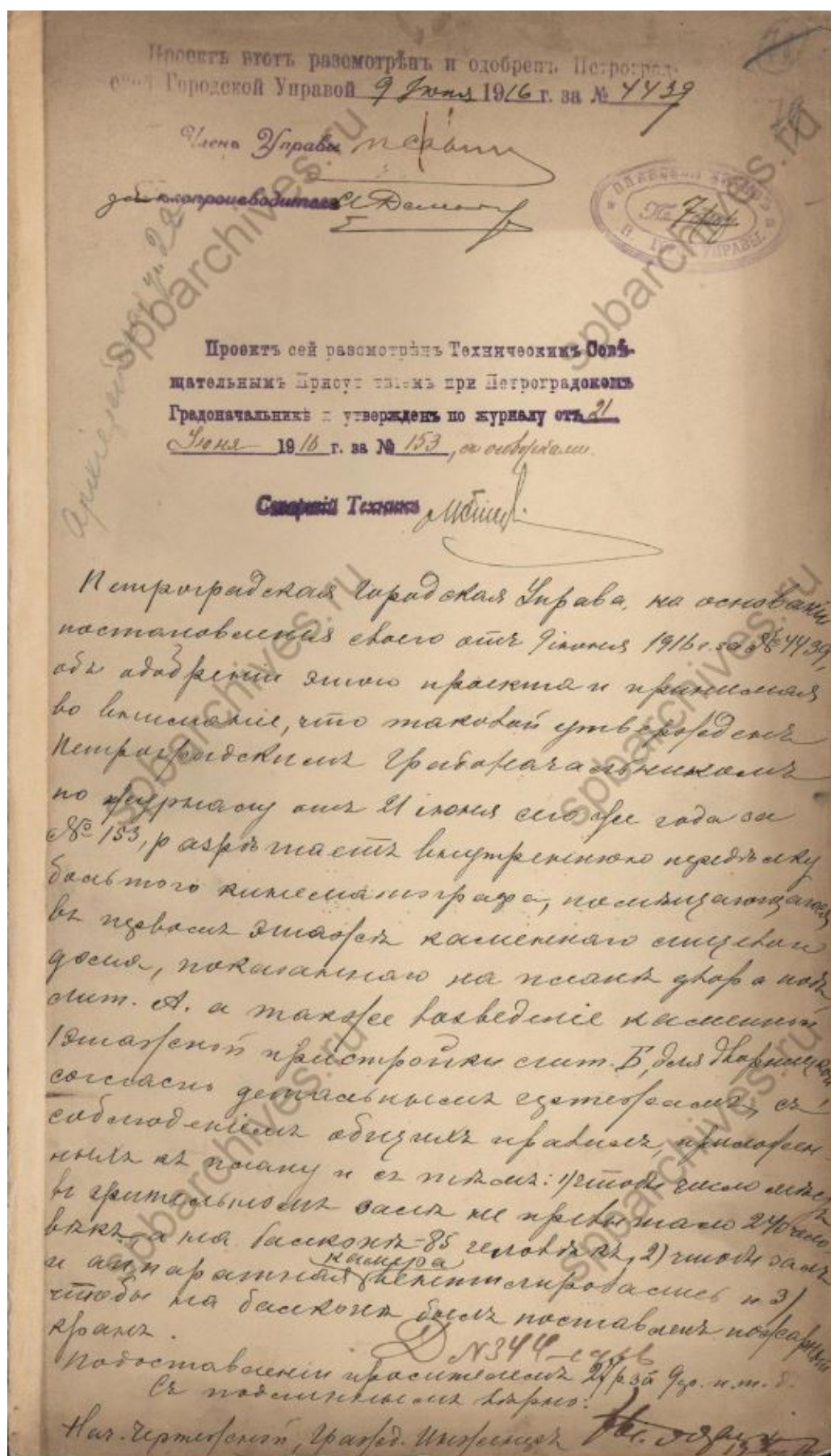
Устройство:

- основной корпус.
- вспомогательное отделение.
- центральное отделение.

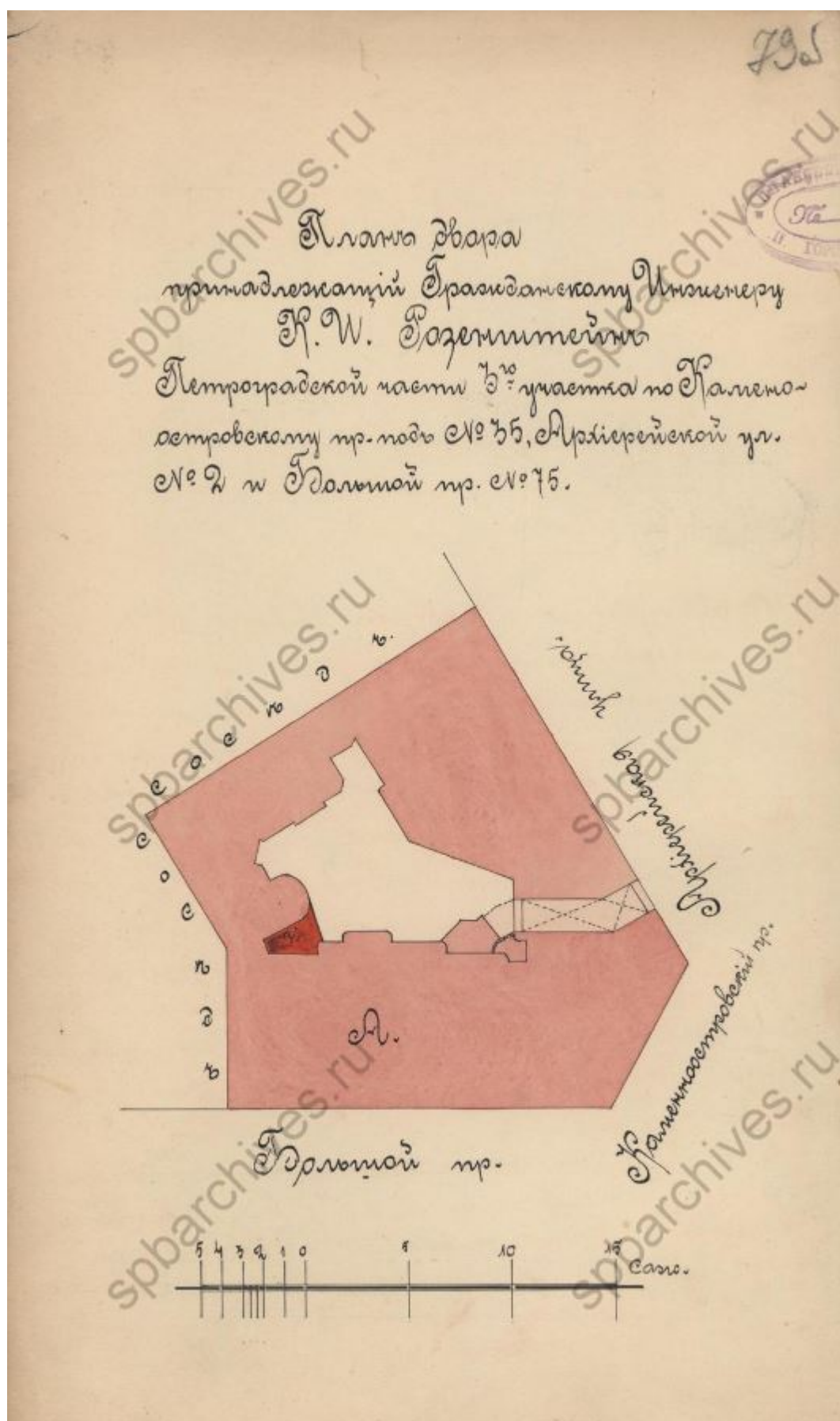
площадь участка 19,87.
вспомогательная 5,57.
зала 33,71.
всего помещений 29,78.

План 1-го этажа

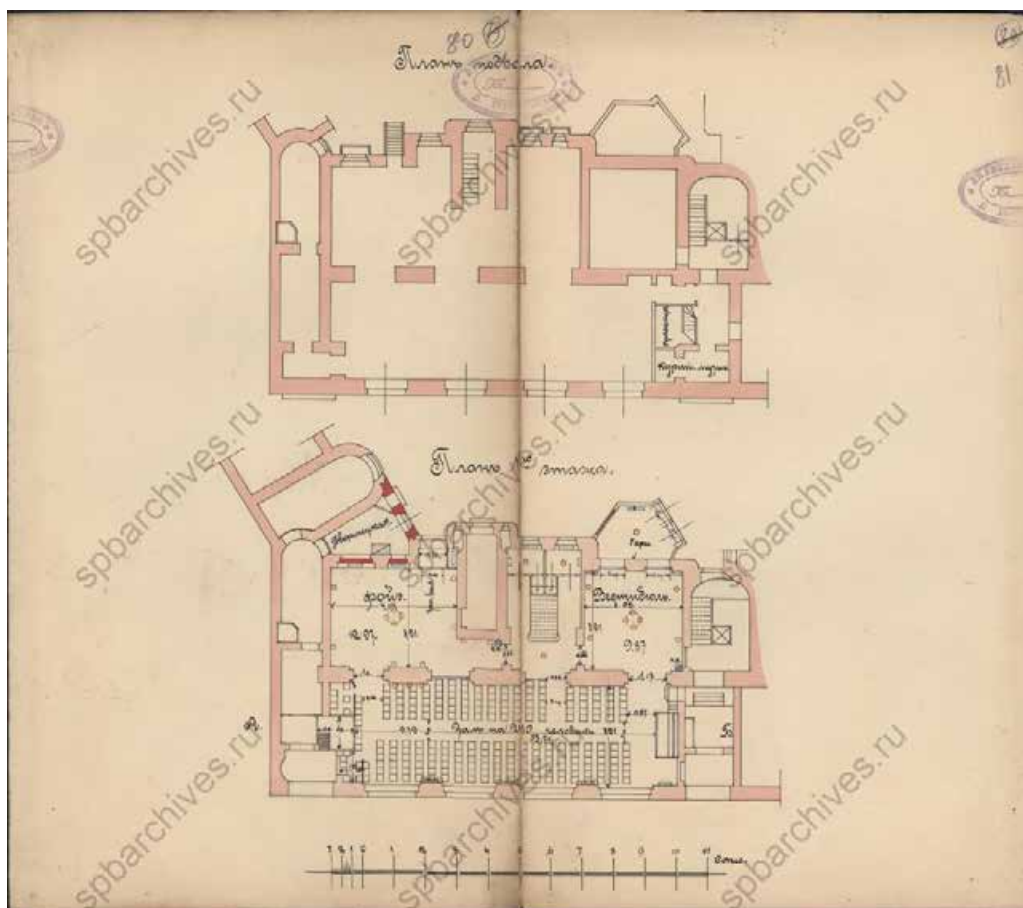
93. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



