

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«28» ноября 2023 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, Е.В. Кондакова, Л.А. Хангу, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №10).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «02» октября 2023 года по «28» ноября 2023 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «РЕАЛ-ПРОЕКТ» (ООО «РЕАЛ-ПРОЕКТ»); ИНН 7841422878; 196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3, литера А, помещение 22-Н.

4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	24 года
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных,

	мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
--	---

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Квалификация: Архитектор-художник; Архитектор-реставратор 1 категории; Главный архитектор проекта; Специальность: «Архитектура»
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	АНО «Судебный эксперт», ООО «Центр экспертизы», эксперт.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;
- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперты не имеют отношений с Заказчиком, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г №569, а именно:

- Эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником);
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований, либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью

М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

Ответственный секретарь *подписано электронной подписью*
 экспертной комиссии:
 Эксперт - член *подписано электронной подписью*
 экспертной комиссии:

Е.В. Кондакова

Л.А. Хангу

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. , в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: НП-28.02/4823/1-ИРД);
- **Часть 1.2.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: НП-28.02/4823/1-ФФ);

Ответственный секретарь
 экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
 электронной подписью)

Е.В. Кондакова

- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 2.1.** Историческая справка (шифр: НП-28.02/4823/1-ИС);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: НП-28.02/4823/1-ТЗ);
- **Раздел 3.** Проектные решения:
- **Часть 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: НП-28.02/4823/1-ОПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: НП-28.02/4823/1-АР);
- **Часть 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: НП-28.02/4823/1-ВК).

7. Перечень документов, представленных заявителем

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №01-52-2134/21-0-1 от 06.08.2021 г. (*Приложение №6*);
2. Копия Распоряжения КГИОП №10-709 от 25.10.2011 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (*Приложение №2*);
3. Копия Распоряжения КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (*Приложение №3*);
4. Копия паспорта объекта культурного наследия №781721301130005 от 04.04.2022 г. (*Приложение №5*);
5. Копия технического паспорта на нежилое помещение инв. №4823/22 от 15.03.2022 г. (*Приложение №8*);
6. Копии поэтажных планов (*Приложение №8*);
7. Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта №с18/4983 от 25.07.2019 г. (*Приложение №11*);
8. Копия письма КГИОП о наличии либо отсутствии в помещении 21-Н элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров №01-30-2254/21-0-0 от 08.11.2021 г. (*Приложение №11*);
9. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н.

Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в помещение 21-Н были выполнены следующие работы:

- демонтаж существующих перегородок, устройство новых стеклянных перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатной плиты;
- демонтаж штукатурного слоя с потолков, стен, демонтаж старого напольного покрытия с устройством нового напольного покрытия;
- монтаж новых заполнений дверных проемов между помещениями;
- монтаж подвесных потолков;
- восстановление и ремонт инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети);
- устройство гидроизоляции в полах;
- оборудование автономными дымовыми пожарными извещателями все помещения квартиры, за исключением санузлов и ванных комнат.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия в границах рассматриваемой квартиры до начала производства работ.

Вместе с тем, экспертами была рассмотрена и проанализирована проектная документация: «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. и в том числе следующие документы:

- техническое заключение (шифр: НП-28.02/4823/1-ТЗ);
- копия технического паспорта на нежилое помещение инв. №4823/22 от 15.03.2022 г. и поэтажных планов (Приложение №8);

-копия Распоряжения КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (Приложение №3).

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы не оказывают влияние на физическое состояние, на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А», а также не нарушают предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП № 10-615 от 11.11.2016 (Приложение № 3).

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования, результаты которых изложены в заключении экспертизы.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия №01-52-2134/21-0-1 от 06.08.2021 г. (Приложение №6), а также требованиям сохранения предмета охраны, установленного Распоряжением КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н.Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (Приложение №3).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85) и интерьеров помещения 21-Н. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия и помещения 21-Н на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (Приложение №4).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов из Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), из Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), а также материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №11 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85) является объектом культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», согласно Решению малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и

культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» №327 от 07.09.1993 г. (Приложение №1).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия установлен Распоряжением КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (Приложение № 3).

План границ территории и режим использования территории объекта культурного наследия установлен Распоряжением КГИОП №10-709 от 25.10.2011 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (Приложение № 2).

Паспорт объекта культурного наследия установлен под №781721301130005 от 04.04.2022 г. (Приложение № 5).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

Помещение 21-Н находится в собственности физического лица. Копия выписки ЕГРН представлена в Приложении № 7.

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

Массовое строительство доходных домов в Петербурге началось в середине XIX века. И спустя всего 40 лет на долю такого жилья приходилось почти 80% рынка городской недвижимости. Строили доходные дома представители всех слоёв населения: от зажиточных крестьян до членов императорских семей. Для этих целей скупали старинные особняки.

Фасадную часть здания владелец оставлял для собственных нужд, оставшийся участок обрастал надстройками и флигелями, которые формировали дворы-колодцы. Стремительная и нередко спонтанная застройка потребовала введения новых строительных стандартов и категорирования нового типа недвижимости. Самыми дешёвыми были дома с коечно-каморочными квартирами. Самая дорогая категория называлась «дома барского типа». Арендаторами «барских квартир» становились аристократы, крупные чиновники-дворяне, промышленники и банкиры.

Княгиню Зинаиду Юсупову современники называли одной из самых богатых и толковых женщин эпохи. Таким же получился её доходный дом с «барскими квартирами» на Фонтанке, перестроенный по проекту гражданского инженера Леонтия Шмеллинга. На невзрачных стенах были цветы и ветки лавра, балконы были покрыты ковеной вуалью. Но главной

целью была не столько визуальная эстетика, сколько полная техническая модернизация здания.

Цель - добиться, чтобы стоимость аренды дворовых квартир сравнялась со стоимостью фасадных.

Для этого типовое внутриквартальное пространство было превращено в стильный ансамбль. Длинный 145-метровый двор-колодец разделили надвое высокой театральной аркой в три этажа. Она стала одним из новых флигелей и придала двору парадный вид. Все внутренние строения были покрыты лепным и кованым декором. В центре первого двора установили фонтан, окружённый клумбами. Так в Петербурге появилась одна из первых благоустроенных внутривдворовых территорий.

«Помимо внешних особенностей эта постройка интересна многими техническими нововведениями <...> Дом Юсуповой интересен прежде всего стремлением к эстетизации внутриквартальной территории. Дворы дома — это не унылые «колодцы», не задворки парадной зоны, а художественно полноценная среда, не уступающая уличной застройке. «Надворные фасады обработаны тщательно и настолько богато, что впечатление двора совершенно теряется, а потому и расценка дворовых квартир может быть сделана значительно дороже нормальной». Уровень земли второго двора поднят более чем на метр, так как под ним устроены дровяные склады»¹.

Каждая квартира была оснащена паровым отоплением, каминами и мраморными ванными. В кухнях была устроена вытяжная вентиляция и камеры для выбрасывания мусора, отдельно для жидких и твёрдых отходов. Жидкие отходы попадали в сточные трубы, а твёрдые — в специальную мусоросжигательную печь, тепло которой использовали для нагрева воды в прачечной. Собственная домовая прачечная тоже имела вентиляцию, которая не позволяла пару и запахам проникать в квартиры. На чёрных лестницах были устроены электроподъёмники для дров. А сам дровник был оборудован во втором дворе под землёй, по всем требованиям пожарной безопасности той поры: бетонные опоры, железобетонные своды системы Геннебика, чугунные люки. Помимо этого, в квартирах и общих зонах было много кладовых, чуланов, холодников и встроенных шкафов для хранения.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Дом кн. З. Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. С северо-запада дом ограничен —

¹ Кириков 2012: 275–276; публикация в «Зодчем». 1904: 325–326

домом №83, с юго-востока – домом №87, с юго-запада - набережной реки Фонтанки, с северо-востока – дворовой территорией.

Дом № 85, изначально трёхэтажный, был сооружён во второй половине 19 в. и принадлежал князю Юсупову.

В 1902 г. был надстроен четвертым этажом. В 1902-1904 гг. жилой дом и флигели перестроены под руководством гражданского инженера Л.В. Шмеллинга. Архитектурный стиль здания – модерн.

В настоящее время, дом № 85 литера А по набережной Реки Фонтанки представляет собой замкнутое в плане здание на подвалах, состоящее из четырёхэтажного лицевого дома и боковых продольных флигелей. Историческое архитектурно-художественное решение в приёмах модерна: цоколь отделан гладкими плитами из натурального камня, фасады отделаны гладкой штукатуркой. Внутренние дворовые фасады отделаны гладкой штукатуркой.

Нежилое помещение 21-Н занимает часть 1 этажа части здания, выходящей главным фасадом на набережную Реки Фонтанки. Здание в этой части – четырёхэтажное.

Нежилое помещение 21-Н имеет один вход. Оконные проёмы обращены в сторону набережной Реки Фонтанки и внутреннего двора.

Входная дверь в помещение – металлическая. В коридоре, при входе, возведена стеклянная перегородка со стеклянной дверью. На полу в коридоре установлена керамическая плитка.

На потолке во всех помещениях установлены подвесные потолки.

Стены в пом. 1, пом. 2, пом. 3, пом. 4 кирпичные, в пом. 5 оштукатуренные.

На полу во всех помещениях паркет, в санузле на стенах и на полу установлен керамогранит.

В пом. 1 возведены стеклянная и ГКЛ перегородка. Двери в помещение стеклянные.

Оконные заполнения во всех помещениях - в ПВХ-профиле, двухкамерный стеклопакет, с фрамужной частью и открывающимися створками.

Охраняемой архитектурно-художественной отделки интерьеров не имеется.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы демонтажные и монтажные работы в пом. 21-Н были выполнены (см. п. 8).

Архитектурно-художественные элементы в пом. 21-Н отсутствуют, согласно Распоряжению КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» (Приложение №3).

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

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

2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действ. ред.).

3. Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».

4. Методические указания по порядку проведения проектных работ в соответствии с письмом Министерства Культуры РФ № 446-01-56/10-НМ от 25.01.2013 г.

5. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).

6. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

7. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

8. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

9. Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» №327 от 07.09.1993 г. (Приложение №1).

10. Копия Выписки из единого государственного реестра объекта недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2023-267072502 от 27.11.2023 г. (Приложение №7)

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. «Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX века». Справочник. Под общей редакцией Кирикова Б.М. «Пилигрим» 1996 год стр. 111;
2. «Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX века». Справочник. Под общей редакцией Кирикова Б.М. «Пилигрим» 1996 год стр. 334;
3. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2012 [Изд. 3-е, испр. и доп.]. — Санкт-Петербург: Издательский дом «Коло», 2008. — 576 с. : ил.;

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
2. «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части пом. 21-Н. ООО «Реал-Проект» имеет Лицензию МКРФ 21575, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 16.08.2021 г.

Проект выполнен на основании Задания №01-52-2134/21-0-1 от 06.08.2021 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Часть 1.1 Исходно-разрешительная документация НП-28.02/4823/1-ИРД

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию определения предмета охраны, плана границ объекта культурного наследия, паспорта объекта культурного наследия.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.03.2023 г. (далее – Акт влияния).

Акт определения влияния рассматривается и оценивается председателем экспертной комиссии – Лавриновским М.С. (инженер II категории; приказ о присвоении категории: № 1292 от 29.10.2020 г.).

Акт определения влияния был составлен от 18.03.2023 г. представителями проектной организации ООО «Реал-Проект» (Лицензия МКРФ 21575 от 16.08.2021 г.).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- восстановление и ремонт полов, стен, перегородок, потолков;
- демонтаж существующих перегородок, устройство новых стеклянных перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатной плиты;
- демонтаж штукатурного слоя с потолков, стен, демонтаж старого напольного покрытия с устройством нового напольного покрытия;
- монтаж новых заполнений дверных проемов между помещениями;
- монтаж подвесных потолков;
- восстановление и ремонт инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети);
- устройство гидроизоляции в полах;
- автономными дымовыми пожарными извещателями оборудуются все помещения квартиры, за исключением санузлов и ванных комнат;
- с целью сохранения архитектурно-художественного решения фасада, а также в связи с неудовлетворительным состоянием существующих оконных заполнений в ПВХ-профиле и существующего деревянного заполнения входного дверного проема, проектом предусмотрена замена существующих заполнений на новые деревянные индивидуального изготовления с воссозданием исторической расстекловки, цветового решения и материала.
- демонтаж металлических решеток с оконных проемов со стороны дворового фасада.

При проведении работ, указанных в Акте влияния от 18.03.2023 г. при приспособлении для современного использования помещения 21-Н:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З. Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе».

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности 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 надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З. Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» согласно требованиям Федерального закона Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учётом 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.

Часть 1.2. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: НП-28.02/4823/1-ФФ)

В данной части содержатся материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 2.1. Историческая справка (шифр: НП-28.02/4823/1-ИС)

В части представлены материалы, содержащие историческую справку с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Часть 2.2. Техническое заключение (шифр: НП-28.02/4823/1-ТЗ)

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования.

Объект обследования – строительные конструкции в границах пом. 21-Н, расположенная на 1-ом этаже четырехэтажного здания.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

- Наружные стены выполнены из полнотелого кирпича; техническое состояние – работоспособное;
- Межкомнатные перегородки - шлакобетонные;
- Конструкция перекрытий - деревянные по деревянным балкам; перекрытия подвальные – кирпичные своды; техническое состояние – работоспособное;

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Части 2.2.

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию №01-52-2134/21-0-1 от 06.08.2021 г. (Приложение № 6) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проектные решения:

Раздел содержит пояснительную записку, включающую в себя общие сведения об объекте, включая информацию о строительных конструкциях, и описание проектных решений с обоснованиями, более подробно представленными в соответствующих разделах проекта.

Часть 3.2. Архитектурные решения (шифр: НП-28.02/4823/1-АР)

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрено перепланировка пом. 21-Н, расположенная в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85), а именно:

- демонтаж существующих перегородок (проектные решения выполнены): демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны, предмет охраны – не нарушается.

