

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н», выполненной ООО «Восстановление» в 2022 г. (Шифр 22/01/24-01-П)

г. Санкт-Петербург

«24» ноября 2023 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров ООО «Восстановление» с экспертами №1, №2 и №3 от 09.01.2023 г. (Приложение № 9) и Договора между ООО «Восстановление» и ООО «Парус» №22/01/24-01-П от 24.01.2022 г. (Приложение №8) в периоды с «09» января по «28» марта 2023 года, с 01 сентября 2023 г. по 4 октября 2023 г., с 23 по 24 ноября 2023 г.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

ООО "Восстановление" (ИНН: 7814784004, юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Школьная, дом 73, лит. А, корп. 2, пом. 19-Н, оф. 2).

Лицензия МКРФ 21506. Дата предоставления лицензии: 23.07.2021.

4. Сведения об экспертах

Государственная историко-культурная экспертиза проведена независимыми экспертами, соответствующими требованиям, предусмотренным Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – **Штиглиц Маргарита Сергеевна**; ответственный секретарь экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**; эксперт – **Калинин Валерий Александрович**.

Ф.И.О.	Штиглиц Маргарита Сергеевна
Образование	Высшее Ленинградский Инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура
Ученая степень (звание)	Доктор Архитектуры
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Профессор Центра инновационных образовательных проектов Санкт-Петербургской государственной художественно-промышленной академии им. А.Л. Штиглица
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов	Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы Приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» № 419 от

Санкт-Петербург

экспертизы	<p>01.04.2020 г. (п.29), № 776 от 29.03.2023 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; – документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; – проекты зон охраны объекта культурного наследия; <p>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
------------	---

Ф.И.О.	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А. А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы	42 года
Место работы и должность	ООО «Научно-проектный реставрационный центр», генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» № 2032 (п. 21) от 25.12.2019 г.; аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Ф.И.О.	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы	19 лет

Место работы и должность	ООО «Научно-проектный реставрационный центр», главный инженер.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Минкультуры России от 25.12.2019 г. № №2032 (п.11); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022). Объекты экспертизы: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого им известно и понятно.

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н» (Шифр 22/01/24-01-П), выполненной ООО «Восстановление» в 2022 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н» (Шифр 22/01/24-01-П), выполненная ООО «Восстановление» в 2022 г., в составе:

Раздел 1. «Предварительные работы».

- Том 1.1 22/01/24-01-П-ИРД Книга 1. «Исходно-разрешительная документация».
- Том 1.2 22/01/24-01-П-ФФ Книга 2. «Фотофиксация».
- Том 1.3 22/01/24-01-П-ИИ Книга 3. «Историко-архивные и библиографические исследования».

Раздел 2. «Комплексные научные исследования».

- Том 2.1 22/01/24-01-П-ТО Книга 1. «Технический отчет».
- Том 2.2 22/01/24-01-П-ОЧ Книга 2. «Обмерные чертежи».

Раздел 3. «Проект реставрации и приспособления».

- Том 3.1 22/01/24-01-П-ПЗ Книга 1. «Пояснительная записка».

- Том 3.2 22/01/24-01-П-АР Книга 2. «Архитектурно-строительные решения».
- Том 3.3 22/01/24-01-П-КР Книга 3. «Конструктивные решения».
- Том 3.4 22/01/24-01-П-ПОР Книга 4. «Проект организации работ».

7. Перечень документов, предоставленных заявителем

– Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н» (Шифр 22/01/24-01-П), выполненная ООО «Восстановление» в 2022 г. в составе, указанном в п.6.2;

– копия Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 336-р от 24.08.2018 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение №1);

– копия Распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дома Александро-Невской Лавры» №236-р от 15.07.2020 г. (Приложение №2);

– копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» № 01-21-2222/22-0-1 от 29.08.2022 (приспособление для современного использования пом. 5-Н) (Приложение №4);

– копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», составленного КГИОП 20.05.2022 г. (Приложение №5);

– выписка из ЕГРН от 09.01.2023 № 99/2023/15836054 на земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001512:3 (Приложение №6);

– выписка из ЕГРН от 09.01.2023 №99/2023/515841302 на помещение 5-Н с кадастровым номером 78:31:0001512:3357 (Приложение №6);

– выписка из ЕГРН от 09.01.2023 № 99/2023/515841308 на помещение 13-Н с кадастровым номером 78:31:0001512:3348 (Приложение №6);

–технический паспорт на жилой дом и земельный участок по адресу Невский пр., 153 (по состоянию на 13 апреля 1987 г., переписан 20.02.2003 г.) (Приложение №7);

– поэтажные планы ПИБ ГУИОН от 23.01.2017 г. (Приложение №7);

– копия договора №22/01/24-01-П от 24.01.2022 между ООО «Восстановление» и ООО «Парус».

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

В результате анализа плана подвала ПИБ от 23.01.2017 (Приложение №7) и существующей планировки во время визуального обследования установлено, что планировка помещений 5-Н была изменена, в том числе демонтированы внутренние продольные и поперечные несущие стены, заложены проемы в центральной продольной несущей стене. Вдоль оси Б у оси 10 выполнен участок стены из силикатного кирпича.

В части влияния данных работ на предмет охраны объекта Экспертами установлено, что выполненные работы привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, а именно:

- конструктивная система: исторические внутренние капитальные стены: местоположение;
- объемно-планировочное решение - историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

Остальные составляющие предмета охраны, в том числе отметки междуэтажных перекрытий, параметры исторических наружных стен, сохранены.

Дефектов, свидетельствующих о нарушении работы несущих конструкций стен и перекрытий (прогибов, трещин и т.д.) в ходе визуального осмотра не выявлено.

Разрешительной документации и иных сведений о проведенных работах в адрес экспертной комиссии не было предоставлено, что дает основание полагать, что данные изменения выполнены с нарушением действующего законодательства, в т.ч. п.1 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Элементы интерьера, составляющие предмет охраны объекта, в границах рассматриваемого помещения отсутствуют.

В связи с отзывом из КГИОП на доработку проектной документации и Акта государственной историко-культурной экспертизы и проектной документации обращением от 18.07.2023 №01-43-17377/23-0-0 и возвращением без рассмотрения проведение государственной историко-культурной экспертизы и работа экспертной комиссии были приостановлены, затем возобновлены.

В связи с отзывом из КГИОП на доработку проектной документации и Акта государственной историко-культурной экспертизы и проектной документации обращением от 23.11.2023 № 01-43-28171/23-0-0 и возвращением без рассмотрения проведение государственной историко-культурной экспертизы и работа экспертной комиссии были приостановлены, затем возобновлены.

Наименование акта было откорректировано в связи с технической ошибкой.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих данные по истории объекта, включая сведения о градостроительном развитии квартала, а также перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, РГИА, ЦГИА, электронные каталоги Российской национальной библиотеки, электронные ресурсы.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом иконографии (Приложения №№ 11 и 12);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта. Фотограф – аттестованный эксперт Калинин В. А. (Приложение №3. Фотофиксация).

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

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

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

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 №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 были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

10.1. Общие учетные сведения

«Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А, поставлен на государственную охрану Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12 февраля 2001 года N 7 «О Перечне вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Объект культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Распоряжением КГИОП от 24.08.2018 № 336-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложения №1). Регистрационный номер – 781811323490005. Указанным Распоряжением утверждены границы территории объекта, режим использования.

Предмет охраны объекта утвержден Распоряжением КГИОП от 15.07.2020 № 236-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» (Приложение № 2).

Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А не утверждено.

Паспорт объекта культурного наследия составлен КГИОП 20.05.2022 г. (Приложение №5).

Назначение здания в соответствии с Техническим паспортом – жилой дом.

В результате рассмотрения сведений из ЕГРН (Приложение №6), установлено:

- Земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001512:3 находится в долевой собственности Общество с ограниченной ответственностью "Ассорти", ИНН: 7825667341.
- Нежилые помещения 5-Н, а также 13-Н, расположенное на 1 этаже над проектируемыми помещением, находятся в собственности Санкт-Петербурга, в аренде Общества с ограниченной ответственностью "Парус", ИНН: 7841095275 (Приложение №6).

10.2. Краткие исторические сведения (см. Приложение №11 – Историческая справка и Приложение №12 – Иконография).

Объект культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской Лавры» (Невский пр., д. 153, литера А) расположен в Центральном административном районе Санкт-Петербурга. Его территория занимает часть исторического участка, принадлежавшего исторически Александро-Невской Лавре, и расположена в квартале, ограниченном с северо-восточной стороны Невский

проспектом, с северо-западной стороны – ул. Профессора Ивашенцова, с юго-западной – Тележной улицей (Приложение № 1).

До начала XX века территория исследуемого земельного участка, принадлежавшая Александро-Невской Лавре, оставалась незастроенной, здесь были разбиты огороды.

В 1901–1903 гг. на основе конкурсного проекта доходного дома, разработанного под руководством гражданских инженеров Л. П. Шишко и А. А. Венсана, премированного Александро-Невской Лаврой, на исследуемой территории был возведен доходный дом с дворовыми флигелями и служебные строения, в числе которых ледник, ватерклозет, сараи, конюшни, прачечная.

На проектном плане доходного дома 1901 г. изображен прямоугольный в плане, вытянутый вдоль Невского проспекта лицевой жилой дом, к которому со стороны двора пристроены два прямоугольных в плане дворовых жилых флигеля; по северо-западной и юго-восточной границам участка размещены типовые (в плане и по архитектурному решению) ледники и ватерклозеты. В глубине участка на оси дворовых флигелей доходного дома расположены два временных барака для рабочих. На поэтажных планах того же года – ледник и ватерклозет имеют подвальный (технический) этаж, показаны объединенными брендмауэрной стеной.

На проектных чертежах фасадов ватерклозет и ледник показаны одноэтажными, со скатными крышами. Ледник имеет со стороны жилого дома три симметрично расположенные входа. Ватерклозет – оконный и дверной проемы. Цокольная часть выделена (отделка известняковым камнем). Над проемами вытянута тяга и венчающий карниз. Брендмауэрная стена возвышается над скатной крышей.

Несмотря на то, что 29 мая 1901 г. Городская Управа постановила: постройку каменного, пятиэтажного, на нежилом подвале лицевого дома, двух каменных пятиэтажных надворных флигелей, двух каменных одноэтажных ледников, двух общих каменных ватерклозетов и двух временных барачков для жилья рабочих, служебные постройки, запроектированные в 1901 г. вдоль северо-западной границы участка возведены не были. План 1903 г. показывает, что в натуре был возведен лицевой жилой флигель с двумя дворовыми жилыми флигелями, ледник и ватерклозет вдоль юго-восточной границы земельного участка.

Протяженный пятиэтажный дом занял значительную часть принадлежавшего Александро-Невской лавре «пустопорожного места». Лицевой фасад здания, оформивший Невский проспект, решен в формах поздней эклектики. Протяженный фасад разнообразят прямоугольные эркеры с парадными входами под ними. Центральная часть фасада акцентирована большими арочными проемами. В. Г. Исаченко, анализируя творчество Л. Шишко, архитектурное решение здания оценивает как «лучшее по целостности и законченности с тщательно проработанными в массах и деталях фасадами, с характерными для архитектора приемами. Монастырское руководство было удовлетворено не только качеством архитектурного решения, планировкой, но и высоким качеством работ, экономичностью и быстротой исполнения. Одним из первых в Петербурге Л. Шишко применил здесь пористые цементно-известковые растворы, более прочные в условиях Севера, обеспечивающие быструю просушку стен, их естественную вентиляцию».

Вдоль северо-западной границы участка с отступом от места ранее запроектированного ледника и ватерклозета показан каменный двухэтажный флигель с двумя ризалитами. На месте ранее размещавшихся временных строений показаны сооружения двух каменных одноэтажных деревянных сараев.

27 июня 1903 г. городская управа постановила: постройку каменного двухэтажного флигеля с помещением в его первом этаже сараев, конюшен и прачечной и во втором жилья, двух каменных одноэтажных сараев, общего отхожего места, бетонных помойной и мусорной ям

В 1908 г. территория земельного участка, южная и северная границы которого проходили, соответственно, по красным линиям Невского проспекта и Тележной улицы была размежевана на две части, о чем имеется запись в документе: «По натурному же владению в означенной части земли Лавры, как показано черными линиями и цифрами, состоит земли: квадратных 1 934 саж. По разделении же сего места на два участка, в них, как показано синими линиями и цифрами, по натурному владению будет заключаться земли в участке № 1 – 1478,67 кв. саж, № 2 – 455,33 кв. саж. Разделение места допускается».

Судить о сохранившейся исторической застройке исследуемого земельного участка позволяет топографическая съемка 1932 г. Так, согласно данной съемке, запроектированные и возведенные на 1903 г. строения еще существовали в полном объеме. Однако к этому времени появились новые пристройки: к двухэтажному строению (современный адрес: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера Б) возведена Г-образная пристройка со стороны непосредственно бывшего доходного дома; возведены пристройки к одноэтажным зданиям (бывших конюшенных сараев). Изменена юго-восточная граница земельного участка. Такая же ситуация по застройке исторического земельного участка, в границы которого включен исследуемый объект, сохранялась как минимум до начала 1950-х гг. Без значительных перестроек до настоящего времени сохранилось пятиэтажное здание доходного дома по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А.

10.3. Современное состояние объекта.

Пятиэтажный кирпичный оштукатуренный дом с подвалом расположен по красной линии застройки Невского проспекта. Прямоугольный в плане, лицевой корпус с двумя дворовыми шестиэтажными корпусами, примыкающими перпендикулярно лицевому корпусу, образуют незамкнутые дворы.

Здание – бескаркасное, имеет конструктивную схему с системой наружных и внутренних продольных и поперечных массивных несущих стен. Пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой продольных, поперечных стен за счет перевязки кладки, а также горизонтальными дисками перекрытия.

Фундамент – бутовый ленточный на естественном основании, междуэтажные и чердачные перекрытия – железобетонные по стальным балкам, подвальные перекрытия – бетонные сводики на кирпичном бое по металлическим балкам. Крыша многоскатная вальмовая. Кровельное покрытие выполнено из оцинкованной стали, уложенной по деревянной обрешётке. Стропильная система деревянная.

Фасады оштукатуренные, цоколь облицован плитами известняка с профилем по верхнему краю и вставками из кабанчика.

Лицевой фасад решен на 24 световые оси в приемах эклектики, имеет симметричную композицию. Цоколь облицован известняковой плитой с профилем по верхнему краю и вставками из кабанчика коричневого и бежевого цветов. Плоскость фасада оштукатурена со вставками из кабанчика: в уровне 1-го этажа и эркеры на всю высоту обработаны ленточным рустом, простенки оконных проемов цокольного, 1-3-го этажей, а также лопатки, объединяющие оконные проемы 4-5-го этажей облицованы кабанчиком.

Фасад акцентирован по 7-й и 17-й световым осям над двумя парадными входами двумя эркерами прямоугольного очертания со скругленными раскрепованными углами в уровне 2-4-го этажей на кронштейнах с гутами. Эркеры завершены балконами 5-го этажа с ограждением в виде балюстрады и металлических решеток. Парадные входы, ведущие на лестницы прямоугольного очертания. Перед ними ступени из красного гранита.

Соосно эркерам фасад акцентирован аттиками с лучковыми фронтонами на прямоугольном филенчатом основании. По 12-й световой оси расположен воротный проезд с арочным завершением, декорированный уплощенным замковым камнем клинчатой формы.

Дворовые фасады лицевого корпуса выполнены в гладкой и рустованной штукатурке, завершены выносным венчающим профилированным карнизом. Высокий цоколь облицован плитами известняка, завершен полуваликом с выступом. В уровне 1-2-го этажей прямоугольные ризалиты двух служебных лестниц со скошенными углами, расположенные по крайним осям фасада и лопатки на высоту 3-5-го этажей выполнены в ленточном русте. Оконные проемы лестничных ризалитов с лучковым завершением, оконные проемы 1-2-го этажей – арочные, окна 3-5-го этажей прямоугольного очертания.

Оконные проемы 1-2-го этажей с полуциркульным завершением, оконные проемы 3-5-го этажей – прямоугольного очертания. Оконные проемы 1-2-го этажей оформлены рустованными наличниками с валютообразными замковыми камнями. Симметрично относительно замкового камня над окнами расположены круглые лепные розетки. Над окнами 2-го этажа лучковые сандрики на вытянутых кронштейнах, соединены межэтажной профилированной тягой, образуя

единую линию. Окна 3-го этажа обрамлены профилированными наличниками с валютообразным замковым камнем, завершены треугольными сандриками с лепным декором на кронштейнах.

Фасад завершен венчающим выносным профилированным карнизом с поясом иоников и сухариками.

На парадных лестницах и в ряде помещений надземной части здания сохранилась историческая декоративно-художественная отделка интерьеров. В тамбурах и вестибюлях лестничных клеток сохранилось историческое оформление стен декоративными филенками и отделка стен камнем на уровне первого и цокольного этажей; лепное оформление потолка тамбура, вестибюля и верхнего марша лестницы. Частично сохранилось покрытие пола метлахской плиткой по краю ступеней лестниц, в вестибюле, в тамбуре и на межэтажных площадках.

Рассматриваемое нежилое помещение 5-Н расположено в подвале здания. Входы в помещения осуществляются с двух сторон из смежных помещений подвала. Над помещением 5-Н, на первом этаже, в осях 11-12, расположено нежилое помещение 13-Н.

Перегородки и отделка в помещении отсутствуют. Несущие стены выполнены из кирпича, внутри обетонированы в нижней части на высоту 1 м.

Проемы в наружной стене со стороны двора заложены кирпичом без перевязки кладки с существующей. Дверные заполнения, за исключением металлического блока в стене вдоль оси 11, отсутствуют.

В подвале имеются современные железобетонные элементы усиления, перемычки, стойки. Внутри помещения (по оси «Б») выполнена кирпичная стена из силикатного кирпича. Имеются плоские участки бетонных перекрытий по балкам – вдоль оси 11 (в сторону оси 12), в осях 10/А-Б.

В кирпичной кладке внутренних стен также имеются участки из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе.

В части помещения, со стороны двора, выполнена прижимная плита с бетонными выступами у стен. Перекрытия в осях 9-10 – цилиндрический свод, 10-12 – прусские своды.

10.4. Описание проектных решений, анализ представленной на экспертизу документации по сохранению объекта культурного наследия

Представлена на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н», выполненная ООО «Восстановление» в 2022 г. (Шифр 22/01/24-01-П) на основании задания КГИОП № 01-21-2222/22-0-1 от 29.08.2022 г..

ООО «Восстановление» имеет лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 23.07.2021 № 21506 МКРФ.

Раздел 1. «Предварительные работы».

В соответствии с требованиями задания КГИОП №01-21-2222/22-0-1 от 29.08.2022 г. в рамках предварительных работ были выполнены: сбор и анализ исходно-разрешительной документации, протокольно-документальная фотофиксация до начала работ. В состав предварительных исследований входит историческая справка, отражающая основные этапы развития территории и здания памятника. Исторические сведения дополнены иллюстративным материалом – фотографиями, копиями фрагментов карт и планов.

На основании результатов предварительных исследований объекта культурного наследия в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации №90-01-39-ГП от 24.03.2015 г. составлен и включен в раздел Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А от 16.09.2022 г.

В акте сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия. В связи с вышеизложенным, проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

Итоги предварительных работ представлены в Разделе 1 «Предварительные работы», Том 1.1 Книга 1 «Исходно-разрешительная документация» (Шифр 22/01/24–01-П-ИРД), Том 1.2 Книга 2 «Фотофиксация» (Шифр 22/01/24–01-П-ФФ), Том 1.3 Книга 3 «Историко-архивные и библиографические исследования» (Шифр 22/01/24–01-П-ИИ).

Том. 1.2 22/01/24-01-П-ФФ – Книга 2. «Фотофиксация».

Том содержит фотофиксацию лицевого фасада в осях Б/2-13, фрагментов дворового фасада, помещения подвала в осях А-В/10-11, помещения подвала в осях А-В/11-12, помещения подвала в осях В-Г/10-11, помещения подвала в осях А-Г/10-11, вентиляционной шахты, потолка подвала, помещения подвала в осях А-Б/10-11, помещения подвала в осях А-Б/11-12.

Раздел 2. «Комплексные научные исследования».

Том 2.1 22/01/24-01-П-ТО – Книга 1. «Технический отчет».

Том содержит отчет по обследованию технического состояния объекта в границах проектирования.

Представлена общая часть, в том числе программа, информация об объекте, методиках исследований, фотофиксация основных конструкций, дефектов и повреждений. Сформирована сводная ведомость дефектов.

На основании исследований сформировано описание основных конструкций и их состояния:

Фундаменты под несущие стены здания выполнены бутовыми на известково-песчаном растворе. Основание – глина. Натурными исследованиями уточнены габариты фундаментов. Дефекты и повреждения фундамента не обнаружены, состояние оценено как работоспособное. В выполненных шурфах уровень грунтовых вод располагается на отметке -3,060 м. Два кирпичных столба на фундаменте в осях А-Б/11-12 – поздние.

Несущие стены в границах помещения 5-Н выполнены из красного глиняного нормально обожженного кирпича на известковом растворе, имеют толщину порядка 1 м. В стене по оси В выявлены ранее заложенные проемы. Выявлен также заложенный проем в стене в осях 10-11/Г ближе к оси 11. В качестве основных дефектов отмечены: повышенная влажность, локальные деструкции, участки поновлений и ремонтов, высолы и так далее. Техническое состояние конструкций внутренних стен оценивается как ограниченно работоспособное. Перегородки в помещении отсутствуют.

Перекрытие подвала в границах проектирования выполнено в виде бетонных сводиков на кирпичном бое по металлическим балкам из двутавров, которые по геометрическим характеристикам отнесены к сортаменту Александровского сталелитейного завода. Перекрытие в осях «9-10/Б-В» выполнено в виде кирпичного свода. Имеются участки перекрытий (в осях 11-12/А-В, 10-11/А-Б), выполненные с использованием балок из равнополочных металлических уголков 75х75х5. Сверху устроена ж/б стяжка по листам ЦСП.

Отмечено, что в перекрытии подвала в осях 10-11/Б-В выполнен проём для устройства лестницы с 1-го этажа в подвал. На момент проведения обследования ступени лестницы демонтированы. Представлено описание опорных конструкций (кирпичные колонны, металлокаркас).

По результатам натурного обследования с установлением схемы перекрытия выполнены поверочные расчёты несущей способности балок перекрытия подвала в границах обследуемых помещений, выявлена необходимость усиления. Подробно исследованы узлы опирания перекрытий.

Оконные проемы помещения 5-Н заложены поздней кирпичной кладкой. В связи с повышением уровня культурного слоя и отметок прилегающей территории, локальное раскрытие

проемов помещения на фасаде без понижения уровня земли не представляется возможным. В настоящее время исторические места расположения и габариты, конфигурация проемов читается на фасадах, что соответствует предмету охраны.

Дверные заполнения – металлический блок внутри помещения. Определена высокая степень износа. Часть проемов с лучковыми пепемычками не имеет заполнений.

Полы бетонные по грунту, частично покрыты керамической плиткой. Отмечаются дефекты покрытия, отсутствие гидроизоляции. Уточнены параметры конструкции плиты по грунту – толщина, характеристики арматуры.

Инженерные сети

Указано, что в помещении 5-Н проходит магистраль отопления, а также установлены радиаторы. Также отмечена канализационная магистраль. Система вентиляции демонтирована. Система электроснабжения представлена в виде временного вводно-распределительного устройства и осветительных приборов. Общее состояние неудовлетворительное.

Дополнительно представлены графические материалы, результаты ультразвукового исследования материалов стен.

Том 2.2 22/01/24-01-П-ОЧ – Книга 2. «Обмерные чертежи».

Том содержит план помещения 5-Н в подвале, а также разрезы на уровне нижней части здания, фрагмент дворового фасада в зоне планируемых работ. Выполненные материалы являются достаточными для разработки проектных решений.

Раздел 3. «Проект реставрации и приспособления».

Том 3.1 22/01/24-01-П-ПЗ – Книга 1. «Пояснительная записка».

В томе представлены общие сведения об объекте, описание существующего облика и технического состояния, проектных решений, а также краткая историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александровской Лавры», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А.

Перечислены основные мероприятия:

- демонтаж существующего напольного покрытия;
- усиление конструкции существующей стальной балки перекрытия в помещении в осях А-Б/11-12;
- демонтаж двух поздних кирпичных столбов в помещении в осях А-Б/11-12 и поздних фундаментов под ними;
- понижение высотной отметки грунтового основания в помещении в осях А-Б/11-12 с предварительным локальным понижением уровня подземных вод;
- устройство комбинированной гидроизоляции в помещении 5-Н;
- восстановление кирпичного столба по оси «В» в осях 10-11 с одновременным усилением существующей стальной перемычки дверного проема;
- устройство чистых полов в помещении 5-Н;
- демонтаж двух ступеней по оси 11 и монтаж 3-х ступеней по оси 12.

Представлено подробное описание технологии проведения определенных видов работ, а именно:

- локального понижения уровня подземных вод в подвальных помещениях в осях АГ/10-11 и А-В /11-12 (предусмотрено шесть основных стадий). Предполагается откачка воды глубинным насосом, устанавливаемым в предварительно вдавленную в грунт трубу;
- гидроизоляция подвальных помещений 5-Н с предварительным сглаживанием бетонных выступов;
- создание предварительного напряжения и усиление балки Б1 в помещении в осях АВ/11-12;
- организация доступа из помещения 5-Н подвала на первый этаж путем устройства железобетонного лестничного марша на металлическом косоуре с металлическим ограждением, а также проема в зоне участка плоского перекрытия по металлическим балкам справа от оси 11 между осями А и В.

Использованы технологии, исключаящие вибрационные нагрузки.

В раздел включен перечень необходимых характеристик применяемых материалов.

Том 3.2 22/01/24-01-П-АР – Книга 2. «Архитектурно-строительные решения».

Том содержит текстовую часть и описание проектных решений, графическую часть – чертежи планов, разрезов.

Указаны места расположения проектируемых элементов. Разработаны чертежи лестницы и проема справа от оси 11 между осями А и В.

Том 3.3 22/01/24-01-П-КР – Книга 3. «Конструктивные решения».

В томе представлена пояснительная записка с подробным описанием предусмотренных проектом работ:

- Демонтаж напольного покрытия (керамогранитные плиты по цементно-песчаной стяжке);
- усиление конструкции существующей стальной балки перекрытия в помещении в осях А-Б/11-12;
- демонтаж двух поздних кирпичных столбов в помещении в осях А-Б/11-12 и поздних бетонных фундаментов под ними;
- понижение высотной отметки грунтового основания в помещении в осях А-Б/11-12 с предварительным локальным понижением уровня подземных вод;
- устройство комбинированной гидроизоляции в помещении 5-Н;
- восстановление кирпичного столба по оси «В» в осях 10-11 с одновременным усилением существующей стальной перемычки дверного проема;
- демонтаж двух ступеней по оси 11 и монтаж 3-х ступеней по оси 12.
- устройство лестничного марша из подвала на первый этаж в осях "А-В" по оси 11;
- устройство чистых полов в помещении 5-Н.

В графической части выполнены планы, разрезы, узлы, сечения. Рассчитаны объемы необходимых изделий и материалов.

Проектные решения приняты с учетом обследования технического состояния, натуральных исследований здания, а также сохранения элементов, являющихся предметом охраны (фундаментов, внутренних и наружных несущих стен, отметок междуэтажных перекрытий и т.д.).

Принятые решения не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», утвержденный распоряжением КГИОП №236-р от 15.07.2020, направлены на сохранение несущих конструкций объекта.

Том 3.4 22/01/24-01-П-ПОР Книга 4. «Проект организации работ».

В данном разделе проекта даны рекомендации по производству и длительности работ на объекте. Дана краткая характеристика строительной площадки, обоснована организационно-технологическая схема выполнения производственных работ. Разработаны мероприятия, обеспечивающие контроль качества работ.

Обоснованы технология и последовательность выполнения отдельных видов работ, продолжительность работ, потребности строительства в кадрах, во временных зданиях и сооружениях. Обоснована потребность в основных строительных машинах, механизмах и транспортных средствах, в воде и электроэнергии. Разработаны меры, обеспечивающие безопасность и охрану труда, а также охрану окружающей природной среды в период проведения работ.

Работы предусмотрено выполнить в три периода – подготовительный, основной и заключительный. Работы, а также организационные мероприятия, планируется выполнить преимущественно внутри здания, в помещениях 5-Н. Длительное складирование и хранение отходов и материалов на не предусмотрено. Транспортное обслуживание объекта будет осуществляться ежедневно.

Земляные работы в границах территории ОКН предусмотрено выполнять вручную или с применением специальной техники, исключающей вибрацию и значительные нагрузки на грунты основания. В случае обнаружения объекта археологического наследия, организация,

осуществляющая работы, в соответствии с требованиями ст. 36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП. Предполагается проведение мониторинга дефектов объекта (трещин) в период производства работ.

В заключительный период производится разборка инвентарных средств подмачивания, уборка мусора.

Принятые проектом решения не нарушат предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», утвержденный распоряжением КГИОП №236-р от 15.07.2020, в том числе:

1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, вытянутого по оси юго-восток-северо-запад, пятиэтажного на подвалах лицевого корпуса с двумя шестиэтажными, симметрично расположенными, поперечными дворовыми корпусами;

2. Конструктивная система: фундаменты, исторические наружные капитальные стены; исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий; Проектные решения направлены на сохранение и защиту от влаги фундаментов и капитальных стен объекта.

4. Архитектурно - художественное решение фасадов: Оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками), габариты. Закладка оконных проемов сохраняется аналогично оконным проемам лицевого фасада. Работы по фасадам проектом не предусмотрены.

11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованных для нее нормативно-правовых документов и специальной, технической и справочной литературы

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении государственной историко-культурной экспертизы.

- Материалы фотофиксации (Приложение №3);
- Историческая справка (Приложение №11);
- Иконография (Приложение №12);
- Ситуационный план (Приложение №13).

11.2. Используемые для государственной историко-культурной экспертизы нормативно-правовые документы, научно-техническая документация, а также специальная техническая и справочная литература.

Нормативно-правовые документы, используемые при проведении государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12 февраля 2001 года N 7 «О Перечне вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП «О направлении Методических рекомендаций по разработке научно-проектной документации на

проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

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

– ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»;

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

– ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения»;

– ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения. (действует с 1 июня 2015 г.)»;

– ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации»;

– ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры»;

– ГОСТ Р 56891.4-2016. «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории Акт ГИКЭ проектной документации по сохранению объекта культурного наследия рег. № 01-26-1166 от 30.05.2019 г.»;

– №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– №69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

– №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– ППРФ №1135 от 14.09.2006 «Об утверждении правил содержания и ремонта фасадов и сооружений в Санкт-Петербурге»;

– СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004».