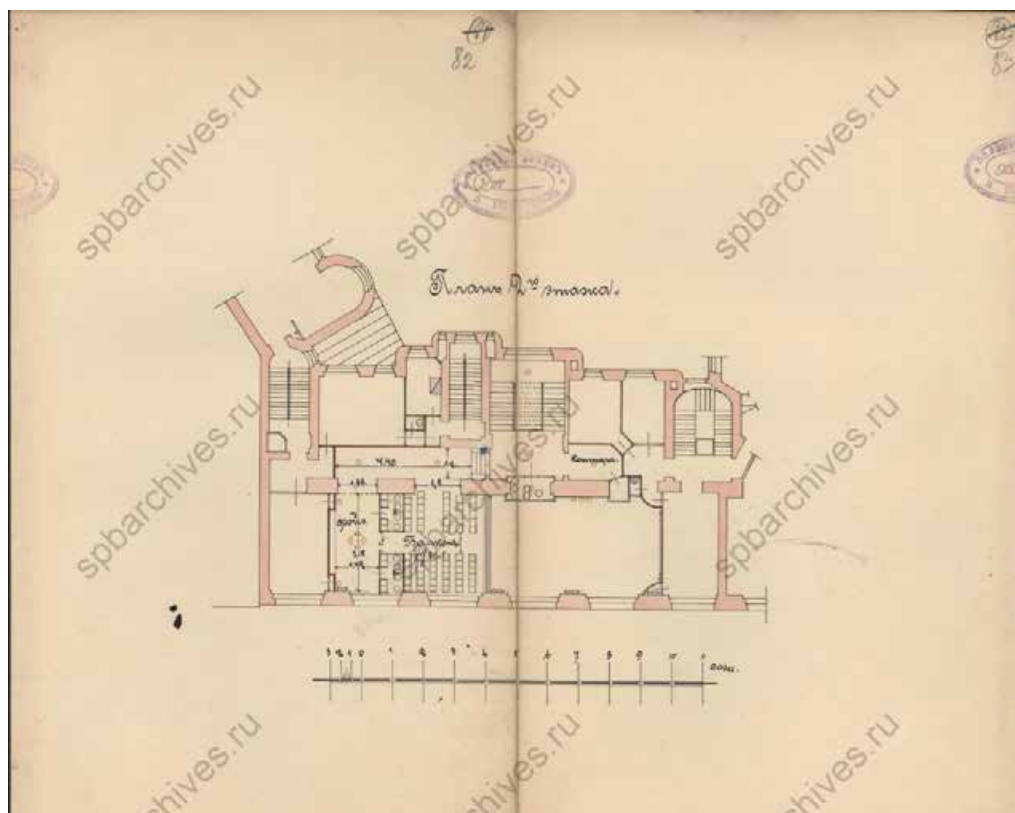
94. Постановление Городской Управы к проекту 1916 года. ЦГИА СПб.
Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



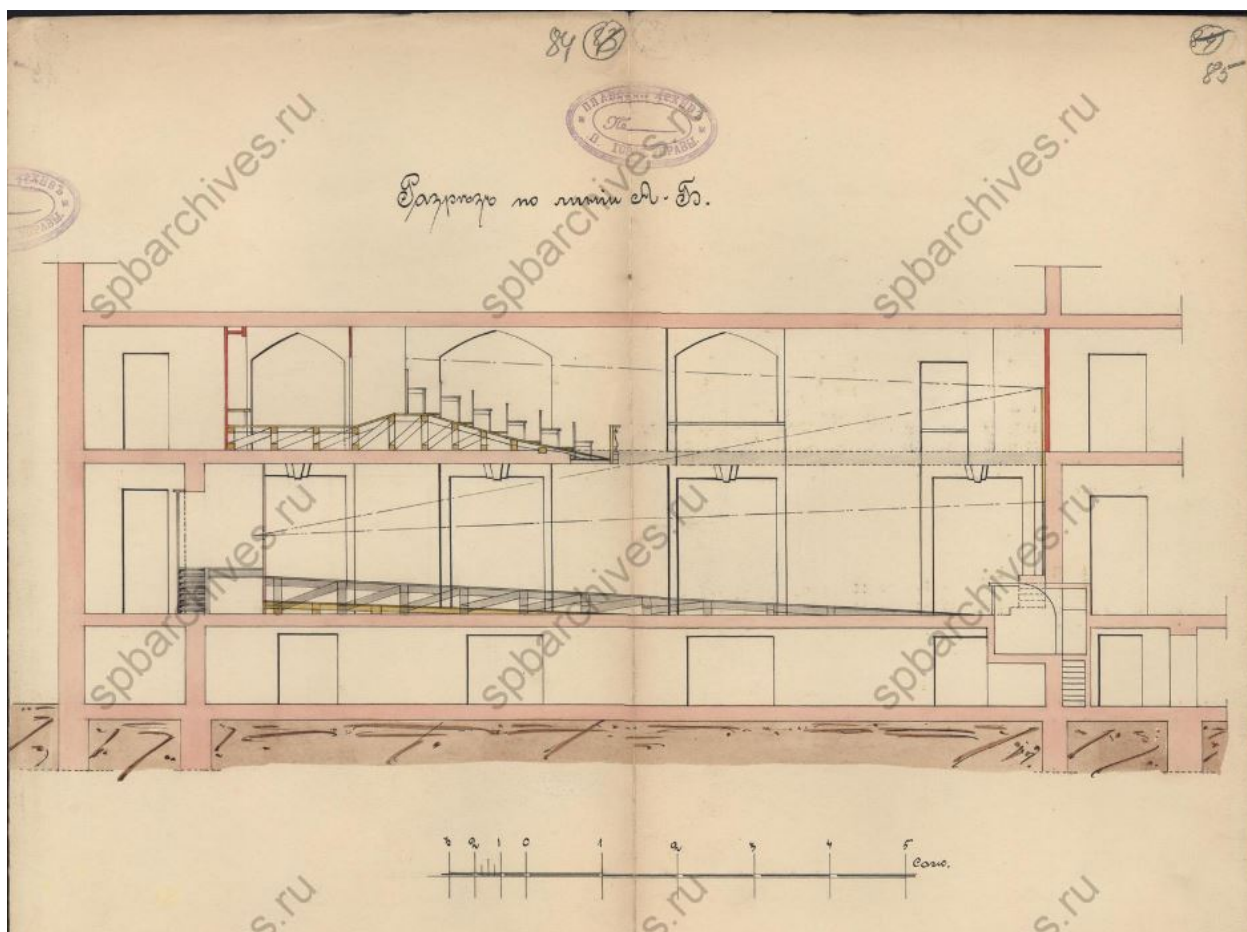
95. План двора Гражданского Инженера Константина Исаевича Розенштейна. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



96. План подвала и план 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.
Дело 7349



97. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349



98. Разрез по линии А-Б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7349

72. ЗДАНИЕ ТРИБУНЪ НА ВЕЛОДРОМЪ Общества Любителей Велосипеднаго Спорта, въ С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

(1898 г.).



99. Здание трибун на велодроме Общества любителей велосипедного спорта, 1898 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/138336>



100. Дом № 35 по Каменноостровскому проспекту до перестройки, 1899-1913 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/673728>



101. Большой проспект Петроградской стороны, 77. Дом
К.И. Розенштейна, 1900-1917 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1439111>



102. Угол Каменноостровского проспекта и Архьерийской улицы, 1917 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/673730>



103. Вид на площадь Льва Толстого с Каменноостровского проспекта, 1920 г. – Госкаталог РФ. Фотодокумент № 4955924



104. Общий вид здания кинотеатра "Резец", 1925 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 67557



105. Часть фасада дома №35 на Каменноостровском проспекте (угол площади Льва Толстого), архитектор А.Е. Белогруд, 1930-е гг. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 67560



106. Площадь Льва Толстого, 1933 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1458363>



107. Вид фасада дома № 75/35 (архитектор А.Е. Белогруд, 1913-1917 гг.) на площади Льва Толстого, 1935 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Гр 67579



108. Вид части фасада дома № 75/35 (архитектор А.Е. Белогруд, 1913-1917 гг.) на площади Льва Толстого, 1935 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Гр 67578



109. Ленинград, площадь Льва Толстого, 1936 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/435078>



110. Площадь Льва Толстого, 1939-1941 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/129023>



111. Дом № 75 по Большому проспекту Петроградской стороны,
1944 г. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Вр 883



112. Площадь Льва Толстого. Дом Розенштейна, 1953 г.
[Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/342001>



113. Доходный дом гражд. инж. Розенштейна К.Н. на Большом пр., 75,
1953-1955 г. –Госкаталог РФ. Фотодокумент № 7678912



114. Площадь Льва Толстого, 1955-1956 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/114583>



115. «Дом с башнями» на площади Л.Н. Толстого, 1957 г.
[Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/120189>



116. Вид части площади и дома Розенштейна (Большой проспект Петроградской сторны, 75, построен в 1913-1914 гг., архитектор А.Е. Белогруд, инженер - архитектор К.И. Розенштейн), конец 1950-х – начало 1960-х гг. - ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Ар 196931



117. Кировский проспект, 35/75, 1964 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1231623>



118. Двор дома № 75 по Большому проспекту Петроградской стороны, начало 1970-х гг. ЦГАКФФД СПб – Фотодокумент Бр 69548



119. Площадь Льва Толстого, 1970-1973 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/551635>



120. Площадь Льва Толстого, 1970-1975 гг. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1129377>



121. Улица Льва Толстого, 2, 1987 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/1561575>



122. Улица Льва Толстого, 1990 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/126975>

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Извлечение из постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге»



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10 июля 2001 г. № 527

МОСКВА

**О перечне объектов исторического и культурного наследия
федерального (общероссийского)
значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге**

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Одобрить работу Министерства культуры Российской Федерации и правительства Санкт-Петербурга, проведенную совместно с научно-исследовательскими организациями и организациями по охране памятников истории и культуры, по уточнению пообъектного состава памятников истории и культуры федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

2. Утвердить прилагаемый перечень объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

3. Признать утратившими силу:

приложение № 1 к постановлению Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" в части, касающейся памятников культуры г. Ленинграда;

приложение № 1 к постановлению Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. № 624 "О дополнений и частичном изменении

постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" в части, касающейся памятников культуры г. Ленинграда;

приложение к постановлению Совета Министров РСФСР от 7 сентября 1976 г. № 495 "О дополнении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" (СП РСФСР, 1976, № 17, ст.134) в части, касающейся памятника культуры г. Ленинграда;

постановление Правительства Российской Федерации от 20 февраля 1992 г. № 116 "О включении в список исторических памятников ледокола "Красин".