- устройство новых стеклянных перегородок и из ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатной плиты (проектные решения выполнены), предмет охраны в части «конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные)» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» - не затрагивается.

- демонтаж штукатурного слоя с потолков, стен (проектное решение выполнено), предмет охраны – не нарушается;

- демонтаж старого напольного покрытия с устройством нового напольного покрытия (проектное решение выполнено), архитектурно-художественные элементы в пом. 21-Н отсутствуют, согласно утвержденному перечню предметов охраны №10-615 от 11.11.2016 г. (Приложение №3).

- монтаж новых заполнений дверных проемов между помещениями пом. 21- Н (проектное решение выполнено), предмет охраны – не затрагивается;

- монтаж подвесных потолков (проектное решение выполнено); предмет охраны – не затрагивается;

- замена существующих оконных заполнений на новые; предмет охраны в части «архитектурно-художественное решение фасадов: местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический рисунок (четырёхчастная с прямоугольной фрамугой с мелкой расстекловкой), рисунок расстекловки в проекте принят в соответствии с иконографическими материалами (раздел ИС, л 16-19); архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал, фактура отделки фасадов - гладкая окрашенная штукатурка, облицовочный кирпич; цоколь, облицованный известняком; местоположение, габариты, конфигурация исторических оконных

(в том числе оконных проемов в арочных проездах, отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа) и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический рисунок, цвет, материал;» - сохраняется, (проектное решение выполнено частично);

- демонтаж металлических решеток с оконных проемов со стороны дворового фасада; предмет охраны сохраняется;

- устройство гидроизоляции в полах (проектное решение выполнено), предмет охраны не нарушается;

- автономными дымовыми пожарными извещателями оборудуются все помещения квартиры, за исключением санузлов и ванных комнат (проектное решение выполнено);

- демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового (проектное решение выполнено), предмет охраны не нарушен.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы большинство демонтажных и монтажных работ были выполнены. Предмет охраны нарушен не был.

Часть 3.3. Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: НП-28.02/4823/1-ВК)

Прокладка сетей водопровода предусмотрена из полимерных водопроводных труб и сетей канализации из пластиковых канализационных труб (согласно СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования»).

Прокладка сетей предусматривается скрытно в специальных коробах или обшивается листами гипсокартона, в местах соединений предусматриваются смотровые лючки.

Нагрузка на системы водоснабжения и канализации в результате перепланировки остается без изменения.

Принятые в проекте решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. (Приложение № 3).

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной

документации «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85), утвержденного распоряжением КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП №10-615 от 11.11.2016 г. (Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе».

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП №01-52-2134/21-0-1 от 06.08.2021 г. (Приложение №6).

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

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН;

Приложение № 8. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

Приложение № 9. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры,

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

14. Дата оформления заключения экспертизы

«28» ноября 2023 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.С.Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Е.В. Кондакова/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Л.А. Хангу/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия

О. В. Таратыхина



128921
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

МАЛЫЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от 07.09.93 № 327

Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.

2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.

3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.

4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета



А. Н. Веляев

Приложение
к решению малого Совета
Петербургского горсовета
от 07.09.93 N 327

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
недвижимых памятников градостроительства
и архитектуры Санкт-Петербурга
местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
1	2	3
ВАСИЛЕВОСТРОВСКИЙ РАЙОН		
1.	Доходный дом Н.А.Соловейчика с флигелем. 1-я пол.XIX в.; 1833 г. - перестройка, арх.А.И.Жоффро; 1907 г. - арх.Б.И.Гиринович.	Большой пр., 3 Резина ул., 16
2.	Дом купца А.Ф.Енкера. 1854 г., арх.Р.А.Гедике; 1893-1898 гг. - флигель и службы, арх.З.Ф.Крюгер, В.Ф.Габерцеттель.	Большой пр., 10
3.	Доходный дом Н.П.Демидова. 1910 г., гр.инж.В.А.Косяков, худ.-арх.Г.А.Косяков; 1879 г. - 2 флигеля, арх.И.А.Шм.	Большой пр., 50
4.	Дворец культуры им.С.М.Кирова с территорией. 1930-1937 гг., арх.Н.А.Троцкий, С.Н.Казак; планировка площади - арх.Н.А.Троцкий.	Большой пр., 83
5.	Церковь Богоматери Милующей. 1889-1898 гг., гр.инж.В.А.Косяков, Д.К.Пруссак.	Большой пр., 100
6.	Церковь Смоленской Богоматери на Смоленском православном кладбище с комплексом зданий:	
6.1.	Церковь Смоленской Богоматери. 1785-1790 гг., арх.А.А.Иванов; 1-я треть XIX в. - перестройка.	Канская ул., 24
6.2.	Святые ворота с примыкающим флигелем.	

1	2	3
30.	Дом родских учреждений. 1903-1906 гг., арх.А.Л.Лишневский.	Садовая ул., 55-57 Вознесенский пр., 40-42
31.	Дом кн.Шаховской (купца Чугреева). Нач.ХІХ в., автор не установлен; 1875 г. - перестройка, арх.Д.Лебедев, Д.С.Черненко; 1903 г. - перестройка, арх.Л.П.Андреев. В этом доме в 1836-1837 гг. жил М.Ю.Лермонтов.	Садовая ул., 61
32.	Дом кн.З.Н.Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе. 1902-1904 гг., арх.Л.В.Шмеллинг.	Фонтанки р.наб., 85
33.	Доходный дом К.Н.Капустина. 1910-1912 гг., гр.инж.А.Ф.Бубырь.	Фонтанки р.наб., 159 Климов пер., 9
34.	Служебные корпуса дворца Безбородко. Кон.ХVІІІ в., арх.Д.Кваренги.	Якубовича ул., 6
35.	Дворец вел.кн.Михаила Михайловича со службами. 1883-1888 гг., арх.М.Е.Месмахер.	Адмиралтейская наб., 8 Черноморский пер., 5
36.	Здание Русского для внешней торговли банка. 1887-1888 гг., арх.В.А.Шретер.	Большая Морская ул., 32
37.	Дом страхового общества "Россия". 1905-1907 гг., арх.А.А.Гимпель, В.В.Ильяшев.	Большая Морская ул., 35
38.	Дом Набоковой. І-я пол.ХІХ в.; 1901-1902 гг., перестройка, арх.М.Ф.Гейслер, Б.Ф.Гуслистый.	Большая Морская ул., 47
39.	Дом Салтыковой. 1852-1857 гг., арх.П.С.Садовников, Г.Э.Боссе; 1898 г. - надстройка.	Большая Морская ул., 51
40.	Дом Бильдерлинг. І-я пол.ХІХ в.; 1879 г. - перестройка, арх.Л.Ф.Шперер.	Большая Морская ул., 53
41.	Дом Коровиной. ХУІІІ в.; 1850-е гг., арх.Г.Э.Боссе; Кон.ХІХ в. - надстройка.	Большая Морская ул., 55
42.	Дворец вел.кн.Кирилла Владимировича. 1869 г., арх.К.Я.Соколов; 1910-е гг., оформление интерьеров, арх.Н.И.Алексеев.	Глинки ул., 13

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

**Копия решения органа государственной власти об
утверждении границ территории объекта культурного наследия**



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

окуд

25.10.2011№ 10-709

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн. Э.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»**

1. Утвердить границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. Э.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А, согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящему распоряжению.

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

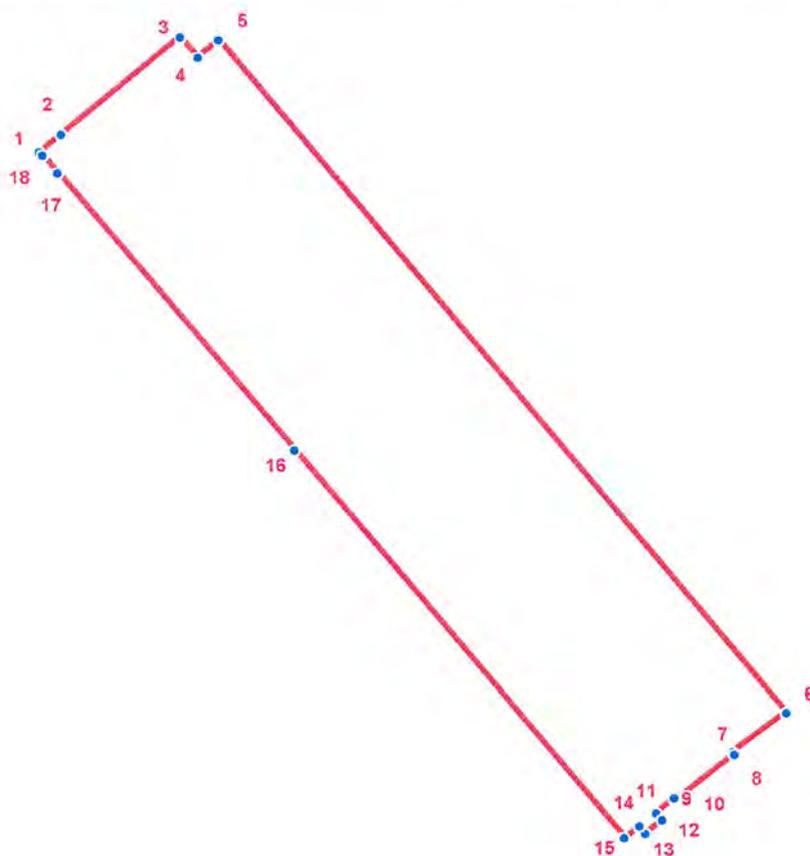
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А. Разумов

**План поворотных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн.Э.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»
с таблицей координат поворотных точек и текстовым описанием границ территории**

Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  1
Номер поворотной точки

Таблица координат поворотных точек границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн.Э.Н.Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»:

Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (метры)	
	X	Y
1	93146.95	114162.22
2	93149.28	114165.22
3	93162.29	114181.24
4	93159.51	114183.57
5	93161.85	114186.35
6	93069.66	114261.52
7	93064.44	114254.29
8	93064.11	114254.51
9	93058.10	114246.62
10	93058.32	114246.40
11	93056.32	114243.95
12	93055.32	114244.73
13	93053.54	114242.50
14	93054.54	114241.73
15	93052.99	114239.61
16	93106.14	114195.91
17	93144.05	114164.67
18	93146.50	114162.67

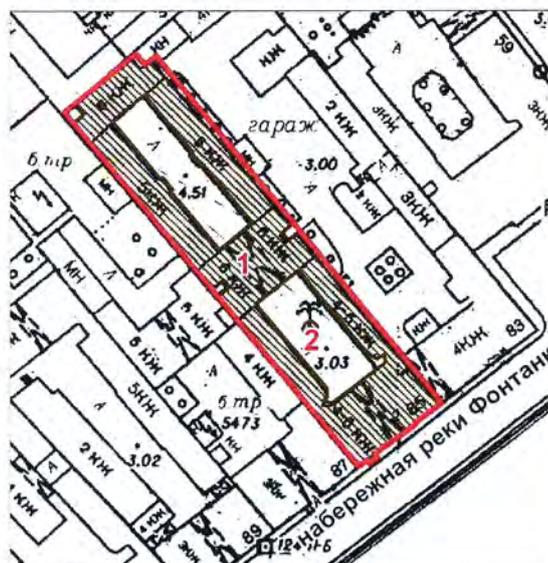
Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн.Э.Н.Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»:

Граница территории объекта культурного наследия "Дом кн. Юсуповой Э.Н. с флигелями и фонтаном во дворе" совпадает с границей земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:32:1058:17.

Приложение 2 к распоряжению КГИОП
от 25.10.2011 № 10-709

**План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн.Э.Н.Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»**

Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, 85, лит. А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

СОСТАВ ОБЪЕКТА

1. Дом с флигелями
(наб. р. Фонтанки, 85, лит. А)
2. Фонтан

Режим использования территории объекта культурного наследия

1. Запрещается использовать территорию объекта культурного наследия:

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

Настоящие запреты не распространяются на случаи использования территории объекта культурного наследия в соответствии с его историческим назначением и (или) в соответствии с результатами государственной историко-культурной экспертизы или научно-исследовательских работ, согласованных КГИОП.

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

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

3. Иные требования к режиму использования территории объекта культурного наследия определяются по результатам государственной историко-культурной экспертизы или научно-исследовательских работ, согласованных с КГИОП, и утверждаются распоряжением КГИОП.