– Свод реставрационных правил. Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. СРП-2007 4-я редакция. Рассмотрен и рекомендован к применению Министерством культуры Российской Федерации сроком действия до «28» апреля 2011 года циркулярным письмом от «1» января 2012 г. № 3-01-39/10-КЧ. – М., 2012;

– РНиП 1.02.01-94. Реставрационные нормы и правила. Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании и утверждении научно-проектной документации для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. – Дата введения 1994-03-30. (Применяется справочно);

– ГОСТ Р 5567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия.

Архивные фонды:

– Российского государственного исторического архива (Ф. 815 Александро-Невская лавра Синода. Оп. 12. Планы земельных владений лавры и принадлежащих ей зданий. Д. 123 Три плана лаврской земли по Невскому проспекту под № 153 и по Тележной улице № 32 города Санкт-Петербурга; Ф. 815 Александро-Невская лавра Синода. Оп. 12. Планы земельных владений лавры и принадлежащих ей зданий. Д. 109 Планы дома лавры № 153 по Невскому проспекту города Санкт-Петербурга; Ф. 835 Строительные планы и фотографии Синода (коллекции). Оп. 1. Д. 628 Александро-Невская Лавра. Дом по Невскому пр. Фасад, разрезы, планы. Архитектор Хренов. Б/д.)

– Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (Ф. 513 Петроградская городская управа. Оп. 102. Д. 742 Чертежи дома и здания Русского Общества машиностроительного завода братьев Кертинг на участке, принадлежавшем А.Н. Молчанову, Александро-Невской Лавре по Невскому пр. №153; Тележной ул. №32; Ф. 513 Петроградская городская управа. Оп. 102. Д. 743 Чертежи хозяйственных построек Русского Общества

машиностроительного завода братьев Кертинг на участке, принадлежавшем Александро-Невской Лавре по Невскому пр. № 155).

– Архив Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (Архив КГИОП) (Ф. 155-22. № п-11838. Николаева Т.И. Архивные выписки. Дом Александро-Невской Лавры).

Литература

– Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: Справочник / Междунар. благотворит. фонд спасения Петербурга-Ленинграда, Гос. музей истории Санкт-Петербурга. Под общ. ред. Б. М. Кирикова. - СПб.: Пилигрим, 1996.

– Богданов А.И. Историческое, географическое и топографическое Описание Санкт-Петербурга, : От начала заведения его, с 1703 по 1751 год / Сочиненное г. Богдановым, со многими изображениями первых зданий; ; А ныне дополненное и изданное надворным советником, правящим должность директора над Новороссийскими училищами, Вольного Российского собрания, при Имп. Московском университете и Санкт-Петербургского Вольного экономического общества членом Васильем Рубаном. - 1-е изд. – СПб.: Типография Военной коллегии, 1779.

– Векслер А. Ф. Старо-Невский проспект- М.: Центрполиграф; СПб.: МиМ-Дельта, 2009.

– Исаченко В. Г. Зодчие Санкт-Петербурга XVIII–XX веков- М.: Центрполиграф; СПб.: МиМ-Дельта, 2010.

– Рункевич С.Г. Александро-Невская лавра, 1713–1913. СПб.: ООО «Лига плюс», 1997.

Иные документы

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект 153, литера А с целью его включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выполненный Глинской Н. Б. в 2017 г. (Архив КГИОП).

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 153, литера А, предусмотренных проектом: «Проект ремонта приспособления для современного использования помещений 1-Н, 8-Н, 13-Н, 17-Н» (Шифр:01/01-21-ФП) (Архив КГИОП).

12. Обоснование вывода экспертизы

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н», выполненной ООО «Восстановление» в 2022 г. (Шифр 22/01/24-01-П), было установлено следующее:

- 1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.
- 2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (приспособление для современного использования пом. 5-Н) 01-21-2222/22-0-1 от 29.08.2022; Задание выдано соответствующим органом исполнительной власти,

осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

- 3) Проектная документация содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 4) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;
- 5) В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А от 16.09.2022 г., выполненный в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- организация водопонижения в подвальном помещении;
- усиление конструкции существующей стальной балки перекрытия в осях А-Б/11-12;
- понижение отметки грунтового основания в помещении в осях А-В/11- 12 и демонтаж существующей бетонной лестницы перед дверным проемом по оси 11 у оси В;
- демонтаж двух поздних кирпичных столбов в помещении в осях А-Б/11-12 и поздних фундаментов под ними, устройство основания пола;
- устройство лестничного марша из подвала на первый этаж в осях А-В по оси 11;
- устройство гидроизоляции;
- устройство монолитных железобетонных лестниц;
- монтаж дополнительной стальной балки Б3 по оси В в осях 10-11;
- подведение под балки Б2 по оси В в осях 10-11 кирпичной колонны;
- устройство чистых полов.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия; не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия, а также историческое архитектурно-художественное решение фасадов.

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 регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального

- строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.
- 6) Разработанные проектные решения приспособлению для современного использования помещения 5-Н объекта культурного наследия основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
 - 7) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте;
 - 8) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», утвержденному Распоряжением КГИОП от 15.07.2020 г. №236-р «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры»»;
 - 9)) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ;
 - 10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
 - 11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.
 - 12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А - «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А. Приспособление для современного использования помещений 5-Н» (Шифр 22/01/24-01-П), выполненная ООО «Восстановление» в 2022 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **(положительное заключение)**.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

- Приложение №1.* Копия Распоряжения КГИОП № 336-р от 24.08.2018 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».
- Приложение №2.* Копия распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» №236-р от 15.07.2020.

Приложение №3. Материалы фотофиксации.

Приложение №4. Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» 01-21-2222/22-0-1 от 29.08.2022.

Приложение №5. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры».

Приложение №6. Правоустанавливающие документы: копии выписок из ЕГРН.

Приложение №7. Документы технического учета.

Приложение №8. Копия договора №22/01/24-01-П от 24.01.2022 между ООО «Восстановление» и ООО «Парус».

Приложение №9. Копии договоров с экспертами.

Приложение №10. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение №11. Историческая справка.

Приложение №12. Иконография.

Приложение №13. Ситуационный план.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«24» ноября 2023 г.

Председатель экспертной комиссии: Штиглиц М. С.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Прокофьев М. Ф.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Эксперт: Калинин В. А.

(подписано усиленной квалификационной электронной подписью)

Приложение №1

Копия Распоряжения КГИОП № 336-р от 24.08.2018 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры»



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

окуд

24.08.2018

336-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 15.06.2018 № 01-26-4555/18-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.08.2018 г.:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Доходный дом Александро-Невской Лавры», 1901-1903 гг., гражданские инженеры Л.П. Шишко, А.А. Венсан, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Доходный дом Александро-Невской Лавры», числящийся под номером 1938.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А, согласно приложению №1 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 24.08.2018 № 336-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного адресу:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А.

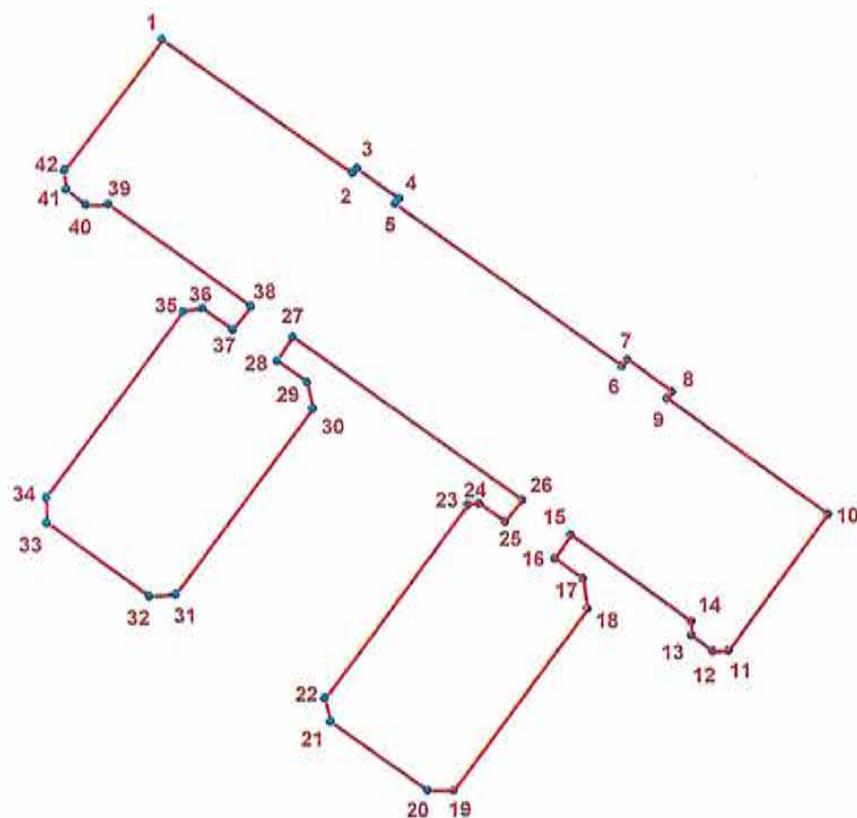
1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

-  - граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 153, литера А
-  - объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 153, литера А

2. Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
• 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,1313700	117,3028000
2.	93,1183000	117,3215500
3.	93,1187615	117,3219953
4.	93,1157887	117,3261667
5.	93,1152800	117,3257700
6.	93,0993300	117,3480500
7.	93,0999800	117,3485800
8.	93,0968300	117,3529800
9.	93,0961800	117,3524800
10.	93,0848008	117,3683288
11.	93,0713324	117,3586005
12.	93,0713300	117,3570700
13.	93,0728800	117,3549500
14.	93,0742200	117,3549500
15.	93,0827297	117,3430845
16.	93,0804425	117,3415071

17.	93,0784400	117,3442800
18.	93,0754400	117,3447200
19.	93,0574300	117,3316000
20.	93,0574300	117,3290500
21.	93,0642100	117,3194800
22.	93,0665500	117,3189300
23.	93,0856700	117,3329400
24.	93,0857800	117,3340500
25.	93,0840000	117,3366100
26.	93,0861200	117,3382800
27.	93,1021300	117,3157000
28.	93,0997900	117,3141500
29.	93,0976800	117,3171500
30.	93,0951200	117,3177000
31.	93,0767800	117,3042500
32.	93,0765500	117,3016900
33.	93,0837800	117,2916800
34.	93,0862300	117,2915700
35.	93,1045800	117,3049200
36.	93,1049100	117,3068100
37.	93,1028000	117,3098100
38.	93,1051300	117,3115900
39.	93,1151400	117,2975800
40.	93,1150300	117,2953500
41.	93,1165800	117,2934600
42.	93,1184700	117,2932400

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 24.08.18 № 336 - р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Александро-Невский Лавры»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А.

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

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение №2

Копия распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» №236-р от 15.07.2020.



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

15.07.2020

№
окуд

236-р

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Александро-Невской Лавры»

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., дом 153, литера А согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 26.10.2018 № 432-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры» признать утратившим силу.

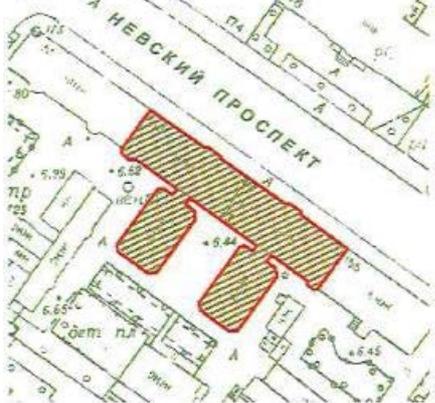
3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

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

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Невский пр., дом 153, литера А

№ п/п	Видовая принадлежность предметов охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Объемно-пространственное решение:	<ul style="list-style-type: none"> - исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, вытянутого по оси юго-восток-северо-запад, пятиэтажного на подвалах лицевого корпуса с двумя шестиэтажными, симметрично расположенными, поперечными дворовыми корпусами; - прямоугольный в плане воротный проезд лицевого корпуса - историческая форма, габариты и конфигурация скатных крыш лицевого корпуса (надстроены мансарды); - форма, габариты и конфигурация скатных крыш дворовых корпусов; - высотная отметка коньков здания; 	 
2	Конструктивная система:	<ul style="list-style-type: none"> - фундаменты, исторические наружные капитальные стены; исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); - исторические отметки междуэтажных перекрытий; - коробовые своды с распалубками в основании площадок парадных лестниц 1ЛК и 5ЛК; сводчатые перекрытия в основании парадных лестниц; сводчатые перекрытия в основании площадок служебных лестниц 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 6ЛК, 7ЛК); 	 

		<p>коробовый свод воротного проезда;</p>	 
		<p>парадные лестницы (1ЛК и 5ЛК): вход организован со стороны Невского проспекта - двухмаршевые, на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, ступени и части площадок выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ковано-литое ажурное ограждение выполнено в виде прямоугольных в сечении стоек, декорированных фризом с волутообразными завитками со стилизованными листьями и розетками, под деревянным профилированным поручнем;</p> <p>аналогичное ограждение установлено на промежуточных площадках;</p> <p>два перехода в семь ступеней из лещадной плиты между уровнями</p>	   

		<p>вестибюлей парадных лестниц;</p> <p>служебные лестницы – (2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 6ЛК, 7ЛК), вход организован со стороны юго-западного фасада лицевого корпуса, юго-восточного и северо-западного фасадов дворовых корпусов:</p> <p>двухмаршевые на косоурах, в основании площадок – сводчатые перекрытия, ступени выполнены из лещадной плиты;</p> <p>металлическое ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек под деревянным профилированным поручнем;</p>	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад, лицевого корпуса, выходящий на красную линию застройки Невского проспекта в двадцать четыре световые оси, решен в приемах поздней эклектики:</p> <p>цоколь облицован плитами известняка с профилем по верхнему краю и вставками из кабанчика;</p> <p>характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, со вставками из кабанчика;</p>	 

		<p>характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, со вставками из кабанчика;</p> <p>в уровне первого этажа, а также эркеры на всю высоту обработаны ленточным рустом;</p> <p>простенки оконных проемов в уровне первого, второго-третьего этажей, а также лопатки, объединяющие оконные проемы четвертого-пятого этажей, облицованы кабанчиком;</p>	  
		<p>по горизонтали фасад разделен межэтажным карнизом в уровне первого-второго этажей и подоконным карнизом второго, третьего и четвертого этажей;</p> <p>завершен профилированным карнизом с поясом иоников и сухариками, покоящимся на парных волутообразных кронштейнах с гуттами;</p> <p>по седьмой и семнадцатой световым осям расположены ризалиты небольшого выноса шириной в одну световую ось;</p> <p>в уровне первого этажа ризалитов расположены прямоугольные дверные проемы парадных лестниц; перед ними -</p>	  

по одной ступени из красного гранита; заполнение дверных проемов*: деревянные, двустворчатые, полусветлые двери с прямоугольными остекленными фрамугами, (*заполнение проема по седьмой световой оси - воссоздано);

в уровне второго-четвертого этажа ризалиты акцентированы прямоугольными в плане со скругленными, раскрепованными углами эркерами, завершенными балконами пятого этажа с ограждением в виде балюстрады;

по двенадцатой световой оси фасада расположен воротный проезд с трехцентровой перемычкой, декорированный уплощенным замковым камнем клинчатой формы;

оконные проемы: местоположение, конфигурация (в уровне 1 и 2 этажей - с полуциркульным завершением, в уровне 3 и 4 этажей - прямоугольные), габариты, отметки высоты оформление оконных проемов:

- в уровне 1-го этажа; рустованные наличники с замковым камнем;
- в уровне 2-го этажа оконные проемы обрамлены рустованным наличником с волнитообразным замковым камнем завершены лучковым сандриком на лепных кронштейнах, декорированы



лепными розетками;
 - в уровне 3-го этажа – обрамлены профилированными наличниками с волютообразным замковым камнем, завершены треугольным сандриком с лепным декором, на кронштейнах; под оконными проемами - прямоугольные панели, в простенках - неглубокие ниши в профилированных рамках;
 - оконные проемы 4-го и 5-го этажей объединены наличниками простого профиля;
 - в уровне 5-го этажа – подоконные доски на лепных кронштейнах;

ризалиты завершены лучковыми аттиками на прямоугольном филенчатом основании, ограждение фасада – прямоугольные в сечении кирпичные тумбы;

юго-западный дворовый фасад, лицевого корпуса:

высокий цоколь облицован плитами известняка, завершен полуваликом с выступом;

характер отделки фасада:

оштукатурен, окрашен, в уровне 1-2 этажей, а также эркеры на всю высоту и лопатки в уровне 3-4 этажей обработаны ленточным рустом;

объемы двух служебных лестниц выделены на юго-западном фасаде прямоугольными в плане со скошенными углами ризалитами, расположенными по первой и двадцать четвертой световым осям;

три прямоугольных дверных проема служебных лестниц: местоположение (по осям ризалитов и справа от воротного проезда), габариты; перед дверными проемами - по одной ступени из известняка;



оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковыми и полуциркульными перемычками), габариты;

дверные проемы и оконные проемы в уровне первого этажа обрамлены рустованными наличниками с уплощенным замковым камнем клинчатой формы;

в уровне второго-пятого этажей - перспективные наличники простого профиля;

подоконные доски; оконные проемы ризалитов обрамлены профилированными наличниками;

прямоугольные рамки над оконными проемами третьего-пятого этажей; междуэтажные профилированные тяги в уровне первого-второго и второго-третьего этажей; профилированный венчающий карниз;

юго-западные фасады дворовых корпусов

решены как брандмауэрные стены:

- цоколь облицован плитами известняка;
- характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен;
- рустованы в уровне второго-третьего этажей;
- межэтажные карнизы (между 1 и



2-м, 3 и 4-м этажами);

северо-западные и юго-восточные фасады дворовых корпусов

оформлены идентично:

цоколь облицован плитами известняка;

характер отделки фасада:

оштукатурен, окрашен;

в уровне второго - третьего этажей, а

также лопатки в уровне четвертого-шестого этажей - рустованы;

скошенные угловые части в уровне 4-6 этажей акцентированы рустованными

сдвоенными лопатками;

межэтажные профилированные карнизы в уровне первого-второго и третьего-четвертого этажей;

профилированный венчающий карниз;

прямоугольные дверные проемы служебных лестниц, обрамлены уплощенными наличниками простого профиля;

оконные проемы в уровне первого этажа: местоположение, конфигурация (прямоугольные), отметки высоты, габариты ширины;

оконные проемы в уровне второго-шестого этажей: местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркульными перемычками), габариты;

оконные проемы в уровне первого этажа - обрамлены уплощенными наличниками простого профиля;

в уровне второго-третьего этажей - обрамлены перспективными наличниками,



		<p>завершены замковыми камнями клинчатой формы; в уровне четвертого-шестого этажей - перспективные наличники, под оконными проемами пятого и шестого этажей - подоконные доски и горизонтальные прямоугольные филенки.</p>	
5	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>интерьер парадных лестниц 1ЛК и 5ЛК: потолок тамбуров с падурами, декорирован профилированными тягами;</p> <p>на стенах - ниши с полуциркульным завершением;</p> <p>пол выложен трехцветной метлахской плиткой (рисунок «соты»), в обрамлении пояса меандра;</p> <p>вестибюли - внутренние деревянные двустворчатые филенчатые полусветлые двери с прямоугольными остекленными</p>	  

фрамугами;

пол вестибюлей и площадок выложен трехцветной метлахской плиткой (рисунок «соты»), в обрамлении пояса меандра;

нижние части стен в нижнем уровне вестибюля - рустованы;

стены вестибюлей и площадок, своды и арочные проемы парадных лестниц декорированы прямоугольными и фигурными профилированными филенками;

стены завершены профилированным карнизом;

перекрытие вестибюлей с падугой, плафон потолка декорирован профилированными



филенками;

- плафон потолка верхней площадки
лестницы 1ЛК декорирован
прямоугольными филенками;



			
6	предметы ДПИ:	<p>1. печь, расположенная в верхней части вестибюля парадной лестницы 5ЛК: средистенная, прямоугольная в плане, двухъярусная, на профилированном цоколе; облицована изразцами светло-зеленого цвета, декорированными стилизованными цветами; нижний ярус завершен профилированным карнизом с лепным декором; верхний - фигурным аттиком, декорированным поясом иоников, акантом, волнотобразными завитками и розетками, топочное отверстие заложено;</p> <p>2. печь, расположенная в верхней части вестибюля парадной лестницы 1ЛК: средистенная, прямоугольная в плане, двухъярусная, на профилированном цоколе; облицована изразцами сине-зеленого цвета, декорированными рельефным орнаментом в виде стилизованных ветвей с листьями и цветами и бутонами роз; завершена фигурным аттиком, декорированным завитками и стилизованными растительными элементами; дверцы топочного отверстия выполнены из черного металла;</p>	 

		<p>квартира 26: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников;</p>	
		<p>квартира 28: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников;</p>	
		<p>квартира 39: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с орнаментированным фризом и профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими и рельефными (фриз) изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников;</p>	

деревянная межкомнатная дверь
полуторапольная филёнчатая с
исторической металлической ручкой;



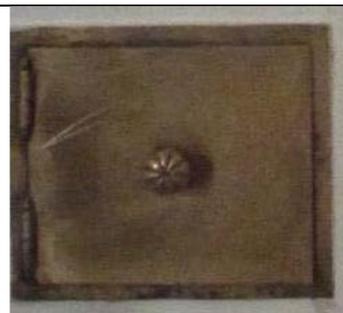
квартира 49:

печь угловая одноярусная трапециевидная
в плане (прямого типа с наплавом), на
цоколе, с профилированным карнизом,
облицованная белыми поливными
гладкими изразцами, с историческими
дверцами и фурнитурой топочного
отверстия, поддувала и душиников;



стенное зеркало печи, облицованное
белыми поливными гладкими изразцами, с

исторической дверцей и фурнитурой душевика;



дымоход, облицованный белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой;



деревянная межкомнатная дверь полуторапольная филёнчатая, с исторической металлической ручкой;



Высокая падуга в оформлении потолка помещения с дымоходом



квартира 51:

печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой душников;

деревянная межкомнатная дверь с трёхстекольной верхней фрамугой, полуторапольная филёнчатая, с исторической металлической ручкой;

два шпингалета с каплевидными ручками;



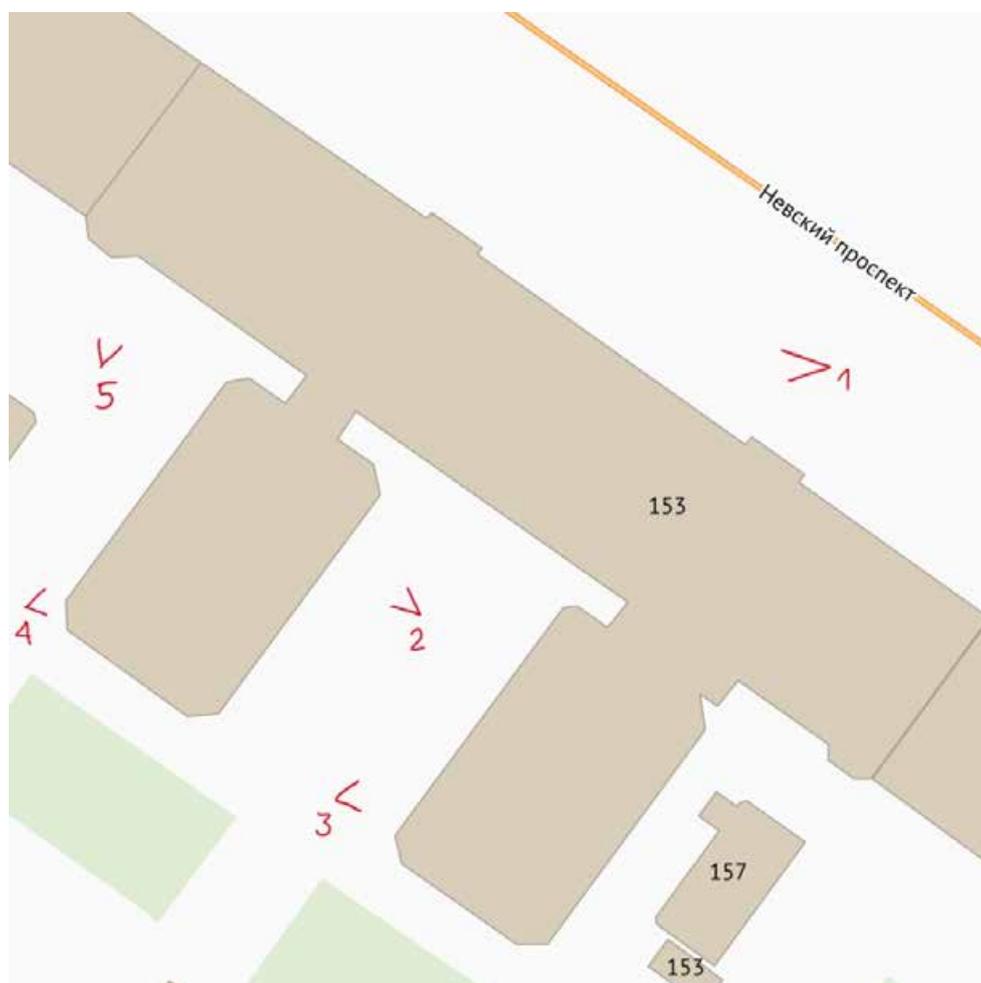
		<p>квартира 52: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия и душников;</p> <p>стенное зеркало печи, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой душника;</p>	 
		<p>квартира 55: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников;</p>	
		<p>квартира 59: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованных белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников;</p>	

		<p>квартира 64: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованных белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой душника.</p>	
		<p>квартира 68: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с орнаментированным фризом и карнизом, облицованная белыми поливными гладкими и рельефными (фриз, карниз) изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топчного отверстия, поддувала и душников;</p> <p>стенное зеркало печи, на цоколе, с профилированным карнизом, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой топки и душника;</p>	
		<p>квартира 82: стенное зеркало печи, на цоколе, с профилированным карнизом, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой душника;</p>	

			
--	--	--	---

Приложение №3
Материалы фотофиксации

План фотофиксации Фасады



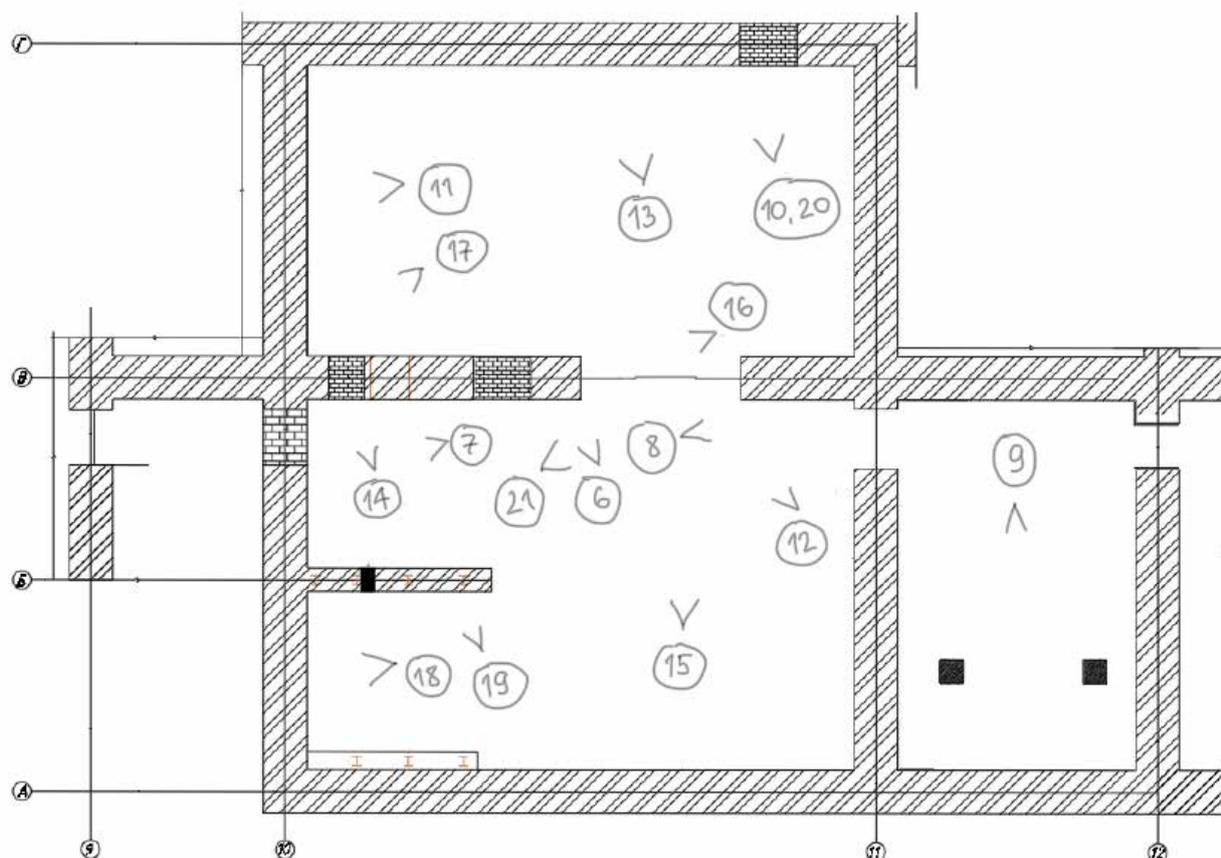
Условные обозначения:

 - точка съемки

1 - номер фотографии

План фотофиксации Помещения 5-Н

Схема фотофиксации



Условные обозначения:

△ - точка съемки

① - номер фотографии

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, лит. А
Дата фотофиксации: 09.01.2023