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Касьянов

Наименование и дата сооружения памятника истории и культуры	Местонахождение памятника истории и культуры
храм, 1768-1771 гг., арх.Фельтен Ю.М., 1902-1903 гг., арх.Маршнер Л.Х.	Большой просп. Васильевского острова, 1
Рынок Андреевский, 1789-1790 гг.	Большой просп. Васильевского острова, 18
Типография Академии наук, 1808-1810 гг., арх.Порто А., 1829-1830 гг., арх.Филиппов Д.Е.:	Большой просп. Васильевского острова, 28, 9-я линия Васильевского острова, 12
ограда	
типография	
Дворец культуры им Кирова С.М., 1930-1937 гг., арх.Кобзак С.Н., арх.Троцкий Н.А.	Большой просп. Васильевского острова, 83
Церковь Божией Матери Милующей, 1888-1898 гг., арх.Косяков В.А., арх.Пруссак Д.К.	Большой просп. Васильевского острова, 100
Памятник Ленину В.И., 1930 г., ск.Козлов В.В., ск.Крыжановская А.В., ск.Троупянский Я.А., ск.Кумпис Я.А.	Большой просп. Васильевского острова, у дома 55
Памятник публицисту Добролюбову Н.А., 1959 г., ск.Синайский В.А., арх.Сперанский С.Б.	Большой просп. Петроградской стороны, у дома 34-36
"Тучков буян" (склады пеньки), 1763-1772 гг., арх.Ринальди А., инж.Деденев М.А., инж.Дьяков А.А., 1931-1933 гг.	Большой просп. Петроградской стороны, 1-а
Дом Розенштейна К.И., 1913-1914 гг., арх.Белогруд А.Е., 1913-1915 гг., фасады - арх.Розенштейн К.И.	Большой просп. Петроградской стороны, 75
Собор Сампсониевский:	Большой Сампсониевский просп., 39-а, 41
колоколья, 1728-1740 гг.	Большой Сампсониевский просп., 41

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Копия плана границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.», утвержденного КГИОП 10.12.2004

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



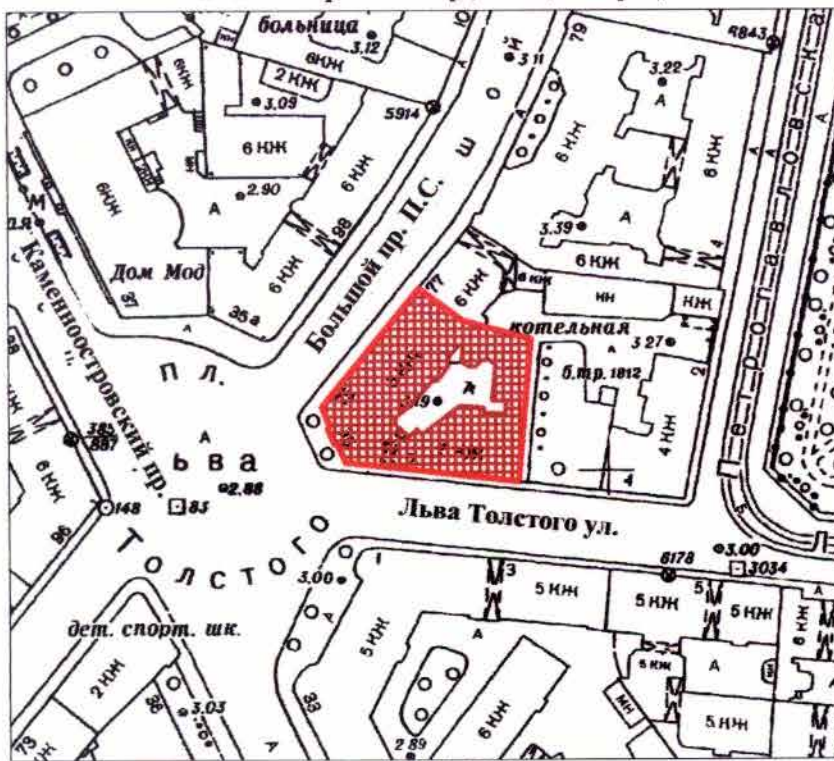
Б. М. Кириков

"10" ~~ДЕКАБРЯ~~ 2004

**План границ территории
объекта культурного наследия
федерального значения
"Дом Розенштейна К.И."**

г. Санкт-Петербург, Большой пр., 75

(Адрес: Большой пр.П.С., 75; Льва Толстого ул.,2;
Каменноостровский пр., 35/75, литер А)



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Граница территории объекта культурного наследия

 Объект культурного наследия федерального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Копия распоряжения КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна»

копия письма КГИОП о наличии или отсутствии в помещениях квартиры № 2 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера от 05.09.2022 № 01-46-2545/22-0-1



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

окуд

08.12.2011№ 10-900

**Об утверждении перечня предметов охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дом К.И. Розенштейна»**

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 35/75, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Настоящее распоряжение утрачивает силу со дня утверждения федеральным органом охраны объектов культурного наследия перечня предметов охраны вышеуказанного объекта.

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

Заместитель председателя КГИОП

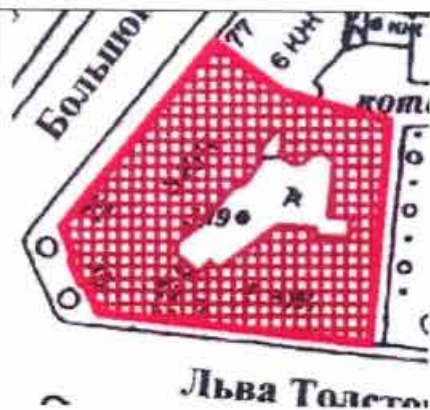
А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП

от 08.12.2011 № Л-900

Перечень предметов охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дом К.И. Розенштейна»

Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 35/75, литера А.

№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация пятиэтажного с мансардами здания и одного дворового семиэтажного корпуса; крыша — исторические габариты и конфигурация (скатная); две угловых башни-эркеры — местоположение, габариты, конфигурация (шестиугольные в плане), конструкция (на ступенчатом конусообразном основании); лестничные ризалиты — количество (три), местоположение (дворовые фасады), габариты, конфигурация (с закругленными углами, прямоугольный в плане);	  

эркеры – количество (два), местоположение (4 и 10 оси на уровне 2-3-го этажей лицевого фасада по ул. Льва Толстого), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, завершающиеся балконами);

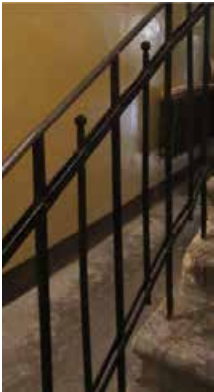
четыре эркера, сгруппированные попарно с балконом между ними, – местоположение (2, 4 и 9,11 оси на уровне 5-го этажа лицевого фасада по Большому пр.), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, завершающиеся балконами);

эркер – местоположение (по 3-ей оси на уровне 5-6-го этажей северного фасада дворового корпуса), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане);

воротный проезд – местоположение, габариты, конфигурация (с лучковой перемычкой).



2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); типы перекрытий: плоское – воротный проезд; исторические отметки междуэтажных перекрытий; парадная лестница по ул. Льва Толстого (Л-1): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей – материал (чугун), техника исполнения (литьё), рисунок (в виде вертикальных стоек, объединенных попарно композициями из волутообразных завитков в верхней и в нижней частях, с вертикальной стойкой в центре, декорированной волутообразными завитками); парадная лестница по Большому пр. (Л-2): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (трёхмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей – материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с конусообразными наконечниками в верхней и в нижней частях);	   
---	---------------------------------------	---	--

		служебная лестница (Л-3): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных прутьев).	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад по пл. Льва Толстого: материал и характер отделки цоколя и ступеней входов – облицовка плитами из гранита; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей; венчающий профилированный карниз, декорированный дентикулами; прямоугольные аттики; мансарды – количество (три), габариты, конфигурация (полуциркульное завершение – по центральной оси, лучковое завершение – по 1-ой и 3-ей осям);	

балконы – количество (два), местоположение (по центральной оси фасада на уровне 4-го и 6-го этажей), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане), конструкция (на кронштейнах);
 проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная и с полуциркульным завершением), оформление (веерный замковый камень и треугольный сандрик на кронштейнах – 4-ый этаж, профилированный муфтированный архивольт – 6-ой этаж);
 ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), рисунок (балюстрада);

дверные проемы – количество (два), местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма с полуциркульным завершением);
 оформление дверного проема – портал из гранита, муфтированные профилированные архивольты;

портал главного входа – местоположение, габариты (в два этажа), конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (муфтированное гранитное обрамление с веерным замковым камнем);

оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркульным завершением);
 оконные заполнения – цвет (темно-коричневый);
 оформление оконных проемов:

третий и пятый этажи – муфтированный наличник из терразитовой штукатурки, с веерным замковым камнем (по центральной оси);



четвертый этаж – с веерным замковым камнем, наружной подоконной доской на четырёх кронштейнах;

шестой этаж – муфтированный архивольт из терразитовой штукатурки, наружная подоконная доска на кронштейнах, сдвоенные окна башен-эркеров, объединенные муфтированным наличником в форме стрельчатой арки, декорированной краббами, две стрельчатых арки с трилистником в тимпанах, с геральдическим щитом над ними, лепная композиция, состоящая из трёх шестиугольных картушей, в подоконном простенке;

два полуциркульных оконных проема башен-эркеров – местоположение (со стороны Большого пр. и ул. Льва Толстого, на уровне мансарды), оформление (фигурный наличник с лепным декором: ангел с картушем – в подоконном простенке, две лопатки, фланкирующие оконный проем, декорированные растительным рельефом, профилированный архивольт, с лепной композицией с двумя ангелами и лирой;



оконный проем – местоположение (башня-эркер со стороны Большого пр.), оформление (наличник с лепным декором: пилястры с растительным рельефом, со стилизованными композитными капителями, два ангела, сидящие на волютообразных завитках – над оконным проемом, раскрепованный карниз, две стилизованные шишки пиний);

оформление башен-эркеров – рустованные углы, отделанные терразитовой штукатуркой, имитирующей гранит;

основание эркеров – ступенчатое на кронштейнах, материал (терразитовая штукатурка);

балюстрада, венчающая башни-эркеры;

лепная композиция – местоположение (северная башня-эркер), габариты, оформление (знаки зодиака, расположенные по кругу);



лицевой фасад по ул. Льва Толстого:
 материал и характер отделки цоколя и ступеней входов – облицовка плитами из гранита;
 материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;
 подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей;
 венчающий карниз, декорированный дентикулами;
 балюстрада – местоположение (на парапете кровли), габариты;
 мансарды – количество (одиннадцать), габариты, конфигурация (лучковое завершение);
 балконы – количество (одиннадцать), местоположение (на уровне 6-го этажа), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане);
 проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (с полуциркульным завершением), оформление (профилированный муфтированный архивольт);
 ограждение балконов – материал (черный металл, каменные тумбы с шарами), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек);
 балконы, венчающие эркеры, – количество (два), местоположение (4 и 10 оси на уровне 4-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане);
 проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные);
 ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада, парапетные тумбы, декорированные резьбой, увенчанные шарами);
 оформление эркеров (простенок между 2-м и 3-м этажами) – муфтированный архивольт с веерным замковым камнем, композиция из волютообразных завитков и пальметт, окружающих медальон;
 оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма);
 оконные заполнения – расстекловка, цвет (темно-коричневый);
 оформление оконных проемов:
 1-ый и 5-ый этажи – веерный замковый камень;
 2-ой и 4-ый этажи – подоконная доска на кронштейнах;
 3-ий этаж – муфтированный профилированный наличник из терразитовой штукатурки, подоконная доска на кронштейнах;



окно-витрина – местоположение, габариты (в два этажа), конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем);

воротный проезд – конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем, рустованная перемычка с веерным замковым камнем, увенчанным шаром);

оформление воротного проезда – терразитовые рустованные лопатки; оконный проем – местоположение (в воротном проезде), габариты, конфигурация (прямоугольная форма), оформление (гладкий наличник, замковый камень);

дверной проем – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оформление дверного проема – линейный сандрик, со вставками бриллиантовой грани под ним, пилястры с гирляндами, фланкирующие дверной проем, декорированные стилизованными композитными капителями); дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двустворчатое, с фрамугой), оформление (каждая створка на две филенки, с вписанными геометрическими фигурами).