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

11.11.2016

№ 10-615

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д.85, литера А (Фонтанки р. наб., 85), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0765C4998E9CF2A2E9115CD470B669B0
Владелец **Воронин Виктор Вадимович**
Действителен с 11.09.2019 по 11.09.2020

Приложение 2
к охранному обязательству
от 14.11.16 № 10-615

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д.85, литера А
(Фонтанки р.наб., 85)

№ пп.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты, местоположение и конфигурация здания, включая габариты и планировочное решение дворов; габариты и конфигурация крыш с металлическим покрытием, включая высотные отметки конька; местоположение, габариты, конфигурация двух воротных проездов.	
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические лестницы, включая парадную лестницу со входом с лицевого фасада по наб. р. Фонтанки: местоположение, конструкция (по косоурам), габариты, материал (известняк), покрытие лестничных площадок – метлахская плитка, тераццо; лестничное металлическое ограждение в виде ажурных стоек (чугун, литье);	 

		<p>подшивка лестничных площадок оформлена профилированными рамами и стилизованными «распалубками»;</p> <p>межэтажные перекрытия - местоположение;</p> <p>сводчатые перекрытия, в том числе своды по балкам, своды воротных проездов.</p>	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение (композиция) лицевого фасада:	архитектурно-художественное решение в стиле модерн; материал, фактура отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка; цоколь, облицованный известняком;	

местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов;

заполнения оконных проемов: исторический рисунок (четырёхчастное с прямоугольной фрамугой с мелкой расстекловкой), цвет, материал;

центральная раскреповка в три оси, завершенная аттиком,

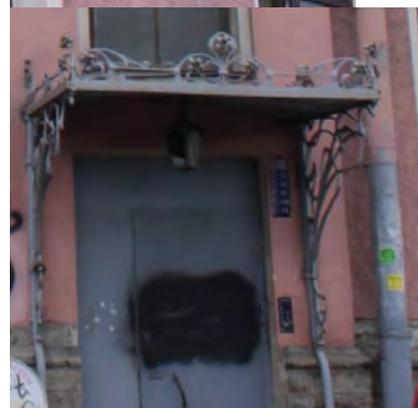
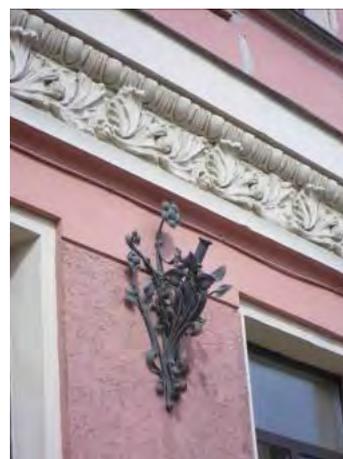
балконы (два) второго и третьего этажей – местоположение, габариты, конфигурация; кованые металлические ограждения балконов: материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (завитки растительного характера в стиле модерн);



орнаментальный пояс из иоников и растительных элементов в межэтажном пространстве первого и второго этажей;

металлодекор: два кованых металлических флагодержателя, кованый козырек на кронштейнах над входным проемом парадной лестницы;

оформление воротного проезда замковым камнем в виде маскарона;



оформление оконных проемов 1-4 этажей: замковые камни с маскаронами, профилированные наличники, межэтажные филенки второго-третьего и третьего-четвертого этажей в оконных осях с лепными композициями в характере модерна, прямые сандрики оконных проемов третьего этажа;

висячие лопатки в уровне третьего-четвертого этажей с каннелюрами и лепными композициями в форме цветов в нижней части; фриз с лепными композициями растительно-цветочного характера; профилированный венчающий карниз на кронштейнах;

оштукатуренные тумбы ограждения крыши, кованая металлическая решетка ограждения крыши; исторические дымовые трубы: местоположение, конфигурация, габариты;



архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал, фактура отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, облицовочный кирпич; цоколь, облицованный известняком; местоположение, габариты, конфигурация исторических оконных (в том числе оконных проемов в арочных проездах, отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа) и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический рисунок, цвет, материал; балконы с кованым металлическим ограждением, в том числе на лепных кронштейнах; междуэтажные карнизы, венчающий карниз с деревянной подшивкой на фигурных деревянных кронштейнах; декоративное оформление оконных проемов 1-5 этажей: замковые камни, подоконные доски, лепные композиции в стилистике модерна;

исторический металлодекор, в том кованые кронштейны с блоками, оконные парпетные решетки (в том числе решетки оконных проемов в сводах проездных арок);



проездная арка, оформленная архивольтом с замковым камнем;



местоположение, габариты известняковой чаши фонтана, круглой в плане;



6	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<p>Парадная лестница: вестибюль парадной лестницы: оформление стен: в нижней части кирпичная рустовка, в верхней части фигурейные филенки и каннелированные пилястры;</p> <p>оформление перекрытия стилизованными «прускими» сводами с распалубками;</p>	
---	--	--	--

	<p>оформление стен лестничного помещения профилированными рамами; профилированные наличники оконных проемов;</p> <p>металлические решетки оконных проемов;</p> <p>Квартира № 6, Комната № 9 – (23, 2 кв. м.) <u>Камин:</u> угловой, двухъярусный, облицован белым гладким глазурованным изразцом. Нижний ярус: топочный проем с полукруглым завершением, декорирован по кругу ложчатым орнаментом; перспективный топочный портал орнаментирован; чугунный таган. Профилированная полочка; под полочкой фриз из прямоугольных и квадратных филенок с фигурным заполнением. Верхний ярус: с нишей; фриз с орнаментом из акантовых цветов. Фронтон полукруглый с карнизом, декорированным акантовым листом. В тимпане картуш в виде овального медальона на фоне свитка с закрученными краями, по сторонам лавровые ветви.</p>	
--	---	---

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Материалы фотофиксации

**Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения
«Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки
Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85). Дата фотофиксации:
03.10.2023 г.**

Аннотация

1. Вид на главный фасад здания с наб. р. Фонтанки;
2. Вид на главный фасад здания с наб. р. Фонтанки и окна помещения;
3. Вид на дворовой фасад и окна помещения;
4. Вид на дворовой фасад и окна помещения;
5. Вид на входную дверь в помещение;
6. Вид на входную дверь в помещении;
7. Фрагмент интерьера тамбура (помещение №3);
8. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №4);
9. Вид на санузел (помещение №6);
10. Фрагмент интерьера санузла (помещение №6);
11. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №4);
12. Вид на комнату персонала (помещение №5);
13. Фрагмент интерьера комнаты персонала (помещение №5);
14. Фрагмент интерьера комнаты персонала (помещение №5);
15. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);
16. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);
17. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);
18. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №1);
19. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №1).

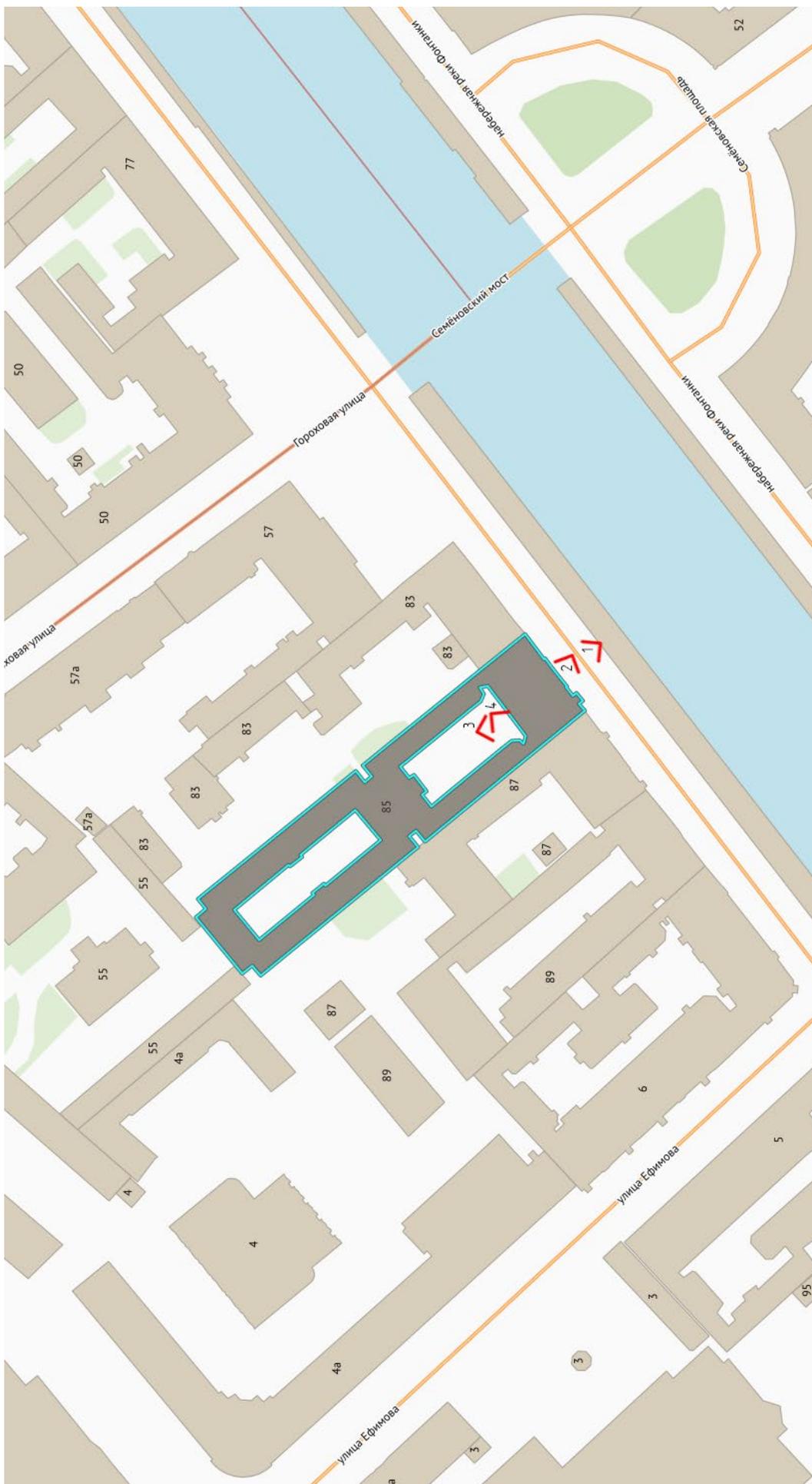
Схема фотофиксации

Условные обозначения:

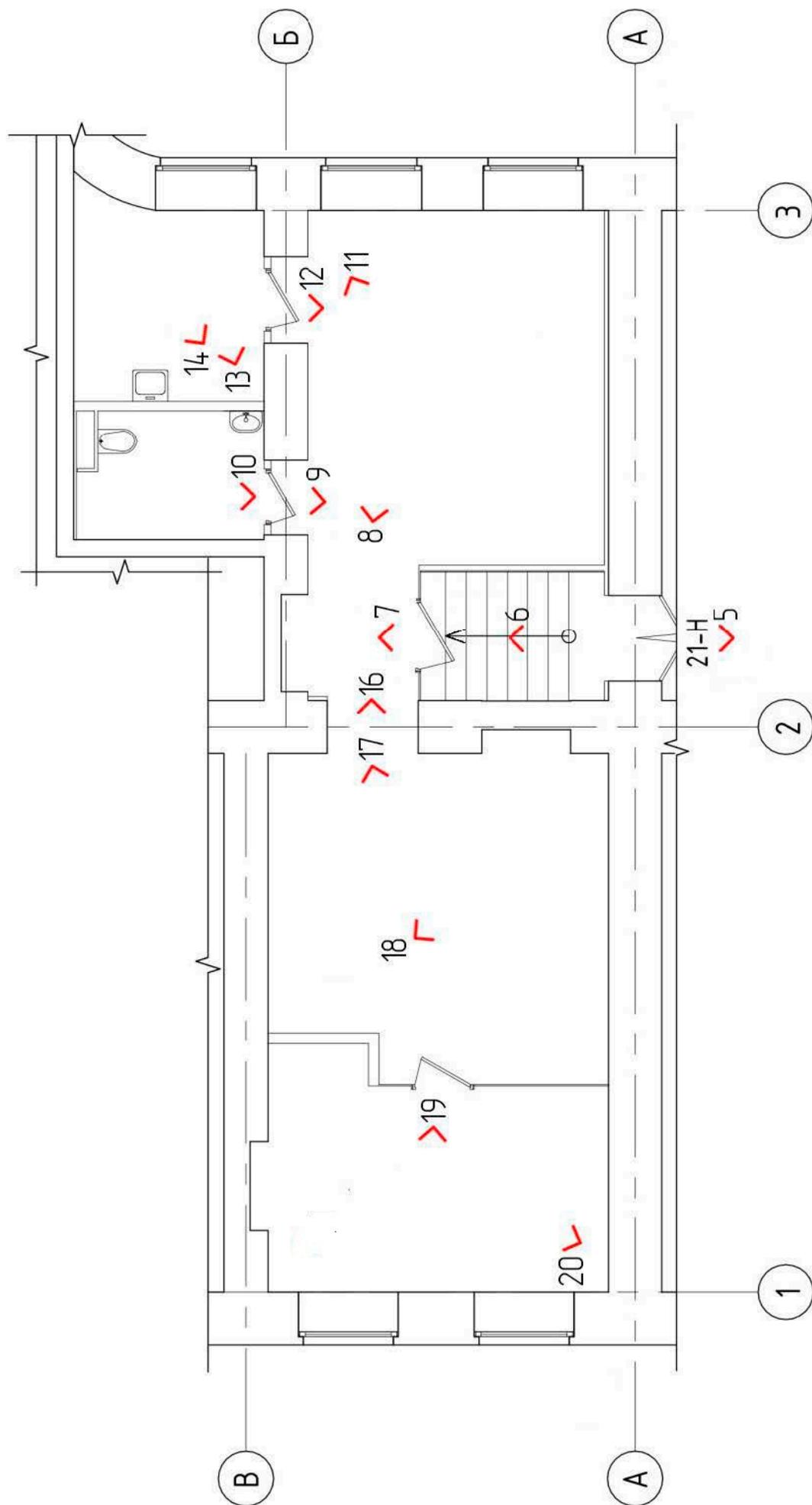
1 – номер фотографии;