Фото 1 – Лицевой фасад здания в осях «Б/2-13». Вид со стороны Невского проспекта



Фото 2 – Фрагмент дворового фасада



Фото 3 – Фрагмент дворового фасада здания



Фото 4 – Фрагмент дворового фасада здания



Фото 5 – Фрагмент дворового фасада здания



Фото 6 – Помещение подвала в осях А-В/10-11



Фото 7 – Помещение подвала в осях А-В/10-11

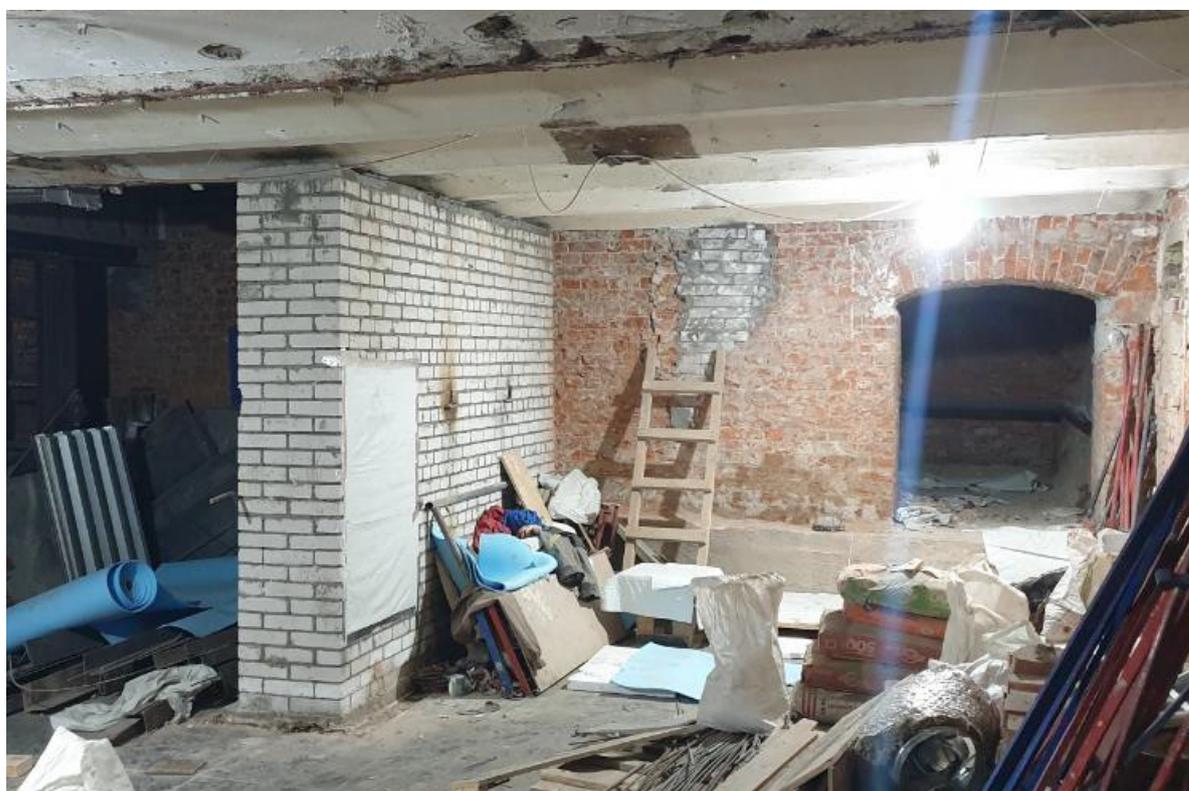


Фото 8 – Помещение подвала в осях А-В/10-11



Фото 9 – Помещение подвала в осях А/11-12



Фото 10 – Помещение подвала в осях Г/10-11



Фото 11 – Помещение подвала в осях В-Г/10



Фото 12 – Помещение подвала в осях В/10-11



Фото 13 – Помещение подвала в осях Г/10-11

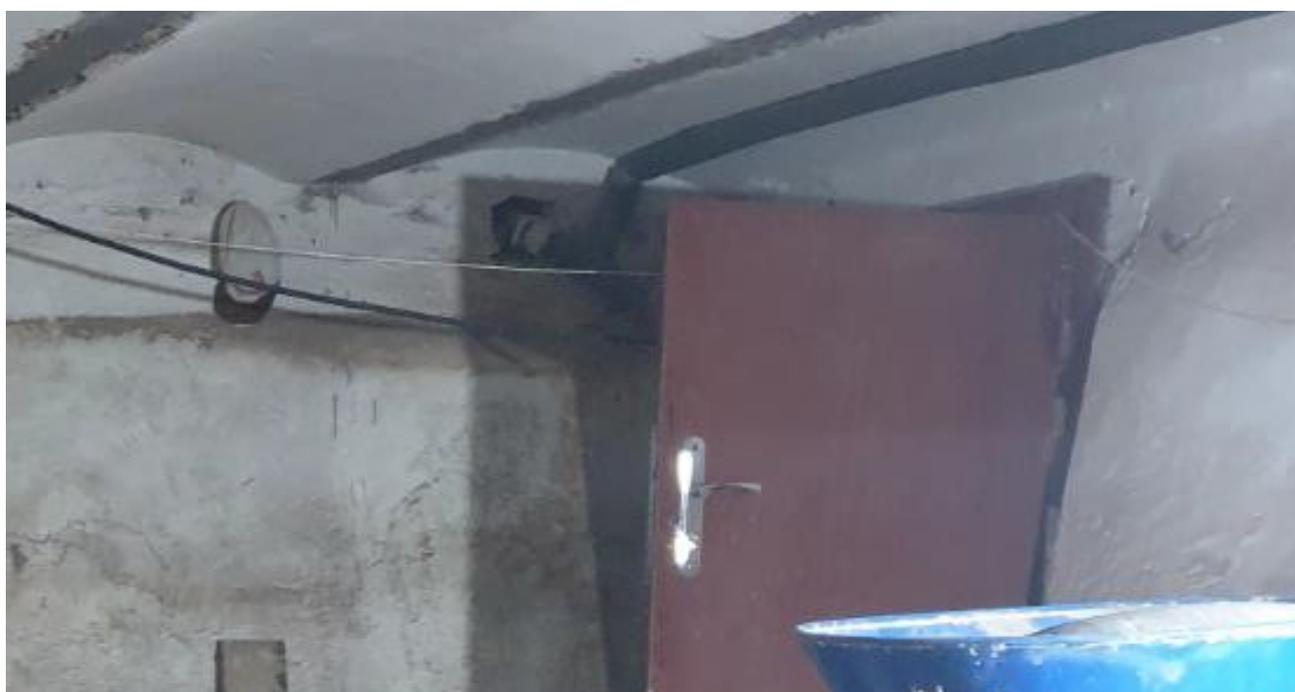


Фото 14 – Помещение подвала в осях А-В/12



Фото 15 – Помещение подвала в осях А-В/10-11



Фото 16 – Стена, разделяющая помещения подвала в осях А-В/10-11, В-Г/10-11



Фото 17 – Помещение подвала



Фото 18 – Помещение подвала в осях А-Б/10-11



Фото 19 – Фрагмент колонны в помещении подвала в осях А-Б/10-11



Фото 20 – Помещение подвала в осях Г/10-11



Фото 21 – Помещение подвала в осях А-Г/10-11

Приложение №5

***Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Александро-Невской Лавры»***

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

Экземпляр № 2

781811323490005

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



11.12.2018

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Доходный дом Александро-Невской Лавры

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

1901-1903 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 336-р от 24.08.2018 г.

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

Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, 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

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия

регионального значения «Доходный дом Александро-Невской Лавры», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 336-р от 24.08.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: - исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, вытянутого по оси юго- восток-северо-запад, пятиэтажного на подвалах лицевого корпуса с двумя шестиэтажными, симметрично расположенными, поперечными дворовыми корпусами; - прямоугольный в плане воротный проезд лицевого корпуса - историческая форма, габариты и конфигурация скатных крыш лицевого корпуса (надстроены мансарды); - форма, габариты и конфигурация скатных крыш дворовых корпусов; - высотная отметка коньков здания; 2 Конструктивная система: - фундаменты, исторические наружные капитальные стены; исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); - исторические отметки междуэтажных перекрытий; - коробовые своды с распалубками в основании площадок парадных лестниц 1ЛК и 5ЛК; сводчатые перекрытия в основании парадных лестниц; сводчатые перекрытия в основании площадок служебных лестниц 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 6ЛК, 7ЛК); коробовый свод воротного проезда; парадные лестницы (1ЛК и 5ЛК): вход организован со стороны Невского проспекта - двухмаршевые, на косоурах, в основании площадок - коробовые своды, ступени и части площадок выполнены из лещадной плиты; металлическое ковано-литое ажурное ограждение выполнено в виде прямоугольных в сечении стоек, декорированных фризом с волютообразными завитками со стилизованными листьями и розетками, под деревянным профилированным поручнем; аналогичное ограждение установлено на промежуточных площадках; два перехода в семь ступеней из лещадной плиты между уровнями вестибюлей парадных лестниц; служебные лестницы – (2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 6ЛК, 7ЛК), вход организован со стороны юго-западного фасада лицевого корпуса, юго-восточного и северо-западного фасадов дворовых корпусов: двухмаршевые на косоурах, в основании площадок – сводчатые перекрытия, ступени выполнены из лещадной плиты; металлическое ограждение выполнено в виде круглых в сечении стоек под деревянным профилированным поручнем; Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно- художественное решение фасадов: лицевой фасад, лицевого корпуса, выходящий на красную линию застройки Невского проспекта в двадцать четыре световые оси, решен в приемах поздней эклектики: цоколь облицован плитами известняка с профилем по верхнему краю и вставками из кабанчика; характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, со вставками из кабанчика; характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, со вставками из кабанчика; в уровне первого этажа, а также эркеры на всю высоту обработаны ленточным рустом; простенки оконных проемов в уровне первого, второго-третьего этажей, а также лопатки, объединяющие оконные проемы четвертого-пятого этажей, облицованы кабанчиком; по горизонтали фасад разделен межэтажным карнизом в уровне первого- второго этажей и подоконным карнизом второго, третьего и четвертого этажей; завершен профилированным карнизом с поясом иоников и сухариками, покоящимся на парных волютообразных кронштейнах с гуттами; по седьмой и семнадцатой световым осям расположены ризалиты небольшого выноса шириной в одну световую ось; в уровне первого этажа ризалитов расположены прямоугольные дверные проемы парадных лестниц; перед ними - по одной ступени из красного гранита; заполнение дверных проемов*: деревянные, двустворчатые, полусветлые двери с прямоугольными остекленными фрамугами, (*заполнение проема по седьмой световой оси - воссоздано); в уровне второго-четвертого этажа ризалиты акцентированы прямоугольными в плане со скругленными, раскрепованными углами эркерами, завершенными балконами пятого этажа с ограждением в виде балюстрады; по двенадцатой световой оси фасада расположен воротный проезд с трехцентровой перемычкой, декорированный уплощенным замковым камнем клинчатой формы; оконные проемы: местоположение, конфигурация (в уровне 1 и 2 этажей - с полуциркульным завершением, в уровне 3 и 4 этажей - прямоугольные), габариты, отметки высоты оформление оконных проемов: - в уровне 1-го этажа; рустованные наличники с замковым камнем; - в уровне 2-го этажа оконные проемы обрамлены рустованным наличником с волютообразным замковым камнем завершены лучковым сандриком на лепных кронштейнах, декорированы лепными розетками; - в уровне 3-го этажа – обрамлены профилированными наличниками с волютообразным замковым камнем, завершены треугольным сандриком с лепным декором, на кронштейнах; под оконными проемами - прямоугольные панели, в простенках - неглубокие ниши в профилированных рамках; - оконные проемы 4-го и 5-го этажей объединены

наличниками простого профиля; - в уровне 5-го этажа – подоконные доски на лепных кронштейнах; ризалиты завершены лучковыми аттиками на прямоугольном филенчатом основании, ограждение фасада – прямоугольные в сечении кирпичные тумбы; юго-западный дворовый фасад, лицевого корпуса: высокий цоколь облицован плитами известняка, завершен полуваликом с выступом; характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, в уровне 1-2 этажей, а также эркеры на всю высоту и лопатки в уровне 3-4 этажей обработаны ленточным рустом; объемы двух служебных лестниц выделены на юго-западном фасаде прямоугольными в плане со скошенными углами ризалитами, расположенными по первой и двадцать четвертой световым осям; три прямоугольных дверных проема служебных лестниц: местоположение (по осям ризалитов и справа от воротного проезда), габариты; перед дверными проемами - по одной ступени из известняка; оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковыми и полуциркульными перемычками), габариты; дверные проемы и оконные проемы в уровне первого этажа обрамлены рустованными наличниками с уплощенным замковым камнем клинчатой формы; в уровне второго-пятого этажей - перспективные наличники простого профиля; подоконные доски; оконные проемы ризалитов обрамлены профилированными наличниками; прямоугольные рамки над оконными проемами третьего-пятого этажей; междуэтажные профилированные тяги в уровне первого-второго и второго- третьего этажей; профилированный венчающий карниз; юго-западные фасады дворовых корпусов решены как брандмауэрные стены: - цоколь облицован плитами известняка; - характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен; - рустованы в уровне второго-третьего этажей; - междуэтажные карнизы (между 1 и 2-м, 3 и 4-м этажами); северо-западные и юго-восточные фасады дворовых корпусов оформлены идентично: цоколь облицован плитами известняка; характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен; в уровне второго - третьего этажей, а также лопатки в уровне четвертого- шестого этажей - рустованы; скошенные угловые части в уровне 4-6 этажей акцентированы рустованными сдвоенными лопатками; междуэтажные профилированные карнизы в уровне первого-второго и третьего- четвертого этажей; профилированный венчающий карниз; прямоугольные дверные проемы служебных лестниц, обрамлены уплощенными наличниками простого профиля; оконные проемы в уровне первого этажа: местоположение, конфигурация (прямоугольные), отметки высоты, габариты ширины; оконные проемы в уровне второго- шестого этажей: местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркульными перемычками), габариты; оконные проемы в уровне первого этажа - обрамлены уплощенными наличниками простого профиля; в уровне второго-третьего этажей - обрамлены перспективными наличниками, завершены замковыми камнями клинчатой формы; в уровне четвертого-шестого этажей - перспективные наличники, под оконными проемами пятого и шестого этажей - подоконные доски и горизонтальные прямоугольные филенки. Декоративно- художественное оформление интерьеров, предметы декоративно- прикладного искусства: интерьер парадных лестниц 1ЛК и 5ЛК: потолок тамбуров с падурами, декорирован профилированными тягами; на стенах - ниши с полуциркульным завершением; пол выложен трехцветной метлахской плиткой (рисунок «соты»), в обрамлении пояса меандра; вестибюли - внутренние деревянные двустворчатые филенчатые полусветлые двери с прямоугольными остекленными фрамугами; пол вестибюлей и площадок выложен трехцветной метлахской плиткой (рисунок «соты»), в обрамлении пояса меандра; нижние части стен в нижнем уровне вестибюля - рустованы; стены вестибюлей и площадок, своды и арочные проемы парадных лестниц декорированы прямоугольными и фигурными профилированными филенками; стены завершены профилированным карнизом; перекрытие вестибюлей с падугой, плафон потолка декорирован профилированными филенками; - плафон потолка верхней площадки лестницы 1ЛК декорирован прямоугольными филенками; 6 предметы ДПИ: 1. печь, расположенная в верхней части вестибюля парадной лестницы 5ЛК: средистенная, прямоугольная в плане, двухъярусная, на профилированном цоколе; облицована изразцами светло-зеленого цвета, декорированными стилизованными цветами; нижний ярус завершен профилированным карнизом с лепным декором; верхний - фигурным аттиком, декорированным поясом иоников, акантом, волютообразными завитками и розетками, топочное отверстие заложено; 2. печь, расположенная в верхней части вестибюля парадной лестницы 1ЛК: средистенная, прямоугольная в плане, двухъярусная, на профилированном цоколе; облицована изразцами сине-зеленого цвета, декорированными рельефным орнаментом в виде стилизованных ветвей с листьями и цветами и бутонами роз; завершена фигурным аттиком, декорированным завитками и стилизованными растительными элементами; дверцы топочного отверстия выполнены из черного металла; квартира 26: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, подувала и душников; квартира 28: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с

профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; квартира 39: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с орнаментированным фризом и профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими и рельефными (фриз) изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; деревянная межкомнатная дверь полуторapolная филёнчатая с исторической металлической ручкой; квартира 49: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; стеновое зеркало печи, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой душника; дымоход, облицованный белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой; деревянная межкомнатная дверь полуторapolная филёнчатая, с исторической металлической ручкой; Высокая падуга в оформлении потолка помещения с дымоходом; квартира 51: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой душников; деревянная межкомнатная дверь с трёхстекольной верхней фрамугой, полуторapolная филёнчатая, с исторической металлической ручкой; два шпингалета с каплевидными ручками; квартира 52: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия и душников; стеновое зеркало печи, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой душника; квартира 55: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованная белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; квартира 59: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованных белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; квартира 64: 2 печи угловых одноярусных трапециевидных в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с гладким фризом и профилированным карнизом, облицованных белыми поливными гладкими изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой душника. квартира 68: печь угловая одноярусная трапециевидная в плане (прямого типа с наплавом), на цоколе, с орнаментированным фризом и карнизом, облицованная белыми поливными гладкими и рельефными (фриз, карниз) изразцами, с историческими дверцами и фурнитурой топочного отверстия, поддувала и душников; стеновое зеркало печи, на цоколе, с профилированным карнизом, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой топки и душника; квартира 82: стеновое зеркало печи, на цоколе, с профилированным карнизом, облицованное белыми поливными гладкими изразцами, с исторической дверцей и фурнитурой душника;

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Доходный дом Александрo-Невской Лавры" № 236-р от 15.07.2020 г.

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

- Закон Санкт-Петербурга "О границах объединенных зон охраны с 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

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20 . 05 . 2022

Дата оформления паспорта

(число, месяц, год)

В настоящем документе приложено
и скреплено печатью

6 (шесть) листа(ов)

Губинской В. П.

В. Брыков Д.С.

Приложение №7
Документы технического учета

В составе:

- Технический паспорт на жилой дом и земельный участок: по адресу Невский пр. 153 (по состоянию на 13 апреля 1987 г., переписан 20.02.2003 г);
- поэтажные планы ПИБ ГУИОН: подвал, 1,2,3,4,5 этажи, 6-мансардный этаж от 23.01 2017 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № 112

инв. № 3

16/01-1904

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Невский пр. № 153

Составлен по состоянию на "13" "04" 19 87 г.

Переписан 20.02.03
и переоценен
1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основные владения (наименован. Дата и № документа)	Подпись вносившего Текущие изменения
1	2			
		<i>ООО "Телерадиомир"</i>	<i>от 04.07.07г. №1244</i>	<i>1244</i>
13.04.87	A	РЭУ-4 ГПРЭП Центрального р-на	Поэт. ЦИК и СНК СССР от 17.10.37г.	ПОДПИСЬ <i>Л.В.</i>
09.02.08		<i>№ 8 Чер.-010 р-не</i>		
18.03.96	Кв.4,6н	«Мост-Банк»	Договор купли-продажи от 29.09.95 №1249, расп. от 08.09.95г., №955-р	5,92% подпись в т.ч. 2,65% неж.бн
24.03.97	2-п	ООО «АССОРТИ»	Договор купли-прод. №4201-Н от 21.02.97	ПОДПИСЬ
02.09.98	9-н	Чикина Г.О.	Договор купли-прод. От 28.02.96г. Распор. №528-р от 03.06.98	2,5% подпись
13.12.99	10-н	Кунис Д.М.	Договор купли-прод. От 25.02.99, договор мены от 16.09.98, Распор. №1093-р от 15.10.99, <i>св-во о гос. рег.</i>	ПОДПИСЬ
<i>30.03.05</i>	<i>10н</i>	<i>— " —</i>	<i>лиценз. на эксп. эк. № 78-01-19/2002-3241</i>	<i>Л.В.</i>
20.02.03	6-н	ОАО Коммерческий банк «Мост-Банк»	Св-во о гос. регистрации права ч/с серия 78-ВЛ №528837 от 04.07.2002	Парамонова М.В.
<i>31.03.04</i>	<i>2н</i>	<i>Абсаджонашвили Б.Г.</i>	<i>св-во о гос. рег. № 78-ВЛ № 129135 от 10.01.2001г.</i>	
<i>(67.2.8 кв. 2)</i>			<i>договор купли-прод. квартиры № 2 от 30.06.1999г.; расп. губер. С-118 № 1194-р от 17.11.99 о пер. числ. кв. 2 в числ. фонд</i>	<i>Рябенцова</i>
<i>09.10.06г</i>	<i>12-4/Б кв.ч)</i>	<i>ОАО Внешторгбанк</i>	<i>св-во о гос. рег. прав. серия 78-ВЛ № 42660 от 29.05.03г. № 71-ПГ от 27.01.06г. о пер. кв. ч в числ. фонд</i>	<i>Stangof</i>

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР от 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра коммун. хоз-ва РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167

III. Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. Покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажд.			
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон цветки клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3.04.87	7008	6920 7008	3384,4 3372,8	3535,3 3635,2		3177,45							457,8	
	В т.ч. лит. А		2192											

IV. Уборочная площадь (в кв. м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того			
	Всего	в том числе			прочие замощения	площадку (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения	в том числе			арочные проезды		крыша	
		проезд	трогуар	асфальтов.		детские	спортив.			асфальт.	зеленые насаждения	грунт	асфальт.	прочие покрытия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
04.87	7008		3177,4					457,8	918	918						
<p>Исполнитель: <i>Глебовский</i> № 5. 157</p> <p>Техник: <i>[подпись]</i></p> <p>Контролер: <i>[подпись]</i></p>																

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Назначения	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценен. объекта в %	Стоимость единицы измерен. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Действитель. стоим. в рублях	Потребность в капитальном ремонте в рублях
					Фундамент	Стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
дверь			304,7 54 309,7					асфальт					26	4,6	1	4,6	20522	25	48829			
борт		110						борт. кам. бет					156	5,1	1	5,1	561	25	420			
обор		110						мем. метал.					28	м.п.	1	10,1	1111	25	833			
двер		h=1,20											12	10,1	1	10,1	970	25	424			
двер		h=3,15 2,57	15,3	46									11	10,1	1	10,1	970	25	424			
													113	5,3	1,0	5,3	244	40	146			

(продолжение см. на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
								кирпич							16 41 ^а	37,3	1	37,3	468	35	309		
								кирпич							19 ^а	20,4	1	20,4	724	35	440		
								кирпич							67	20,4	1	20,4	305	35	198		
															159 ^б	30,4	1	30,4	563	35	366		
																			28224		19147		

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооружен.		Всего	
		восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
14.03.03	1969	1018025	682077	28224	18607	1046249	700684
6.12.07	1969	1022895	685340	28224	18607	1051119	703947

Текущие изменения внесены

Работу, выполнил ...переписан Инвентаризатор Лаврович Проверил бригадир Табуева	<p>Текущие изменения внесены</p> <p>24 03 2003 г.</p> <p>20 12 07 г.</p> <p>Лаврович</p>	<p>20 12 07 г.</p> <p>Лаврович</p>	<p>20 12 07 г.</p> <p>Лаврович</p>
---	--	------------------------------------	------------------------------------

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литера А
 ул. (пер.) Невский проспект
 город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № 1512
 инвент. № 112/3с
 шифр (фонд) _____

Текущие изменения
 "17" 07 2012 г.
 Техник _____
 Контролер _____
 Текущие изменения
 "18" 02 2004 г.
 Техник _____
 Контролер _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1901 переоборудовано в _____
 надстроено _____

Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 65-6 (в том числе мансарда)
 Кроме того, имеется: подвал

Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.5 кв.м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
 Средняя внутренняя высота помещений 3.20 м. Объем 49154 куб.м.

Общая площадь дома 8781.8 8723.3 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 1.5 кв.м.
 из нее: 8722.4 8715.4 8706.1 8747.4 5806.8
 Жилые помещения общая площадь 5748.3 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 1.5 кв.м.
 в том числе жилой площади 3399.0 кв.м.
 Средняя площадь квартиры 55.7 кв.м.

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

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	61	172	3399.0						
2	В помещениях коридорной системы							Б. кв 19ч 44 = 19-Н		
3	В общежитиях							Текущие изменения 19-Н		
4	Служебная жилая площадь							"17" 11 2010 г		
5	Маневренная жилая площадь							Техник _____ Контролер _____		

Из общего числа жилой площади находится

	а. в мансардах	б. в подвалах	в. в цокольных этажах	г. в бараках
5	3	23	511.3	

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	1	22.7				
2	Двухкомнатные	42	1601.8				
3	Трехкомнатные	11	549.0				
4	Четырехкомнатные	1	75.8				
5	Пятикомнатные	2	258.0				
6	Шестикомнатные	1	126.1				
7	В семь и более комнат	3	765.6				

Всего: 61 3399.0

Текущие изменения
 "29" 10 2002 г.
 Техник _____
 Контролер _____
 Текущие изменения
 "25" 07 2016 г.
 Техник _____
 Контролер _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
 по Невский пр.
 район Центральный

Текущие 13-16
 21.07.2009
 кварт. №
 лист № 112/3 с
 шифр
 (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

заказчик ЖЭС №9
 серия, тип, проекта
 год постройки 1901
 год последнего капитального ремонта
 число этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
 кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50

Или по и кв. 62
ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ
 "25" 10 2010 г.
 переоборудовано
 Техник надстроев
 Контролер

Сам. и/л. пр. кв. 85
Текущие 85
изменения
 "05" 08 2009 г.
 Техник
 Контролер

Сам. и/л. кв. 31
Текущие 31
изменения
 05 08 2009 г.
 Техник
 Контролер

уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования кв.м.
 средняя внутрен. высота помещений 3.2 м. Объем 49154 куб.м.
 общая площадь дома ~~8748.07~~ *8747.57* ~~8748.07~~ *8748.07* ~~8715.6~~ *8715.6* ~~8748.3~~ кв.м.
 из них *5878.9*
 а) Жилые помещения площади ~~6699.77~~ *6699.27* ~~6699.77~~ *5278.11* ~~5878.7~~ кв.м.
 в том числе жилой площади ~~4048.61~~ *4046.44* ~~3475.11~~ *3466.9* ~~3466.8~~ кв.м.
 Средняя площадь квартиры ~~59.54~~ *59.54* ~~55.17~~ кв.м.

ПОГАШЕНО
 "14" 11
 Подпись

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	Жилых квартир	Жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 В квартирах		68	207	4048.61	68	206	4046.41	63	177	3475.41
2 В помещениях коридорной системы									176	3466.8
3 В общежитиях										
4 Служебная жилая площадь										
5 Маневровая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

6 а) в мансардах	3	23	511.30							
б) в подвалах										
в) в цокольных этажах										
г) в мезонинах										

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	1	22.70	1	22.7	1	22.7
2	Двухкомнатные	43	1613.11	44	1643.01	43	1640.21
3	Трехкомнатные	13	649.10	12	584.0	12	584.0
4	Четырехкомнатные	2	159.80	2	159.8	1	75.8
5	Пятикомнатные	2	258.00	2	258.0	2	258.0
6	Шестикомнатные	2	238.40	2	238.4	1	126.4
7	Семикомнатные и более	5	1107.50	5	1104.50	3	705.6
	Всего	68	4048.61	68	4046.41	63	3475.41

04

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
 по Невский пр.
Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № _____
 инвен. № 112/3 с
 шифр _____
 (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

лестнич. ЖЭС №9
 , тип, проекта _____
 постройки 1901 переоборудовано _____ в _____ году
 надстроено _____
 последнего капитального ремонта _____
 этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
 из того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50
 полезная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 высота помещений 3.2 м. Объем 49154 ✓
 общая площадь дома 8751.17 ~~8749.27~~ 8765.27 ~~8764.47~~
 в том числе:
 а) Жилые помещения площади 6702.07 ~~6700.14~~ 6716.17
 в том числе жилой площади 4073.91 ~~4068.61~~ 4048.21
 Средняя площадь квартиры 59.91 ~~59.83~~ 59.53

Текущие изменения 31.84
 "13" 01 2009 г.
 Техник Томаш
 Контролер _____

Текущие изменения 0.01
 "21" 04 2009 г.
 Техник КВ.М.
 Контролер _____

Текущие изменения 0.06
 "06" 11 2009 г.
 Техник КВ.М.
 Контролер КВ.М.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество			Текущие изменения						
	Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
В квартирах	68	207	4073.91	68	204	4068.61	68	208	4048.21	
В помещениях коридорной системы										
В общежитиях										
Служебная жилая площадь										
Маневровая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
а) в мансардах	3	23	531.30						
б) в подвалах									
в) в цокольных этажах									
г) в мезанинах									

Текущие изменения 16.85
 "23" 12 2009 г.
 Техник _____
 Контролер _____

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	1	22.70	1	22.7	1	22.7
Двухкомнатные	43	1618.41	43	1613.11	43	1613.11
Трехкомнатные	13	649.10	13	649.1	13	649.10
Четырехкомнатные	2	159.80	2	159.8	2	159.8
Пятикомнатные	2	258.00	2	258.0	2	258.0
Шестикомнатные	2	238.40	2	238.4	2	238.4
Семикомнатные и более	5	1127.50	5	1127.5	5	1107.1
Всего	68	4073.91	68	4068.61	68	4048.21

саш. и/н. №55 08
28 03 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
по Невский пр.
город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № 112/3 с
инвен. № 112/3 с
шифр _____
(фонд)
саш. и/н

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

заказчик ЖЭС №9
наименование, тип, проекта _____
год постройки 1901 переоборудовано в _____ году
после последнего капитального ремонта _____
число этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
от чего имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

Текущие изменения № 59
"25" 10 2006 г.
Техник [подпись]
Контролер [подпись]

число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50
площадь общих коридоров и мест общ. пользования 49154
высота помещений 3.2 м. Объем 48920
площадь дома 8688.07 ~~8688.07~~ 8686.27 8751.37
Жилые помещения площади 6636.97 ~~6637.67~~ 6637.77 6702.27
в том числе жилой площади 4076.81 ~~4084.31~~
Средняя площадь квартиры 59.95 ~~60.06~~

Текущие изменения № 6229
"01" 06 2004 г.
Техник [подпись]
Контролер [подпись]
Куб.м. 5.18.11.11
"05" 03 кв.м. 2001
Техник [подпись]
Контролер [подпись]

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество			Жилая площадь	Текущие изменения					
	Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
3 квартирах	68	206	4076.81	68	207	4084.31				
3 помещениях коридорной системы										
3 общежитиях										
Служебная жилая площадь										4883
Маневровая жилая площадь							26	12	207	

Из общего числа жилой площади находится

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
а) в мансардах		21	499.10	3	23	531.3				
б) в подвалах										
в) в цокольных этажах										
г) в мезонинах										

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	2	47.40	1	22.7		
Двухкомнатные	42	1596.61	43	1628.81		
Трехкомнатные	13	649.10	13	649.1		
Четырехкомнатные	2	159.80	2	159.8		
Пятикомнатные	2	258.00	2	258.0		
Шестикомнатные	2	238.40	2	238.4		
Семикомнатные и более	5	1127.50	5	1127.5		
Всего	68	4076.81	68	4084.31		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № _____
инвен. № 112/3 с
шифр _____
(фонд)

на жилой дом № 153 литер А
по Невский проспект

город Санкт-Петербург район Центральный

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

8 кв. м → 12 кв. м (+ 6 кв. м)
Текущие изменения
- 09.10.2006 г.
Техник *И.И.И.*
Контролер *И.И.И.*
По проекту

заказчик ЖЭС №9
наименование, тип, проекта _____

год постройки 1901 переоборудовано _____
надстроено _____ году

год последнего капитального ремонта _____
число этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50 кв.м.

уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв.м.

средняя внутрен. высота помещений 3.2 м. Объем 48920 куб.м.

общая площадь дома 8701.77 8687.97 кв.м.