лицевой фасад по Большому пр.:
 материал и характер отделки цоколя и ступени входов – облицовка плитами из гранита;
 материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;
 подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей;
 венчающий карниз, декорированный дентикулами;
 балюстрада – местоположение (на парапете кровли), габариты;
 мансарды – количество (десять), габариты, конфигурация (лучковое завершение);

балконы – количество (шесть), местоположение (четыре по 2-ой, 3-ей, 8-ой и 9-ой осям, венчающие эркеры, на уровне 6-го этажа; два по 3-ей и 10-ой оси на уровне 5-го этажа, расположенные между эркерами), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане);
 проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма);
 ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада);
 оформление балконов, расположенных между эркерами, – навесы в форме полуциркульной арки, декорированной маскаронном;

балконы – количество (четыре), местоположение (по 5-7-ой осям, на уровне 4-го этажа), габариты и конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция (на орнаментированных кронштейнах);
 проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма);
 ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада);
 оформление кронштейнов – листья акантов, растительные завитки, расположенные на всех плоскостях кронштейна;



порталы – количество (два), местоположение (1-я и 6-я оси), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (проем в форме полуциркульной арки, вписанный в стрельчатую арку), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем стрельчатой арки, терразитовая штукатурка под гранит – рустованная полуциркульная арка, с веерным замковым камнем, увенчанным шаром);
 полуциркульная фрамуга – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет (темно-серый);
 дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма);

проемы окон-витрин – количество (четыре), местоположение (1-ый этаж), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (в форме стрельчатых арок), оформление (муфтированное гранитное обрамление с веерным замковым камнем);
 оконные проемы – местоположение (второй этаж, между окнами-витринами), габариты, конфигурация (круглые), оформление (муфтированный наличник);

оконные проемы – местоположение (3-6-ой этажи), габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркульным завершением на уровне 6-го этажа, в зоне эркеров);

оформление оконных проемов:
 3-ий и 5-ый этажи – муфтированный наличник из терразитовой штукатурки, веерный замковый камень;

4-ый этаж – веерный замковый камень, подоконная доска на кронштейнах;



6-ой этаж – муфтированный архивольт, подоконная доска на кронштейнах;

оформление эркеров – кронштейны, отделанные терразитовой штукатуркой, покрытые орнаментом, муфтированные углы;

дворовые фасады:
материал и характер отделки цоколя – облицовка известняковыми плитами;
материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;
венчающий профилированный раскрепованный карниз;
дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма);
оконные проемы – местоположение (2-7-го этажей), габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркульным завершением, с лучковой перемычкой, стрельчатой формы);
оконные проемы первого этажа – ширина и отметка высоты;
оконное заполнение – цвет (темно-коричневый), расстекловка;



		карниз – местоположение (северо-западный дворовый фасад под окнами третьего этажа).	
5	Декоративно-художественная отделка интерьера:	оформление парадной лестницы по ул. Льва Толстого (Л-1): тамбур – местоположение, габариты, конструкция, материал (дерево), оформление (филенки, фрамуга, профилированный карниз); дверное заполнение – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое), оформление (профилированные филенки в нижней части створок, расстекловка на 6 стекол в верхней части створок);	  

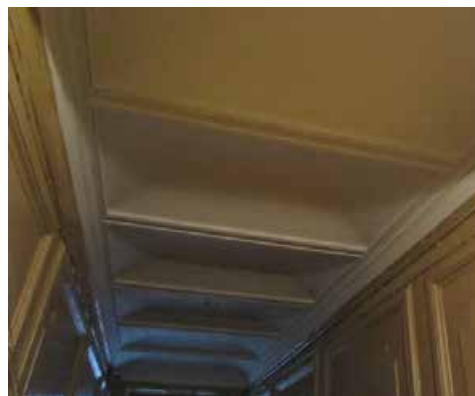
покрытие пола лестничных площадок – вид и материал (метлахская плитка), рисунок («шахматный»), цвет (бежевый, оттенки терракотового);



оформление стен вестибюля – зеркала в штукатурном профилированном обрамлении;



лепное оформление потолка вестибюля – кессоны;



дверное заполнение парадной лестницы по ул. Льва Толстого – количество (одно), материал (дерево), габариты, конструкция (двустворчатое), оформление (каждая створка на четыре филенки, профилированный наличник);



оформление парадной лестницы по Большому пр. (Л-2):

оформление стен вестибюля – полуциркулярная ниша;



покрытие пола лестничных площадок и ступеней – вид и материал (плиты из искусственного мрамора);



оконные заполнения лестничных объемов – материал (дерево), конфигурация (круглые), расстекловка (на 12 стекол), оформление (восьмиугольная ниша);

квартира № 6:

комната, площадью 32,2 кв.м.:

камин – угловой, одноярусный, облицовка (изразцы коричневого цвета, рельеф), с центральным ризалитом и небольшим полуциркульным выступом перед ним, с цоколем, оформление (цепочка мелких пузатых колонок по ребрам пониженных боковин, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркульном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами);

ванная комната:

витраж световой – форма (овальный), материал (стекло), цвет (желтый, голубой, розовый), расстекловка (с расходящимися от центрального овала протяжками).





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Всеволожской В.Г.

**(по доверенности от 23.03.2022
№ 78 АВ 1645831)**

vv@aeroplanproject.ru

№ _____

На №01-46-2545/22-0-1 от 05.09.2022

Рег.№: 01-46-2545/22-0-0 от 10.08.2022

Уважаемая Вероника Глебовна!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 2 здания по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

На основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения находящихся в г. Санкт-Петербурге» является объектом культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 2 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

**Начальник отдела государственного
реестра объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

Брыков

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

**Копия паспорта объекта культурного наследия «Дом К.И. Розенштейна»
от 05.09.2022**

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

Экземпляр № 1

781610411090006

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



05.01.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом Розенштейна К.И.

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

1913-1915 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

- Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А

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

- План границ территории от 10.12.2004 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация пятиэтажного с мансардами здания и одного дворового семиэтажного корпуса; крыша - исторические габариты и конфигурация (скатная); две угловых башни-эркеры - местоположение, габариты, конфигурация (шестиугольные в плане), конструкция (на ступенчатом конусообразном основании); лестничные ризалиты - количество (три), местоположение (дворовые фасады), габариты, конфигурация (с закругленными углами, прямоугольный в плане); эркеры - количество (два), местоположение (4 и 10 оси на уровне 2-3-го этажей лицевого фасада по ул. Льва Толстого), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, завершающиеся балконами); четыре эркера, сгруппированные попарно с балконом между ними, - местоположение (2, 4 и 9, 11 оси на уровне 5-го этажа лицевого фасада по Большому пр.), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, завершающиеся балконами); эркер - местоположение (по 3-ей оси на уровне 5-6-го этажей северного фасада дворового корпуса), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане); воротный проезд - местоположение, габариты, конфигурация (с лучковой перемышкой). Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, материал (кирпич); типы перекрытий: плоское - воротный проезд; исторические отметки междуэтажных перекрытий; парадная лестница по ул. Льва Толстого (Л-1): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей - материал (чугун), техника исполнения (литьё), рисунок (в виде вертикальных стоек, объединенных попарно композициями из волнитообразных завитков в верхней и в нижней частях, с вертикальной стойкой в центре, декорированной волнитообразными завитками); парадная лестница по Большому пр. (Л-2): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (трёхмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с конусообразными наконечниками в верхней и в нижней частях); служебная лестница (Л-3): местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), материал ступеней (из лещадной плиты); ограждение лестничных маршей - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных прутьев). Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад по пл. Льва Толстого: материал и характер отделки цоколя и ступеней входов - облицовка плитами из гранита; материал и характер отделки фасада - гладкая штукатурка; подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей; венчающий профилированный карниз, декорированный дентикулами; прямоугольные аттики; мансарды - количество (три), габариты, конфигурация (полуциркульное завершение - по центральной оси, лучковое завершение - по 1-ой и 3-ей осям); балконы - количество (два), местоположение (по центральной оси фасада на уровне 4-го и 6-го этажей), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане), конструкция (на кронштейнах); проемы балконных дверей - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная и с полуциркульным завершением), оформление (веерный замковый камень и треугольный сандрик на кронштейнах - 4-ый этаж, профилированный муфтированный архивольт - 6-ой этаж); ограждение балконов - материал (терразитовая штукатурка), рисунок (балюстрада); дверные проемы - количество (два), местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма с полуциркульным завершением); оформление дверного проема - портал из гранита, муфтированные профилированные архивольты; портал главного входа - местоположение, габариты (в два этажа), конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (муфтированное гранитное обрамление с веерным замковым камнем); оконные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркульным завершением); оконные заполнения - цвет (темно-коричневый); оформление оконных проемов: третий и пятый этажи - муфтированный наличник из терразитовой штукатурки, с веерным замковым камнем (по центральной оси); четвертый этаж - с веерным замковым камнем, наружной подоконной доской на четырех кронштейнах; шестой этаж - муфтированный архивольт из терразитовой штукатурки, наружная подоконная доска на кронштейнах, сдвоенные окна башен-эркеро́в, объединенные муфтированным наличником в форме стрельчатой арки, декорированной краббами, две стрельчатые арки с трилистником в тимпанах, с геральдическим щитом над ними, лепная композиция, состоящая из трёх шестиугольных картушей, в подоконном простенке; два полуциркульных оконных проема башен-эркеро́в - местоположение (со стороны Большого пр. и ул. Льва Толстого, на уровне мансарды), оформление (фигурный наличник с лепным декором: ангел с картушем - в

конном простенке, две лопатки, фланкирующие оконный проем, декорированные растительным рельефом, профилированный архивольт, с лепной композицией с двумя ангелами и лирой; оконный проем – местоположение (башня-эркер со стороны Большого пр.), оформление (наличник с лепным декором: пилястры с растительным рельефом, со стилизованными композитными капителями, два ангела, сидящие на волнитообразных завитках – над оконным проемом, раскрепованный карниз, две стилизованные шишки пиний); оформление башен-эркеров – рустованные углы, отделанные терразитовой штукатуркой, имитирующей гранит; основание эркеров – ступенчатое на кронштейнах, материал (терразитовая штукатурка); балюстрада, венчающая башни-эркеры; лепная композиция – местоположение (северная башня-эркер), габариты, оформление (знаки зодиака, расположенные по кругу); лицевой фасад по ул. Льва Толстого: материал и характер отделки цоколя и ступеней входов – облицовка плитами из гранита; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей; венчающий карниз, декорированный дентикулами; балюстрада – местоположение (на парапете кровли), габариты; мансарды – количество (одиннадцать), габариты, конфигурация (лучковое завершение); балконы – количество (одиннадцать), местоположение (на уровне 6-го этажа), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане); проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (с полуциркульным завершением), оформление (профилированный муфтированный архивольт); ограждение балконов – материал (черный металл, каменные тумбы с шарами), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек); балконы, венчающие эркеры, – количество (два), местоположение (4 и 10 оси на уровне 4-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане); проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные); ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада, парапетные тумбы, декорированные резьбой, увенчанные шарами); оформление эркеров (простенок между 2-м и 3-м этажами) – муфтированный архивольт с веерным замковым камнем, композиция из волнитообразных завитков и пальметт, окружающих медальон; оконные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оконные заполнения – расстекловка, цвет (темно-коричневый); оформление оконных проемов: 1-ый и 5-ый этажи – веерный замковый камень; 2-ой и 4-ый этажи – подоконная доска на кронштейнах; 3-ий этаж – муфтированный профилированный наличник из терразитовой штукатурки, подоконная доска на кронштейнах; окно-витрина – местоположение, габариты (в два этажа), конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем); воротный проезд – конфигурация (в форме стрельчатой арки), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем, рустованная перемычка с веерным замковым камнем, увенчанным шаром); оформление воротного проезда – терразитовые рустованные лопатки; оконный проем – местоположение (в воротном проезде), габариты, конфигурация (прямоугольная форма), оформление (гладкий наличник, замковый камень); дверной проем – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оформление дверного проема – линейный сандрик, со вставками бриллиантовой грани под ним, пилястры с гирляндами, фланкирующие дверной проем, декорированные стилизованными композитными капителями; дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двустворчатое, с фрамугой), оформление (каждая створка на две филенки, с вписанными геометрическими фигурами). лицевой фасад по Большому пр.: материал и характер отделки цоколя и ступени входов – облицовка плитами из гранита; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; подоконный карниз, декорированный дентикулами, под окнами 3-го и 5-го этажей; венчающий карниз, декорированный дентикулами; балюстрада – местоположение (на парапете кровли), габариты; мансарды – количество (десять), габариты, конфигурация (лучковое завершение); балконы – количество (шесть), местоположение (четыре по 2-ой, 3-ей, 8-ой и 9-ой осям, венчающие эркеры, на уровне 6-го этажа; два по 3-ей и 10-ой оси на уровне 5-го этажа, расположенные между эркерами), габариты и конфигурация (прямоугольные в плане); проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада); оформление балконов, расположенных между эркерами, – навесы в форме полуциркульной арки, декорированной маскаронном; балконы – количество (четыре), местоположение (по 5-7-ой осям, на уровне 4-го этажа), габариты и конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция (на орнаментированных кронштейнах); проемы балконных дверей – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); ограждение балконов – материал (терразитовая штукатурка), конструкция (балюстрада); оформление кронштейнов – листья акантов, растительные завитки, расположенные на всех плоскостях кронштейна; порталы – количество (два), местоположение (1-я и 6-я оси), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (проем