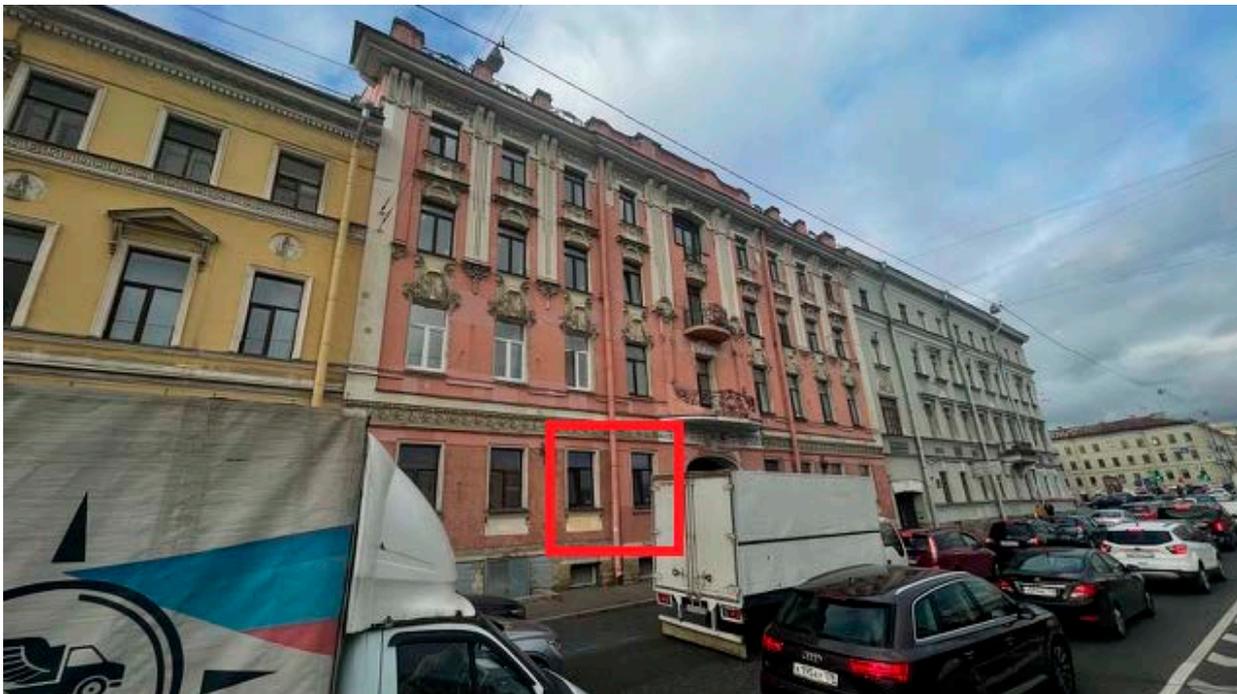
> – направление фотографии;

Фасады



Внутренние помещения





1. Вид на главный фасад здания с наб. р. Фонтанки;



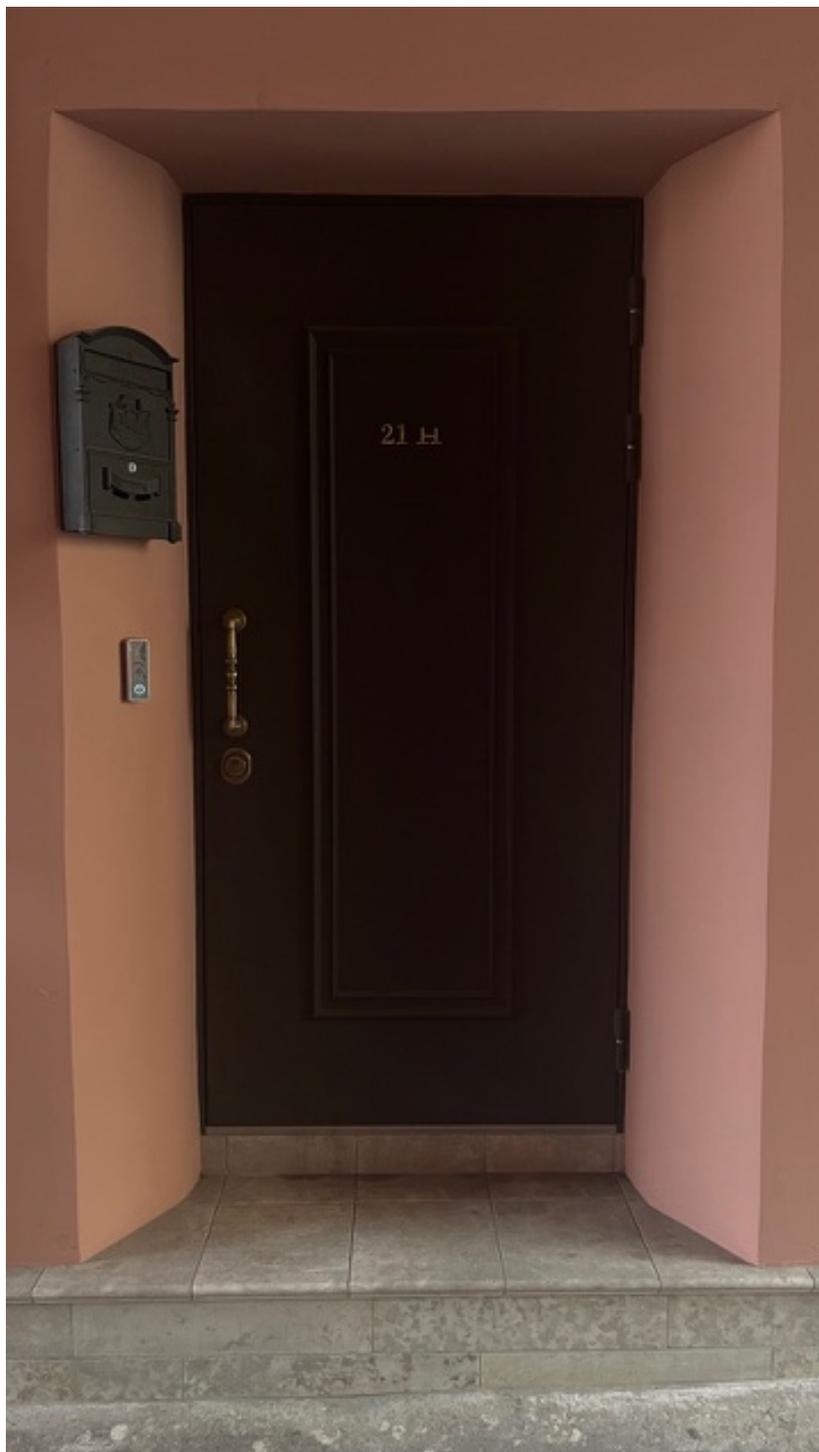
2. Вид на главный фасад здания с наб. р. Фонтанки и окна помещения;



3. Вид на дворовой фасад и окна помещения;



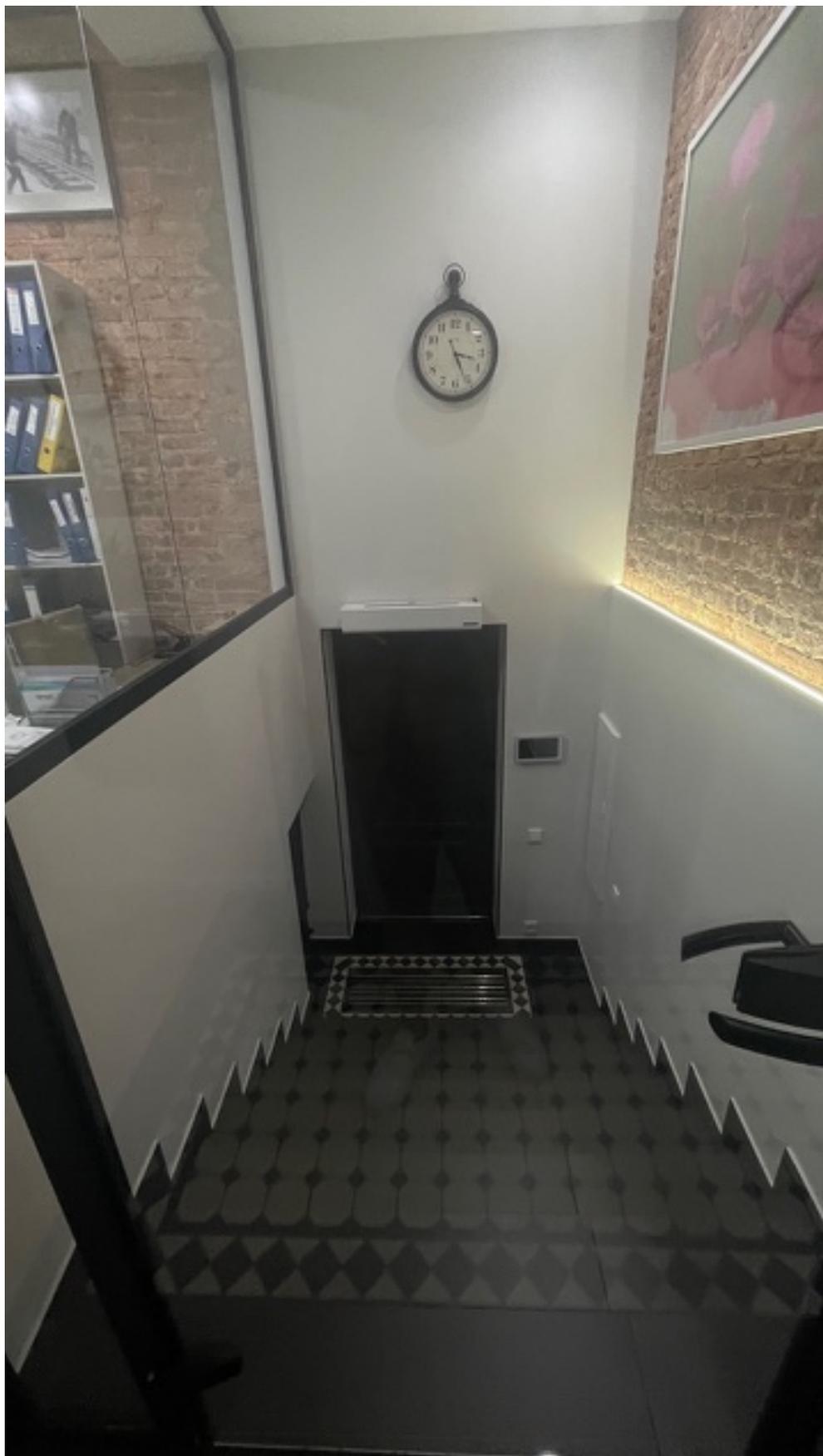
4. Вид на дворовой фасад и окна помещения;



5. Вид на входную дверь в помещение;



6. Вид на входную дверь в помещении;



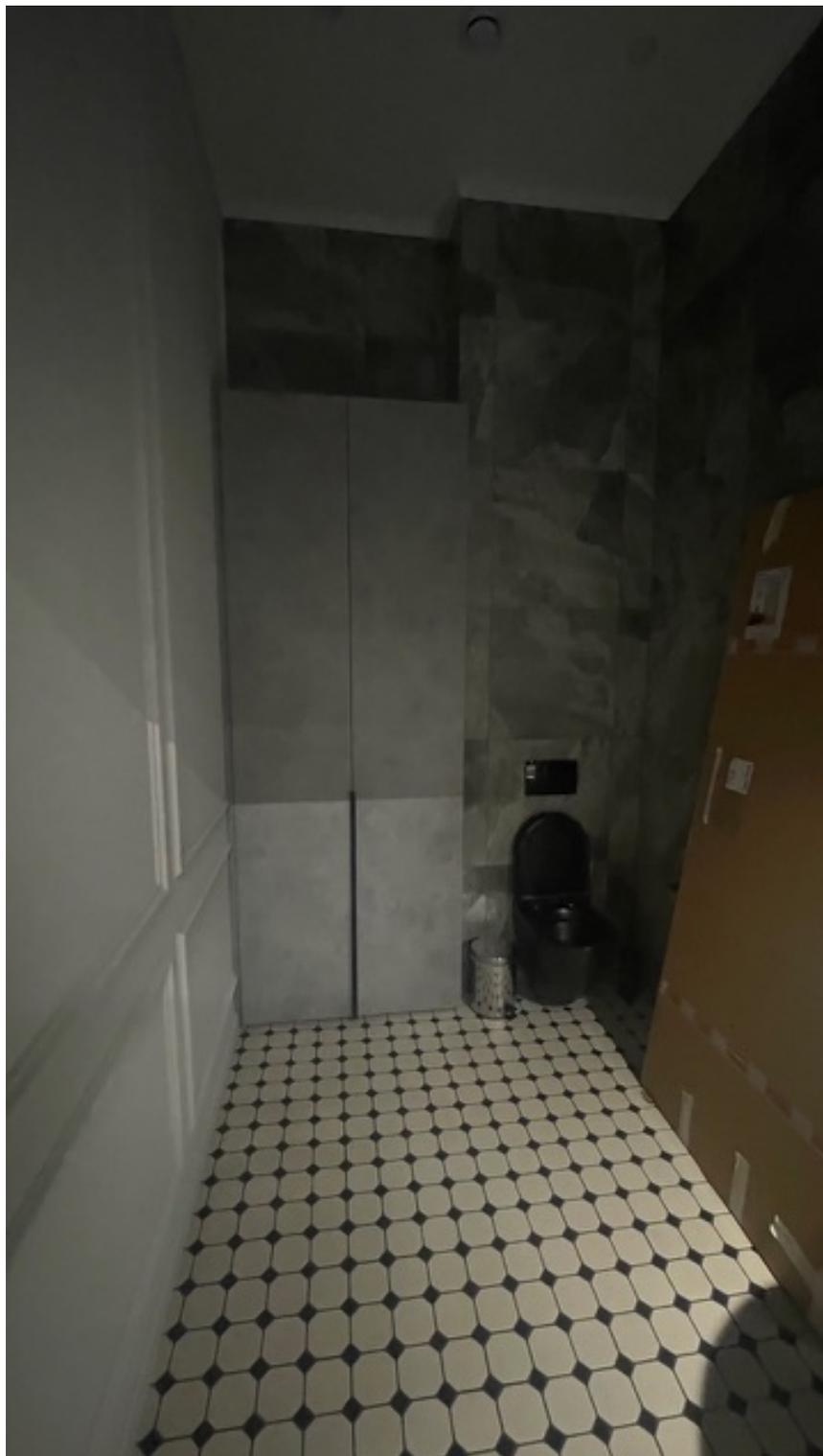
7. Фрагмент интерьера тамбура (помещение №3);