из них

- а) Жилые помещения площади 6636.87 кв.м.
- в том числе жилой площади 4076.71 кв.м.
- Средняя площадь квартиры 59.95 кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество			Жилая площадь	Текущие изменения					
	Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1) в квартирах	68	206	4076.71							
2) в помещениях коридорной системы										
3) в общежитиях										
4) учебная жилая площадь										
5) неуровневая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

6) в мансардах	2	21	499.10						
7) в подвалах									
8) в цокольных этажах									
9) в мезанинах									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
1) Однокомнатные	2	47.40				
2) Двухкомнатные	42	1596.51				
3) Трехкомнатные	13	649.10				
4) Четырехкомнатные	2	159.80				
5) Пятикомнатные	2	258.00				
6) Шестикомнатные	2	238.40				
7) Семикомнатные и более	5	1127.50				
Всего	68	4076.71				

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
 по Невский пр.
 город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № _____
 инвен. № 112/3 с
 шифр _____
 (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ЖЭС №9
 Серия, тип, проекта _____
 Год постройки 1901 переоборудовано _____ в _____
 надстроено _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Средняя внутрен. высота помещений 3.2 м. Объем 48920
 Общая площадь дома 8730.57 8730.47
 из них
 а) Жилые помещения площади 6923.47 6665.67 6665.57
 в том числе жилой площади 4332.71 4127.51 4127.61
 Средняя площадь квартиры 62.79

акт МРК
 Текущие изменения
 " 26 07 2005 г.
 Техник Откалов
 Контроль _____
 году _____

д.и.в.4
 Текущие изменения
 " 28 07 2005 г.
 Техник Мисюрина
 Контролер _____
 кв.м. _____

сам.ч.р.м.
 кв.м. _____
 кв.м. 637
 " 30 " кв.м. 5
 кв.м. _____
 кв.м. _____

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	Жилых квартир	Жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 В квартирах	69	220	4332.71	68	212	4127.51	68	212	4127.61	
2 В помещениях коридорной системы										
3 В общежитиях										
4 Служебная жилая площадь										
5 Маневровая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
мансардах		21	499.10							
подвалах										
цокольных этажах										
мезанинах										

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1 Однокомнатные		2	47.40	2	47.4	2	47.4
2 Двухкомнатные		42	1596.41	42	1596.41	42	1596.51
3 Трехкомнатные		13	649.10	13	649.1	13	649.1
4 Четырехкомнатные		2	159.80	2	159.8	2	159.8
5 Пятикомнатные		1	91.40	1	91.4	1	91.4
6 Шестикомнатные		1	112.30	1	112.3	1	112.3
7 Семикомнатные и более		8	1676.30	7	1471.1	7	1471.1
Всего		69	4332.71	68	4127.51	68	4127.61

(30, 1)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
по Невский пр.
город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № _____
инвен. № 112/3 с
шифр _____
(фонд) _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ЖЭС №9
Серия, тип, проекта _____ всего: три кв. 8
28 04 2005

год постройки 1901 переоборудовано _____ в _____ году
надстроено _____

год последнего капитального ремонта _____
число этажей 6 (5-6, в том числе мансарда)
помимо того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012.50 кв.м.
уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв.м.
средняя внутрен. высота помещений 3.2 м. Объем 48920 куб.м.
общая полезная площадь дома 8730.97 кв.м.
из них
а) Жилые помещения полезной площади 6923.87 кв.м.
в том числе жилой площади 4332.71 кв.м.
Средняя площадь квартиры 62.79 кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
	Жилых квартир	Жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
				Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 В квартирах	69	220	4332.71						
2 В помещениях коридорной системы									
3 В общежитиях									
4 Служебная жилая площадь									
5 Маневровая жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

	2	21	499.10						
6 а) в мансардах									
б) в подвалах									
в) в цокольных этажах									
г) в мезонинах									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	2	47.40				
2	Двухкомнатные	42	1596.41				
3	Трехкомнатные	13	649.10				
4	Четырехкомнатные	2	159.80				
5	Пятикомнатные	1	91.40				
6	Шестикомнатные	1	112.30				
7	Семикомнатные и более	8	1676.30				
	Всего	69	4332.71				

Текущие изменения
19-04

Текущие изменения
д.кв. 2 "31" 03 2004

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А ул. (пер.)
по Невскому пр.
город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № 112
инвент. № 3
шифр (фонд)

I. Общие сведения

Владелец ГУ ЖА
Серия, тип, проекта _____
Год постройки 1901

Текущие изменения
"09" 04 2003 г.
переоборудовано в _____
надстроено _____
Контролер Магун

Текущие изменения
"24" 03 2003 г.
Контролер Магун

Год последнего капитального ремонта _____
Ислю этажей 5-6

Кроме того имеется: подвал, цокальный этаж, мансарда, мезонин
(подчеркнуть)

Текущие изменения
"11" 04 2003 г.
Контролер Магун

Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012,5

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____

Средняя внутрен. высота помещений 3,21 м. Объем 48920

Общая полезная площадь дома 8743,57 8742,37 8739,57 8738,04 8738,07 8733,37

а) Жилые помещения полезная площадь 6929,17 6927,97 6915,14 кв. м.
30 кв. м. в том числе жилой площади 4497,21 4460,31 4327,21 кв. м.
Средняя площадь квартиры 65,18 64,6 62,71 кв. м.

Распределение жилой площади

Жилая площадь находится	количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	жилых кварт.	жилых комнат		количество		Жилая площадь	количество		Жилая площадь	
				жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 В квартирах	69	229	4497.21	69	228	4460,31	69	220	4327,21	
2 В помещ. коридорн. системы										
3 В общежитиях										
4 Служебная жилая площадь										
5 Маневровая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных экипажах									
	г. в в бараках									

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

№№ п. п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	2	47,4	2	47,4	2	47,4
2	Двухкомнатные	40	1524,01	41	1549,81 (17,4)	42	1596,41 (17,4)
3	Трехкомнатные	14	706,3	13	643,6 (5,3)	13	643,6 (5,3)
4	Четырехкомнатные	2	159,8	2	159,8 (0,6)	2	159,8 (0,6)
5	Пятикомнатные	1	91,4	1	91,4 (1,2)	1	91,4 (1,2)
6	Шестикомнатные	1	112,3	1	112,3 (1,1)	1	112,3 (1,1)
7	В семь и более комнат.....	9	1856,0	9	1856,0 (5,6)	8	1676,3 (5,6)
Всего :		69	4497.21	69	4460,31		4327,21 (31,2)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 153 литер А
 по Невскому пр. ул. (пер.)
 город Санкт-Петербург район Центральный

кварт. № 112
 инвент. № 3
 шифр _____
 (фонд) _____

I. Общие сведения

Владелец ГУ ЖА
 Серия, тип, проекта _____
 Год постройки 1901 переоборудовано в _____ году
 надстроено _____

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 5-6

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 (подчеркнуть)

Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 1012,5 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв. м.

Средняя внутрен. высота помещений 3,21 м. Объем 46092 куб. м.

Общая полезная площадь дома 7997,27 кв. м.

из них:

а) общие помещения полезная площадь 6182,87 кв. м.

в том числе жилой площади 3998,11 кв. м.

Средняя площадь квартиры 59,7 кв. м.

Распределение жилой площади

Жилая площадь находится	количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	жилых кварт.	жилых комнат		количество		Жилая площадь	количество		Жилая площадь	
				жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1. в квартирах	67	208	3998,11							
2. в общ. коридорн. системы										
3. в общежитиях										
4. в общей жилой площади										
5. в общей жилой площади										
Из общего числа жилой площади находится										
6. мансардах										
подвалах										
докольных экипажах										
в бараках										

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

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	2	47,4				
Двухкомнатные	40	1524,01				
Трехкомнатные	14	706,3				
Четырехкомнатные	2	159,8				
Пятикомнатные	1	91,4				
Шестикомнатные	1	112,3				
В семь и более комнат.....	7	1356,9				
Всего :	67	3998,11				

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания	к.20-Н	59.4			
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее	4-Н - 5-Н, 8- Н, 11-Н	515.8			
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищ. предпр.					
13	Торговое	1-Н, 9-Н, 13-Н	1809.3			
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое	12-Н, 19-Н	590.5 579.2			
16	Школьное					
Итого			2975.0	2899.3		

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

12Н

25 07 2016 17 11 2016

Текущие изменения

Контроль
Б.К. 19444 19-Н

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ

№ №	Классификация помещений	Основная		Вспомогательная		Текущие изменения							
		Общая	Арендуе мая	Общая	Арендуе мая	основная		вспомогат.		основная		вспомогат.	
						общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Бытового обслуживания	31.20		28.20		31.2		28.2					
2	Канторское	512.70		215.80		512.7		215.8		315.80		28.20	
3	Прочие	401.30	412.5	117.30	104.1	411.9		104.1		414.70		104.10	
4	Торговые	594.60		90.00		594.6		90.0		1556.50		232.80	
	Итого:	1599.80	1614.0	451.3	438.1	1610.2		438.1		2315.20		521.70	

В том числе используется жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№ №	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
	Итого:	0.00	0.00				

Текущие изменения
"13" 01 2009г.
Техник Гашин
Контролер

5-ИЗ-И 11-И
Текущие изменения
"05" 07 2009г.
Техник Шадрин
Контролер

Б.кв.4 → 12-И (10-И)
Текущие изменения
"08" 10 2006г.
Техник Шадрин
Контролер

И-ка по проекту

19-И
ПОГАШЕНО
"17" 11 2010г.
Исполнитель: [подпись]
Подпись

13-И
"21" 07 2009г.
[подпись]

изменения
 № 07 2005 г. 31 " 03 2004 г.
 Технический контроль
 № 104
 16
 12.13.3
 1814,4 1804,4
 2064,9

6. Нежилые помещения? полезная площадь

№ № по порядку	Классификация помещений	Основная		вспомогат.		Текущие изменения							
		общая	арендуем.	общая	арендуем.	основная		вспомогат.		основная		вспомогат.	
						общая	арендуем.	общая	арендуем.	общая	арендуем.	общая	арендуем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая и нежил. пом. ...												
2	Торговля 1н,2н,9н	415,7		54,4		594,6		90,0		594,6		90,0	
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж. Кв.20	31,2		28,2		31,2		28,2		31,2		28,2	
6	Гаражи												
7	Учрежденческая 3н,10н,кв. 8 кв. 4	434,4		123,5		286,6		55,3		286,6		77,7	
8	Обществ. питания					285,7				162,1		131,8	
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ. просветит												
13	Театров и зрел. предпр.												
14	Творческие мастерск. ...												
15	Прочая 4н,6н,7н,8н, часть 11,5н	484,8		150,0		484,8		150,0		577,0		150,0	
	ИТОГО :	1366,1		356,1		1397,2		323,5		1467,2		345,9	
						1396,3				1664,9		409,0	

ПОГАШЕНО
 05.10.06

в том числе площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№ № по порядку	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				основная	вспомог.	основная	вспомог.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая						
	а. жилищная контора						
	б. комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а. кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая :						
	а. мастерские						
	б. склады, жилищн. контр .						
	в. теплоузел						
	г. котельная						
	В том числе на газе.....						
	на тверд. топливе						
	Свободная 8н ч/п 2,3	92,2	--				
	ИТОГО :	92,2					

Подсчет объемов

Наименование	Формула подчета площадей	Площадь кв.м	Высота м	Объем куб.м
A		1422.3	20.25	28802
A1		416.2	20.90	8699
A2		411.1	20.90	8592
мансарда	$5.0*69.6+6.2*2.5-4.5*2.2*2-2.2*3.2-3.8*1.0$	332.9	3.61	1202
мансарда	$(15.25+9.0+16.0+19.0)*(5.62-1.90)$	220.4	2.99	659
мансарда	$69.6*(6.80-2.10)$	327.1	2.81	919
мансарда	$(15.25+9.0+16.0+19.0)*(6.03-5.62)$	24.3	2.03	49
мансарда кв.83	$3.8*1.8+10.2*7.0$	78.2	2.84	222
мансарда кв.83	$10.2*0.7$	7.1	1.47	10
Итого				49154 ✓

общ. масс.
 кв.83
 26 12 7
 Гроз

II. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

19

Дата записи	Волопровод		Отпление										Ванны			Горячее водосн.		Газоснабж.		Напряжение электросети								
			канализация		печное	печное газовое	центральное				калориферы	с горячим водоснабжсн.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	без колонок и горячей воды	Газоснабж.		Микропровод	Лифт			Радио						
							местная	центра.	от АГВ	от ТЕЦ минэнерго						от собств. котельн.							от групп или кварт. котельн.		от колонок	центр.	баллоны	центр.
																на тв. топл.	на газе						на тв. топл.	на газе				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
24.03.03	8737.87	8737.87				8737.87							8737.87					8737.87		8737.87		8737.87		8737.87		8737.87		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>6 кв. ч → 12-Н + 6-Н</p> <p>Текущие изменения 12-Н</p> <p>08.10.2006 г.</p> <p>Техник Контролер <i>Магел</i></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>30.03.2005</p> <p><i>Магел</i></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Текущие изменения</p> <p>24.03.2003 г.</p> <p>Техник Контролер <i>Магел</i></p> </div> </div>																												

III. Исчисление площадей и объемов основных и отделочных частей строения и пристроек

№ или литер. по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2		4	5	6
A	Жилой дом		14223	20,25	28802
A ₁	-:-		416,2	20,9	8698
A ₂	-:-		411,1	20,9	8592
A	Оборуд. мансарда	5.0*69.6+6.2*2.5-4.5*2.2*2-2.2*3.2-3.8*1.0	332.9	3.61	1202
	--/--	(15.25+9.0+16.0+19.0)*(5.62-1.90)	220.4	3.61/2.37	659
	--/--	69.6*(6.80-2.10)	327.1	3.61/2.0	918
	--/--	(15.25+9.0+16.0+19.0)*(6.03-5.62)	24.3	2.37/1.68	49
		Итого по мансарде			2828
		Итого:			48920
В т.ч.	арка	17,68*3,26	57,6	4,2	242
	Пом. 6-Н	10,9*19,84+16,4*5,8-2,0*2,20	307,0	3,78	1160
	<i>пом. с 10Н</i>	<i>19,2*6,2 + 2,8*10,4</i>	<i>156,2</i>	<i>3,93</i>	<i>1400</i>
	<i>пом. 12-Н (10Н)</i>	<i>10,9*19,84+16,4*5,8-2,0*2,20</i>	<i>307,0</i>	<i>3,78</i>	<i>1160</i>

II. Благоустройство полезной площади (кв. м.)

Дата записи	Волопровод	канализация		Отпление								Ванны				Горячее водосн.		Газо-снабжение		Мусоропровод	Лифт	Электроплиты	Напряжение электросети				
				центральное								калориферы	с горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	без колонок и горячей воды	от колонок	центр.	баллоны				центр	127	220		
				местная	централ.	печное	печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ мизэнерго	от собств. котельн.																от групп или кварт. котельн.	
										на тв. топл.	на газе															на тв. топл.	на газе
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		

Текущие изменения 9-10
10-11
11-12
12-13
13-14
14-15
15-16
16-17
17-18
18-19
19-20
20-21
21-22
22-23
23-24
24-25
25-26

Текущие изменения 13-14
14-15
15-16
16-17
17-18
18-19
19-20
20-21
21-22
22-23
23-24
24-25
25-26

III. Исчисление площадей и объемов основных и отдельных частей строения и пристроек

№ или литер. по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
	<i>в том числе:</i>				
A	13-11 1 этаж	$12,3 \times 16,61 + 1,62 \times 2,68 + 10,0 \times 8,83 + 2,01 \times 1,73$	300,4	4,37	1313
	2 этаж	$55,55 \times 16,80 - 4,17 \times 0,93 - (4,45 \times 7,31) \times 2 - 3,58 \times 7,81 + 1,63 \times 4,22 - 1,94 \times 2,37$	843,2	3,93	3314
	3 этаж	$55,34 \times 16,67 + 4,22 \times 1,35 - 1,93 \times 2,95 - 7,82 \times 4,33 - 3,17 \times 7,87 - 3,56 \times 3,28$	836,6	3,65	3054
					7681
19-11	19-11		192,5	3,53	680
	9-11		253,4	3,90	988

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности

II

сборник № 28

Вид внутренней отделки

повышенная

таблица № 31г

№ № по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, изменения и т.п.) Техник Контролер	Удельные веса конструкт. элементов	Поправки к удельному весу в %	Текущие значения	обор. маш.	процент износа по уд. весу конструкт. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Следы увлажнения цоколя	9		9	30 35	-2.7 3.15
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. перегородки	кирпичные	Трещины, выветривание швов	24		24	30	7.2
		деревянные						
3	Перекрытия	чердачное	Волосные трещины по потолкам, следы протечек	13		13	30 35	-3.9 4.55
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев	2		2	40	0,8
5	Полы	Паркет - 50% Дошчатые - 50%	Стертости в ходовых местах	11		11	35	3.85
6	Проемы	оконные	Неплотный притвор	10		10	35	3,5
		дверные						
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка архитектур. оформле. Ср. арх. оформ.	Сколы, загрязнение окрасочного слоя	10	+2,4	12.4	35	4.34
		Внутренняя отделка						
8	Санитарно электротехнич. устройства	Центр. отопление	Ослабление сальниковых набивок в местах врезки запорной арматуры Капельные течи	18		18	35	6.3
		Печное отопление						
		Водопровод						
		Электроосвещен.						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны						
		с газов. колонк.						
		с дров. колонк.						
		с горяч. водой						
		Горячее водоснаб.						
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Канализация								
9	Разные работы	Лестницы - плитные ступени	Потертость ступеней	3		3	30	0.9

Итого:

100

102,4

-33.49

% износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9)X100
удельный вес (гр. 7)

= 33% 34%

34,59

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

23

Литера А, пом. 12-Н Год постройки 1901

Число этажей

6(5-
6, вт. ч. мансарда)
, подвал

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению (гр. 7, х, гр. 8, 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в швах, следы увлажнения	9		9		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в карнизах и перемычках	24		24		
	б) перегородки	Деревянные	Трещины в местах сопряжения					
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные по деревянным балкам					
		междуэтажное	Деревянные по бетонным и металлическим балкам	Трещины, следы протечек	13		13	
		надподвальное	Бетонные сводки по металлическим балкам					
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев, повреждения настенных желобов	2		2		
5	Полы	Плитка, линолеум	Мелкие трещины	11		11		
6	Проемы	оконные	Металлопластиковые	Мелкие трещины	10		10	
		дверные	Металлопластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжений				
7	Внутренняя отделка	Гипрок, окраска, потолок подвесной	Мелкие трещины	10	+2,4	12,4		
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Отопление	От ТЭЦ	Капельные течи	18	-1,4	16,6	
		Водопровод	Городская сеть	в местах				
		Канализация	Сброс в городскую сеть	врезки				
		Горячее водоснабжение	Центральное	запорной арматуры				
		Ванны	нет					
		Электроосвещение	Скрытая проводка	Ослабление креплений				
		Радио	Нет-0,2	отдельных приборов				
		Телефон	АТС					
		Вентиляция	Естественная					
		Лифты	есть					
Телевидение	Нет-0,1							
Газоснабжение	нет-1,1							
9	Прочие работы	Лестницы с плитными ступенями	Трещины, сколы, выбоины	3		3		

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого:

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{100 \times X}{101,0 \times X} = 33\% \text{ по дому}$$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

24

Литера А, пом. 10-Н Год постройки 1901 Число этажей 6 (5-6, в т.ч. мансарда), подвал

Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа строения по Др. 7 х. гр. 8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в швах, следы увлажнения	9		9			
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в карнизах и перемычках	24		24			
	б) перегородки	Деревянные	Трещины в местах сопряжения						
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные по деревянным балкам						
		междуэтажное	Деревянные по бетонным и металлическим балкам	Трещины, следы протечек	13		13		
		надподвальное	Бетонные сводики по металлическим балкам						
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев, повреждения настенных желобов	2		2			
5	Полы	ковролин, плитка, линолеум	Мелкие трещины	11		11			
6	Проемы	оконные	Пластиковые	10		10			
		дверные	Деревянные						Мелкие трещины в местах сопряжений
7	Внутренняя отделка	подвесные потолки, гипрок, обои, облицовка кафелем	Мелкие трещины	10	+2,4	12,4			
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Отопление	От ТЭЦ	18	-1,4	16,6			
		Водопровод	Городская сеть						Капельные течи в местах
		Канализация	Сброс в городскую сеть						врезки
		Горячее водоснабж.	Центральное						запорной арматуры
		Ванны	нет						
		Электроосвещен.	Скрытая проводка						Ослабление креплений
		Радио	- -0,2						отдельных приборов
		Телефон	АТС						
		Вентиляция	Естественная и принудит.						
		Лифты	есть						
Телевидение	- -0,1								
Газоснабжение	- -1,1								
9	Прочие работы	Лестницы с плитными ступенями	Трещины, сколы, выбоины	3		3			

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: $\frac{100 \times X}{101,0} = 33\% \text{ по дому}$

процент износа (гр. 9) X 100
удельный вес (гр. 7)

30 03
ИЗНОС %
Процент износа строения по Др. 7 х. гр. 8

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

25

Литера А, пом. 2-Н Год постройки 1901 Число этажей 5-6Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, (по проекту объединить в Текущие и т.д.) изменения в. кв. 2 "31" 03 2004 г. Техник (подпись) Контролер (подпись)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению Гр. 7 х гр. 8 100
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в швах, следы увлажнения	9		9		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в карнизах и перемычках	24		24		
	б) перегородки	Деревянные	Трещины в местах сопряжения					
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные по деревянным балкам					
		междуэтажное	Деревянные по бетонным и металлическим балкам	Трещины, следы протечек	13		13	
		надподвальное	Бетонные сводки по металлическим балкам					
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев, повреждения настенных желобов	2		2		
5	Полы	Гранитные плиты, плитка, ламинат	Мелкие трещины	11		11		
6	Проемы	оконные	Пластиковые, деревянные	Мелкие трещины	10	10		
		дверные	Деревянные, металлические с остеклением	Мелкие трещины в местах сопряжений				
7	Внутренняя отделка	подвесные потолки, обои под окраску, облицовка кафелем	Мелкие трещины	10	+2,4	12,4		
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Отопление	От ТЭЦ	Капельные течи	18	-2,7	15,3	
		Водопровод	Городская сеть	в местах				
		Канализация	Сброс в городскую сеть	врезки				
		Горячее водоснабж. +1,4	Центральное	запорной арматуры				
		Ванны -2,7	нет					
		Электроосвещен.	Скрытая проводка	Ослабление закреплений				
		Радио -0,2	нет	отдельных приборов				
		Телефон	Городская АТС					
		Вентиляция	Естественная и принудит.					
Лифты	есть							
Телевидение -0,1	нет							
Газоснабж. -1,1	нет							
9	Прочие работы	Лестницы с плитными ступенями	Трещины, сколы, выбоины	3		3		

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: 100 X 99,7 X
 $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 33\% \text{ по дому}$

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности II

повышенная

сборник № 28

таблица № 29e

№ № по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса констр. элементов	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес констр. элементов с поправк.	Износ %	процент износа на уд. вес констр. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Следы увлажнения цоколя	12	5	12	30	3,6
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. перегородки	кирпичные	Трещины, выветривание швов	21		21	30	6,3
		деревянные						
3	Перекрытия	чердачное	Волосные трещины по потолкам, следы протечек	10		10	30	3,0
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев	2		2	40	0,8
5	Полы	Паркет - 50% Дошчатые - 50%	Стертости в ходовых местах	10		10	35	3,5
6	Проемы	оконные	Неплотный притвор	10		10	35	3,5
		дверные						
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка архитектур. оформл.	Глад. штукатур. 89%	11	+2,4	13,4	35	4,69
		Ср. арх. оформ.						
		Внутренняя отделка						
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Центр. отопление	Ослабление сальниковых набивок в местах врезки запорной арматуры Капельные течи	19		19	35	6,65
		Печное отопление						
		Водопровод						
		Электроосвещен.						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны						
		с газов. колонк.						
		с дров. колонк.						
		с горяч. водой						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Канализация								
9	Разные работы	Лестницы - плитные ступени	Потертость ступеней	5		5	1,5	
Итого:				100		102,4	33,54	

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: процент износа (гр. 9)X100

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А, пом. 6-Н Год постройки 1901 Число этажей 5-6Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, деформации и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению Гр. 7 х гр. 8 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в швах, следы увлажнения	12		12		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов, трещины в карнизах и перемычках	21		21		
	б) перегородки	Деревянные	Трещины в местах сопряжения					
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные по дерев. балкам	10		10		
		междуэтажное	Дерев. по бетон. и метал. балкам					
		надподвальное	Бетон. сводики по метал. балкам					
4	Крыша	Стальная по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев, повреждения настенных желобов	2		2		
5	Полы	Плитка, ковролин	Мелкие повреждения	10		10		
6	Проемы	оконные	Пластиковые	10		10		
		дверные	Деревянные, металлопластик					
7	Внутренняя отделка	Жидкие обои, подвесные потолки	Мелкие трещины	11	+2,4	13,4		
8	Санитарно-электротехнич. устройства	Отопление	От ТЭЦ	19	-12,1	6,9		
		Водопровод	Городская сеть					
		Канализация	Сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабж.	Центральное					
		Ванны	---					
		Электроосвещен.	Скрытая проводка					
		Радио	---					
		Телефон	Городская АТС					
		Вентиляция	Естественная					
		Лифты	---					
Телевидение	---							
Газоснабж.	---							
9	Прочие работы	Ступени	Трещины, сколы, выбоины	5		5		

% износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: 100 X 90,3 X
 $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 33\% \text{ по дому}$

Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Стены, перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутреннее санитарно-техническое и электротехническое устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес Объекта в %	Износ в %	
				оконные	дверные								
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
					26	12	7			30	03	100,5	10H
						12-11	16-11						
			12H										
			25	07	2016	"09"	10	2006 г.					
						Техник	Контролер						

Текущие изменения
"24" 03 2003 г.
Техник
Контролер

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименован. Строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
				Удельный вес строения	На высоту Помещен.	На среднего площадь	Отклонен. от группы капитальнос.	Удельн. вес строен. после поправок	На объём	На объём					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Жилой дом	28	316	24,2	1,02	0,98	0,93	0,93	0,86		20,81	49154 48920	101802 5	34 33	682077	
												1022895		683370 675111	
				В т.ч.											
Пом. 6-Н	28	29a	25,9	0,90			0,93	0,84		21,76	1160	25242	33	16912	
Жил. пристройка	28	31r	24,2	0,997			0,93	0,93		22,51	1377	44502	33	23876	
подст. с 10H	28	31e	24,2	1,01			0,93	0,84		22,74	1400	44325	33	21330	
12-Н	28	312	24,2	1,01			0,93		0,94	22,8	2524	54367	33	39745	
13-Н	28	312	24,2	1,01			0,93		0,94	22,75	2524	54367	33	38557	

сущие изменения внесены

Работу выполнил	" 24 " 03 20 03 г.	2H " 31 " 03 2004	13-Н " 21 " 07 2009 г.
Инвентаризатор Лаврович.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Проверил бригадир Табуева	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес Оценки объекта в %	Износ в %
		Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутреннее санитаре. и электротех. устройства	Прочие работы					
							оконные	дверные								
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

19-11
Текущие изменения
" 17 " 11 2010
Техник
Контролер
Сав...