... (в форме полуциркулярной арки, вписанный в стрельчатую арку), оформление (рустованное гранитное обрамление с веерным замковым камнем стрельчатой арки, терразитовая штукатурка под гранит – рустованная полуциркулярная арка, с веерным замковым камнем, увенчанным шаром); полуциркулярная фрамуга – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет (темно-серый); дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); проемы окон-витрин – количество (четыре), местоположение (1-ый этаж), габариты (на высоту двух этажей), конфигурация (в форме стрельчатых арок), оформление (муфтированное гранитное обрамление с веерным замковым камнем); оконные проемы – местоположение (второй этаж, между окнами-витринами), габариты, конфигурация (круглые), оформление (муфтированный наличник); оконные проемы – местоположение (3-6-ой этажи), габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркулярным завершением на уровне 6-го этажа, в зоне эркеров); оформление оконных проемов: 3-ий и 5-ый этажи – муфтированный наличник из терразитовой штукатурки, веерный замковый камень; 4-ый этаж – веерный замковый камень, подоконная доска на кронштейнах; 6-ой этаж – муфтированный архивольт, подоконная доска на кронштейнах; оформление эркеров – кронштейны, отделанные терразитовой штукатуркой, покрытые орнаментом, муфтированные углы; дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – облицовка известняковыми плитами; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; венчающий профилированный раскрепованный карниз; дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оконные проемы – местоположение (2-7-го этажей), габариты и конфигурация (прямоугольная форма, с полуциркулярным завершением, с лучковой перемычкой, стрельчатой формы); оконные проемы первого этажа – ширина и отметка высоты; оконное заполнение – цвет (темно-коричневый), расстекловка; карниз – местоположение (северо-западный дворовый фасад под окнами третьего этажа). Декоративно-художественная отделка интерьера: оформление парадной лестницы по ул. Льва Толстого (Л-1): тамбур – местоположение, габариты, конструкция, материал (дерево), оформление (филенки, фрамуга, профилированный карниз); дверное заполнение – материал (дерево), конструкция (двухстворчатое), оформление (профилированные филенки в нижней части створок, расстекловка на 6 стекол в верхней части створок); покрытие пола лестничных площадок – вид и материал (метлахская плитка), рисунок («шахматный»), цвет (бежевый, оттенки терракотового); оформление стен вестибюля – зеркала в штукатурном профилированном обрамлении; лепное оформление потолка вестибюля – кессоны; дверное заполнение парадной лестницы по ул. Льва Толстого – количество (одно), материал (дерево), габариты, конструкция (двухстворчатое), оформление (каждая створка на четыре филенки, профилированный наличник); оформление парадной лестницы по Большому пр. (Л-2): оформление стен вестибюля – полуциркулярная ниша; покрытие пола лестничных площадок и ступеней – вид и материал (плиты из искусственного мрамора); оконные заполнения лестничных объемов – материал (дерево), конфигурация (круглые), расстекловка (на 12 стекол), оформление (восьмиугольная ниша); квартира № 6: комната, площадью 32,2 кв.м.: камин – угловой, одноярусный, облицовка (изразцы коричневого цвета, рельеф), с центральным ризалитом и небольшим полуциркулярным выступом перед ним, с цоколем, оформление (цепочка мелких пузатых колонок по ребрам пониженных боковин, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркулярном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами); ванная комната: витраж световой – форма (овальный), материал (стекло), цвет (желтый, голубой, розовый), расстекловка (с расходящимися от центрального овала протяжками).

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения "Дом К.И.Розенштейна"» № 10-900 от 08.12.2011 г.

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

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

Всего в паспорте листов

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05 . 09 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

6 (шесть) ¹⁶⁵ листа(ов)

Итого Д.П. Муром



Д.П. Муром

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Материалы фотофиксации от 06 сентября 2022 года

Состав фотофиксации

Фасады:

Фото 1. Общий вид объекта культурного наследия с площади Льва Толстого.

Фото 2. Вид на лицевой фасад объекта культурного наследия по улице Льва Толстого.

Фото 3. Вид на лицевой фасад объекта культурного наследия по Каменноостровскому проспекту.

Фото 4. Вход в парадную, ведущую в квартиру № 2, объекта культурного наследия по улице Льва Толстого.

Фото 5. Вход в парадную, ведущую в квартиру № 2, объекта культурного наследия по улице Льва Толстого.

Внутренние помещения

Фото 6. Фрагмент лестницы, ведущей в квартиру № 2, объекта культурного наследия.

Фото 7. Фрагмент лестницы, ведущей в квартиру № 2, объекта культурного наследия.

Фото 8. Вид на входную дверь в квартиру № 2 объекта культурного наследия.

Фото 9. Вид на входную дверь квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 10. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 11. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 12. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 13. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 14. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 15. Вид на оконное заполнение квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 16. Вид на дверь, ведущую к черной лестнице, из квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 17. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 18. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 19. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 20. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Фото 21. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Схема фотофиксации



Схема № 1. Фотофиксация фасадов

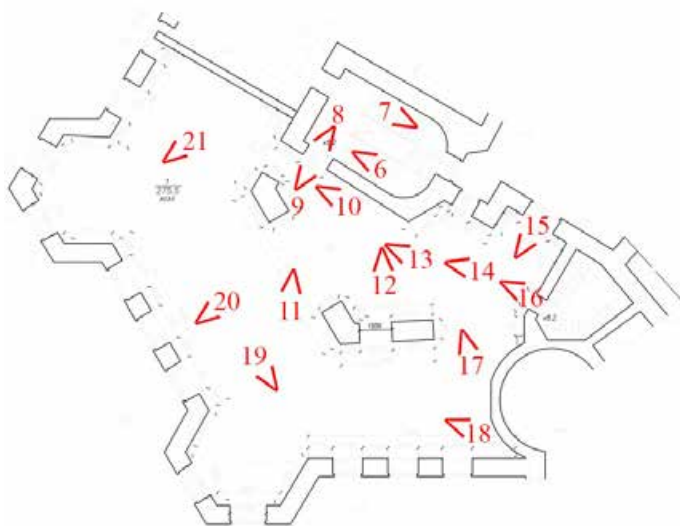


Схема № 2. Фотофиксация внутренних помещений квартиры № 45

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

< – направление фотофиксации.

Фотофиксация от 06.09.2022 г.



Фото 1. Общий вид объекта культурного наследия с площади Льва Толстого.



Фото 2. Вид на лицевой фасад объекта культурного наследия по улице
Льва Толстого.



Фото 3. Вид на лицевой фасад объекта культурного наследия по Каменноостровскому проспекту.

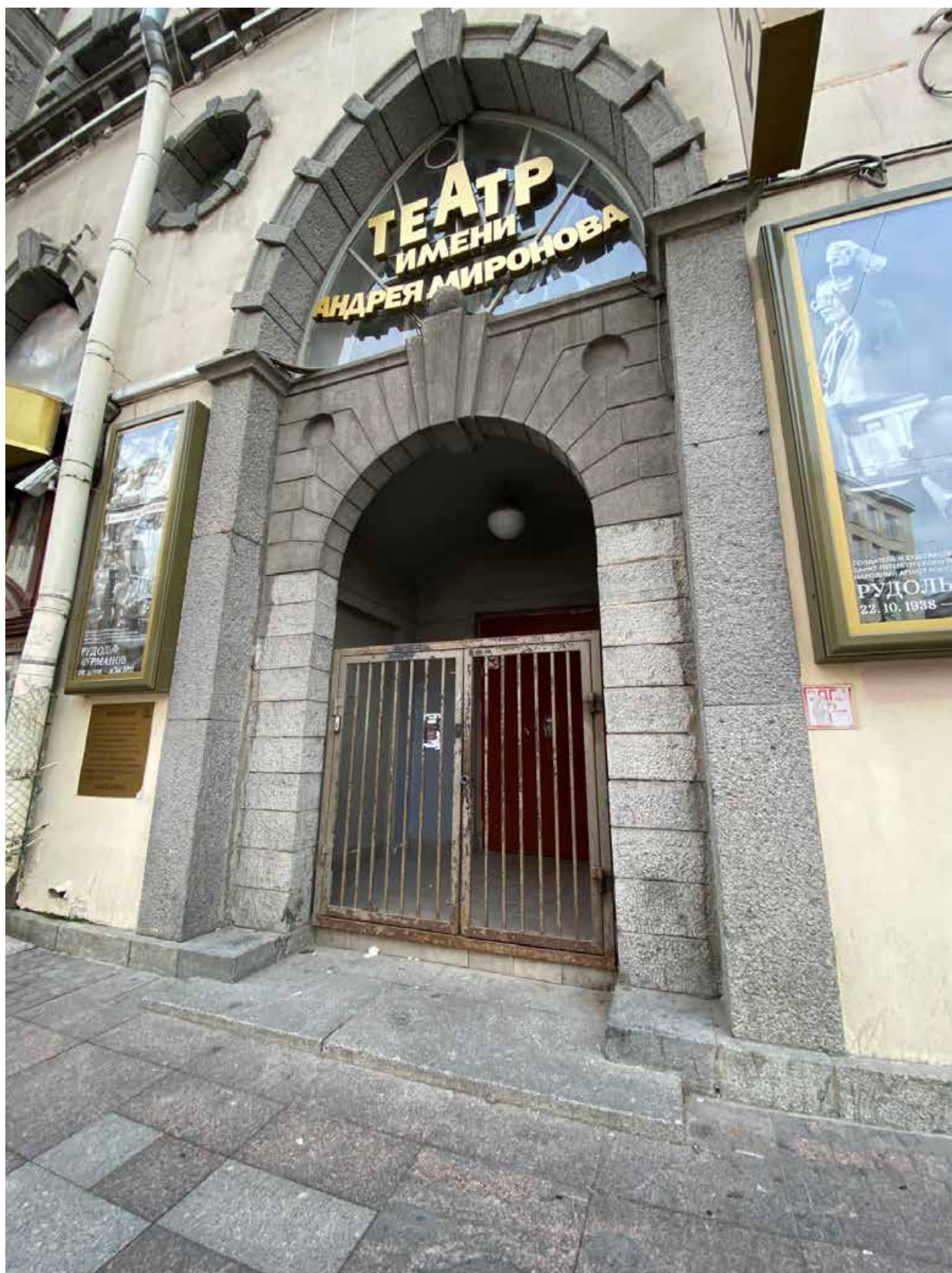


Фото 4. Вход в парадную, ведущую в квартиру № 2, объекта культурного наследия по улице Льва Толстого.