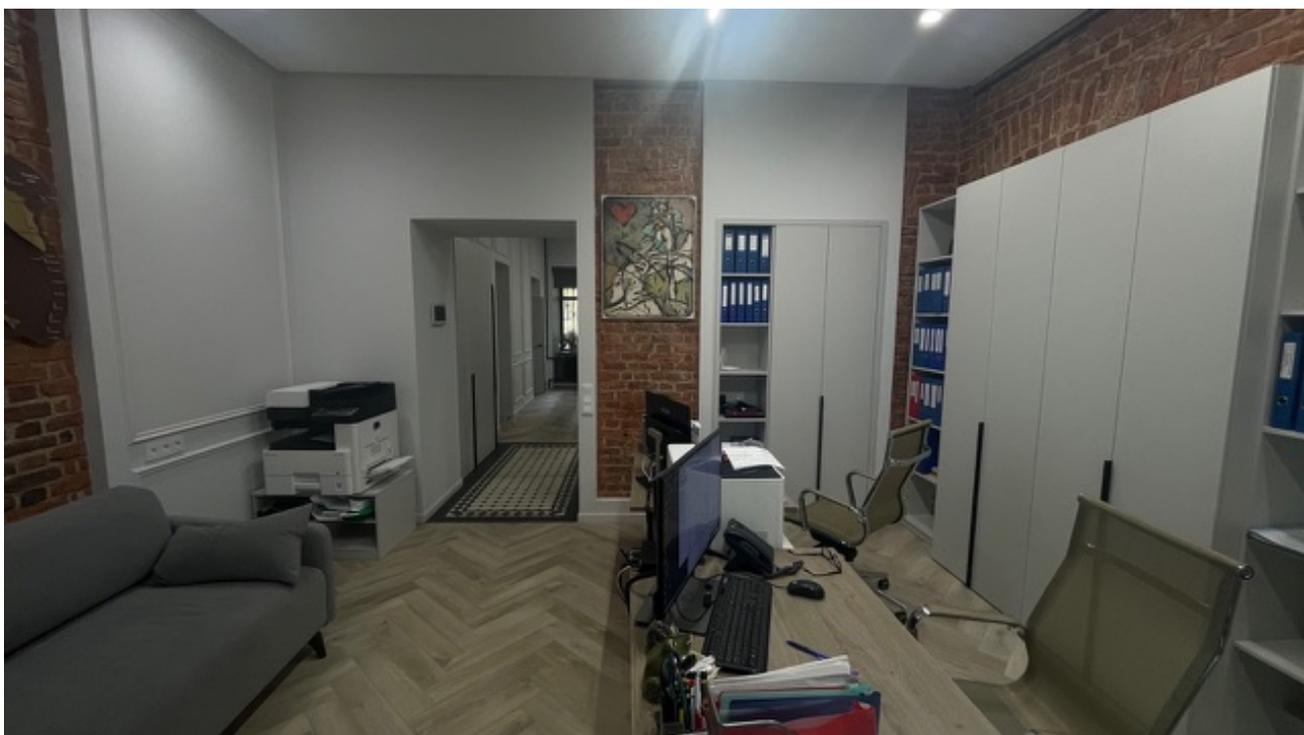
8. Фрагмент интеръера кабинета (помещение №4);



9. Вид на санузел (помещение №6);



10.Фрагмент интеръера санузла (помещение №6);



11.Фрагмент интерьера кабинета (помещение №4);



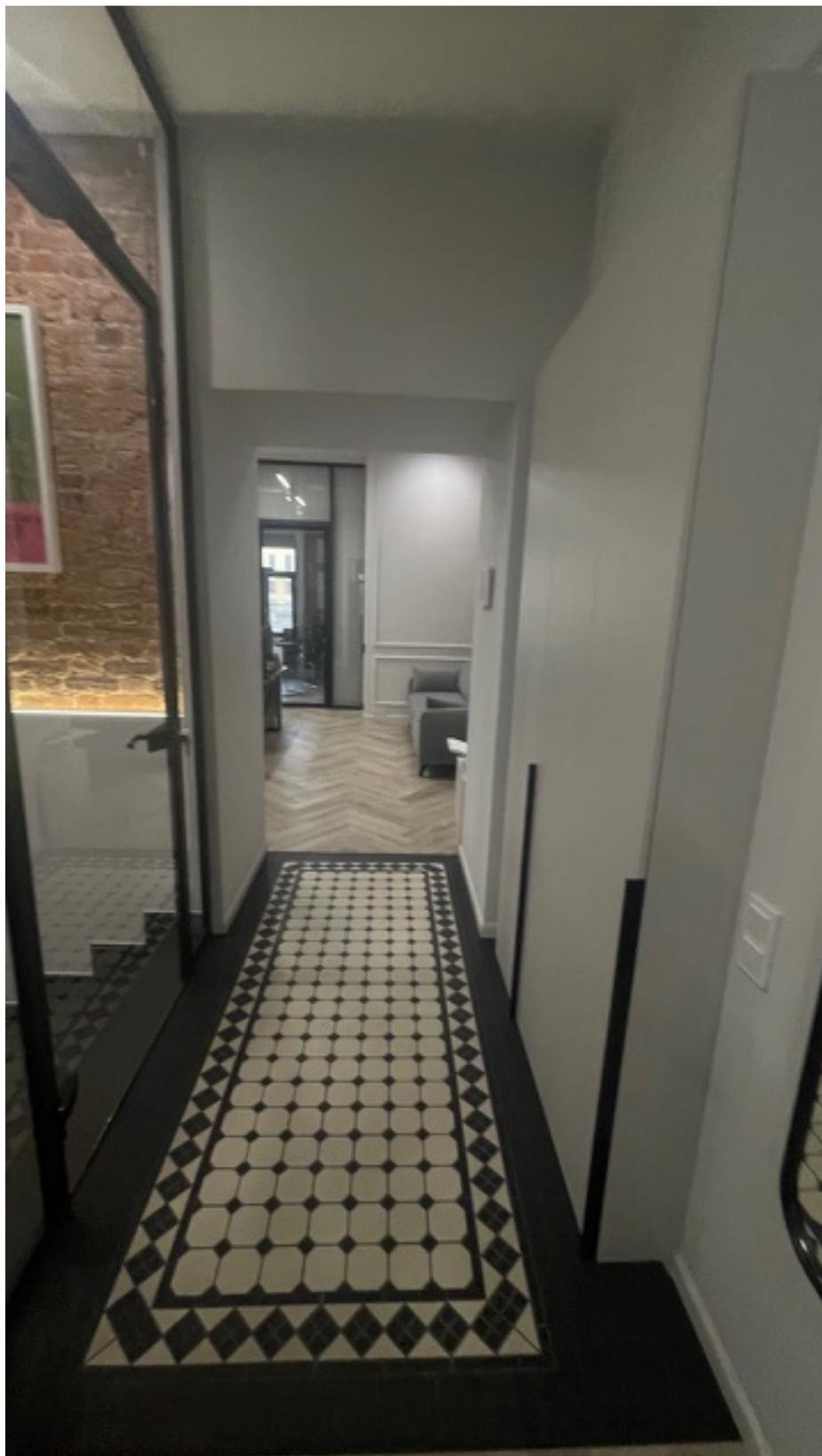
12. Вид на комнату персонала (помещение №5);



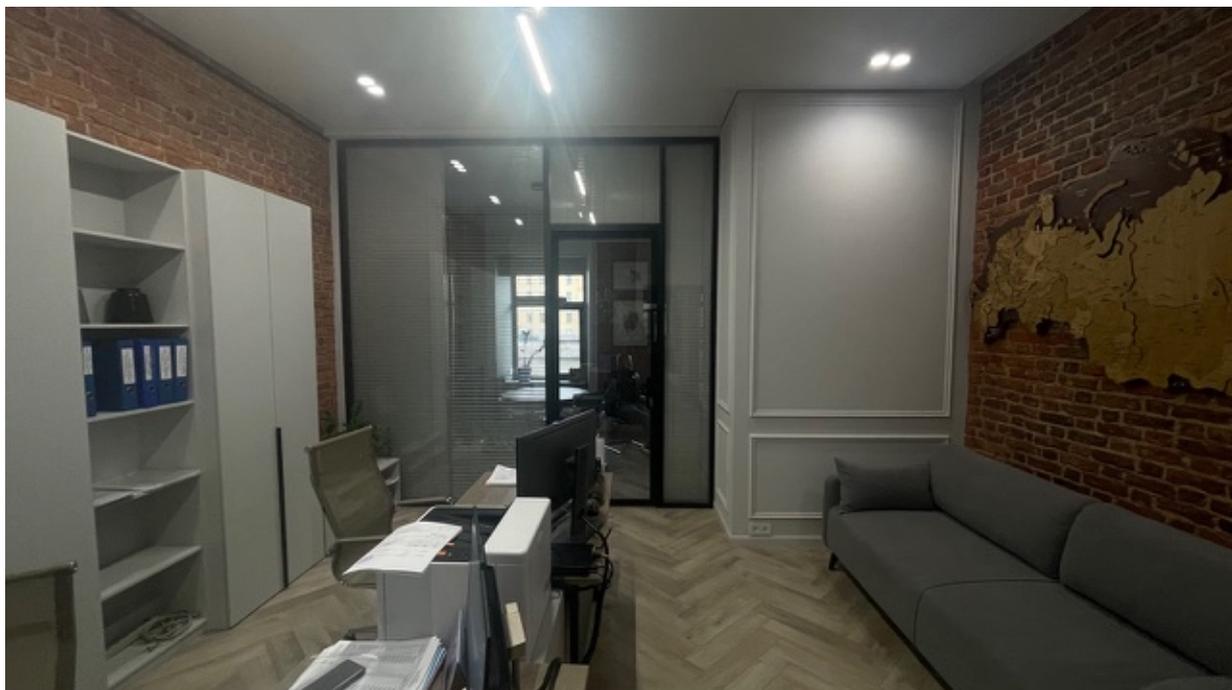
13. Фрагмент интерьера комнаты персонала (помещение №5);



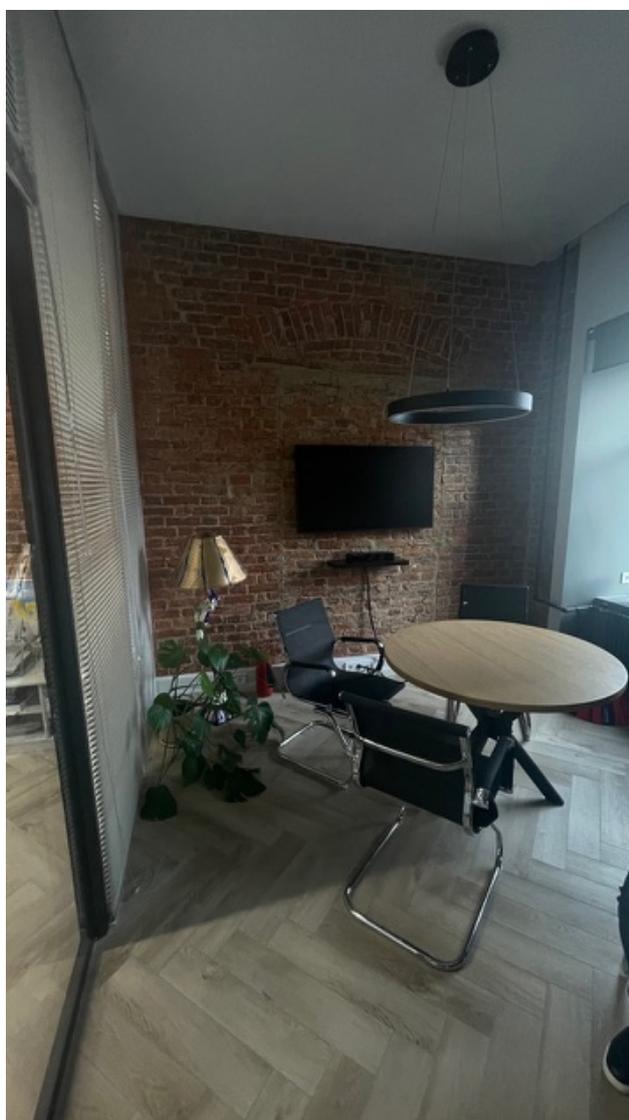
14.Фрагмент интерьера комнаты персонала (помещение №5);



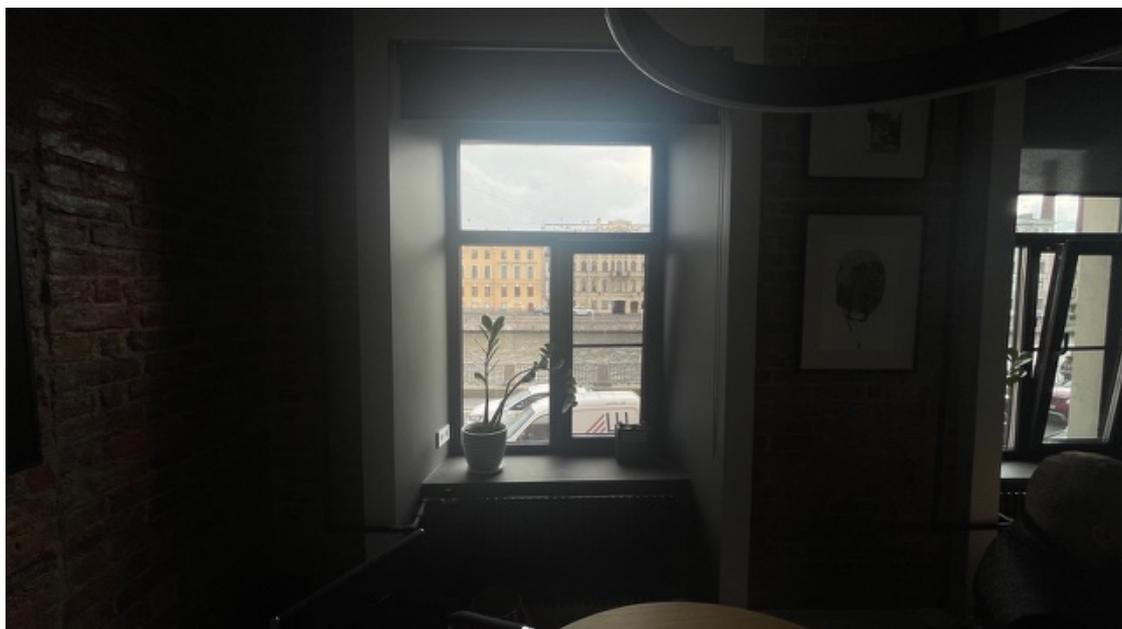
15. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);