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименован. Строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту Помещен.	На среднюю площадь	Отклонен. от группы капитальнос.	Удельн. вес строен. после поправок	На объём						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	Жилой дом	28	29e	25,9	1,02	0,98	0,93	0,93	0,86			22,27	20000	445400	33	298418
	Прев. объема									0,95		21,16	-26092	552107	33	369912
														-997307		668330
					В т.ч.											641
	Пом. 6-Н	28	29a	25,9	0,90			0,93	0,84			21,76	1160	25242	33	16912
	19-Н	28	31z	24,2	0,96			0,93				21,54	0,80	14647	34	9667

ище изменения внесены

ку выполнил	" 20 " 02 20 03 г.	" " " 19 г.	" " " 19 г.
таризатор Парамонова М.В.	<i>Яо</i>		
рил бригадир Фомченко Л.В.	<i>Л.В.</i>		

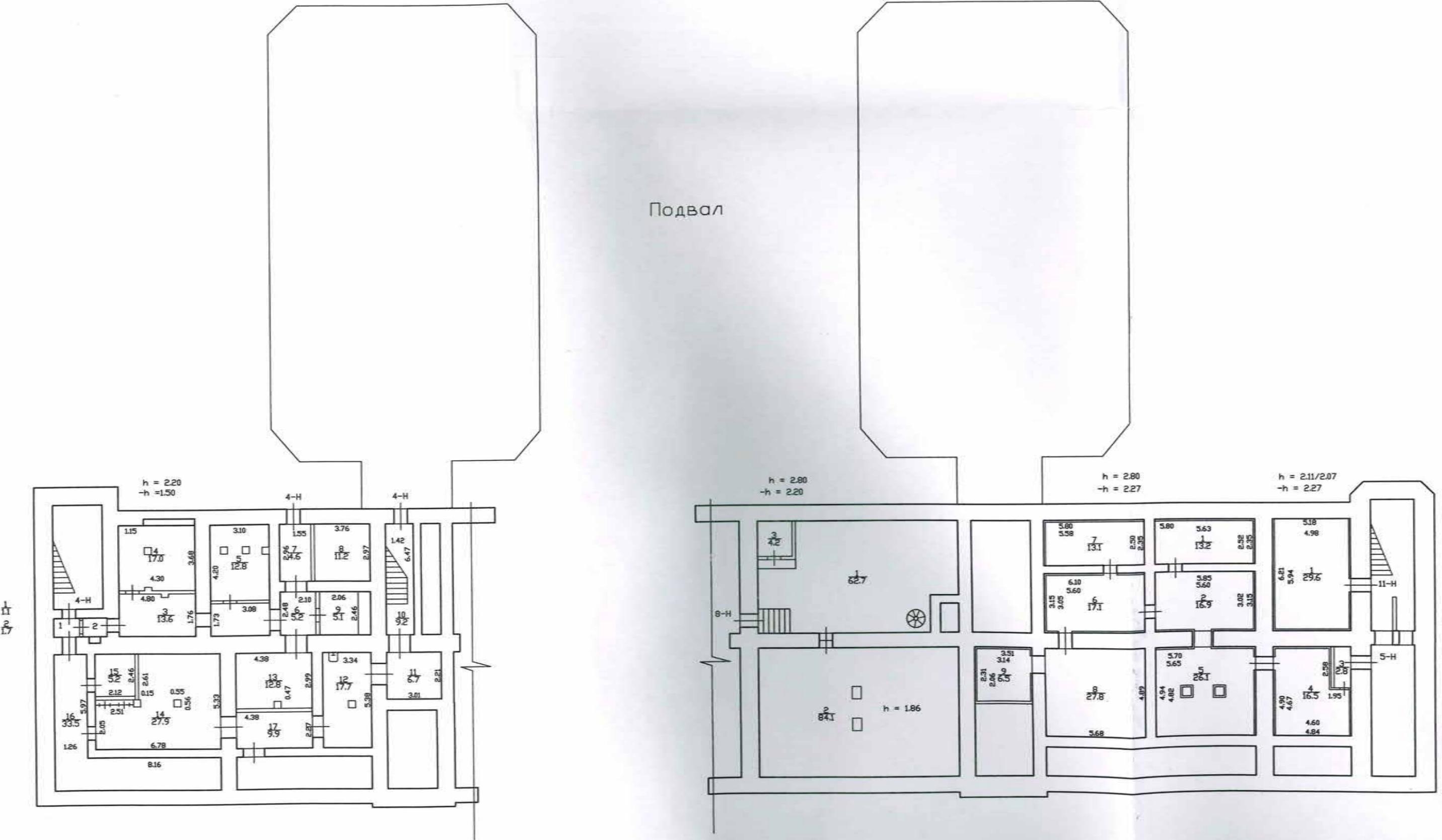
КОПИЯ
ВЕРНО

Процедурано, пронумеровано
листа (ов)

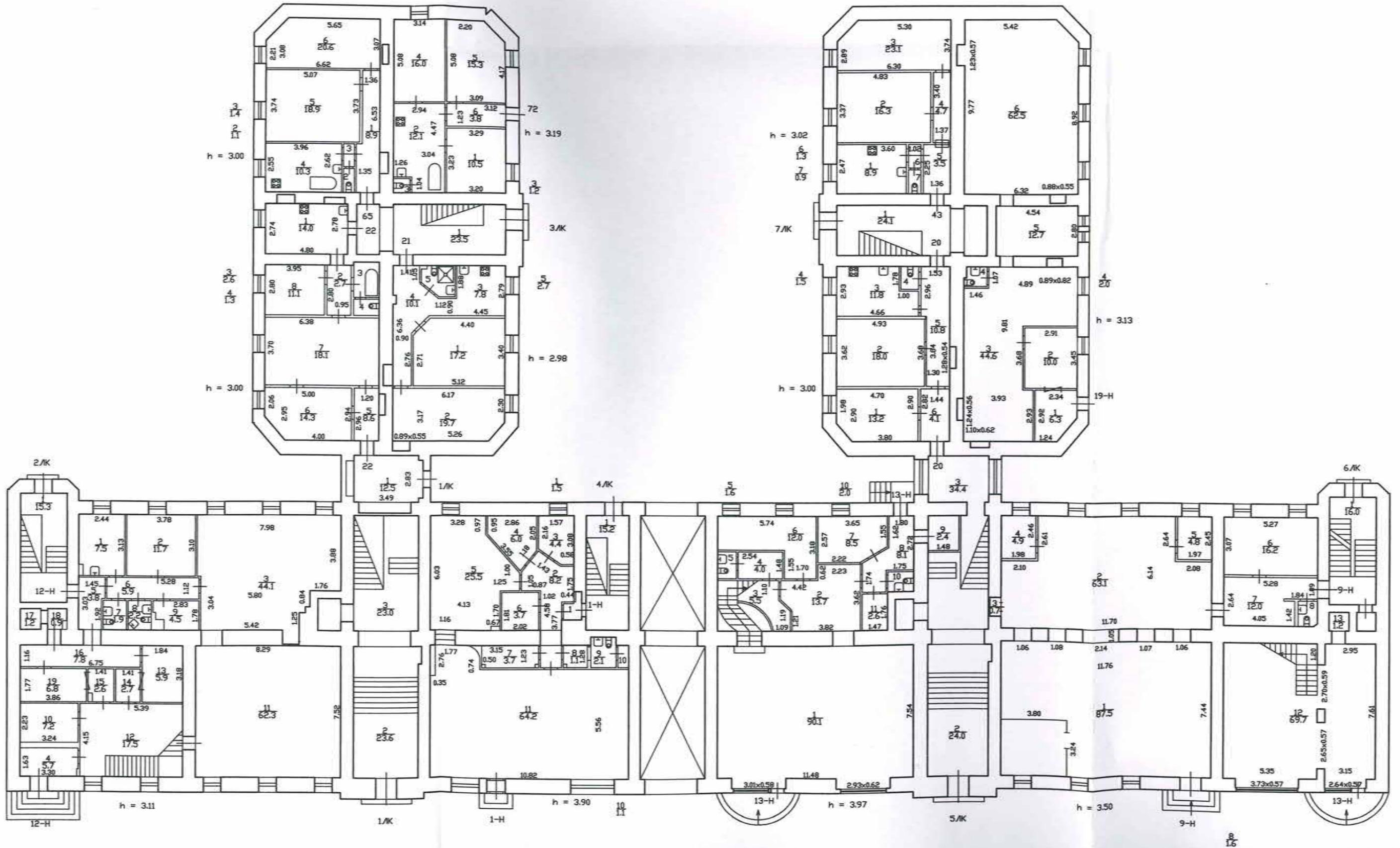


[Handwritten signature]
(подпис Началника Филиала
ГУП «ЕУИОВ» ПИБ Централног р-на
Д.Т.Павића)

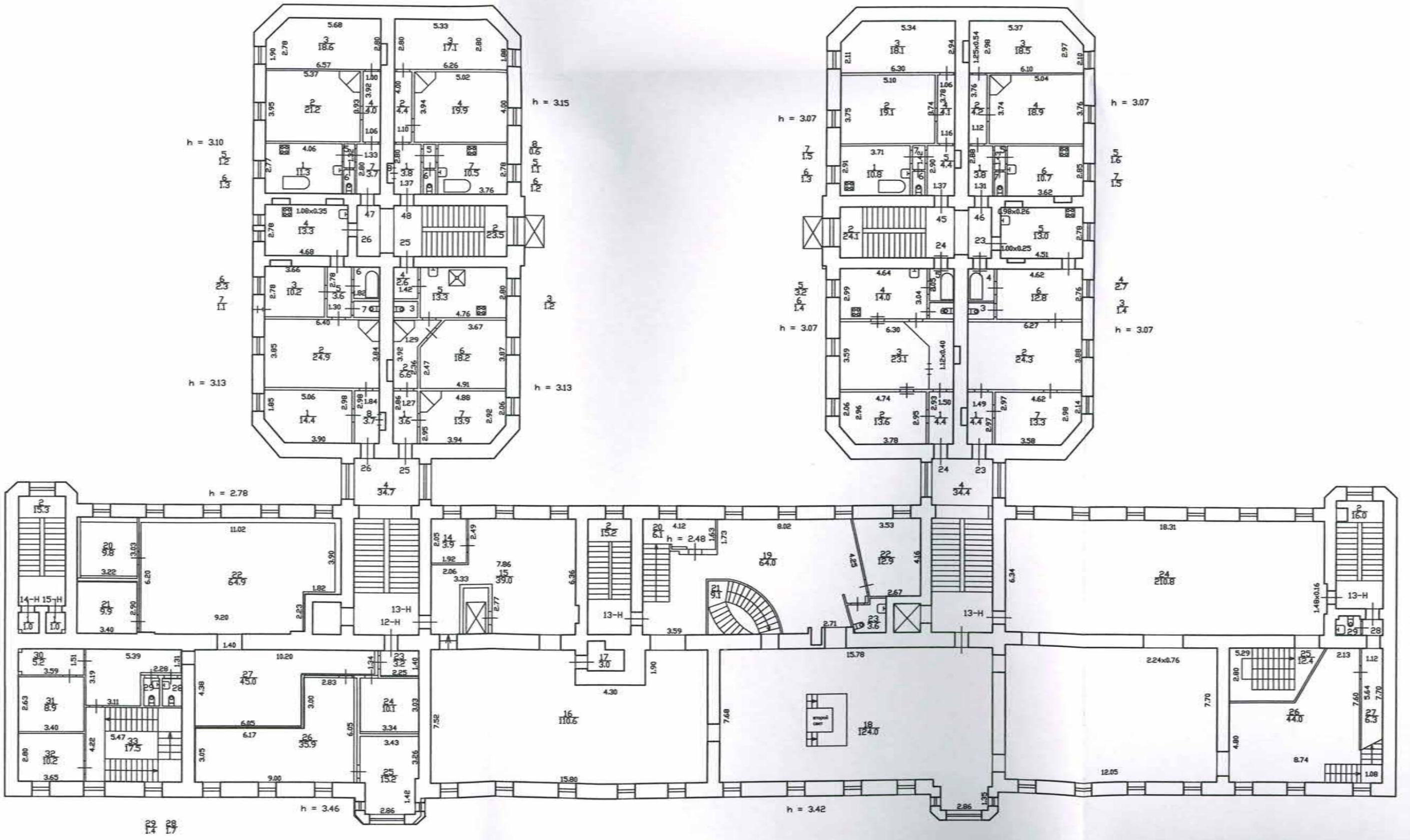
Подвал



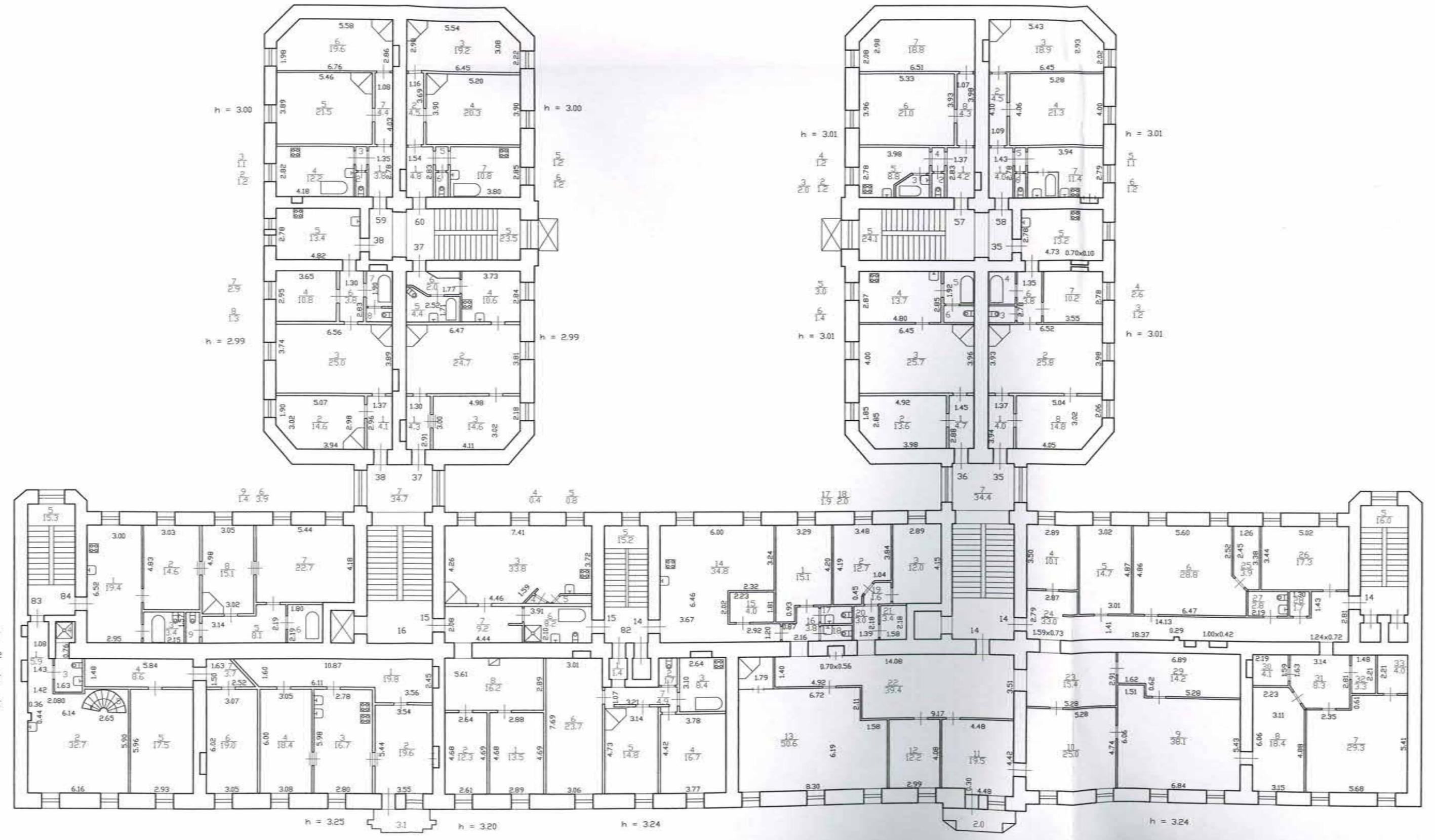
1 Этаж

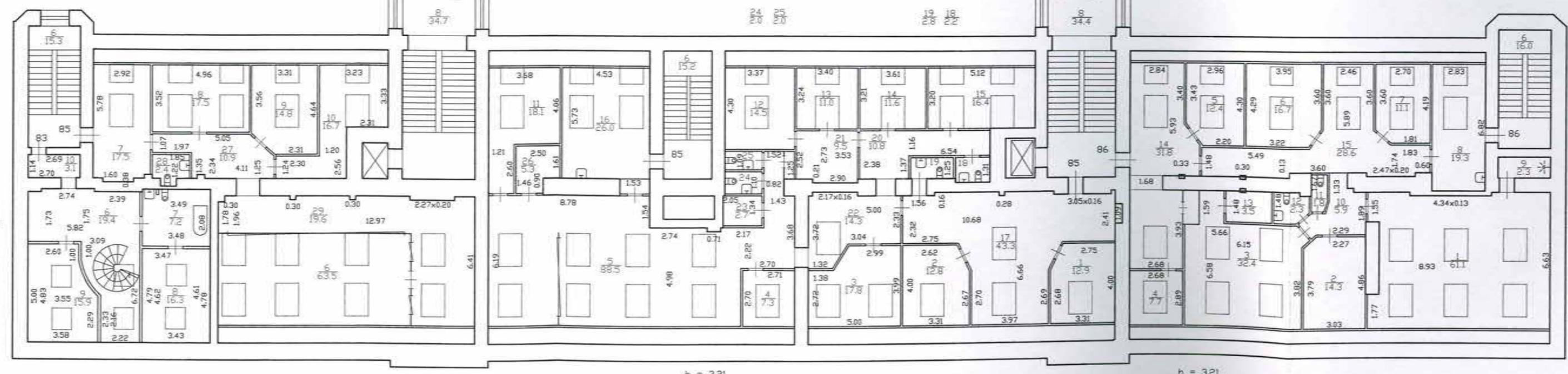
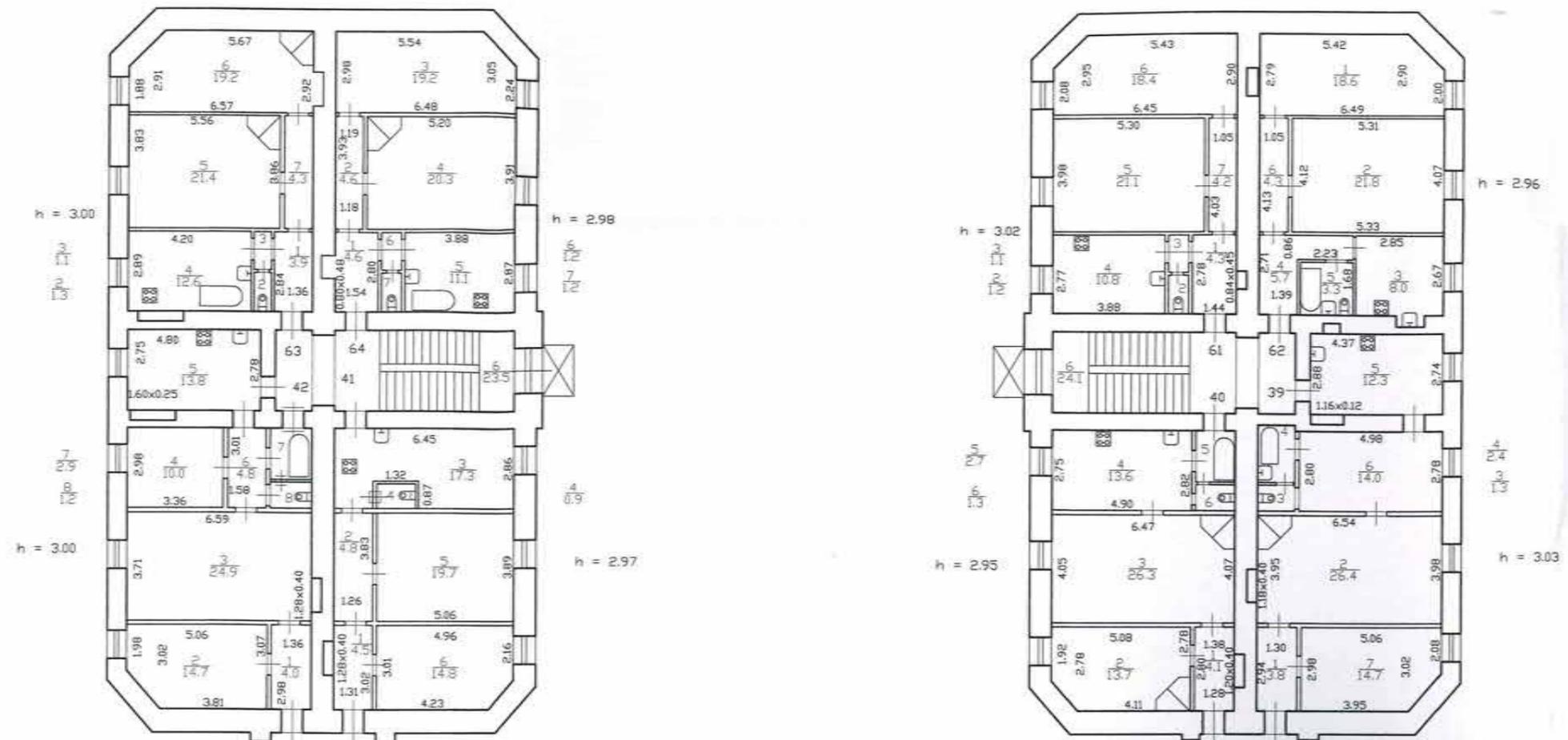


2 Этаж



План 5 этажа





$h = 3.21$

$h = 3.21$

КОПИЯ ВЕРНА



Пронумеровано, прошнуровано,
окреплено печатью 7 листов
2017г.
Начальник филиала
КУП «УИОН» ПИБ Центрального
района Л.Г. Панона

10.10.2017
ПИБ Цен

Приложение №11
Историческая справка

Историческая справка

Объект исследования – выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской лавры» (Невский пр., д. 153, литера А) расположен в Центральном административном районе Санкт-Петербурга. Его территория занимает часть исторического участка, принадлежавшего исторически Александро-Невской лавре, и расположена в квартале, ограниченном с северо-восточной стороны Невский проспектом, с северо-западной стороны - улицей Профессора Ивашенцова, с юго-западной - Тележной улицей.

Необходимость прокладки трассы Невского проспекта возникла вскоре после основания Санкт-Петербурга и была связана с необходимостью соединить промышленный центр города – Адмиралтейство с Новгородским трактом, который вел к Москве и Новгороду.

К 1710 году относится основание Александро-Невского монастыря. В 1710-е гг. была прорублена в лесу Большая перспективная дорога, ведущая от Адмиралтейства к Александро-Невской лавре, которая в 1738 году получила название Невская Перспективная улица, а в 1781 году переименована в Невский проспект¹ (илл. 1, 2).

Значительная территория Санкт-Петербурга, примыкающая к ансамблю Александро-Невской лавры с севера, окончательно сформировалась к 90-м годам XVIII в. и принадлежала монастырю. К концу XIX в. границы владений монастыря с севера проходили по линии современной Исполкомской улицы (илл. 3).

Монастырские земли располагались на запад и на восток от площади и Невского проспекта. В течение XIX в. границы их расширялись. Вся данная территория называлась Лаврская слобода или Лаврское подворье. Застройка участков шла достаточно медленно из-за сильно заболоченных почв, особенно в северо-западной части, по левому берегу р. Монастырки (Черной речки). Границы территории между р. Монастыркой с запада и Тихвинским кладбищем с востока и площадью на севере сформировались только к концу XIX в (илл. 1-10).

Исторический земельный участок, в границах которого расположен исследуемый объект, был сквозным, выходил на Невский проспект и Тележную улицу (Приложение №3).

Тележная улица проходит от Харьковской улицы до Чернорецкого переулка. В XVIII веке вместе с современной Гончарной она должна была составить новую, выпрямленную трассу Невской перспективы. На плане 1753 г. этот проезд именуется Новой Перспективной улицей. Однако проект не осуществился, и улица долго еще оставалась без названия. В 1821 г. улица носит название — Малая Невская, а в 1836 г. ее переименовывают — в Тележную. Тогда все пространство между Тележной улицей и Невским проспектом занимали тележные ряды Александровского рынка. В 1860-е гг. годы рынок, занимавший слишком много городской земли, было решено убрать под крышу, и на Невском проспекте возвели Тележные ряды (ныне дом № 148) и Железные ряды (ныне дом № 150). Два образовавшихся при этом переулка, проходившие от Невского до Конной улицы слева и справа от Железных рядов, в 1880 г. получили название соответственно Тележный и Железный. Однако название Железный не прижилось, и в 1929 г. его

¹ Богданов А.И. Описание Санктпетрбурга. 1749-1751.- СПб, 1997.- С. 218

переименовали в Тележный, а прежний Тележный переулок остался без названия. В 1896 . Тележную улицу продлили до Чернорецкого переулка.

Исторические сведения по застройке исследуемого участка

До начала XX века территория исследуемого земельного участка, принадлежавшая Александро-Невской лавре, оставалась незастроенной, здесь были разбиты огороды (илл. 1-11).

В 1901-1903 гг. на основе конкурсного проекта доходного дома, разработанного под руководством гражданских инженеров Л.П. Шишко и А.А. Венсана, премированного Александро-Невской лаврой, на исследуемой территории был возведен доходный дом с дворовыми флигелями и служебные строения, в числе которых ледник, ватерклозет, сарай, конюшни, прачечная.

Л.П. Шишко (1872-1943) - русский архитектор, гражданский инженер. Автор научных трудов, инженерных и архитектурных проектов для Санкт-Петербурга и пригородов. Особенно известен проектами образовательных учреждений. Почётный инженер-технолог. Доктор технических наук.

Л.П. Шишко окончил Институт гражданских инженеров в 1896 году с золотой медалью за лучший архитектурный проект и с серебряной медалью за работу по строительной механике.

На рубеже веков Шишко, наряду с В.А. Косяковым, выдвинулся как один из самых талантливых педагогов Института гражданских инженеров по гражданской архитектуре, а затем и по ряду инженерных дисциплин.

В конце XIX века Шишко одним из первых в Петербурге стал применять пористые цементно-известковые растворы, более прочные в условиях Севера, обеспечивающие быструю просушку стен, их естественную вентиляцию.

Самым ценным вкладом зодчего в архитектуру Петербурга явились построенные по его проектам учебные здания, которые создали ему широкую известность в передовых общественных кругах. Шишко был одним из самых лучших специалистов в строительстве учебных зданий, стремясь к их комплексному проектированию².

На проектном плане 1901 года изображен прямоугольный в плане, вытянутый вдоль Невского проспекта лицевой жилой дом, к которому со стороны двора пристроены два прямоугольных в плане дворовых жилых флигеля; по северо-западной и юго-восточной границам участка размещены типовые (в плане и по архитектурному решению) ледники и ватерклозеты. В глубине участка на оси дворовых флигелей доходного дома расположены два временных барака для рабочих (илл. 13).

На поэтажных планах того же года - ледник и ватерклозет имеют подвальный (технический) этаж, показаны объединенными брандмауэрной стеной (илл. 14, 15).

На проектных чертежах фасадов ватерклозет и ледник показаны одноэтажными, со скатными крышами (илл. 17). Ледник имеет со стороны жилого дома три симметрично расположенные входа. Ватерклозет – оконный и дверной проемы. Цокольная часть выделена (отделка известняковым камнем). Над проемами вытянута тяга и венчающий карниз. Брандмауэрная стена возвышается над скатной крышей (илл. 17).

² Исаченко В. Зодчие Санкт-Петербурга XVIII-XX вв. М.: Центрполиграф, 2010.- С. 157

В это же время был разработан еще один проект доходного дома Александровской Лавры на исследуемом участке. Так, в архиве РГИА хранится проект, разработанный архитектором Хреновым³, который так и не был воплощен в жизнь.

Несмотря на то, что 29 мая 1901 года Городская Управа постановила: постройку каменного, пятиэтажного, на нежилом подвале лицевого дома, двух каменных пятиэтажных надворных флигелей, двух каменных одноэтажных ледников, двух общих каменных ватерклозетов и двух временных барачков для жилья рабочих⁴, служебные постройки, запроектированные в 1901 году вдоль северо-западной границы участка возведены не были (илл. 13, 18).

План 1903 года показывает, что в натуре был возведен лицевой жилой флигель с двумя дворовыми жилыми флигелями, ледник и ватерклозет вдоль юго-восточной границы земельного участка (илл. 18).

Протяженный пятиэтажный дом занял значительную часть принадлежавшего Александровской лавре «пустопорожного места»⁵. Протяженный пятиэтажный дом занял значительную часть принадлежавшего Александровской лавре «пустопорожного места»⁶. Лицевой фасад здания, оформивший Невский проспект, решен в формах поздней эклектики. Протяженный фасад разнообразят прямоугольные эркеры с парадными входами под ними. Центральная часть фасада акцентирована большими арочными проемами. В.Г. Исаченко, анализируя творчество Л. Шишко, архитектурное решение здания оценивает как "лучшее по целостности и законченности.....с тщательно проработанными в массах и деталях фасадами, с характерными для архитектора приемами. Монастырское руководство было удовлетворено не только качеством архитектурного решения, планировкой, но и высоким качеством работ, экономичностью и быстротой исполнения. Одним из первых в Петербурге Л.Шишко применил здесь пористые цементно-известковые растворы, более прочные в условиях Севера, обеспечивающие быструю просушку стен, их естественную вентиляцию".⁷

Вдоль северо-западной границы участка с отступом от места ранее запроектированного ледника и ватерклозета показан каменный двухэтажный флигель с двумя ризалитами. На месте ранее размещавшихся временных строений показаны сооружения двух каменных одноэтажных деревянных сараев (илл. 18, 19).

27 июня 1903 года городская управа постановила: постройку каменного двухэтажного флигеля с помещением в его первом этаже сараев, конюшен и прачечной и во втором жилья, двух каменных одноэтажных сараев, общего отхожего места, бетонных помойной и мусорной ям⁸.

В последующий период был выполнен еще один проект застройки исследуемой территории, согласно которому предполагалось размещение двухэтажного здания с ризалитом в центральной части фасада как продолжения линии застройки вдоль юго-восточной границы земельного участка, с восстановлением первоначально

³ РГИА. Ф. 835. Оп. 1. Д. 628. Александровская Лавра. Дом по Невскому пр. Фасад, разрезы, планы. Архитектор Хренов. Б/д

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л.1

⁵ Векслер А.Ф. Старо-Невский проспект. М.: ЗАО Центрполиграф, 2009

⁶ Векслер А.Ф. Старо-Невский проспект. М.: ЗАО Центрполиграф, 2009

⁷ Зодчие Санкт-Петербурга XIX - начало XX века. — Лениздат 1998 (составитель В.Г.Исаченко)

⁸ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 26

запроектированной симметричной композиции застройки земельного участка⁹. Однако данный проект, вероятно, так же не был выполнен в натуре.

В 1908 году территория земельного участка, южная и северная границы которого проходили, соответственно, по красным линиям Невского проспекта и Тележной улицы была размежевана на две части, о чем имеется запись в документе: «По натурному же владению в означенной части земли Лавры, как показано черными линиями и цифрами, состоит земли: квадратных 1 934 саж. По разделении же сего места на два участка, в них, как показано синими линиями и цифрами, по натурному владению будет заключаться земли в участке № 1 – 1478,67 кв. саж, № 2 – 455,33 кв. саж. Разделение места допускается»¹⁰ (Приложение № 3).

Судить о сохранившейся исторической застройке исследуемого земельного участка позволяет в общих чертах топографическая съемка 1932 года. Так, согласно данной съемке, запроектированные и возведенные на 1903 год строения еще существовали в полном объеме. Однако к этому времени появились новые пристройки: к двухэтажному строению (современный адрес: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера Б) возведена Г-образная пристройка со стороны непосредственно бывшего доходного дома; возведены пристройки к одноэтажным зданиям (бывших конюшенных сараев). Изменена юго-восточная граница земельного участка (илл. 22). Такая же ситуация по застройке исторического земельного участка, в границы которого включен исследуемый объект, сохранялась как минимум до начала 1950-х гг. (илл. 23-25).

Исторические строения на участке в исторических границах территории выявленного объекта культурного наследия в последующие два десятилетия претерпели значительные изменения. Так, была разобрана одна из одноэтажных служебных построек, расположенная южнее доходного дома (илл. 28, Приложение № 4, вторая – надстроена на один этаж (совр. адрес: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера Г) (илл. 28, 33. Приложение № 4); утрачен архитектурный декор в оформлении двухэтажного флигеля (илл. 32); бывший ледник (Невский пр., д. 157, литера Д) был приспособлен под жилье (перебиты проемы, пробиты новые, пристроен кирпичный объем тамбура, заменены перекрытия, заменена кровля) (илл. 34. Приложение № 4); пристройка, ранее размещенная между бывшим ледником и ватерклозетом, была разобрана, к настоящему времени на ее месте с расширением исторического пятна застройки расположен гараж (Невский пр., д. 157, литера П) (илл. 4. Приложения №№ 1, 4).

Без значительных перестроек до настоящего времени сохранилось пятиэтажное здание доходного дома по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А (илл. 30, 32).

В 2001 году выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Александроневской Лавры» (Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153) на основании приказа КГИОП от 20 февраля 2001 года N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» был поставлен на государственную охрану (Приложение №6).

⁹ РГИА. Ф. 815. Оп. 12. Д. 109. Л. 9

¹⁰ РГИА. Ф. 815. Оп. 12. Д. 123. Л. 1

22 мая 2002 года был утвержден план границ выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской Лавры» (Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153) (Приложение № 6).

Распоряжением КГИОП «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия: «Доходный дом Александро-Невской лавры» от 10 декабря 2013 года за № 10-624 был утвержден перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Александро-Невской лавры» (Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153) (Приложение № 6).

Список использованных источников:Литературные источники:

Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова.— СПб. Пилигрим, 1996

Богданов А.И. Описание Санктпетрбурга. 1749-1751.- СПб, 1997

Векслер А.Ф. Старо-Невский проспект. М.: ЗАО Центрполиграф, 2009

Исаченко В. Зодчие Санкт-Петербурга XVIII-XX вв. М.: ЗАО Центрполиграф, 2010

Рункевич С. Г. Александро-Невская Лавра. 1713–913. СПб., 1913

Архивные источники:***ЦГИА СПб***

Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 742. Чертежи дома и здания Русского Общества машиностроительного завода братьев Кертинг на участке, принадлежавшем А.Н.Молчанову, Александро-Невской Лавре по Невскому пр. N153; Тележной ул. N32

Ф. 513. Оп. 102. Д. 743. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 743 Чертежи хозяйственных построек Русского Общества машиностроительного завода братьев Кертинг на участке, принадлежавшем Александро-Невской Лавре по Невскому пр. N155

РГИА

Ф. 815. Оп. 12. Д. 123. Три плана лаврской земли по Невскому пр., 153 и по Тележной ул. № 32. 1908 г.