Фото 5. Вход в парадную, ведущую в квартиру № 2, объекта культурного наследия по улице Льва Толстого



Фото 6. Фрагмент лестницы, ведущей в квартиру № 2, объекта культурного наследия.



Фото 7. Фрагмент лестницы, ведущей в квартиру № 2, объекта культурного наследия.



Фото 8. Вид на входную дверь в квартиру № 2 объекта культурного наследия.



Фото 9. Вид на входную дверь квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 10. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 11. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 12. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия 7.



Фото 13. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 14. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 15. Вид на оконное заполнение квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 16. Вид на дверь, ведущую к черной лестнице, из квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 17. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 18. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 19. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 20. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.



Фото 21. Вид на помещения квартиры № 2 объекта культурного наследия.

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Документы технического учета: технический паспорт на квартиру № 169Ж/22-ДКР по состоянию на 14.09.2012 от 24.08.2022; справка о техническом состоянии здания с планами помещений над и под квартирой



ООО «Первое кадастровое бюро»

197198, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ округ Петровский,
ул. Гатчинская, дом 16 литера А, пом. 7-Н
тел./факс (812) 363-20-32
e-mail: 1kadastr@oookb.ru

СПРАВКА О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ по данным на 1992 год

Адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А

Год постройки - 1916

Год капитального ремонта -

Количество этажей – 8

В том числе: надземных 7 (в т.ч. мансарда) подземных 1

Кроме того, имеется: чердак

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий:

Чердачные – деревянные по деревянным балкам

Междуэтажные – деревянные по металлическим и деревянным балкам

Надподвальные – плоское бетонное заполнение по металлическим балкам

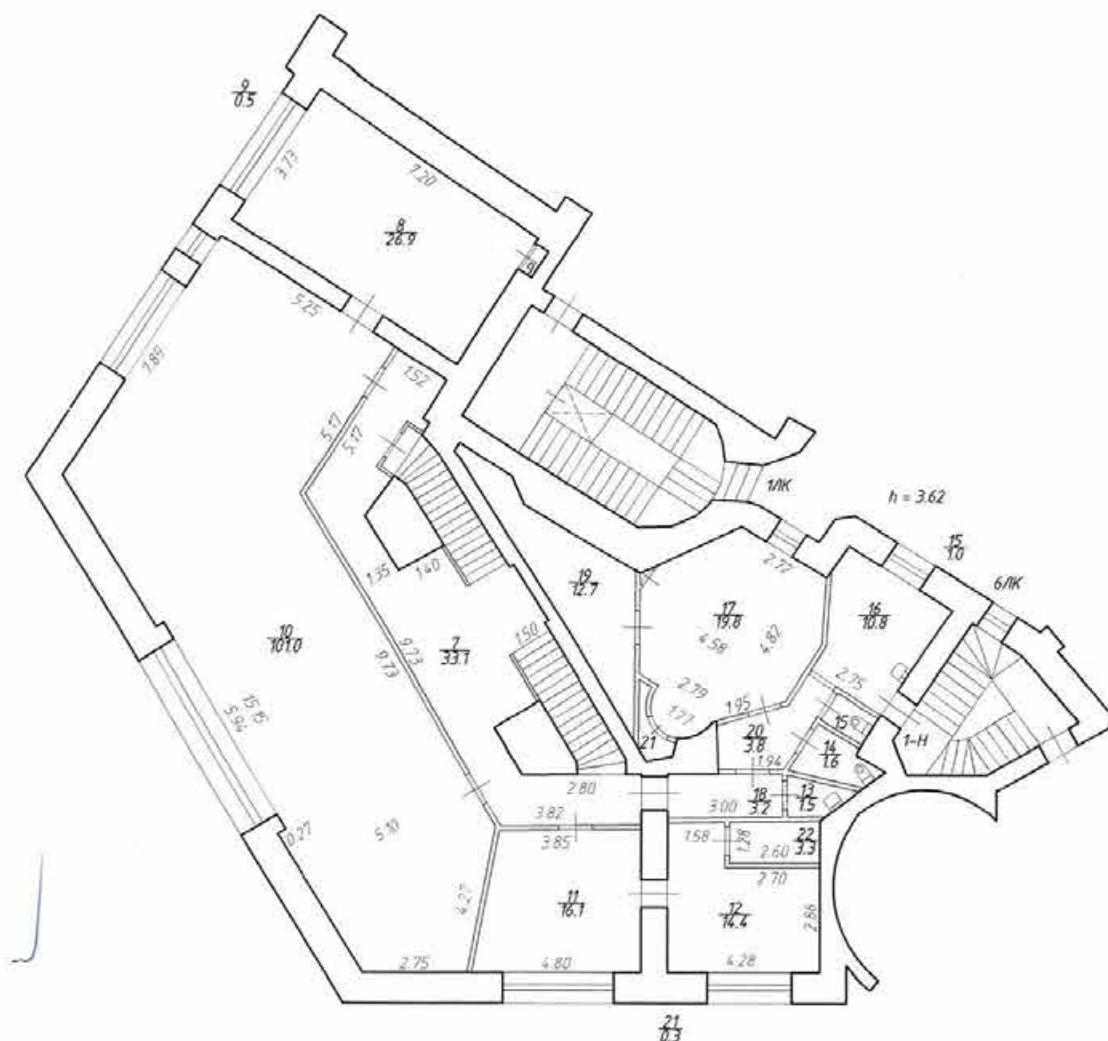
Процент износа здания - 36%

Зам. генерального директора
ООО «Первое кадастровое бюро»



Иванова Ю.В.

План части 2 этажа



По состоянию на 14.09.2012

Общество с ограниченной ответственностью "Первое кадастровое бюро" для документов САНКТ-ПЕТЕРБУРГ				Инв. N -
Лист N 1	Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А План части 2 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
24.08.2022	Исполнил	Инженер кадастровых работ	Ролдугина Т.В.	<i>[Signature]</i>
24.08.2022	Проверил	Технический руководитель группы	Свирская Н.В.	<i>[Signature]</i>
24.08.2022		Зам генерального директора	Иванова Ю.В.	<i>[Signature]</i>

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А

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
2	1-Н часть	7	Коридор	33,1		3,62	
		8	Кабинет	26,9		3,62	
		9	Шкаф	0,5		3,62	
		10	Кабинет	101,0		3,62	
		11	Кабинет	16,1		3,62	
		12	Кабинет	14,4		3,62	
		13	Умывальная	1,5		3,62	
		14	Туалет	1,6		3,62	
		15	Туалет	1,0		3,62	
		16	Кухня	10,8		3,62	
		17	Кабинет	19,8		3,62	
		18	Коридор	3,2		3,62	
		19	Кабинет	12,7		3,62	
		20	Коридор	3,8		3,62	
		21	Шкаф	0,3		3,62	
		22	Кладовая	3,3		3,62	
Итого по части помещения 1-Н:				250,0			

По состоянию на 14.09.2012.

Инженер кадастровых работ

/ Ролдугина Т.В. /

Технический руководитель группы

/ Свирская Н.Б. /

Зам. генерального директора

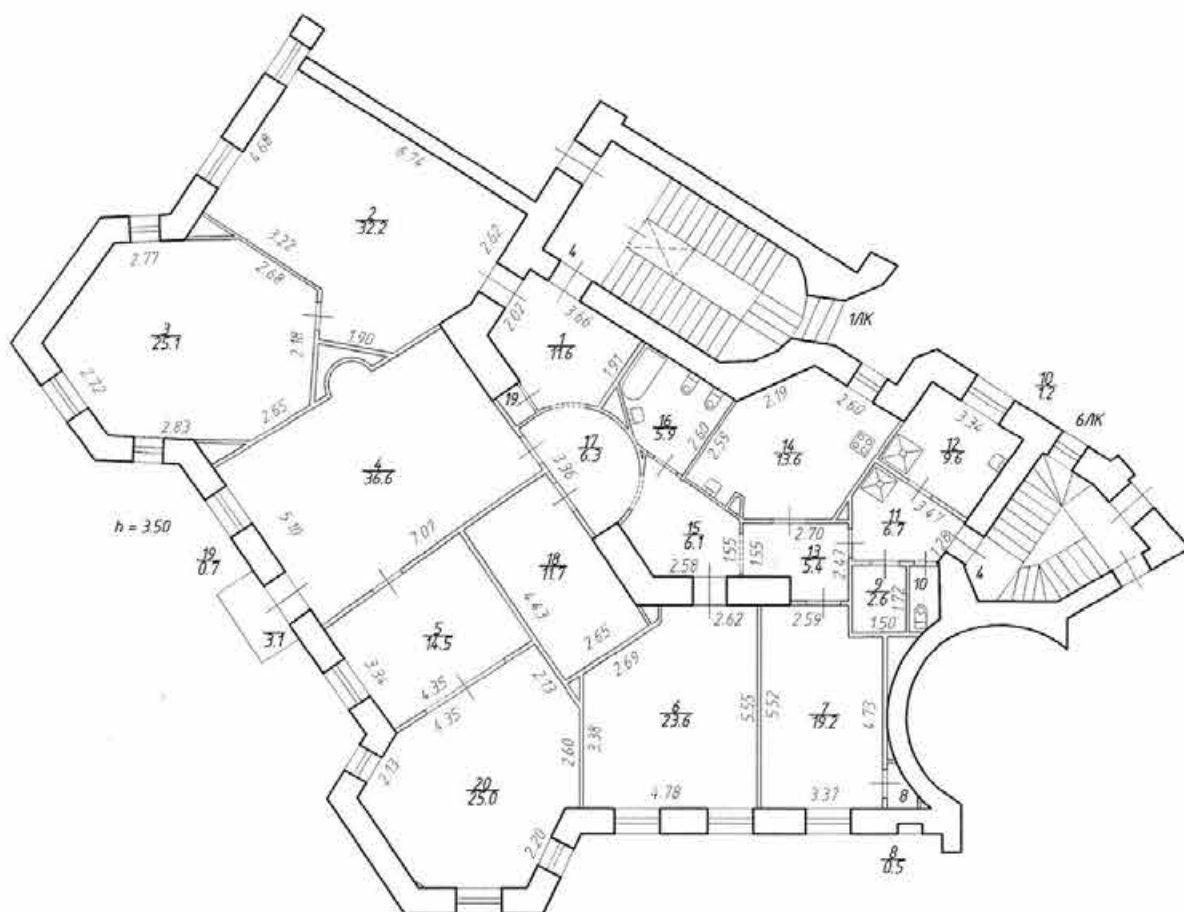
ООО "Первое кадастровое бюро"

/ Иванова Ю.В. /

24 августа 2022 года



План части 4 этажа



По состоянию на 14.09.2012

Общество с ограниченной ответственностью Первое кадастровое бюро		Инв. N -	
Лист N 1	Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А План квартиры 4		Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.
24.08.2022	Исполнил	Инженер кадастровых работ	Ролдугина Т.В.
24.08.2022	Проверил	Технический руководитель группы	Свирская Н.Б.
24.08.2022		Зам. генерального директора	Иванова Ю.В.