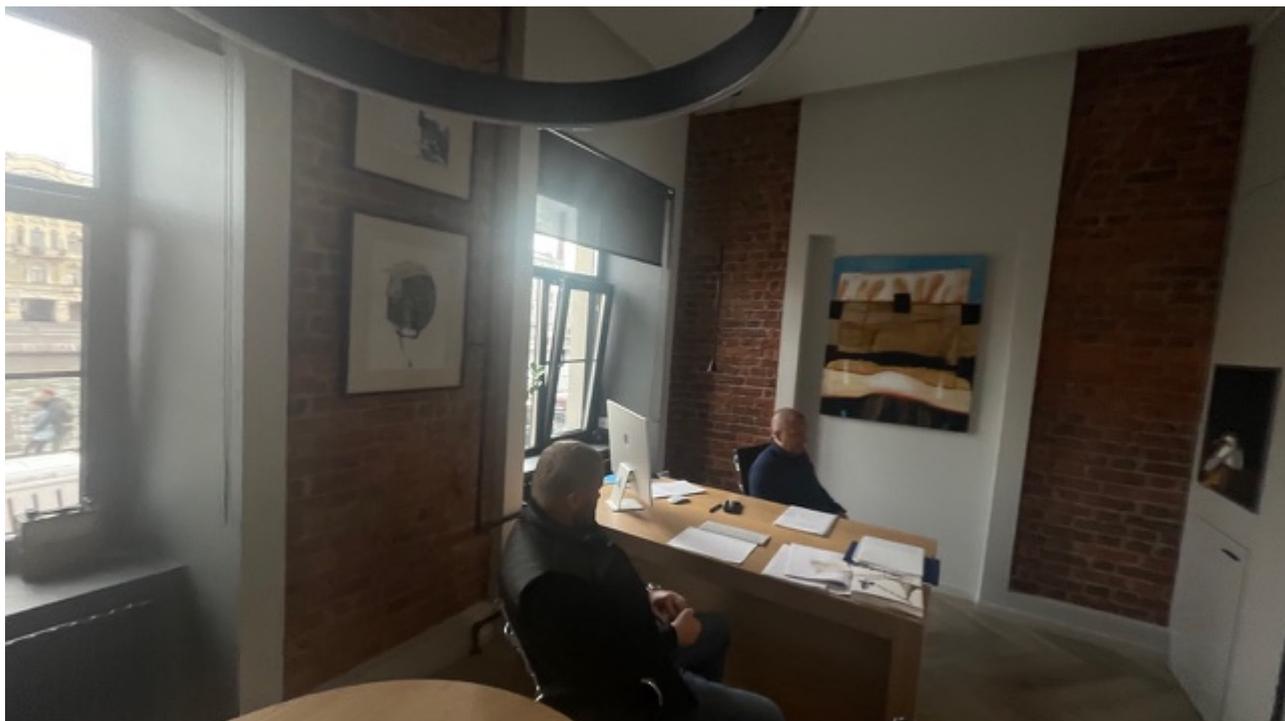
16. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);



17. Фрагмент интерьера вестибюля (помещение №2);



18. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №1);



19. Фрагмент интерьера кабинета (помещение №1);

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Копия паспорта объекта культурного наследия

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

Экземпляр № 2

781721301130005

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



12.11.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе

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

1902-1904 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

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

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

Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 85

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 "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе" № 10-709 от 25.10.2011 г.

3. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: габариты, местоположение и конфигурация здания, включая габариты и планировочное решение дворов; габариты и конфигурация крыш с металлическим покрытием, включая высотные отметки конька; местоположение, габариты, конфигурация двух воротных проездов. Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические лестницы, включая парадную лестницу со входом с лицевого фасада по наб. р. Фонтанки: местоположение, конструкция (по косоурам), габариты, материал (известняк), покрытие лестничных площадок - метлахская плитка, тераццо: лестничное металлическое ограждение в виде ажурных стоек (чугун, литье); подшивка лестничных площадок оформлена профилированными рамами и стилизованными «распалубками»; межэтажные перекрытия - местоположение; сводчатые перекрытия, в том числе своды по балкам, своды воротных проездов. Объемно- планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение (композиция) лицевого фасада: архитектурно-художественное решение в стиле модерн; материал, фактура отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка; цоколь, облицованный известняком; местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический рисунок (четырёхчастное с прямоугольной фрамугой с мелкой расстекловкой), цвет, материал; центральная раскреповка в три оси, завершенная аттиком, балконы (два) второго и третьего этажей – местоположение, габариты, конфигурация; кованые металлические ограждения балконов: материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (завитки растительного характера в стиле модерн); орнаментальный пояс из иоников и растительных элементов в межэтажном пространстве первого и второго этажей; металлодекор: два кованых металлических флагодержателя, кованый козырек на кронштейнах над входным проемом парадной лестницы; оформление воротного проезда замковым камнем в виде маскарона; оформление оконных проемов 1-4 этажей: замковые камни с маскаронами, профилированные наличники, межэтажные филенки второго-третьего и третьего- четвертого этажей в оконных осях с лепными композициями в характере модерна, прямые сандрики оконных проемов третьего этажа; висячие лопатки в уровне третьего- четвертого этажей с каннелюрами и лепными композициями в форме цветов в нижней части; фриз с лепными композициями растительно-цветочного характера; профилированный венчающий карниз на кронштейнах; оштукатуренные тумбы ограждения крыши, кованая металлическая решетка ограждения крыши; исторические дымовые трубы: местоположение, конфигурация, габариты; архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал, фактура отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка, облицовочный кирпич; цоколь, облицованный известняком; местоположение, габариты, конфигурация исторических оконных (в том числе оконных проемов в арочных проездах, отметки высоты и габариты ширины оконных проемов 1-го этажа) и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический рисунок, цвет, материал; балконы с кованым металлическим ограждением, в том числе на лепных кронштейнах; междуэтажные карнизы, венчающий карниз с деревянной подшивкой на фигурных деревянных кронштейнах; декоративное оформление оконных проемов 1-5 этажей: замковые камни, подоконные доски, лепные композиции в стилистике модерна; исторический металлодекор, в том кованые кронштейны с блоками, оконные парпетные решетки (в том числе решетки оконных проемов в сводах проездных арок); проездная арка, оформленная архивольтом с замковым камнем; местоположение, габариты известняковой чаши фонтана, круглой в плане; Декоративно- художественная отделка интерьеров: Парадная лестница: вестибюль парадной лестницы: оформление стен: в нижней части кирпичная рустовка, в верхней части фигурные филенки и каннелированные пилястры; оформление перекрытия стилизованными «пруссскими» сводами с распалубками; оформление стен лестничного помещения профилированными рамами; профилированные наличники оконных проемов; металлические решетки оконных проемов; Квартира № 6, Комната № 9 – (23, 2 кв. м.) Камин: угловой, двухъярусный, облицован белым гладким глазурованным изразцом. Нижний ярус: топочный проем с полукруглым завершением, декорирован по кругу ложчатым орнаментом; перспективный топочный портал орнаментирован; чугунный таган. Профилированная полочка; под полочкой фриз из прямоугольных и квадратных филенок с фигурным заполнением. Верхний ярус: с нишей; фриз с орнаментом из акантовых цветов. Фронтон полукруглый с карнизом, декорированным акантовым листом. В тимпане картуш в виде овального медальона на фоне свитка с закрученными краями, по сторонам лавровые ветви.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе" №

10-615 от 11.11.2016 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

04 . 04 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
_____ листа(ов)

4 (четыре)
Рубашовская К.А.



Рубашов К.А.

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства

**Общество с Ограниченной Ответственностью
"ЛенТехИнвентаризация"**

ИНН 7810970828 КПП 781001001

196084, Санкт-Петербург г, Московский пр-кт, д. 70, к. 2, пом. 3-Н

Технический паспорт на нежилое помещение

Инв. №4823/22

Адрес: г. Санкт-Петербург
набережная Реки Фонтанки Дом 85 Корп. - Пом. 21-Н

I. Общие сведения о строении литеры А

Год постройки: 1798 Год последнего капитального ремонта: —

Этажность: 6, 1, мезонин-надстройка
надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпичные Материал перекрытий: сборных ж/б плиты по металлическим балкам

II. Сведения о помещении

Назначение	Нежилое
Использование	Нежилое помещение
Тип	Нежилое помещение
Этаж	1
Высота помещения	3,47 м
Общая площадь помещения	80,5 кв. м

Благоустройство помещения

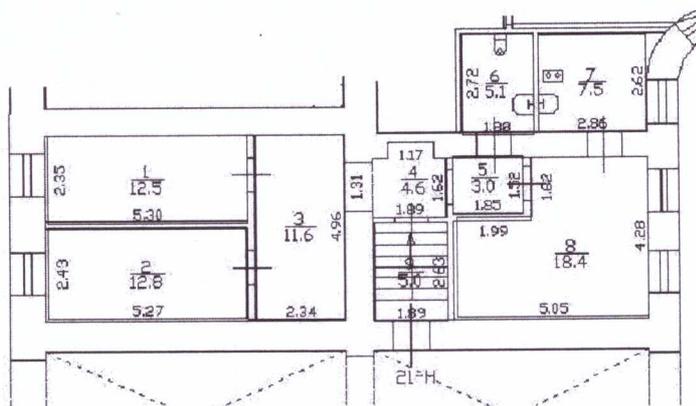
Отопление: центральное печное
Горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок от дровяных колонок
Водопровод Канализация Газоснабжение Электроплита
Мусоропровод Прочее _____
Наличие в парадной: Мусоропровод Лифт

III. Экспликация

№ п/п	№ по плану	Назначение части помещения	Площадь, кв.м	Кроме того площадь лоджии, балкона, кв.м	Примечание
1	1	Помещение	12,5		
2	2	Помещение	12,8		
3	3	Помещение	11,6		
4	4	Коридор	4,6		
5	5	Коридор	3,0		
6	6	Санузел	5,1		
7	7	Комната персонала	7,5		
8	8	Помещение	18,4		
9	9	Тамбур	5,0		
Итого:			80,5		

IV. План помещения

ПЛАН 1 ЭТАЖА



Масштаб 1:200

Дополнительные сведения:

Паспорт составлен по состоянию на

15 марта 2022 г.

(дата обследования)

Исполнитель

(Копоратенко А.Г.)

15 марта 2022 г.

(дата изготовления)

Проверил

(Абелян И. Е.)

15 марта 2022 г.

(дата изготовления)

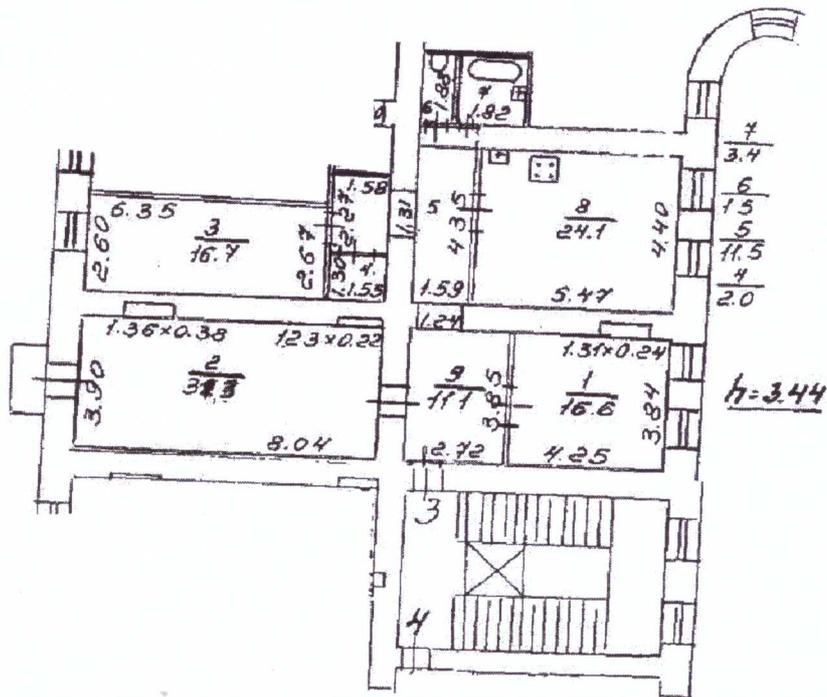
Ген. Директор

ООО "ЛенТехИнвентаризация"

(Михайлова Т.Е.)



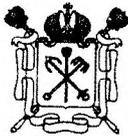
План части 2-го этажа



000			"ЛенТехИнвентаризация"		Инв. N4823 /22
Лист. N2	Выкопировка квартиры 3, из поэтажного плана дома 85 литера А по набережной Реки Фонтанки			Масштаб 1:200	
Дата		Должность	ФИО	Подпись	
15.03.2022	Исполнил	Инженер	Кондратенко АГ		
15.03.2022	Проверил	Ген. Директор	Михайлова Т.Е.		

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А (Фонтанки р. наб., 85): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки нежилого помещения 21-Н под офис в объекте культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, наб. Реки Фонтанки, д. 85, лит. А» (шифр: НП-28.02/4823/1), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2023 г

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры



КГИОП СПб
№ 01-30-2254/21-0-1
от 15.11.2021



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

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

Генеральному директору
ООО «Модуль-Проект»
Тарасову Д.Г.