Ф. 815. Оп. 12. Д. 109. План дома Лавры № 153 по Невскому проспекту

Ф. 835. Оп. 1. Д. 628. Александро-Неская Лавра. Дом по Невскому пр. Фасад, разрезы, планы. Архитектор Хренов. Б/д

НМИИС КГИОП

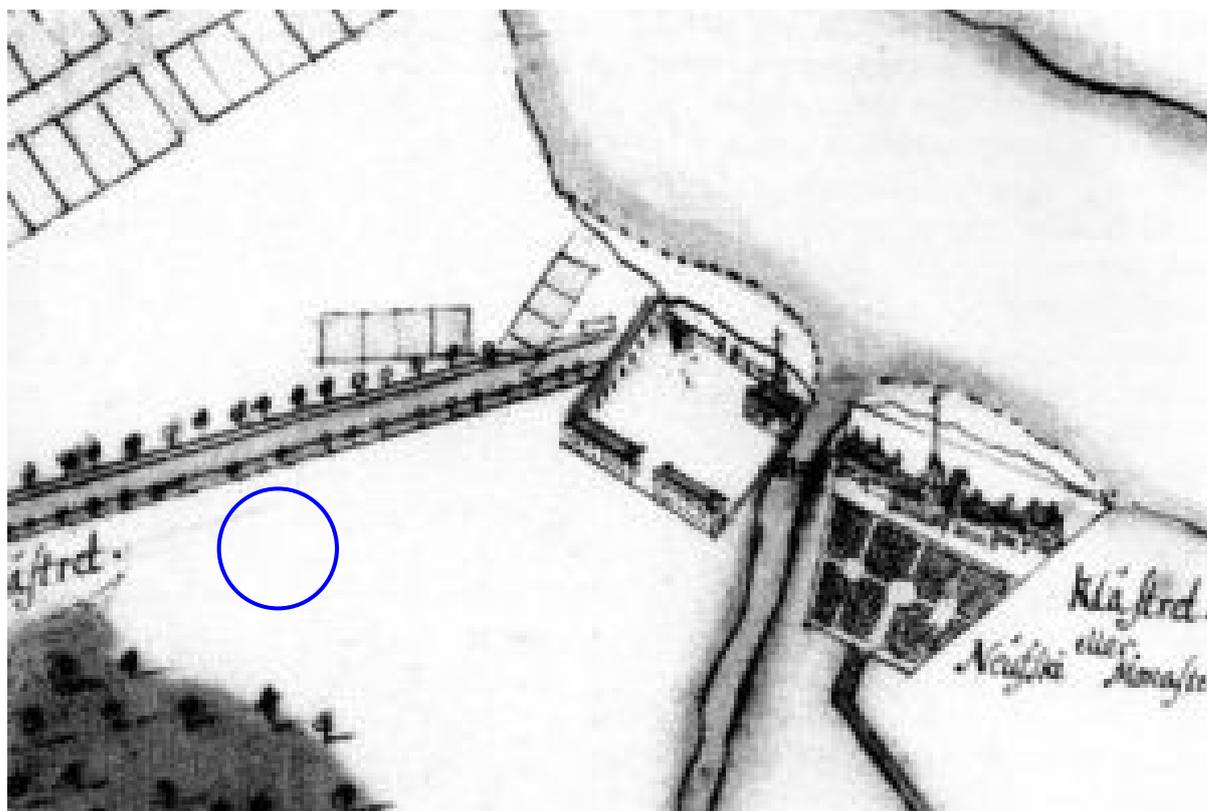
Николаева Т.И. Архивные выписки. Дом Александро-Невской Лавры. Ф. 155-22. № п-11838

Приложение №12
Иконография

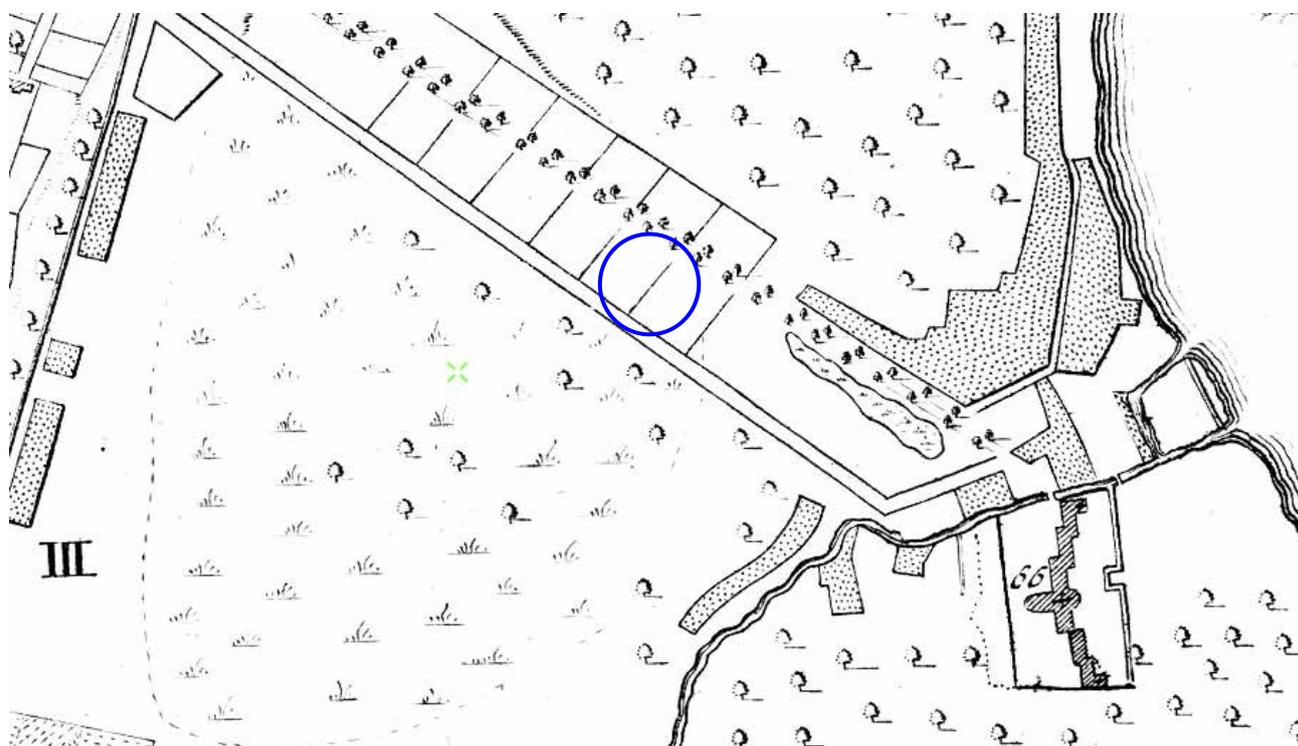
Список иллюстраций:

1. 1722 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Местность вблизи Александро-Невской лавры
2. 1737 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Район Александро-Невской лавры (http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1737/?x=30.370980&y=59.926047)
3. 1798 г. Атлас Петербурга. Фрагмент. Застройка Невского проспекта вблизи площади Александра Невского
4. 1804 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент (www.etomesto.ru)
5. 1821 г. План Петербурга. Plan de la ville de S-t. Petersbourg. Сочинен в Главном Штабе его Императорского Величества Генерал-Майором И. Фитцтумом и гравирован при Военно-топографическом Депо. (РНБ)
6. 1828 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Составлен под руководством генерал-майора Федора Федоровича Шуберта. (РНБ)
7. 1861 г. Карта Петербурга, составленная по новейшим сведениям, хромофотографированная и изданная с дозволения военно-топографического депо Робертом Гиллисом
8. 1868 г. План Петербурга. Фрагмент (http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/?find=1&z=1&x=30.374092&y=59.926104&gps=0)
9. 1871 г. «План двора Александро-Невской лавры, арендуемого под огород крестьянином Масловым, состоящего Александро-Невской части 1-го уч. под № 153». (Архив ЦГИА. Ф. 513. Оп. 102. Д. 743. Л. 5)
10. 1881 г. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году, гравированный при Военно-топографическом депо в 1860 году, исправлен в 1881 году. Масштаб: в одном английском дюйме 150 саженей.
11. 1900 г. Застройка Невского проспекта в районе площади Александра Невского. Фото К. Буллы (walkspb.ru)
12. 1904 г. План города Санкт-Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и прочего с присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года, а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы. (http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/?x=30.379095&y=59.925504)
13. 1901 г. «Генеральный план места, принадлежащего Александро-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742)
14. 1901 г. Лицевой фасад дома, принадлежащего Александро-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 17-21)
15. 1901 г. План подвального этажа проектируемой застройки исследуемого участка. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 3-5)
16. 1901 г. План 1-го этажа проектируемой застройки исследуемого участка. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 6-8)
17. 1901 г. План 2-5 этажей проектируемой застройки исследуемого участка. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 9-11)
18. 1901 г. Поперечный разрез здания доходного дома на исследуемом участке (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 12-14)
19. 1901 г. Поперечный разрез здания доходного дома на исследуемом участке (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 15-16)
20. 1901 г. Фасады и разрезы ледника и ватерклозета (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 22)
21. 1903 г. «Генеральный план места, принадлежащего Александро-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 28)

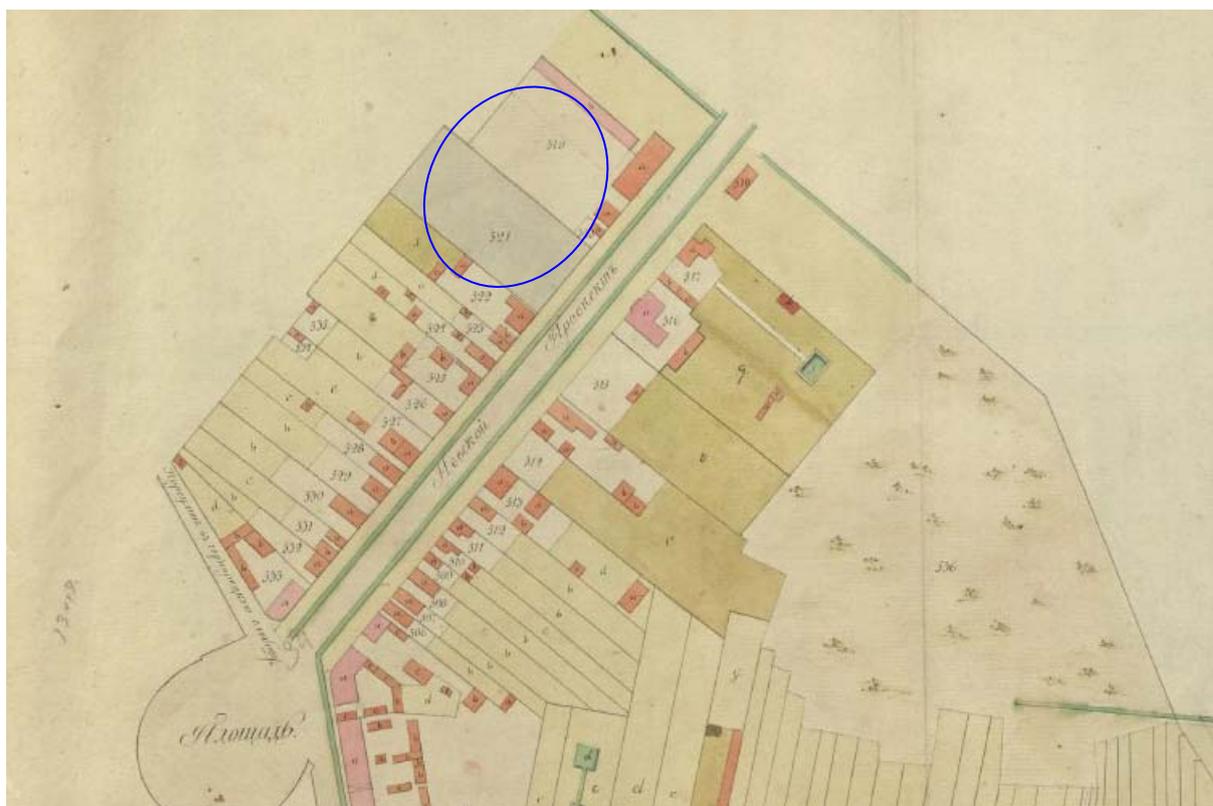
22. 1903 г. Фасады надворного флигеля и сараев (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 29-32)
23. 1900-е гг. «План двора, арендуемого А.Н. Молчановым от духовного собора Александро-Невской лавры Александро-Невской части, 1-го участка по Невскому пр. , 153 и Тележной улице № 36). (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 743. Л. 40 об.)
24. 1917 г. План г. Петрограда. Фрагмент. (http://www.aroundspb.ru/karty/103/spb_1917_mayak.html)
25. 1932 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)
26. 1942 г. Ленинград. Фрагмент. Аэрофотосъемка
27. 1941 – 1942 гг. Невский проспект (<https://pastvu.com>)
28. 1946 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)
29. 1954 г. Невский проспект (<https://pastvu.com>)
30. 1984 – 1986 гг. Невский проспект от площади Александра Невского (<https://www.flickr.com/photos/troitsyna/12762285373/in/album-72157642258377344/>)
31. 1990-е гг. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)
32. 2016 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)



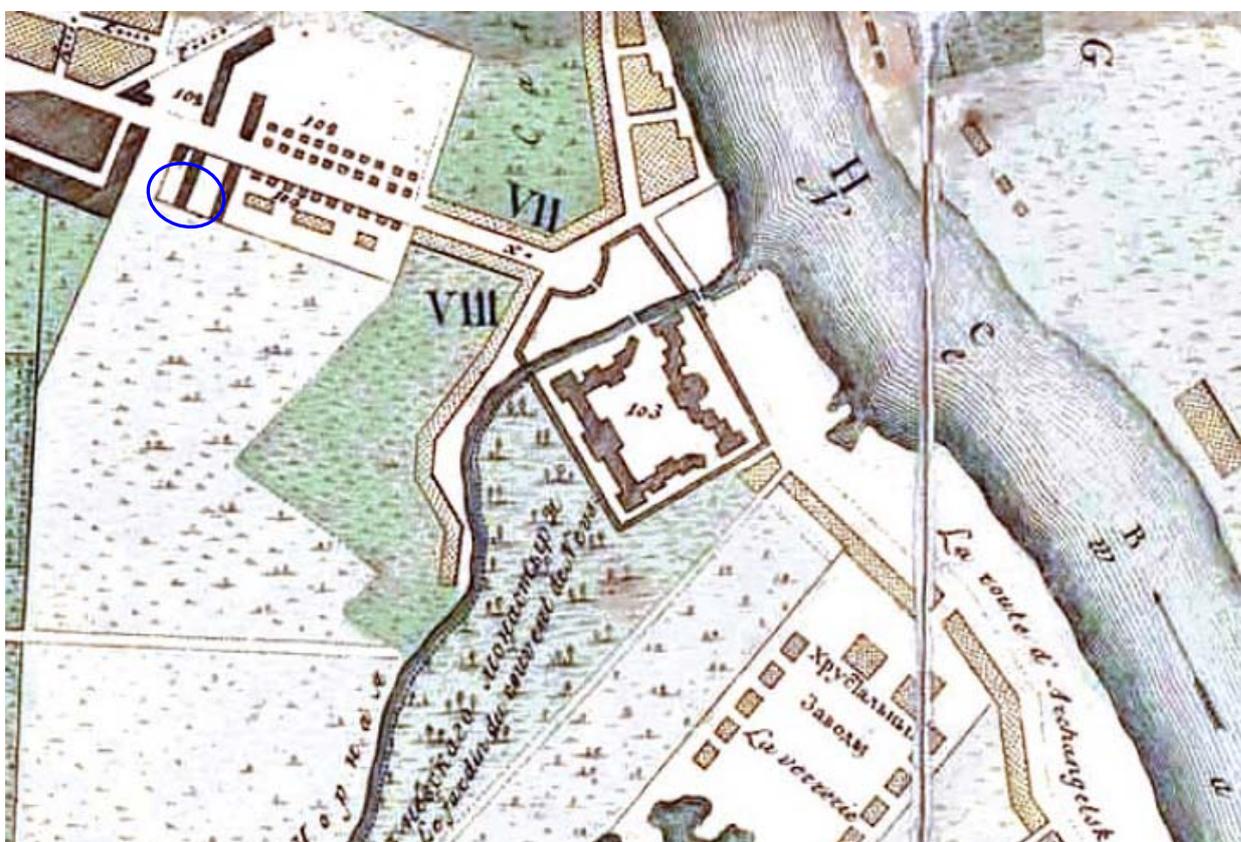
1. 1722 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Местность вблизи Александро-Невской лавры



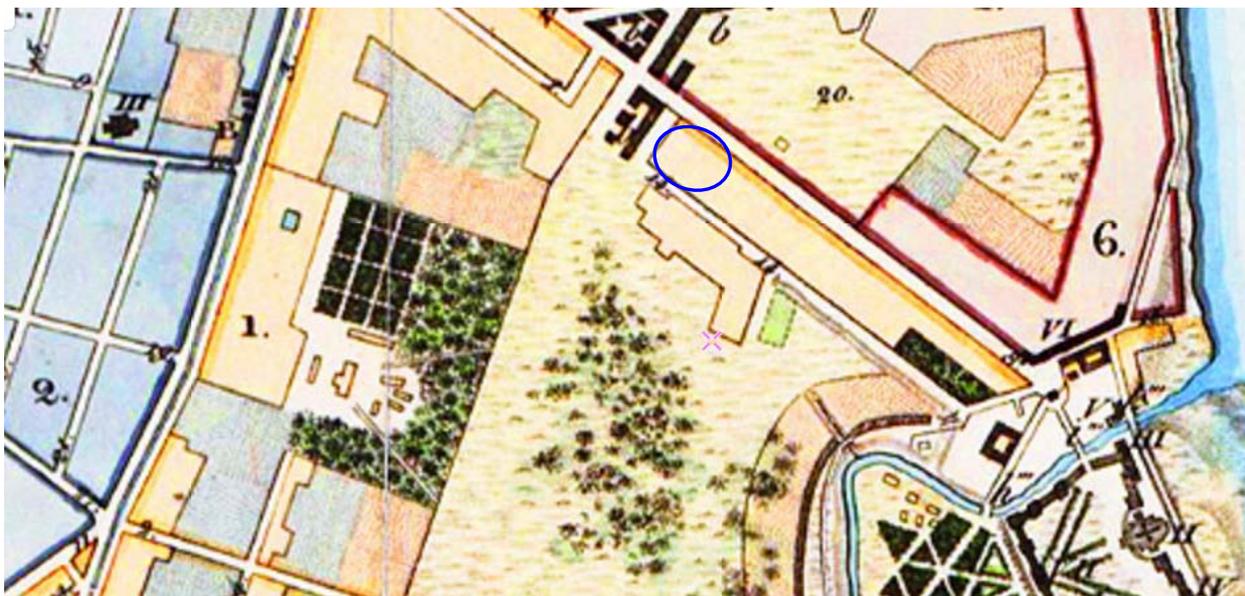
2. 1737 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Район Александро-Невской лавры
(http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1737/?x=30.370980&y=59.926047)



3. 1798 г. Атлас Петербурга. Фрагмент. Застройка Невского проспекта вблизи площади Александра Невского



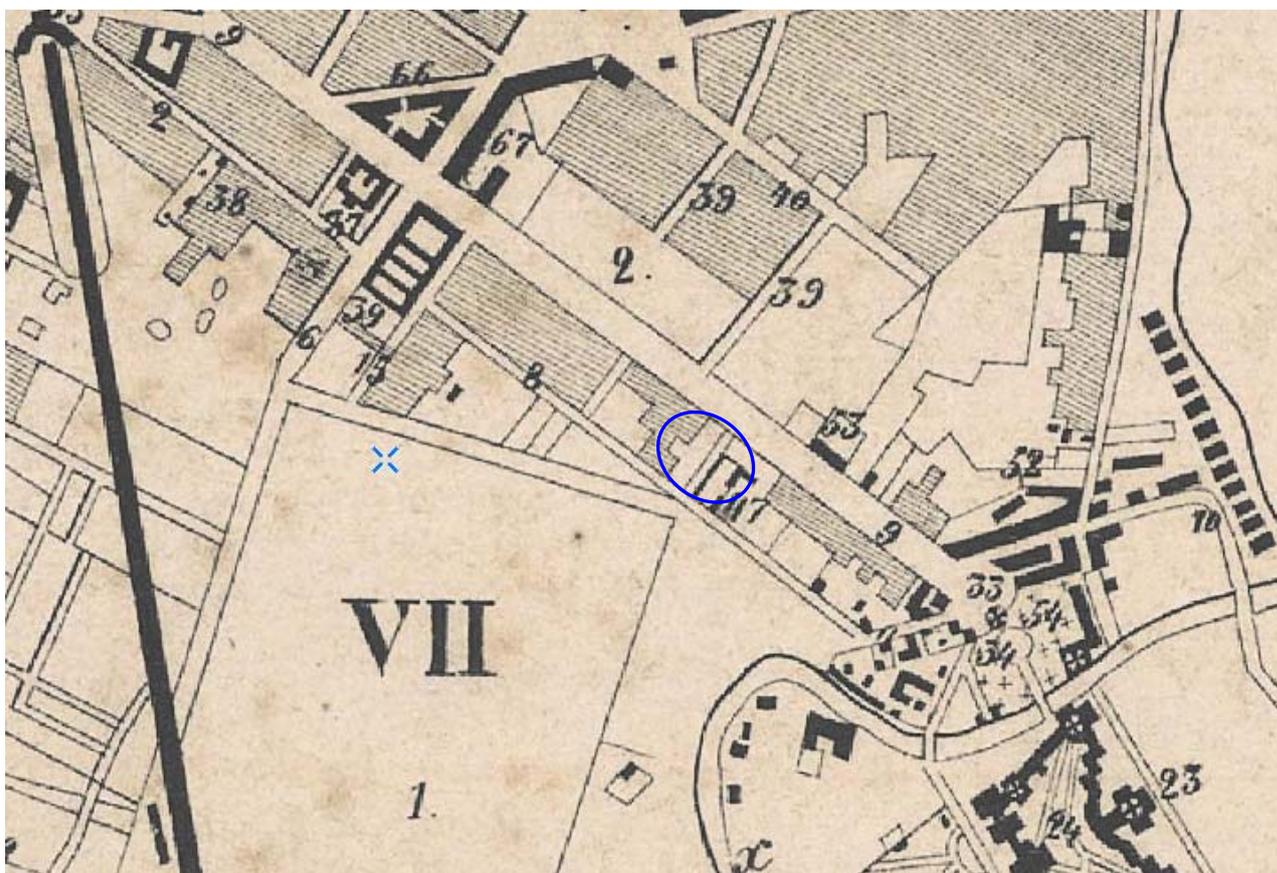
4. 1804 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент
(www.etomesto.ru)



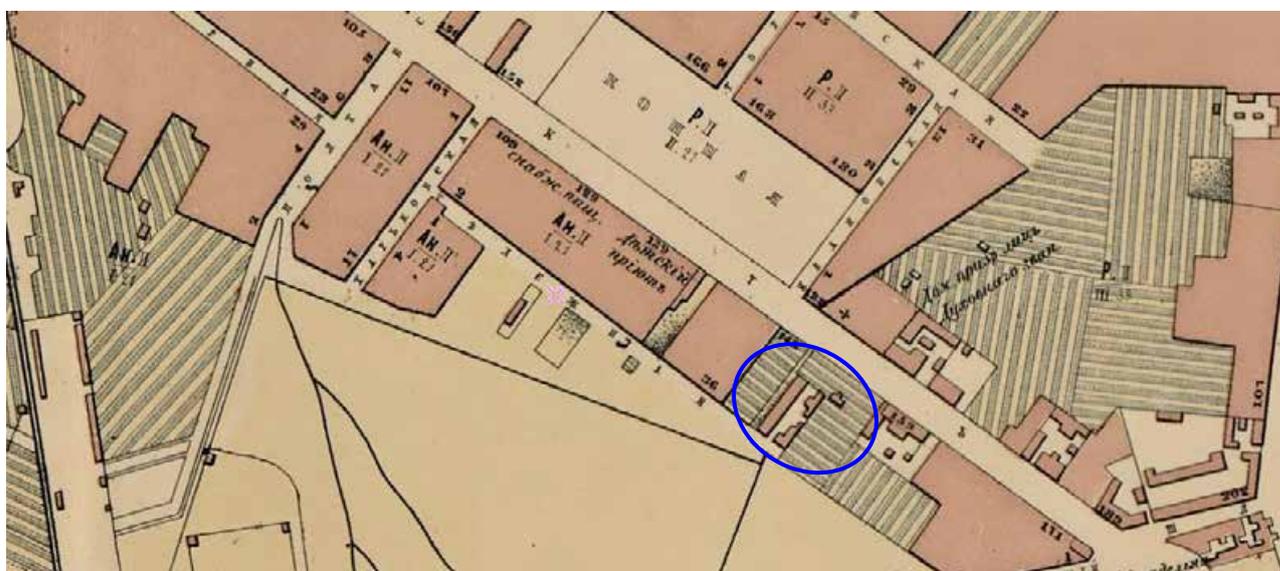
5. 1821 г. План Петербурга. Plan de la ville de S-t. Petersbourg. Сочинен в Главном Штабе его Императорского Величества
Генерал-Майором И. Фитцтумом и гравирован при Военно-топографическом Депо. (РНБ)



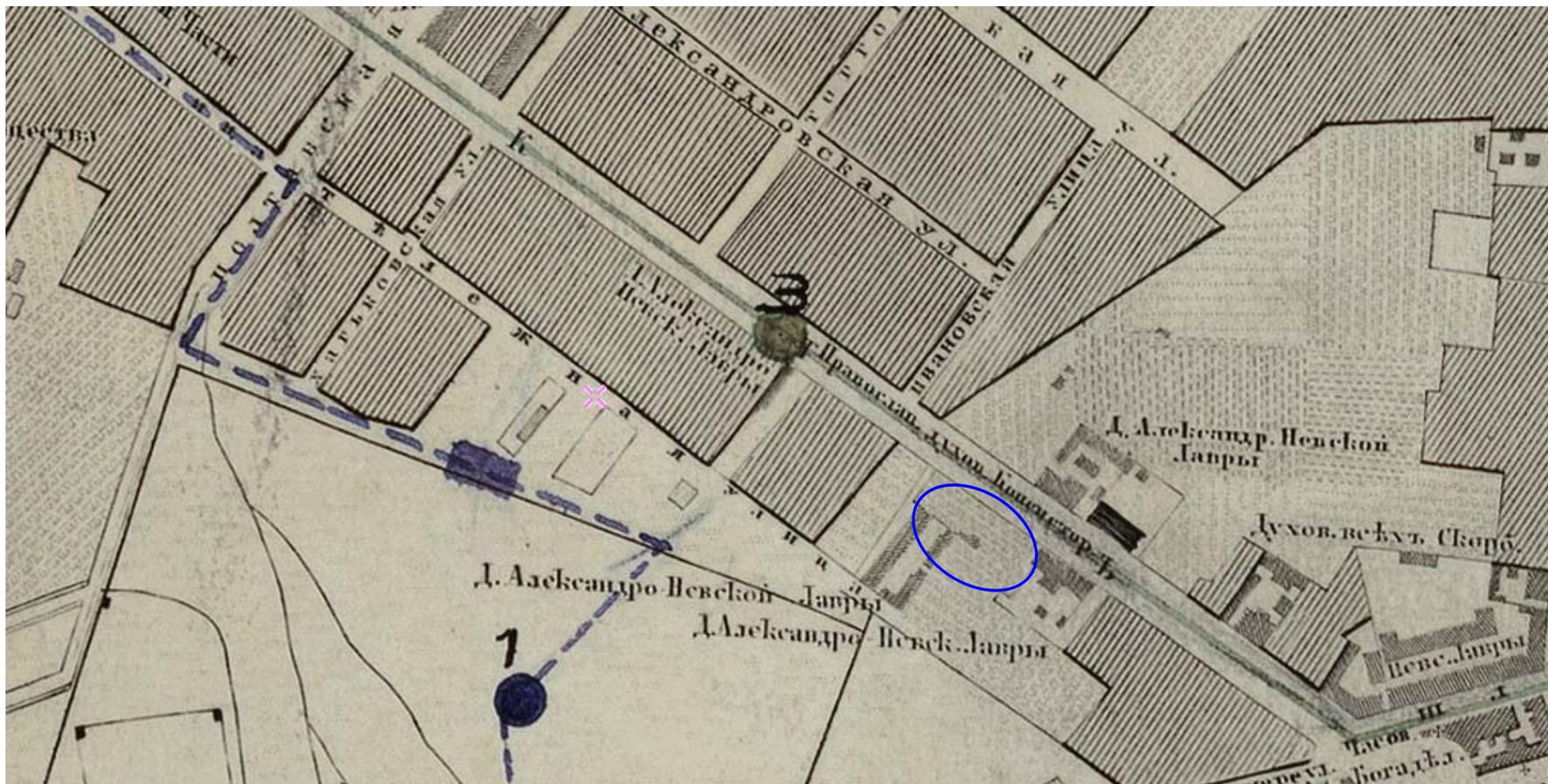
6. 1828 г. План Санкт-Петербурга. Фрагмент. Составлен под руководством генерал-майора Федора Федоровича Шуберта. (РНБ)



7. 1861 г. Карта Петербурга, составленная по новейшим сведениям, хромолитографированная и изданная с дозволения военно-топографического депо Робертом Гиллисом