Handwritten signatures and initials of the signatories.

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В том числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая кв.м.	Вспомогательная, кв.м.			
4	4	1	Коридор	11,6		11,6		3,50	
		2	Жилая комната	32,2	32,2			3,50	
		3	Жилая комната	25,1	25,1			3,50	
		4	Жилая комната	36,6	36,6		0,9	3,50	Балкон
		5	Жилая комната	14,5	14,5			3,50	
		6	Жилая комната	23,6	23,6			3,50	
		7	Жилая комната	19,2	19,2			3,50	
		8	Шкаф	0,5		0,5		3,50	
		9	Сауна	2,6		2,6		3,50	
		10	Туалет	1,2		1,2		3,50	
		11	Коридор	6,7		6,7		3,50	
		12	Душевая	9,6		9,6		3,50	
		13	Коридор	5,4		5,4		3,50	
		14	Кухня	13,6		13,6		3,50	
		15	Коридор	6,1		6,1		3,50	
		16	Совмещенный санузел	5,9		5,9		3,50	
		17	Коридор	6,3		6,3		3,50	
		18	Подсобное помещение	11,7		11,7		3,50	
		19	Шкаф	0,7		0,7		3,50	
		20	Жилая комната	25,0	25,0			3,50	
Итого по квартире 4:				258,1	176,2	81,9	0,9		

По данным на 14.09.2012.

Инженер кадастровых работ:

Технический руководитель группы:

Зам. генерального директора:
ООО "Первое кадастровое бюро"

Молдугина Т.В. /

Савирская Н.Б. /

Иванова Ю.В. /

24 августа 2022 года



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное
унитарное предприятие**

**“ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ”**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белинского, д. 13, Санкт-Петербург, 191104

тел./факс (812) 777-91-33 / 644-51-38

E-mail: cenpib@guion.spb.ru

ГУП ГУИОН
№13936-01/05 от 16.11.2021



Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 35/75, литера А**, по состоянию на 1992 год, имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1916**;
2. Год последнего капитального ремонта – **сведения отсутствуют**;
3. Фундаменты – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные простого и сложного архитектурного оформления**;
5. Перегородки – **деревянные оштукатуренные**;
6. Перекрытия чердачные – **деревянные по деревянным балкам**;
7. Перекрытия междуэтажные – **деревянные по деревянным и металлическим балкам**;
8. Перекрытия подвальные – **металлические балки с бетонным заполнением**;
9. Крыша – **оцинкованная кровля по деревянной конструкции**;
10. Проемы оконные – **деревянные двустворные**;
11. Проемы дверные – **филенчатые**;
12. Отопление – **централизованное**;
13. Горячее водоснабжение – **от газовых колонок**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **централизованное**;
16. Мусоропровод – **отсутствует**;
17. Лифты – **имеются**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа – **36%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности

Главный инженер ПИБ Центрального
департамента кадастровой деятельности

В.Б. Митичева

Е.Е. Тарасова

Исполнитель: Орлова А.П.



ООО «Первое кадастровое бюро»

197198, Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ округ Петровский
ул. Гатчинская, дом 16 литера А, пом. 7-Н
тел./факс (812) 363-20-32
e-mail: 1kadastr@ooopkb.ru

Исх. № документа 169Ж/22-ДКР Кадастровый номер: 78:07:0003081:2311

Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А, квартира 2

Общие сведения о строении

Год постройки 1916 Год последнего капитального ремонта -

Количество этажей: 8

В том числе: надземных 7 (в т.ч. мансарда), подземных 1

Кроме того, имеется: чердак

Материал стен - Кирпичные

Материал перекрытий:

чердачные - Деревянные по деревянным балкам
междуэтажные - Деревянные по металлическим и деревянным балкам
подвальные - Плоское бетонное заполнение по металлическим балкам

Благоустройство дома:

мусоропровод	нет	лифт	есть
--------------	-----	------	------

Характеристика квартиры:

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 6 комнат(ы),

жилой площадью 187,2 кв.м, общей площадью 255,1 кв.м, высота 3,40 м.

Благоустройство квартиры:

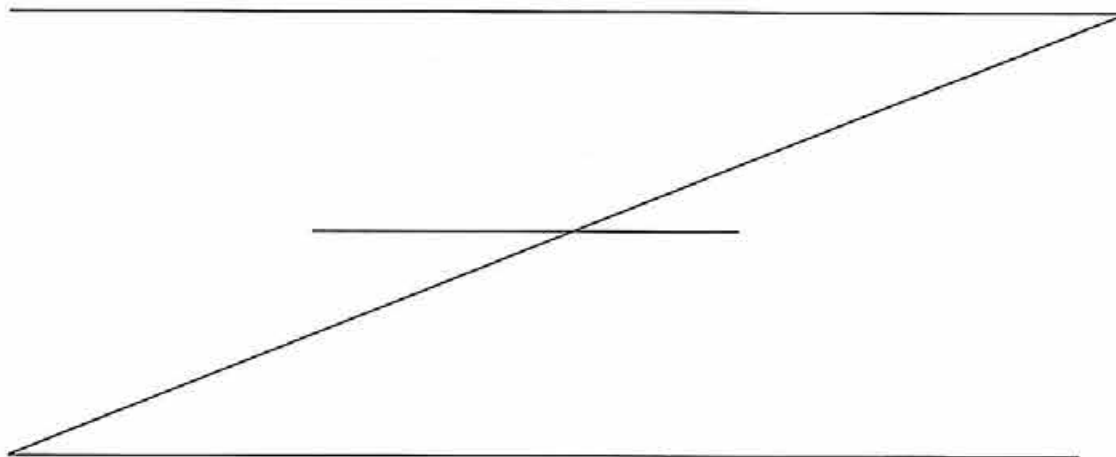
отопление	от групповой котельной	электроплита	нет
горячее водоснабжение	от газовых колонок	ванна	есть
водопровод	от городской центральной сети	совмещенный санузел	есть
канализация	сброс в городскую сеть	туалет	есть
газоснабжение	есть	лифт	нет

Кадастровая стоимость квартиры на дату внесения стоимости 09.01.2019 составляет 26476380 (Двадцать шесть миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч триста восемьдесят) рублей 28 копеек. Данные о кадастровой стоимости взяты с Федерального информационного ресурса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и terraces	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и terraces с коэффициента ми	Примечание
				Жилая	Вспомога- тельная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Коридор	8,9		8,9			
2	2	Шкаф	1,0		1,0			
3	3	Коридор	6,7		6,7			
4	4	Ванная	5,7		5,7			
5	5	Туалет	1,8		1,8			
6	6	Совмещенный санузел	12,2		12,2			
7	7	Коридор	9,3		9,3			
8	8	Кухня	18,6		18,6			
9	9	Коридор	1,1		1,1			
10	10	Кладовая	2,6		2,6			
11	11	Жилая комната	18,5	18,5				
12	12	Жилая комната	24,1	24,1				
13	13	Жилая комната	19,5	19,5				
14	14	Жилая комната	28,8	28,8				
15	15	Жилая комната	35,4	35,4				
16	16	Жилая комната	60,9	60,9				
Итого			255,1	187,2	67,9			

План квартиры
См. Приложение №1.



Технический паспорт составлен по состоянию на

14 сентября 2012 года

Исполнитель

[Signature]

Роговцева Т.В.

24 августа 2022 года

(дата изготовления)

Проверил

[Signature]

Свиридова Н.В.

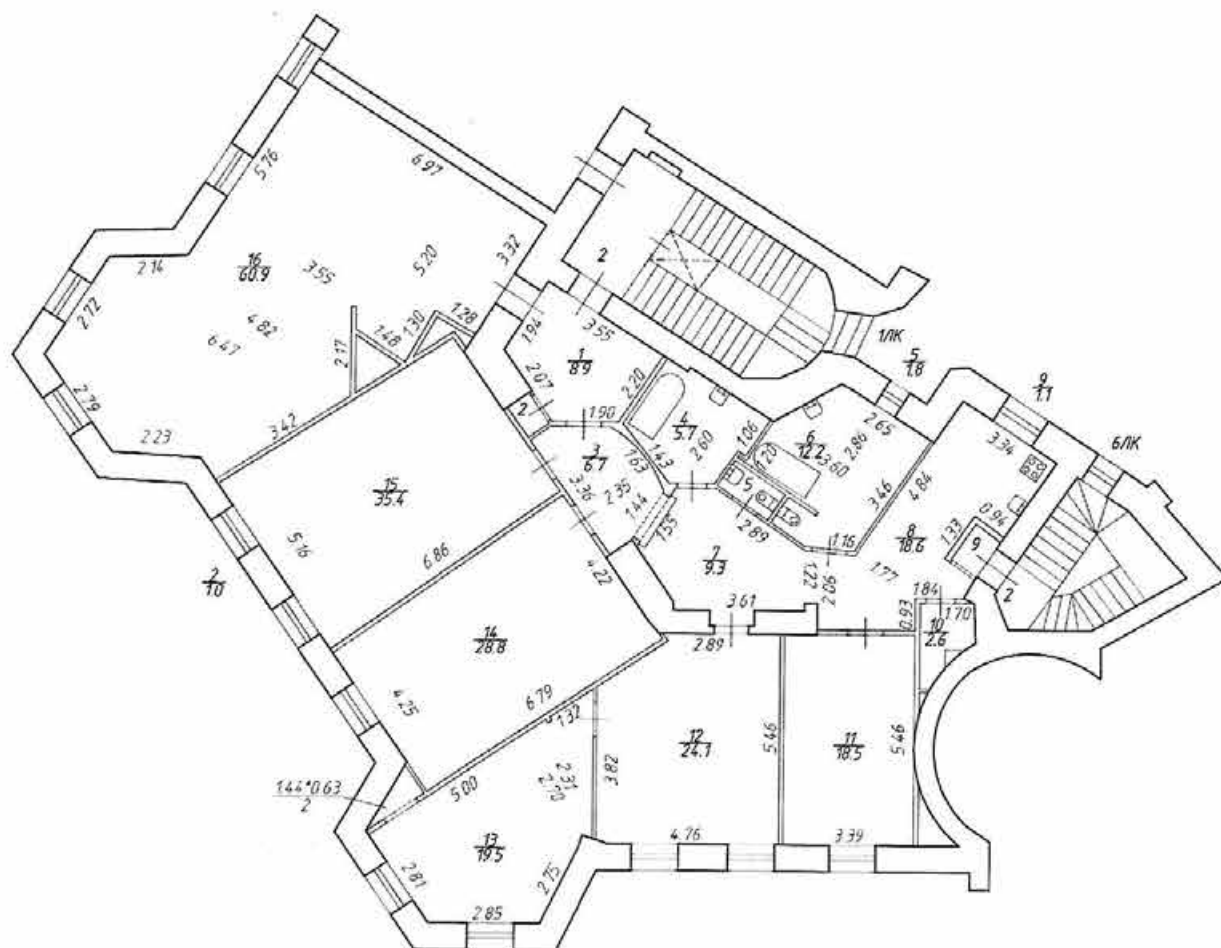
Заместитель генерального директора
ООО «Первое кадастровое бюро»

[Signature]

Иванова Ю.В.