Ул. Ольминского, д. 10, пом. 25Н
Санкт-Петербург, 192029

08.11.2021 № 01-30-2254/21-0-0

На № 01/25-10-21 от 25.10.2021

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в помещении 21-Н (81.0 кв.м.) здания по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А, элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом кн. З.Н. Юсуповой с флигелями и фонтаном во дворе» на основании решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 № 327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в помещении 21-Н (81.0 кв.м.) элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

**Начальник отдела государственного реестра
объектов культурного наследия Управления
государственного реестра объектов
культурного наследия КГИОП**

Д.С. Брыков



Правительство Санкт-Петербурга
 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
**Филиал Санкт-Петербургского
 государственного унитарного предприятия
 “ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
 НЕДВИЖИМОСТИ”**
 ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
 ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА
 ул. Белинского, д. 13, Санкт-Петербург, 191104
 тел./факс (812) 777-91-38 / 644-51-38
 E-mail: cenpib@guion.spb.ru

28.07.2019 № С18/1915
 На № _____ от _____

Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 85, литера А**, по состоянию на 2007 год, имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки - **1798**;
2. Год последнего капитального ремонта – **сведения отсутствуют**;
3. Фундаменты – **бутовые ленточные**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные оштукатуренные, деревянные**;
5. Перегородки – **деревянные**;
6. Перекрытия чердачные – **деревянные балки с деревянным заполнением**;
7. Перекрытия междуэтажные – **деревянные балки с деревянным заполнением**;
8. Перекрытия подвальные – **кирпичные своды**;
9. Крыша – **металлическая оцинкованная по деревянным стропилам и обрешетке**;
10. Проемы оконные – **деревянные створные, металлопластиковые**;
11. Проемы дверные – **филенчатые, металлические**;
12. Отопление - **централизованное**;
13. Горячее водоснабжение – **от газовых колонок**;
14. Вентиляция - **естественная**;
15. Газоснабжение - **централизованное**;
16. Мусоропровод - **нет**;
17. Лифты - **есть**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа - **36%**.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
 ПИБ Центрального района



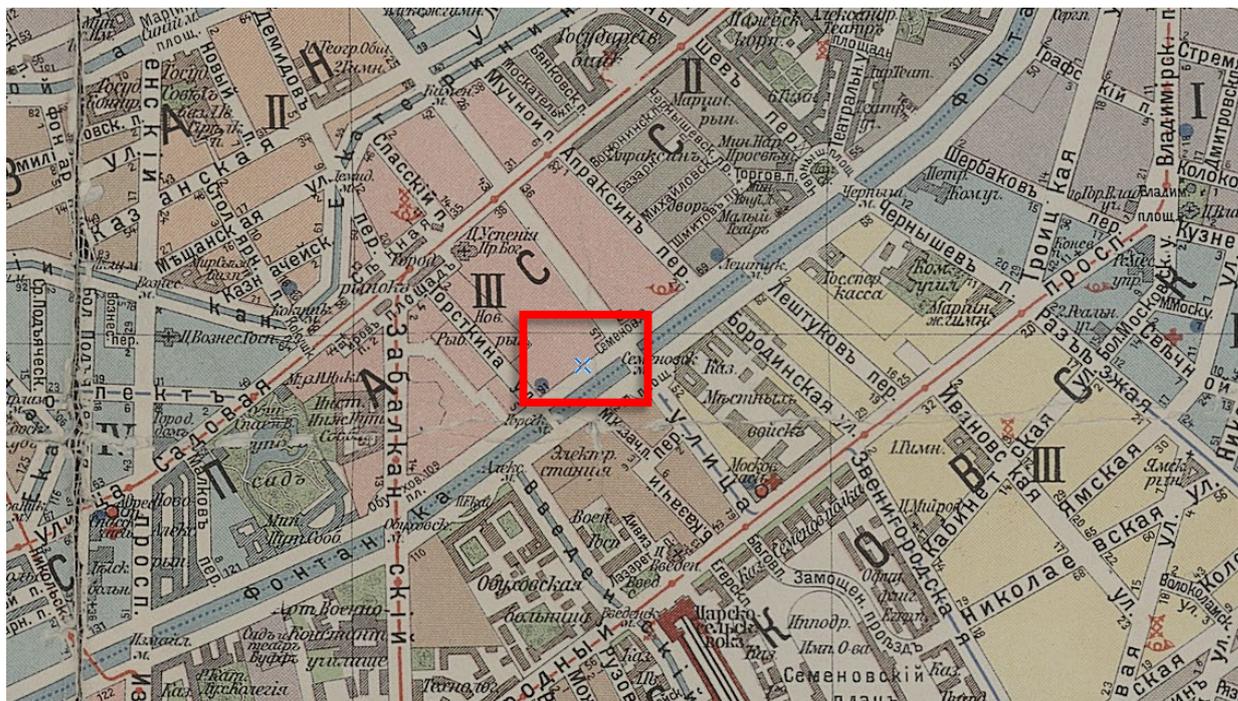
Крайнова Н.В.

Иконографические материалы

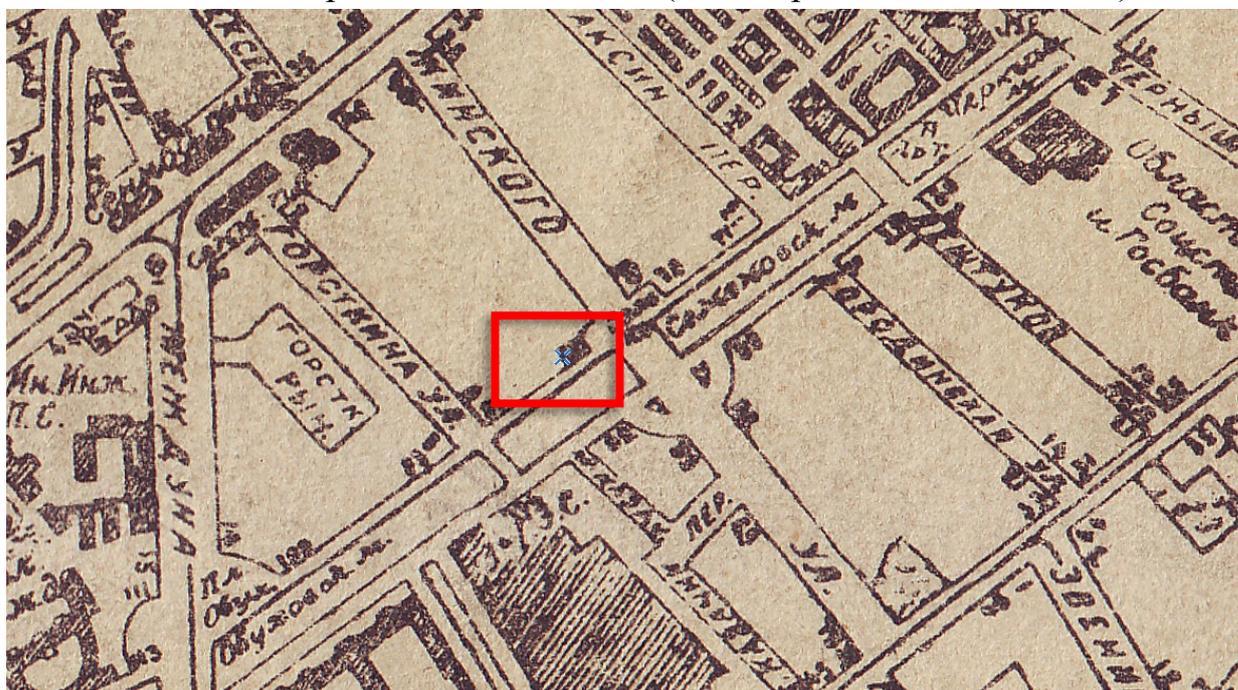
Аннотированный список иллюстраций

1. План из путеводителя Суворина. Весь Петербург. 1911 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);
2. План Ленинграда, составленный аэрофотограмметрической частью А.П.О. Ленсовета. 1933 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);
3. Немецкая аэрофотосъемка. 1942 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);
4. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);
5. Спутниковая карта Ленинграда. 1980 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);
6. Лицевой фасад дома. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 19-20;
7. Лицевой фасад дома. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 40-41;
8. Фасад на Фонтанку. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 57-58;
9. План двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 44;
10. План двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 50;
11. Разрез по №1. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 59-60;
12. Разрез по №2. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 61-62;
13. Разрез по №3. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 64;
14. Разрез по №4. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 65;

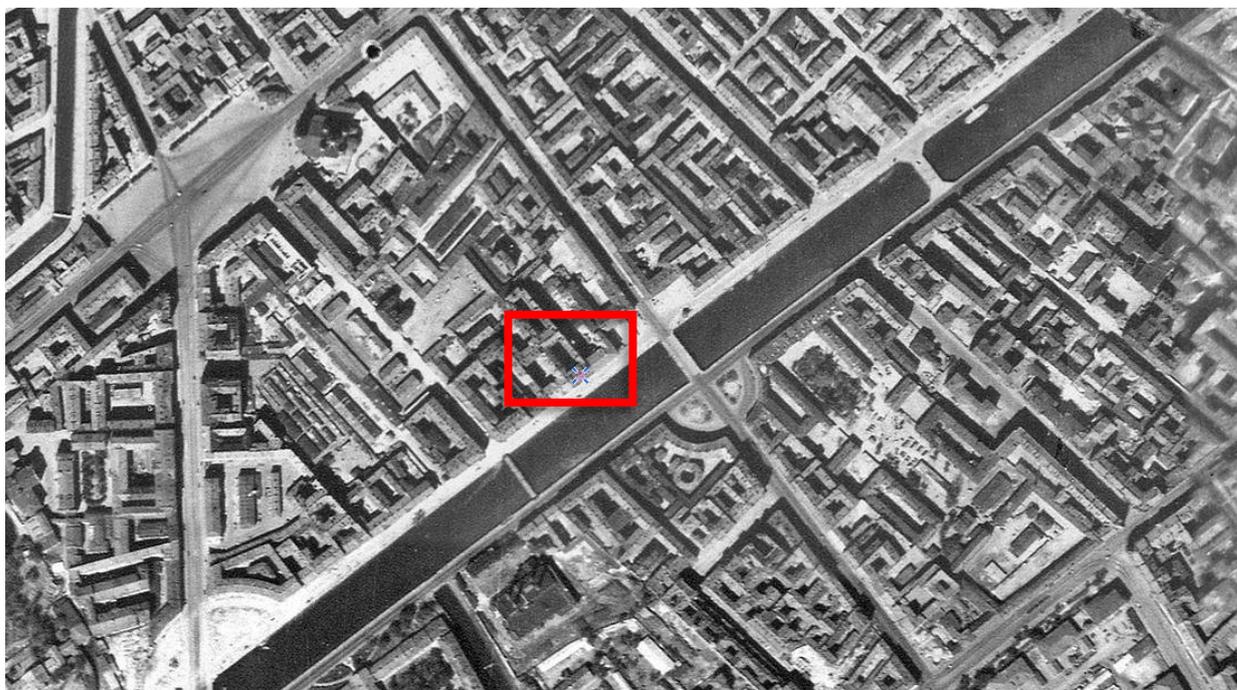
15. План первого этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 17-18;
16. План второго этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 16;
17. План третьего этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 21-22;
18. План надстройки пятого этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 38-39;
19. Вид на набережную реки Фонтанки - дома №№ 85-89. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент В 4480. начало 1900-х гг.;
20. Вид на набережную реки Фонтанки - дома №№ 81-85. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент В 4481. начало 1900-х гг.;
21. Фасады домов №83-№85 на набережной реки Фонтанки. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65895. Июль 1926 г.;
22. Фасад дома №85 на набережной реки Фонтанки. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 71620. 1949 г.;
23. Вид части фасада жилого дома № 85 по набережной Фонтанки (бывший доходный дом Юсуповых, архитекторы Х.И.Грейфан, А.М.Пасыпкин, Л.В.Шмеллинг, 1886 год, 1902-1904 гг.). ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Бр 73611. 1969 г.;
24. Арочные проезды во дворе жилого дома № 85 по набережной реки Фонтанки. Бывший доходный дом Б.Н. и З.Н. Юсуповых. Архитектор Л.В.Шмеллинг, 1902-1904 гг. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212757. 1 мая 1996 г.



1. План из путеводителя Суворина. Весь Петербург. 1911 г. // ЭтоМесто
 URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);



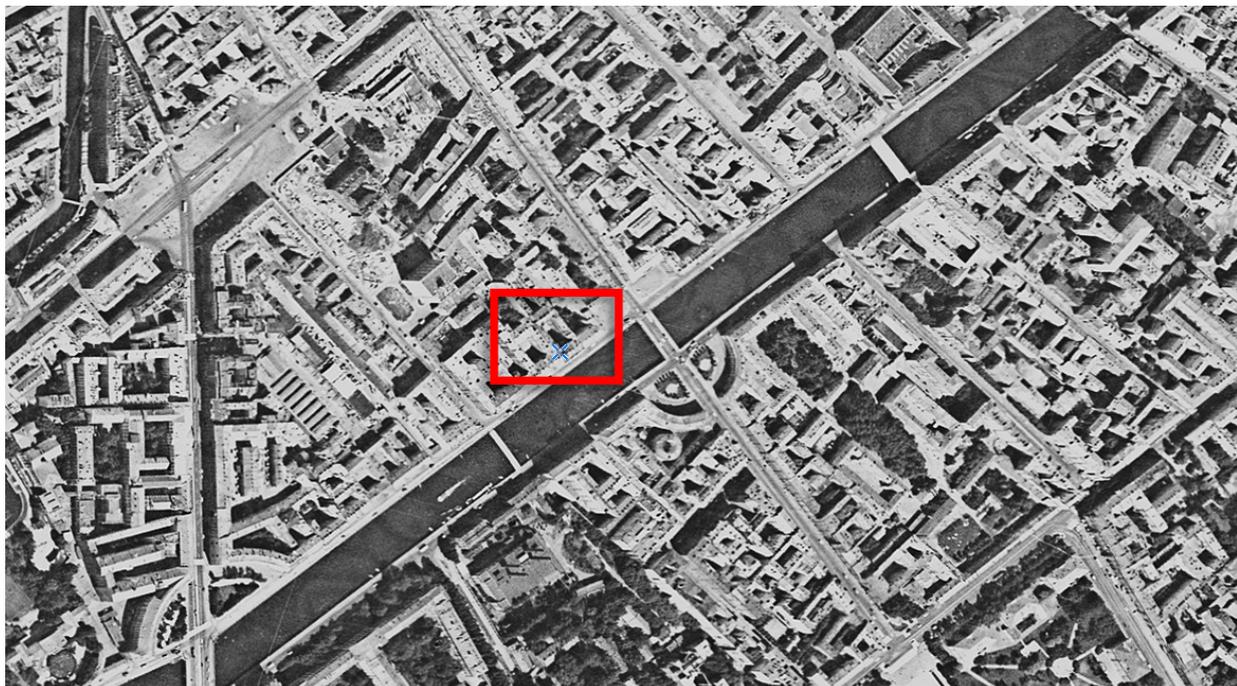
2. План Ленинграда, составленный аэрофотограмметрической частью
 А.П.О. Ленсовета. 1933 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/>
 (дата обращения: 07.08.2022);