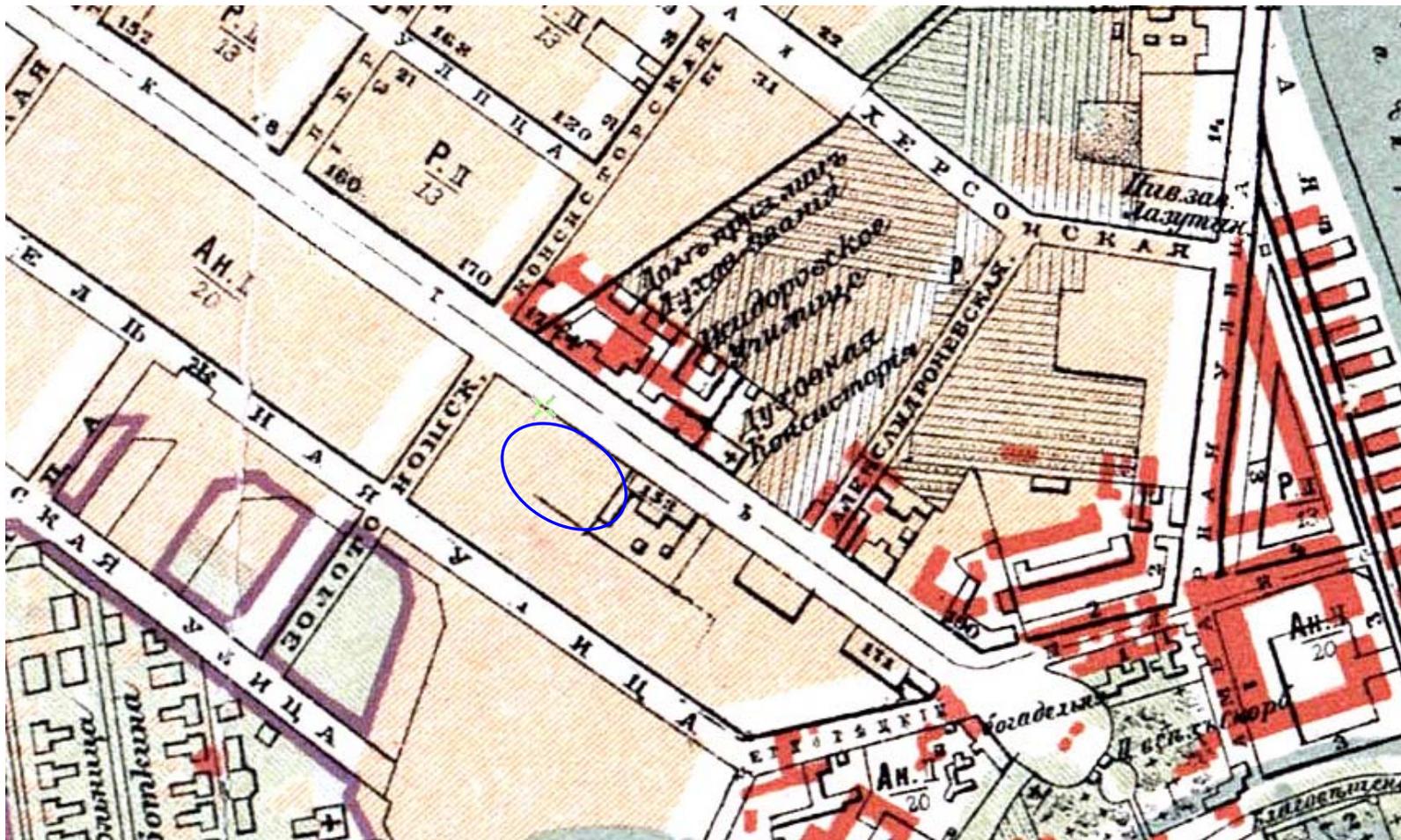
8. 1868 г. План Петербурга. Фрагмент
(http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/?find=1&z=1&x=30.374092&y=59.926104&gpson=0)



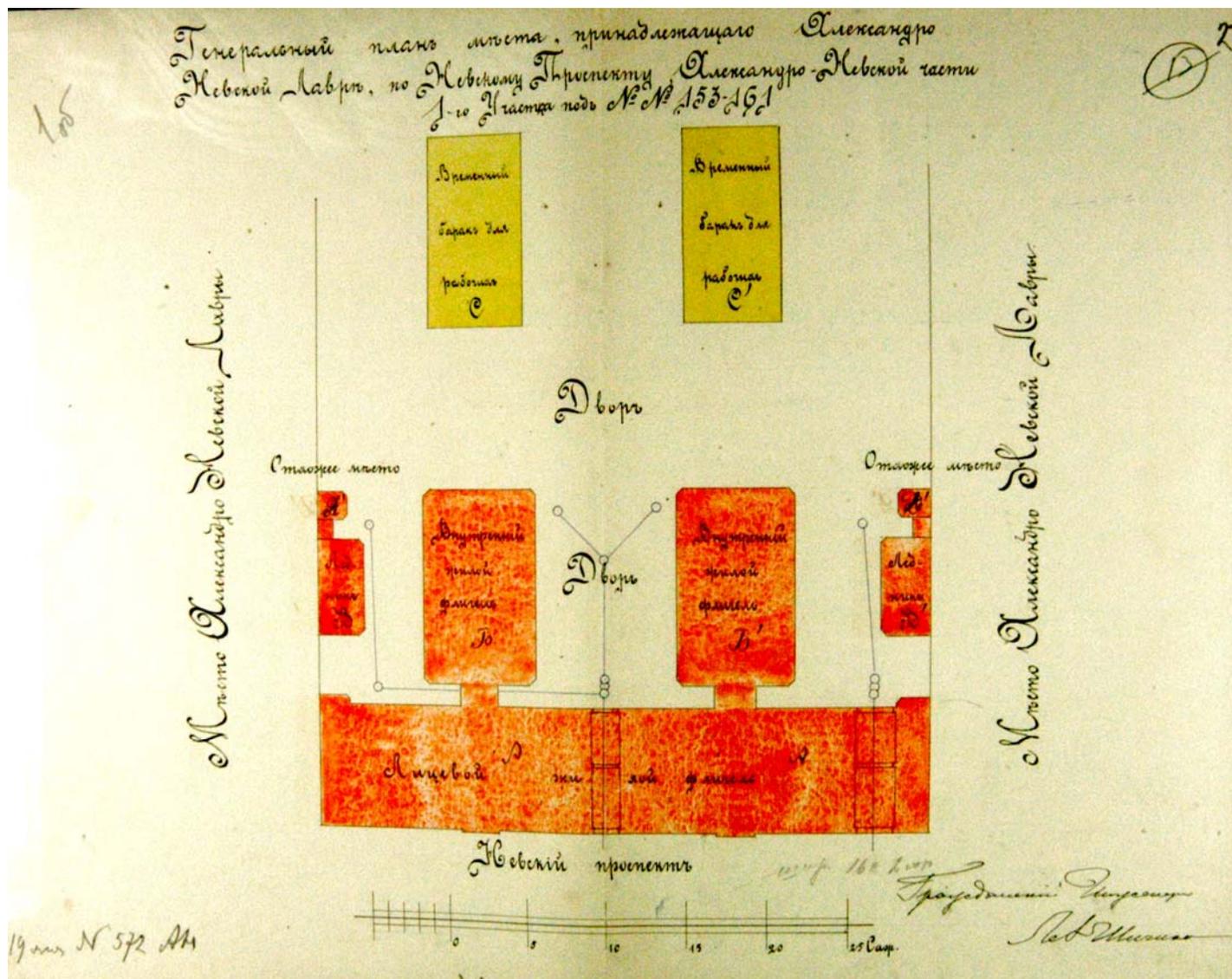
10. 1881 г. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году, гравированный при Военно-топографическом депо в 1860 году, исправлен в 1881 году. Масштаб: в одном английском дюйме 150 саженей.



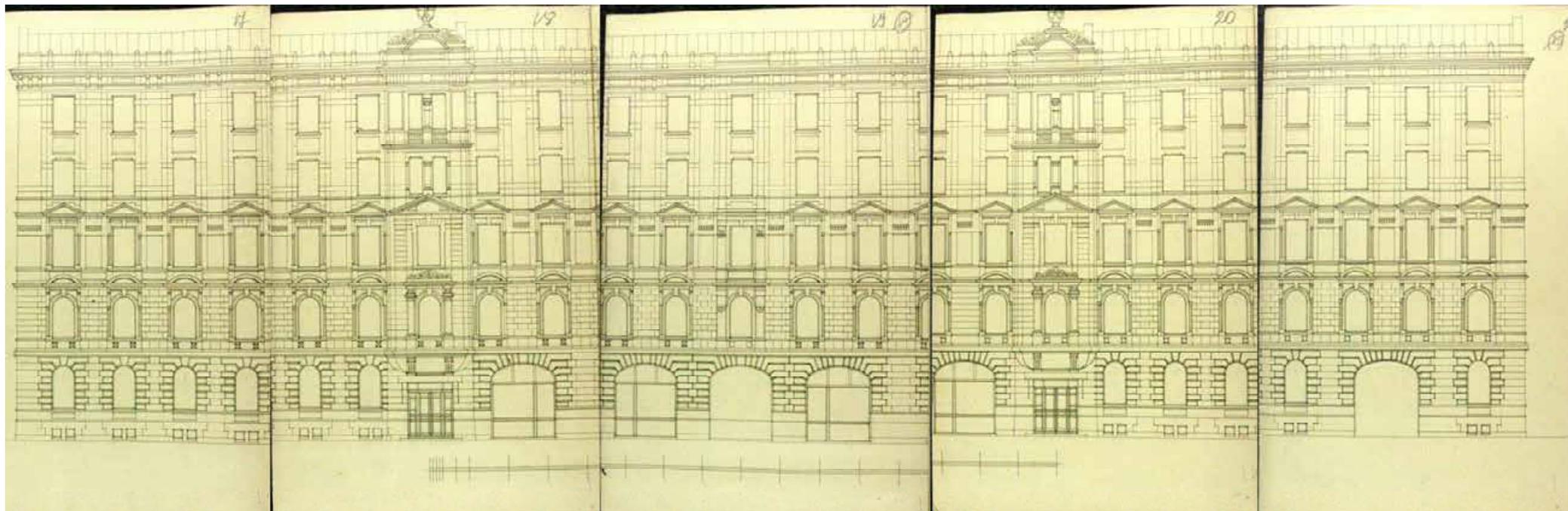
11. 1900 г. Застройка Невского проспекта в районе площади Александра Невского. Фото К. Буллы (walkspb.ru)



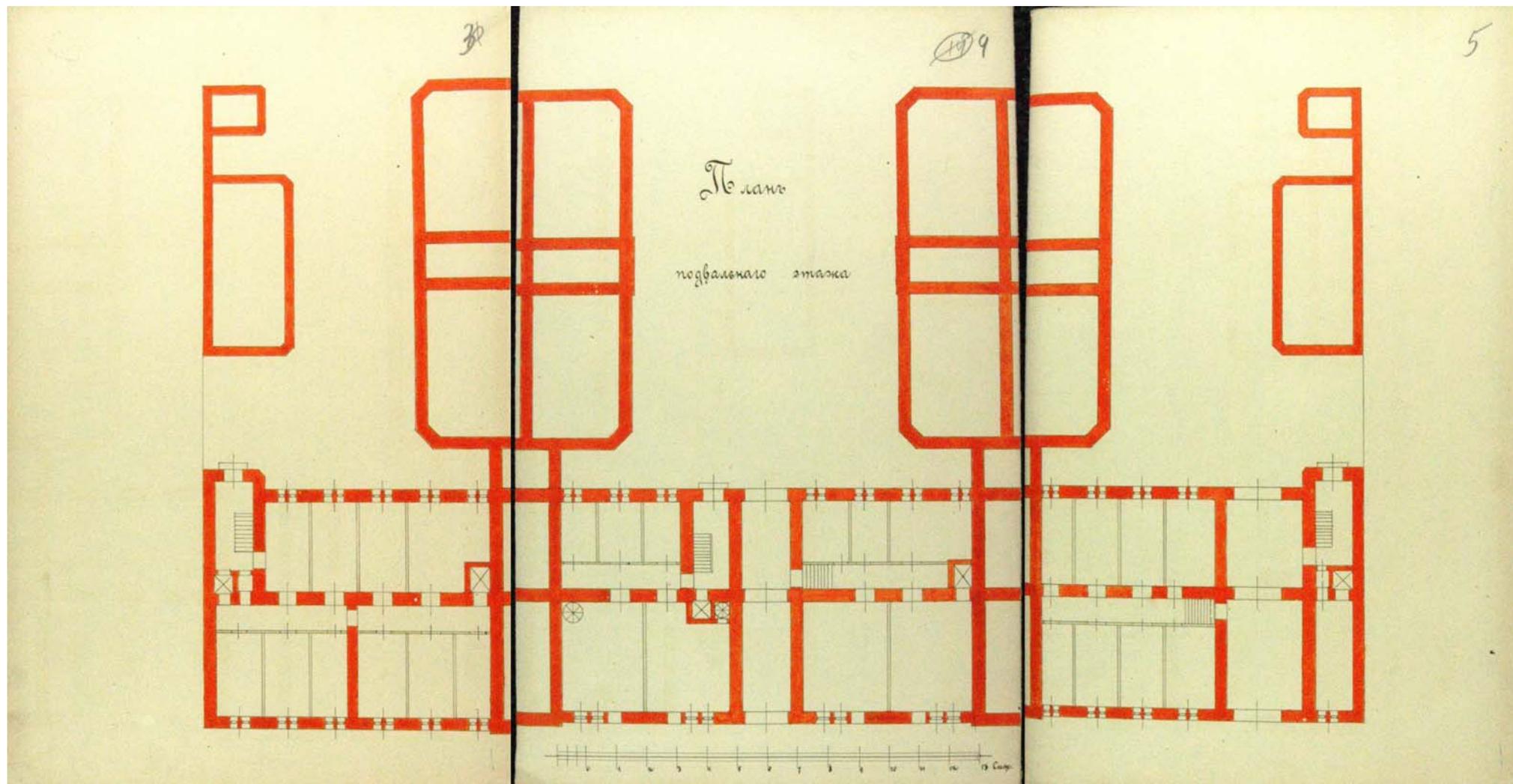
12. 1904 г. План города Санкт-Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и прочего с присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года, а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы.
 (http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/?x=30.379095&y=59.925504)



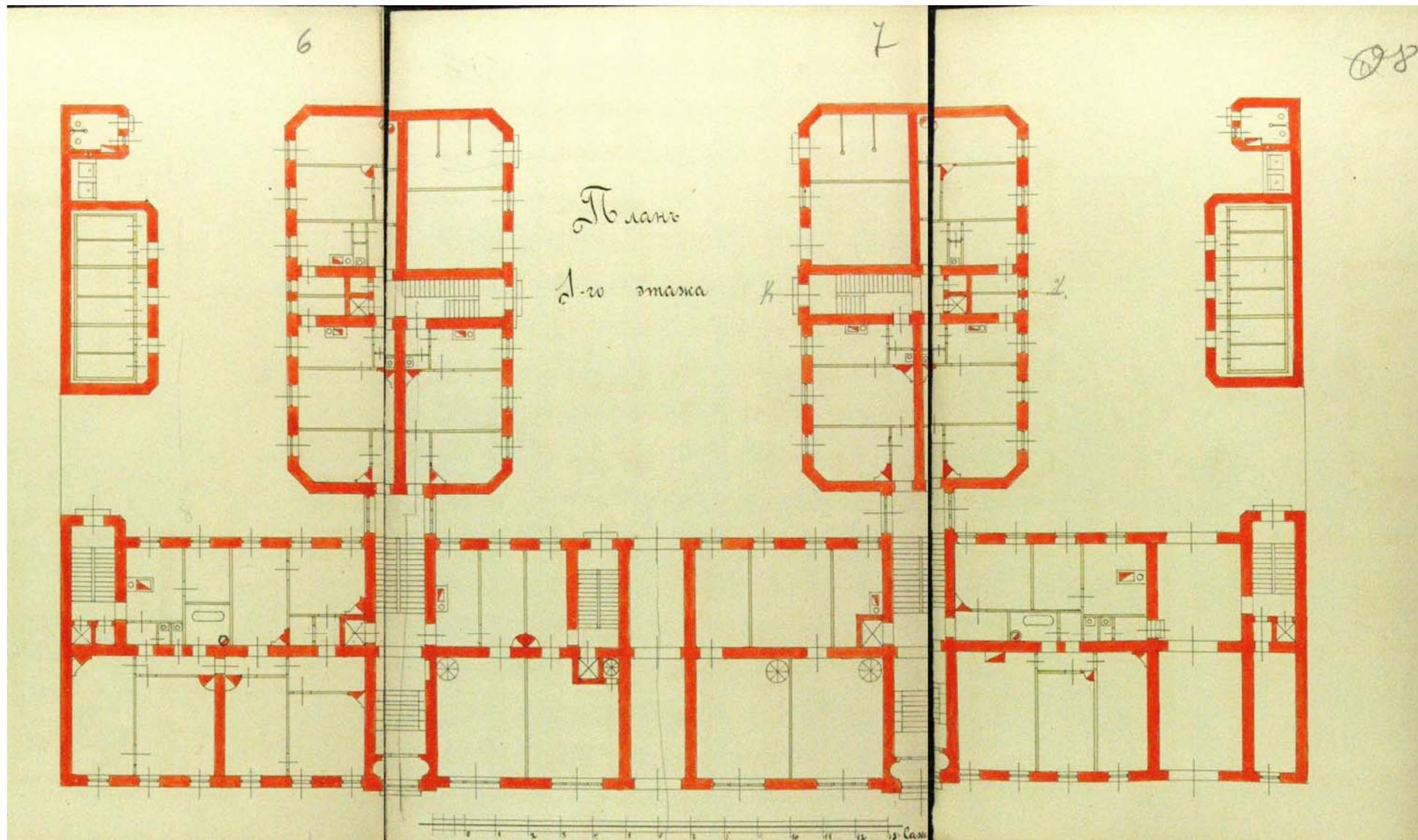
13. 1901 г. «Генеральный план места, принадлежащего Александру-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742)



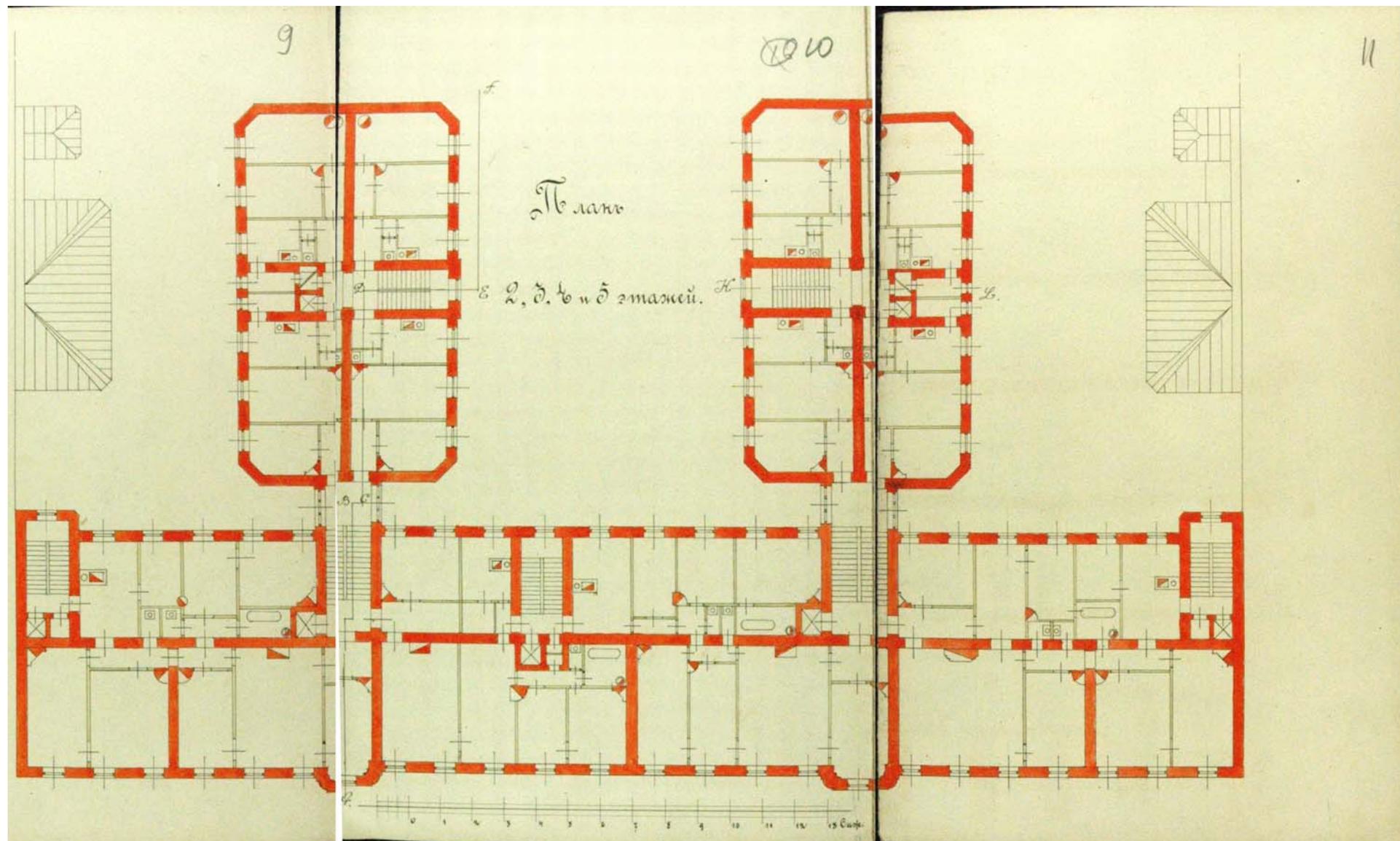
14. 1901 г. Лицевой фасад дома, принадлежащего Александро-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 17-21)



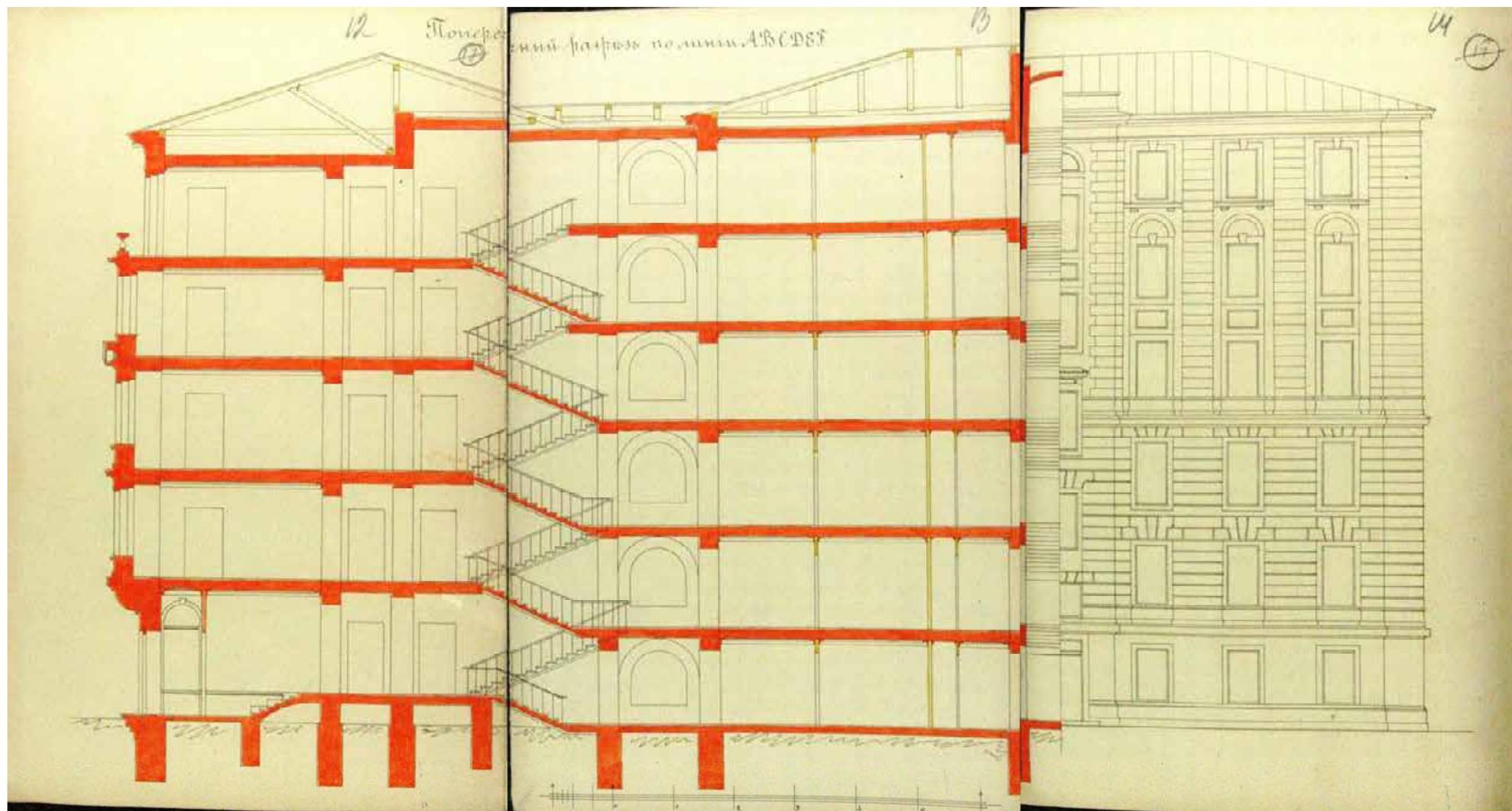
15. 1901 г. План подвального этажа. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. ЛЛ. 3-5)



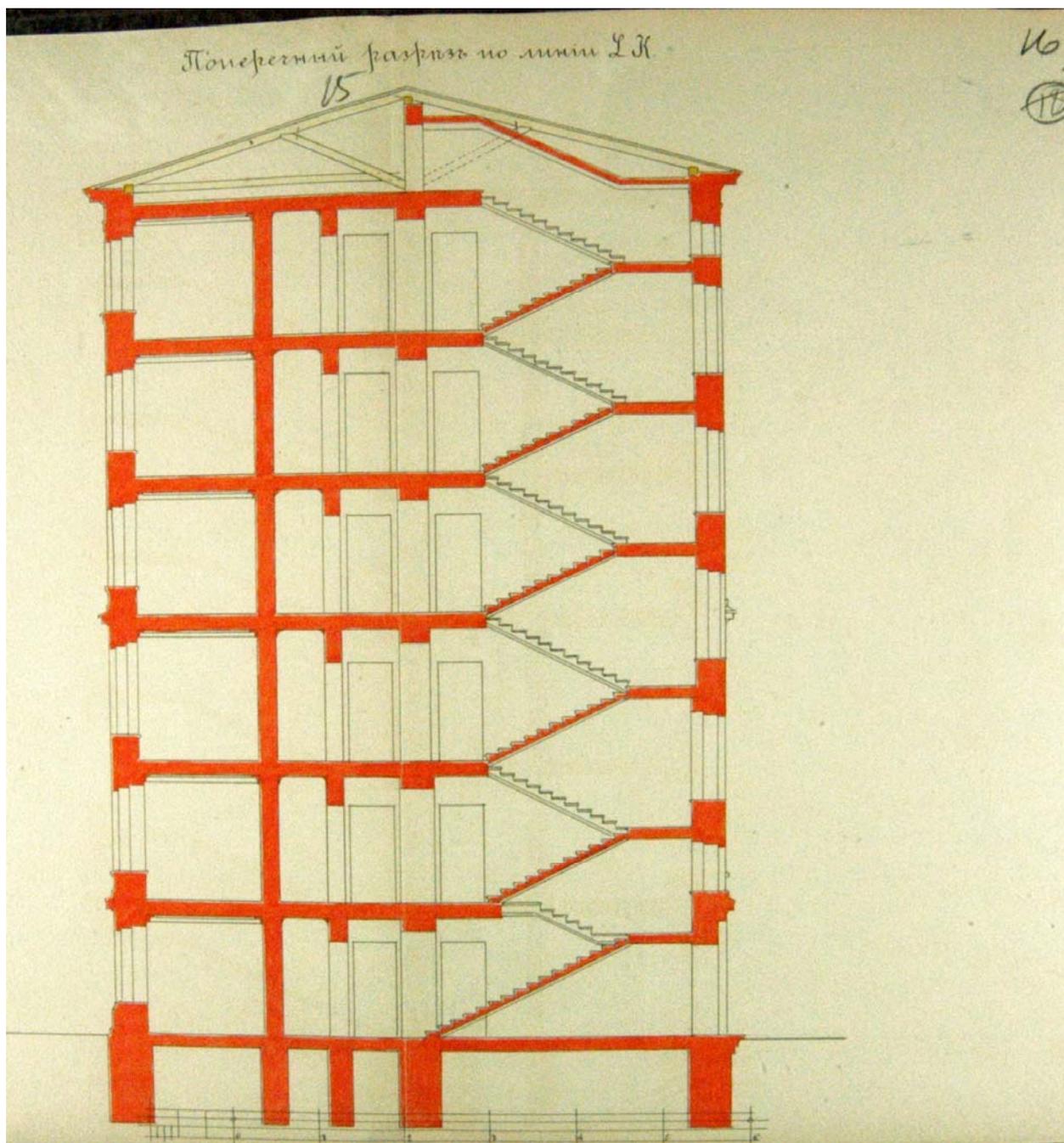
16. 1901 г. План 1-го этажа. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 6-8)



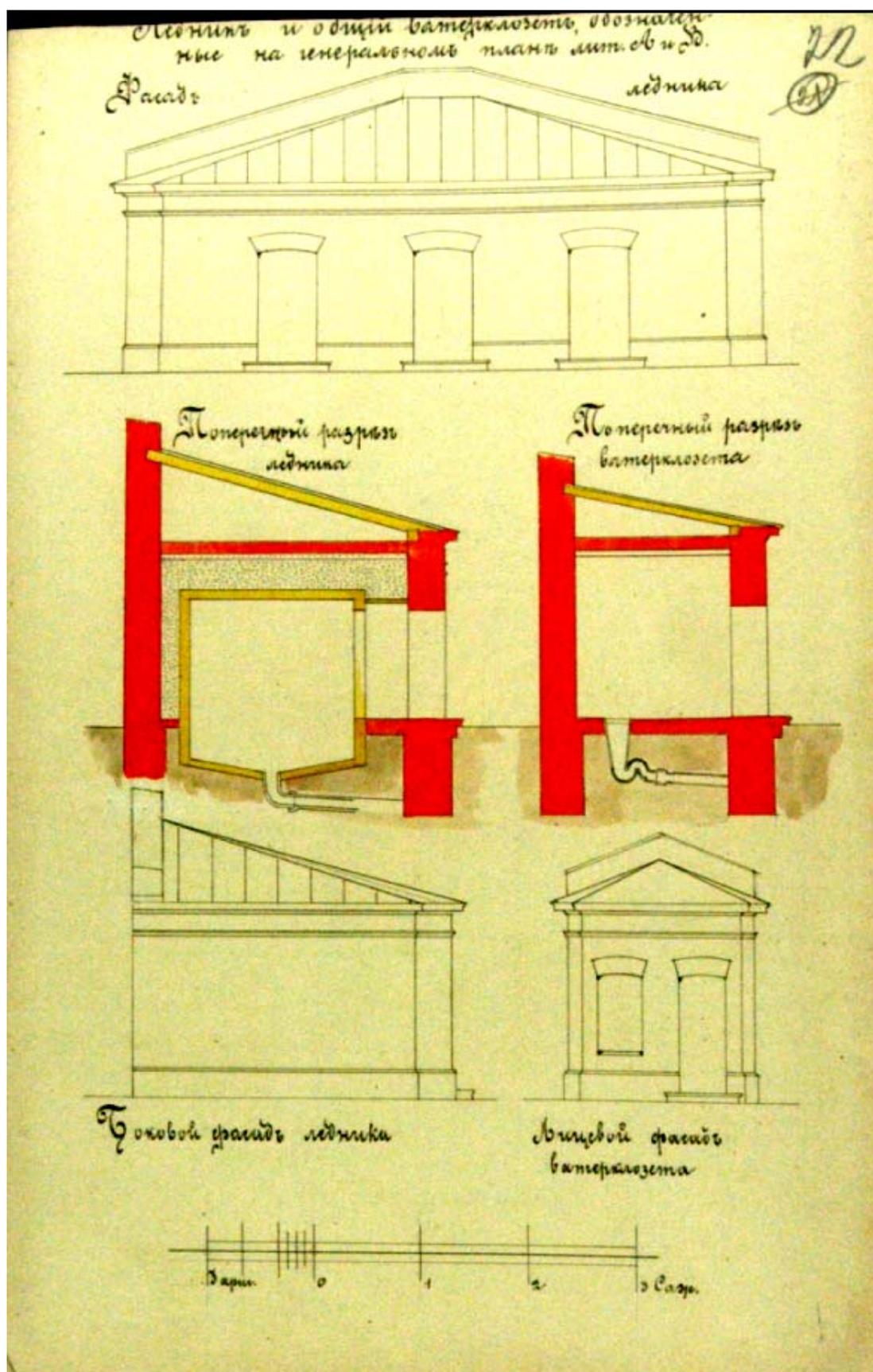
17. 1901 г. План 2-5 этажей. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл. 9-11)