План квартиры
3 этаж

$$h=3,40$$


Прошнуровано и
скреплено печатью.

2022 г.



заместитель

генерального директора

О.В. Иванова



АКТ

первичного обследования технического состояния вентиляционных и дымовых каналов
в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся: главный инженер, управляющий домами и трубочистные мастера 3 разряда:

Абрамов В.Ю. (уд. №49873-8002-10),

Версионов С.М. (уд. №49873-8002-15)

составили настоящий акт о том, что нами произведена проверка технического состояния вентиляционных и дымовых каналов по адресу: г. Санкт-Петербург
Наминовостровский пр. д. 35/75,
с целью установления их пригодности для отвода продуктов сгорания от газовых приборов и воздухообмена газифицированных помещений.

Обследованием установлено:

1. Обособленные вентиляционные и дымовые каналы имеются в помещении кв. 2.
2. Рабочее сечение:

дымового канала г/х 1 — — мм;
дымового канала г/х 2 — — мм;
дымового канала г/х 3 — — мм;
вентиляционного канала в/к 1 — 150 x 250 мм;
вентиляционного канала в/к 2 — 150 x 250 мм;
вентиляционного канала в/к 3 — 150 x 250 мм;
вентиляционного канала в/к 4 — 150 x 250 мм;
вентиляционного канала в/к 5 — 150 x 250 мм.

3. Материалы:

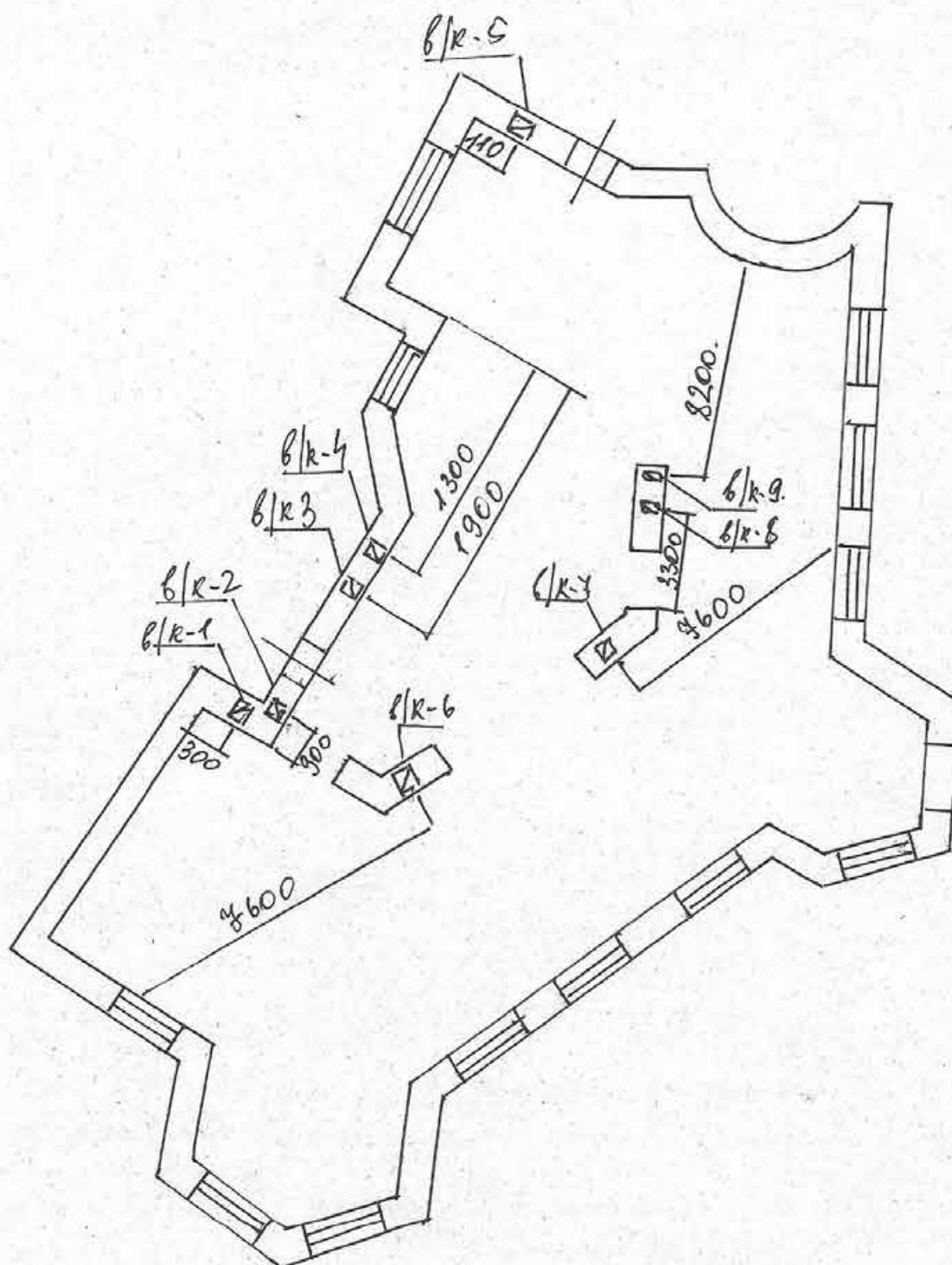
дымового канала г/х 1 — — ;
дымового канала г/х 2 — — ;
дымового канала г/х 3 — — ;
вентиляционного канала в/к 1 — полнотелый кирпич ;
вентиляционного канала в/к 2 — — ;
вентиляционного канала в/к 3 — — ;
вентиляционного канала в/к 4 — — ;
вентиляционного канала в/к 5 — — .

4. Противопожарные разделки в межэтажных перекрытиях выполнены в соответствии с требованиями УПО.
5. Тяга в каналах на день проверки имеется
(имеется/не имеется)
6. Вентиляционные и дымовые каналы помещения проложены во внутренних стенах
(внутренних/наружных стенах/приставных блоках)
7. Проверка на плотность и задымление производилась
(производилась/не производилась)
8. Оголовки вентиляционного и дымового каналов расположены _____ ветрового подпора,
исправные — защищены от атмосферных осадков.
(исправны/нуждаются в ремонте/разрушены) (вс зоны/в зоне) (-/не)
9. Вентиляционные и дымовые каналы имеют проходимость шара диаметром 80 мм.

Закключение:

Вентиляционные и дымовые каналы в помещении кв. 2., расположенном по адресу:
Наминовостровский пр. д. 35/75, исправны, отвечают
техническим условиям и пригодны к эксплуатации.

Эскиз расположения вентиляционных и дымовых каналов



Главный инженер: _____
Управляющий домами: _____

Трубочистные мастера: _____

Подпись: _____



Абрамов В.Ю.
Версенов С.М.



МП

Акт зарегистрирован в журнале: «15» августа 2022 г. за № 8/к
Объект: Санкт-Петербург, Канализационный узел № 35/МС-2

Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом К.И. Розенштейна» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 35/75, литера А: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д. 35/75, литера А, кв. 2», шифр: 2022-35-75-07, разработанной ООО «Реновация» в 2022 году

Иная документация: копия письма КГИОП от 23.12.2022 № 01-24-2600/22-0-1



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru

КГИОП СПб
№ 01-24-2600/22-0-1
от 23.12.2022

Рег. №



2022

Аксенов Д.Д., Комаров В.,
Желтаногова Д.Е., Затыга С.В.,
Елисеева О.Ю., Иванов В.А.,
Байбакова Н.А., Байбаков В.А.,
Герасимова В.В.

Каменноостровский пр.,
д. 35/75, лит. А, кв. 2,
Санкт-Петербург, 197022

КГИОП, рассмотрев представленную заявлением от 03.11.2022 № 01-24-2600/22-0-0 проектную документацию на проведение работ по сохранению по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Розенштейна К.И.»: «Проектная документация. Проект приспособления для современного использования квартиры 2 по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, проспект Каменноостровский, д.35/75, литера А, кв.2» (шифр: 2022-35-75-07), сообщает следующее.

Основанием для отказа в согласовании проектной документации является несогласие КГИОП с заключением государственной историко-культурной экспертизы (далее – Акт ГИКЭ) проектной документации, подготовленным Матвеевым Б.М., Филипович М.И., Бревдо Н.И. Содержание Экспертизы не соответствует положению о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1. В Акте отсутствует нумерация страниц, что нарушает требования пункта 21 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

2. В пункте 14 Акта допущена техническая ошибка, а именно неверно указана доверенность от 07.06.2021 78/132-н/78-2021-1-1386.

3. Протокол организационного заседания экспертной комиссии в разделе «календарный план» содержит только полный период проведения экспертизы (с 06.09.2022-20.10.2022), сведения о периоде проведения мероприятий между указанными датами в Акте не содержатся. Также в данном протоколе №1 от 06.09.2022 в пункте 6 указана выписка из ЕГРН от 13.09.2022, что является невозможным, учитывая дату протокола.

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2022 на листе 209 представлена не полностью (после раздела №2 следует раздел №5).

Кроме того, к представленной проектной документации (шифр: 2022-35-75-07) имеются следующие замечания:

- согласно Распоряжению КГИОП от 08.12.2011 № 10-900 (далее – Распоряжение) «исторические наружные и внутренние капитальные стены» являются элементом предмета охраны Объекта, однако согласно обмерному плану (стр. 46 проектной документации) капитальные стены квартиры № 2 Объекта частично демонтированы, а именно: капитальные стены между пом. 1 и пом. 16; между пом. 2 и пом. 14 и между пом. 7 и пом. 11,12 (нумерация помещений согласно плану ПИБ из РГИС). Данный факт не отражен, а также не проанализирован проектной документацией;

- согласно Распоряжению «оконные проемы - местоположение (2-7-го этажей), габариты и конфигурация» являются элементом предмета охраны Объекта. Отсутствует обоснование конфигурации оконного заполнения ОК-3 (Г-образное);

- представленная фотофиксация - неполная: отсутствует фотофиксация лицевых и дворового фасадов в границах квартиры № 2, также отсутствует фотофиксация дверных заполнений со стороны Л-1 и Л-3;

- зафиксированная картина дефектов и повреждений для различных типов строительных конструкций квартиры № 2 Объекта в данном случае не позволяет выявить причины их происхождения и не может быть достаточной для оценки технического состояния конструкций. В составе проектной документации представлены лишь фотографии, по которым не удастся достоверно определить техническое состояние. Результаты визуального обследования для решения поставленных задач недостаточно, необходимо проведение детального (инструментального) обследования.

Обращаем Ваше внимание, что в акте определения влияния от 31.08.2022 г. указан Адмиралтейский район, а также отсутствуют подписи главного архитектора проекта, главного инженера проекта, инженера и архитектора (стр. 103-108 проектной документации).

На основании изложенного КГИОП отказывает в согласовании проектной документации.

Приложение: документация от 03.11.2022 № 01-24-2600/22-0-0, Т1 + диск.

**Начальник Управления
по охране и использованию
объектов культурного наследия**



Е.Е. Ломакина