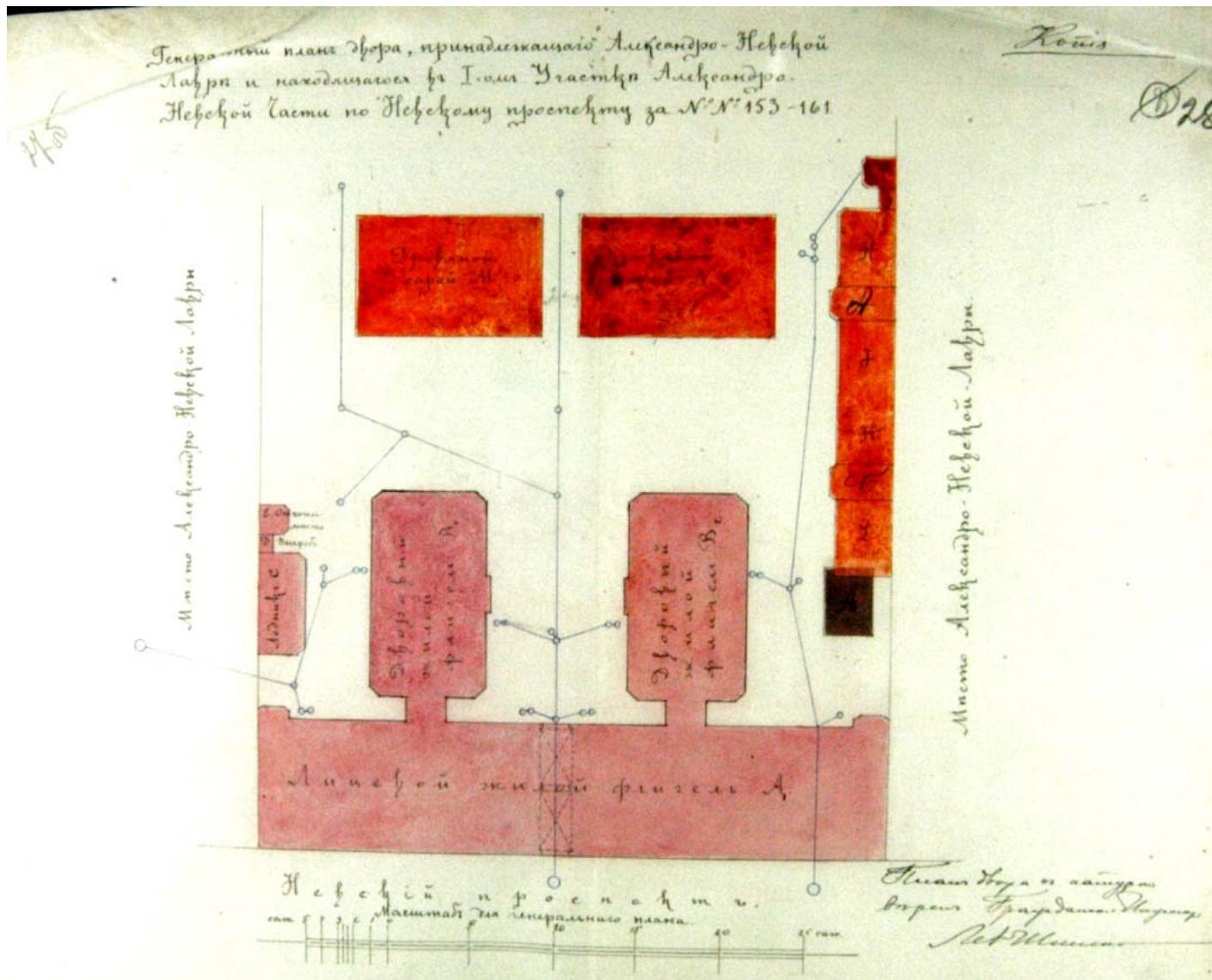
18. 1901 г. Поперечный разрез здания доходного дома (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл.12-14)



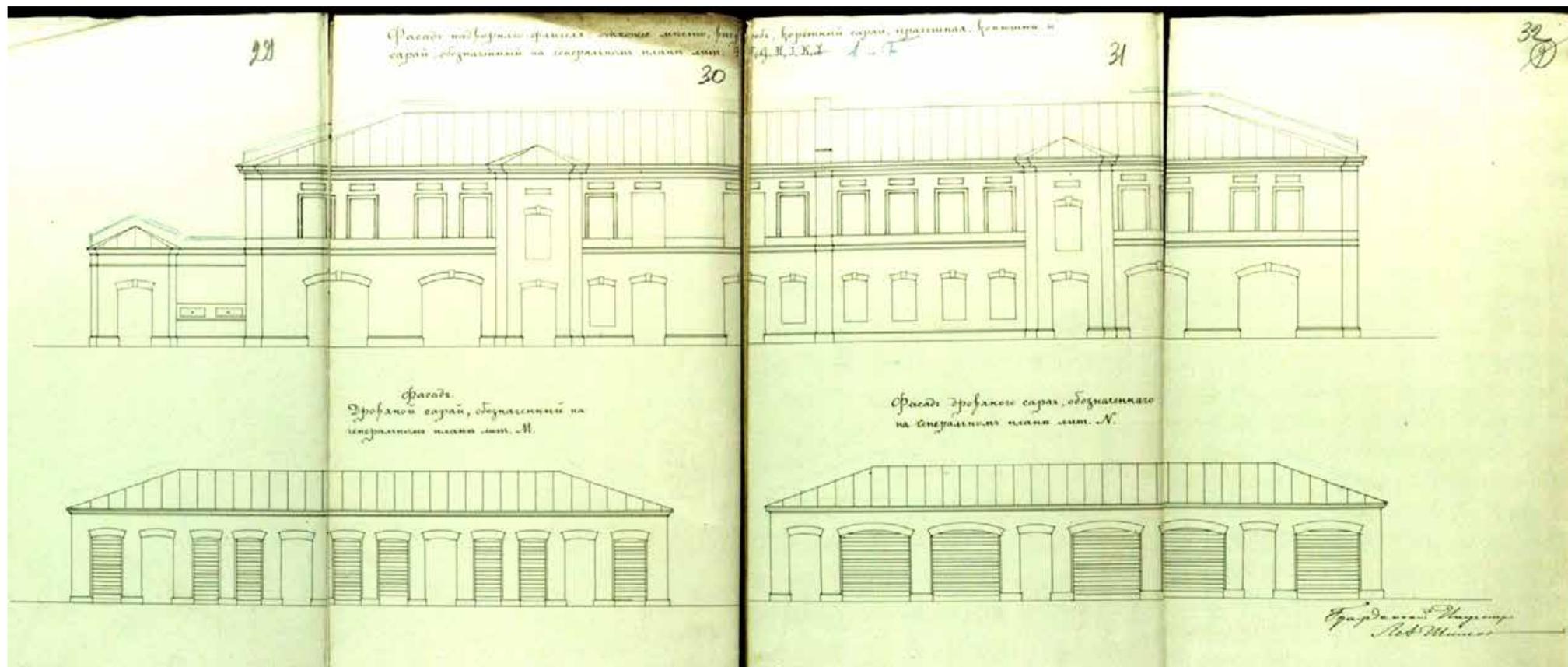
19. 1901 г. Поперечный разрез здания доходного дома (ЦГИА
СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Лл.15-16)



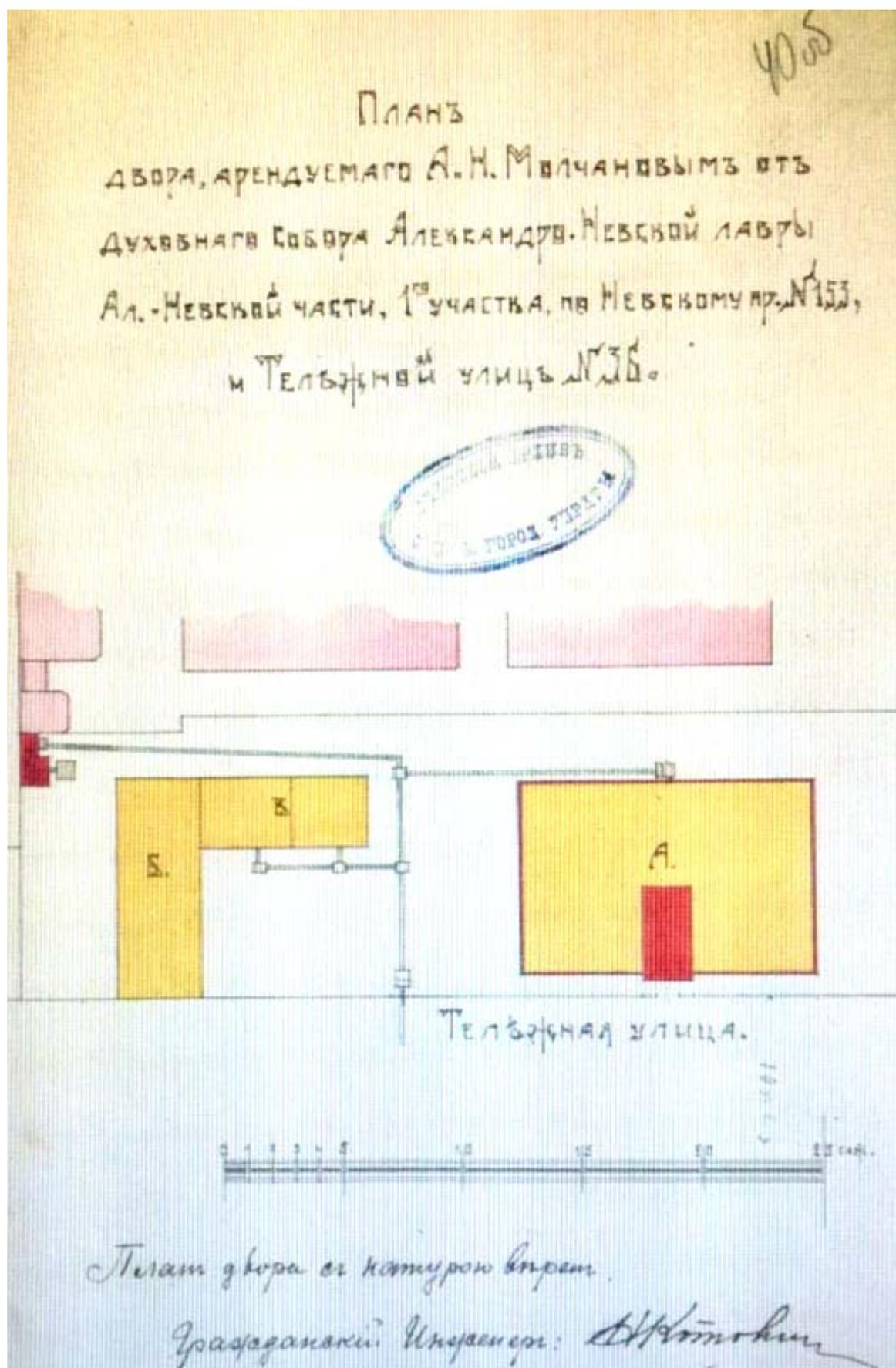
20. 1901 г. Фасады и разрезы ледника и ватерклозета.
(ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 22)



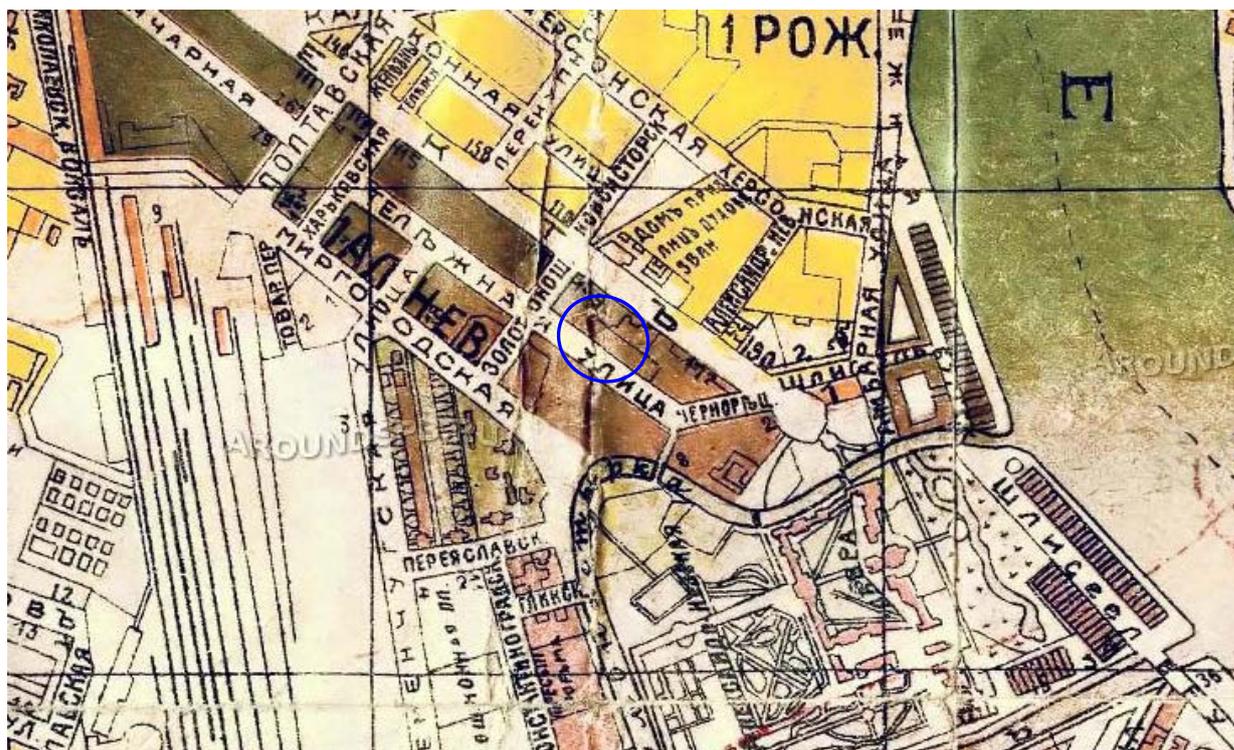
21. 1903 г. «Генеральный план места, принадлежащего Александро-Невской лавре по Невскому проспекту Александро-Невской части 1-го у под №№ 153-161». Проект, подписанный архитектором Л. Шишко (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 28)



22. 1903 г. Фасады надворного флигеля и сараев (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 742. Л. 29-32)

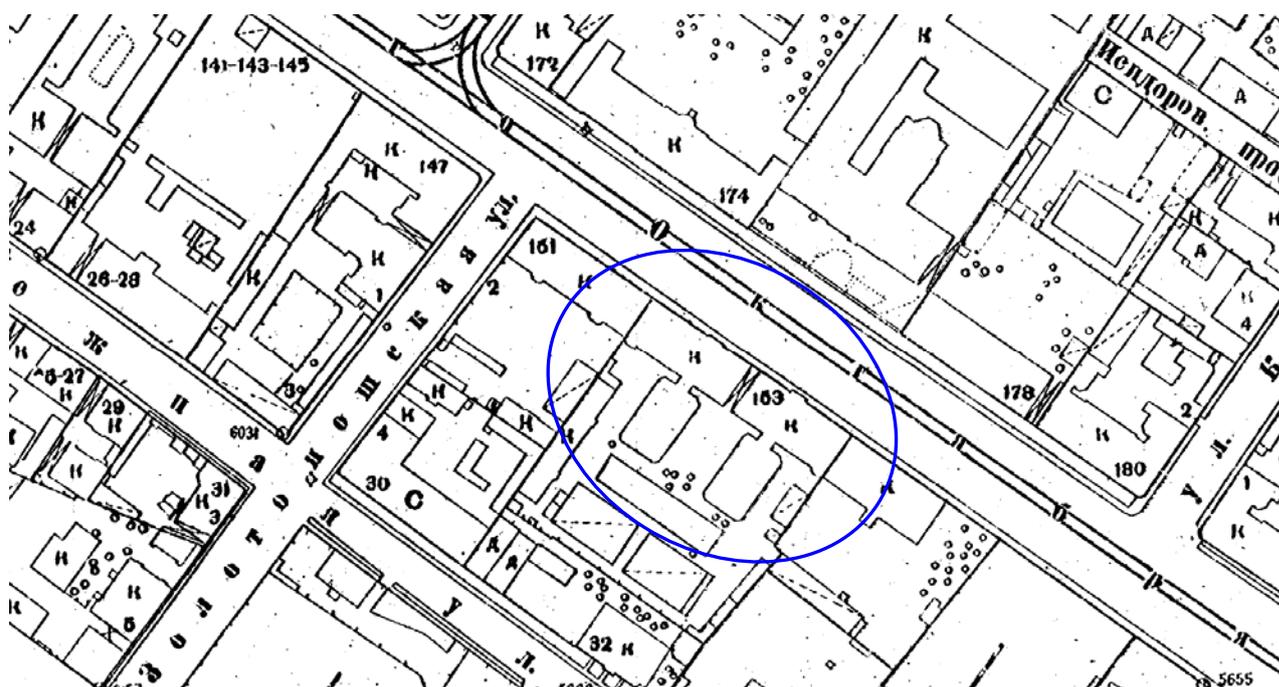


23. 1900-е гг. «План двора, арендуемого А.Н. Молчановым от духовного собора Александро-Невской лавры Александро-Невской части, 1-го участка по Невскому пр., 153 и Тележной улице № 36). (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 743. Л. 40 об.)

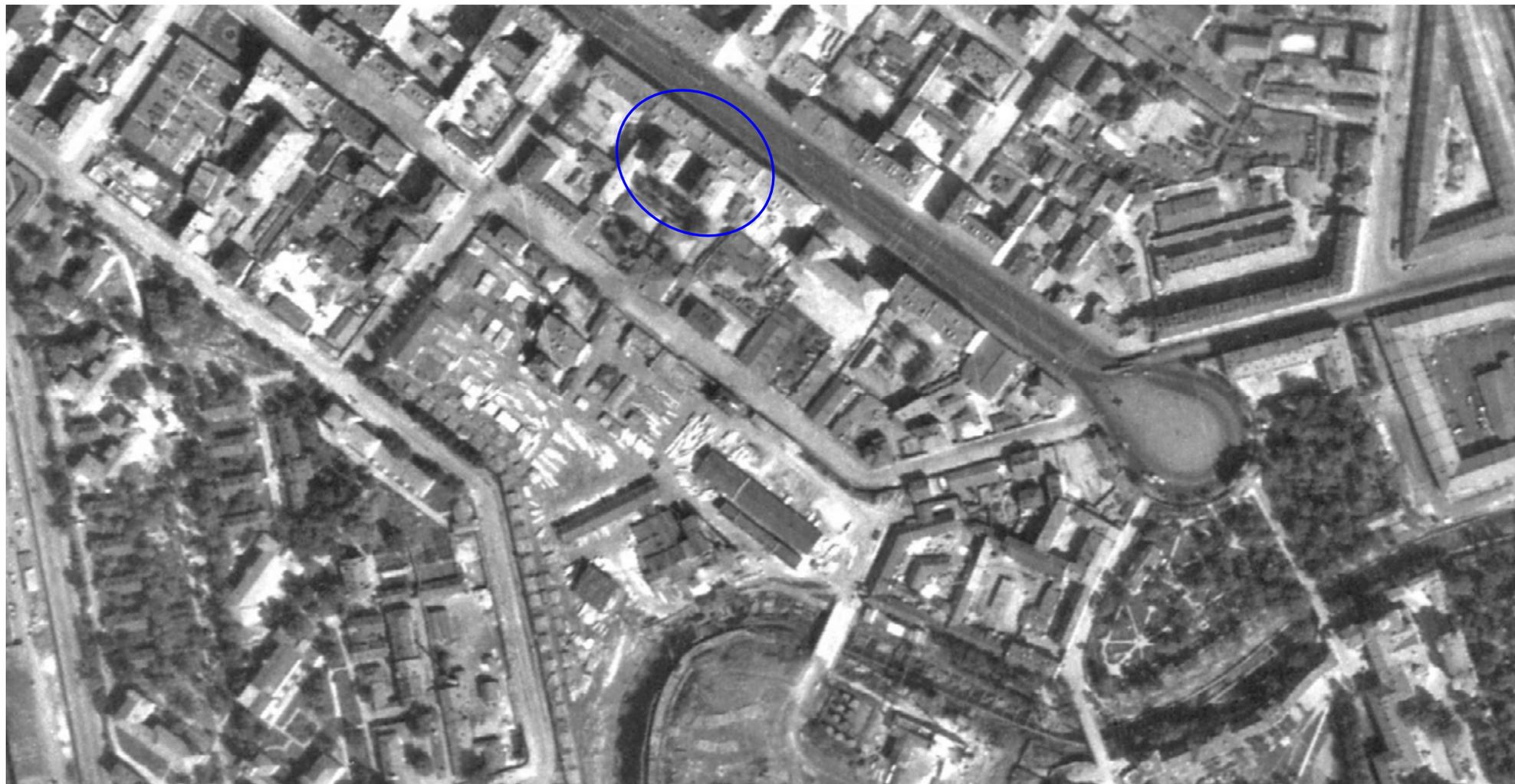


24. 1917 г. План г. Петрограда. Фрагмент.

(http://www.aroundspb.ru/karty/103/spb_1917_mayak.html)



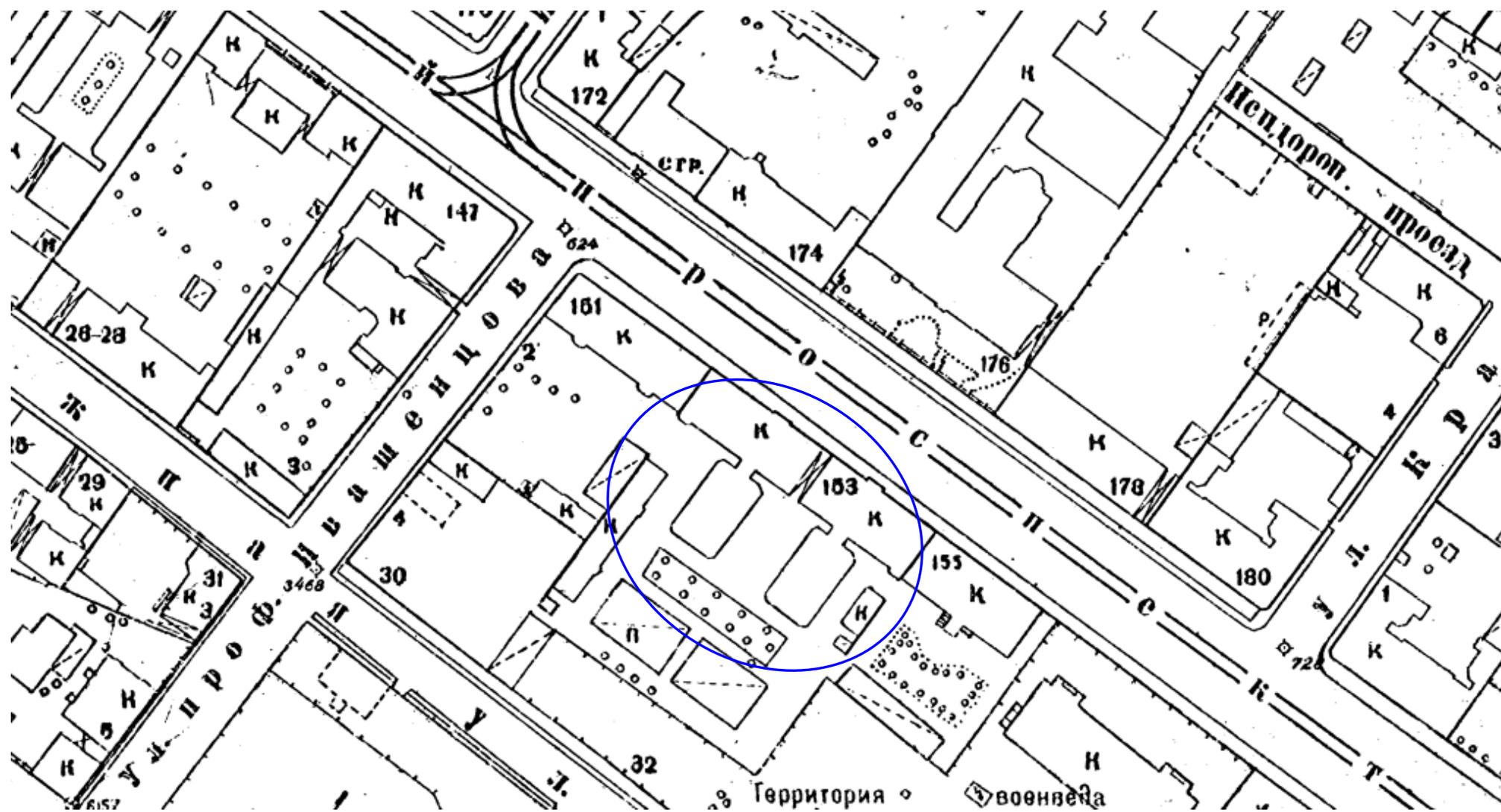
25. 1932 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)



26. 1942 г. Ленинград. Фрагмент. Аэрофотосъемка



27. 1941 – 1942 гг. Невский проспект (<https://pastvu.com>)



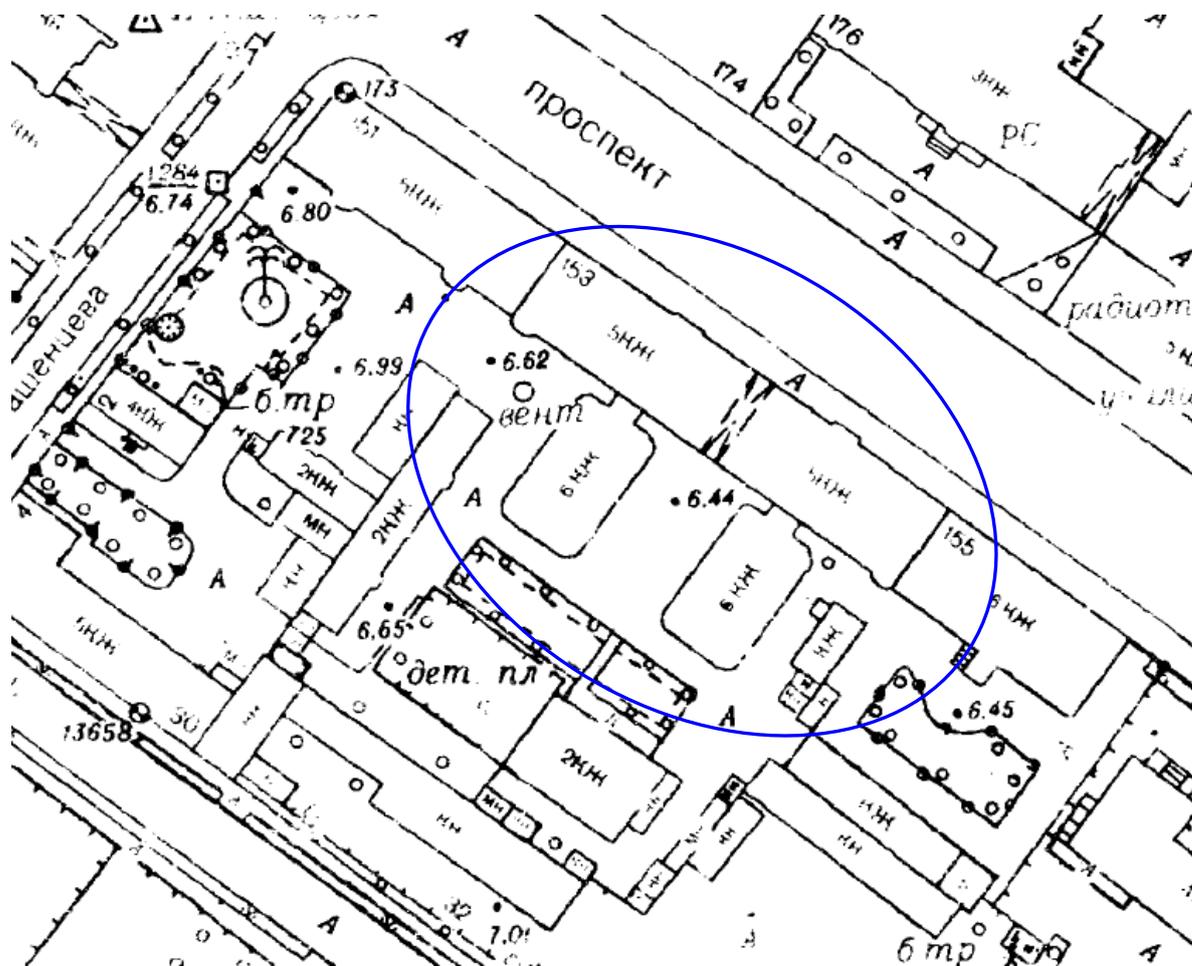
28. 1946 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)



29. 1954 г. Невский проспект (<https://pastvu.com>)



30. 1984 – 1986 гг. Невский проспект от площади Александра Невского.
(<https://www.flickr.com/photos/troitsyna/12762285373/in/album-72157642258377344/>)



31. 1990-е гг. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)



32. 2016 г. Топографическая съемка района исследуемого участка по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 153, литера А. (Трест ГРИИ)

Приложение №13
Ситуационный план

Ситуационный план

Объект культурного наследия регионального значения "Доходный дом Александро-Невской Лавры", расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 153, литера А