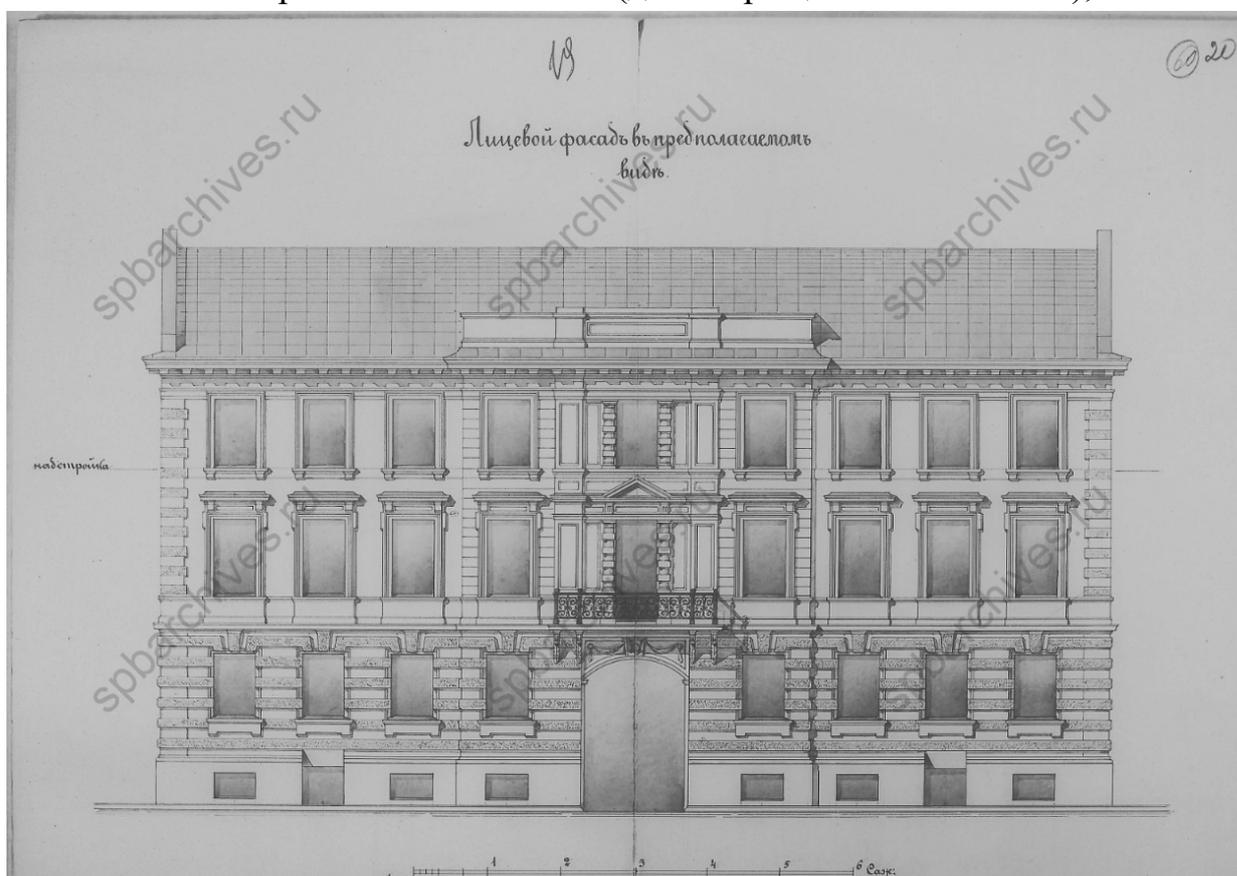
3. Немецкая аэрофотосъёмка. 1942 г. // ЭтоМесто URL:
<http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);



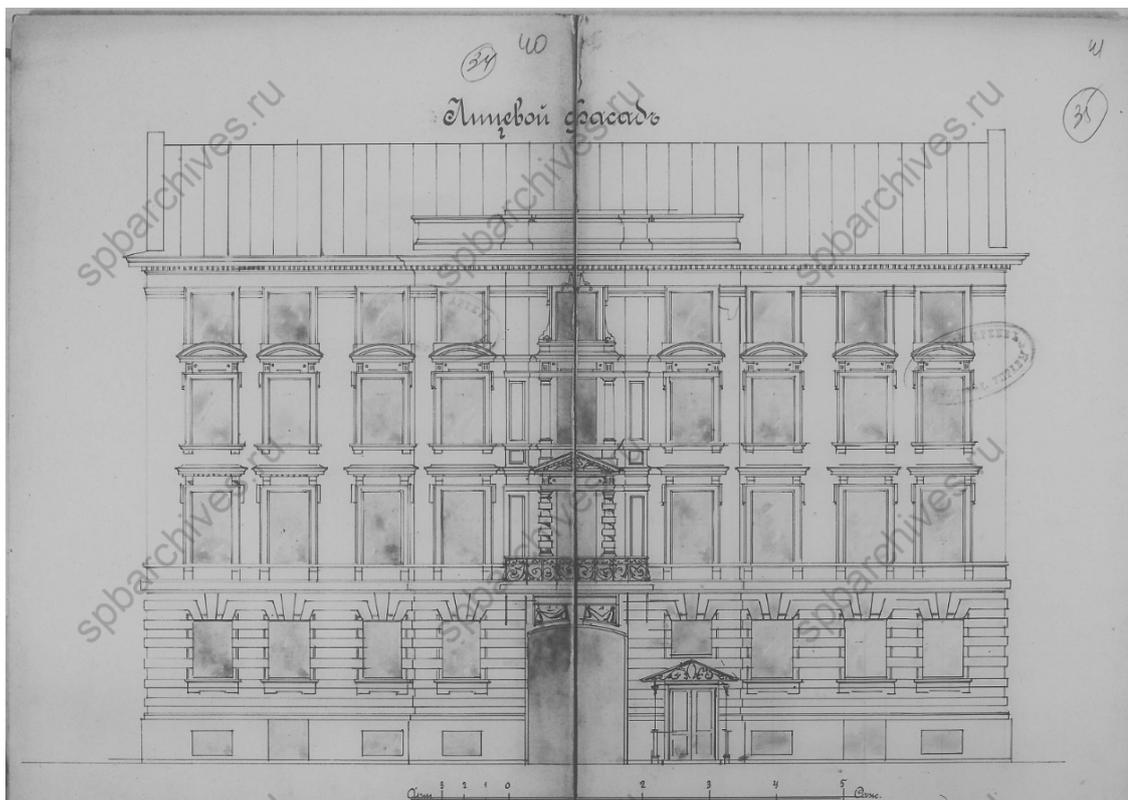
4. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. // ЭтоМесто URL:
<http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);



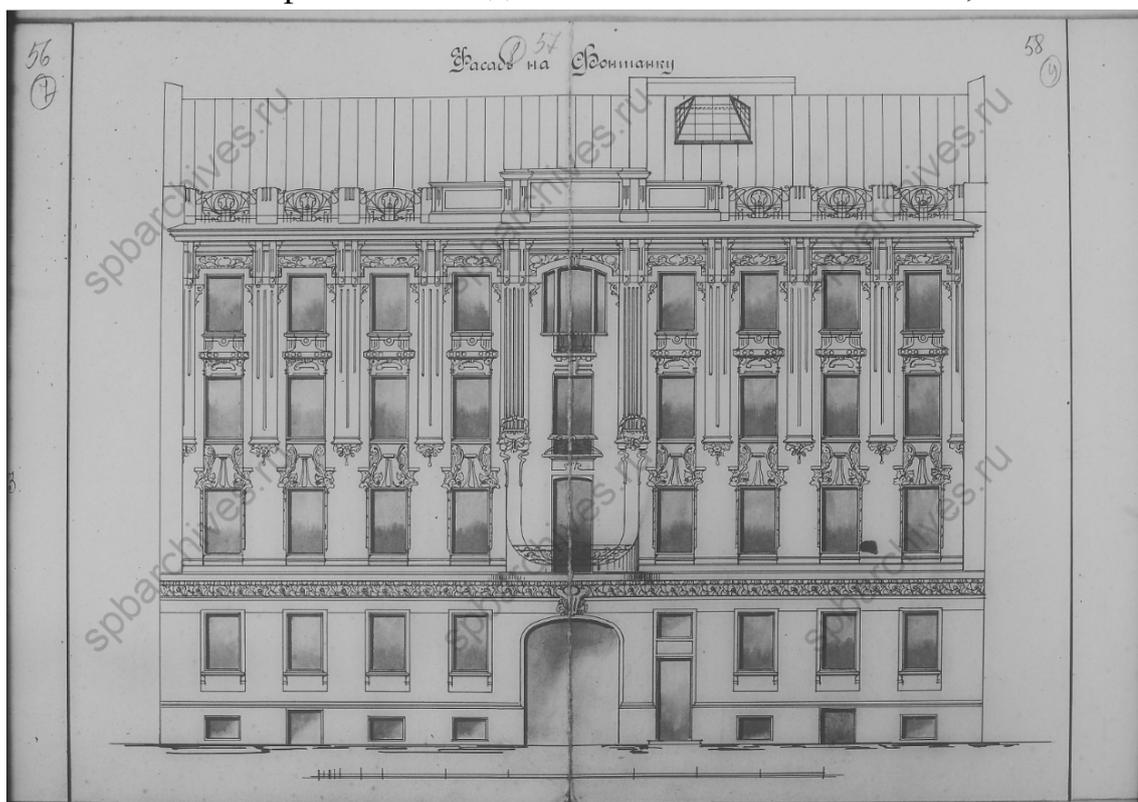
5. Спутниковая карта Ленинграда. 1980 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 07.08.2022);



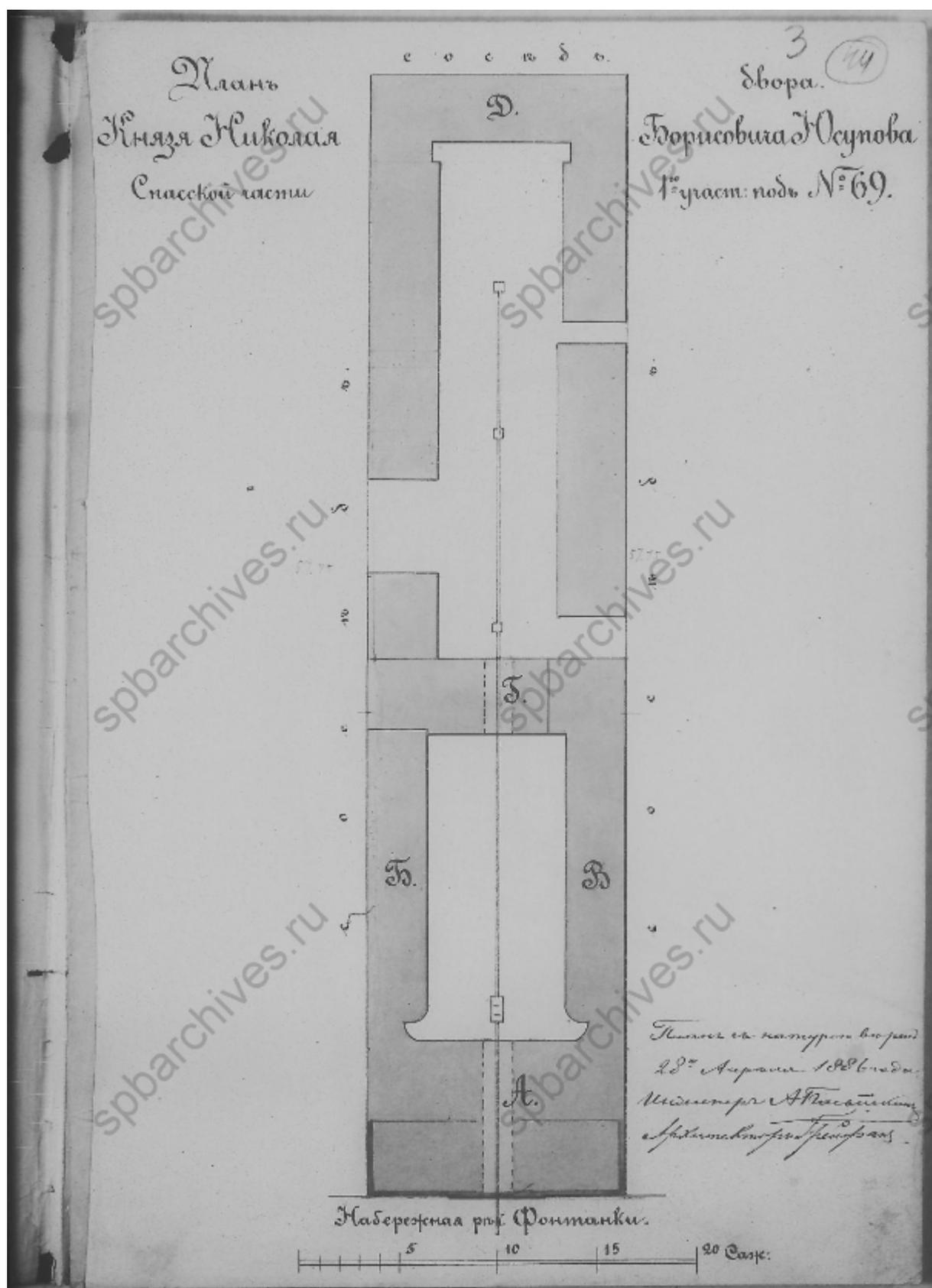
6. Лицевой фасад дома. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 19-20;



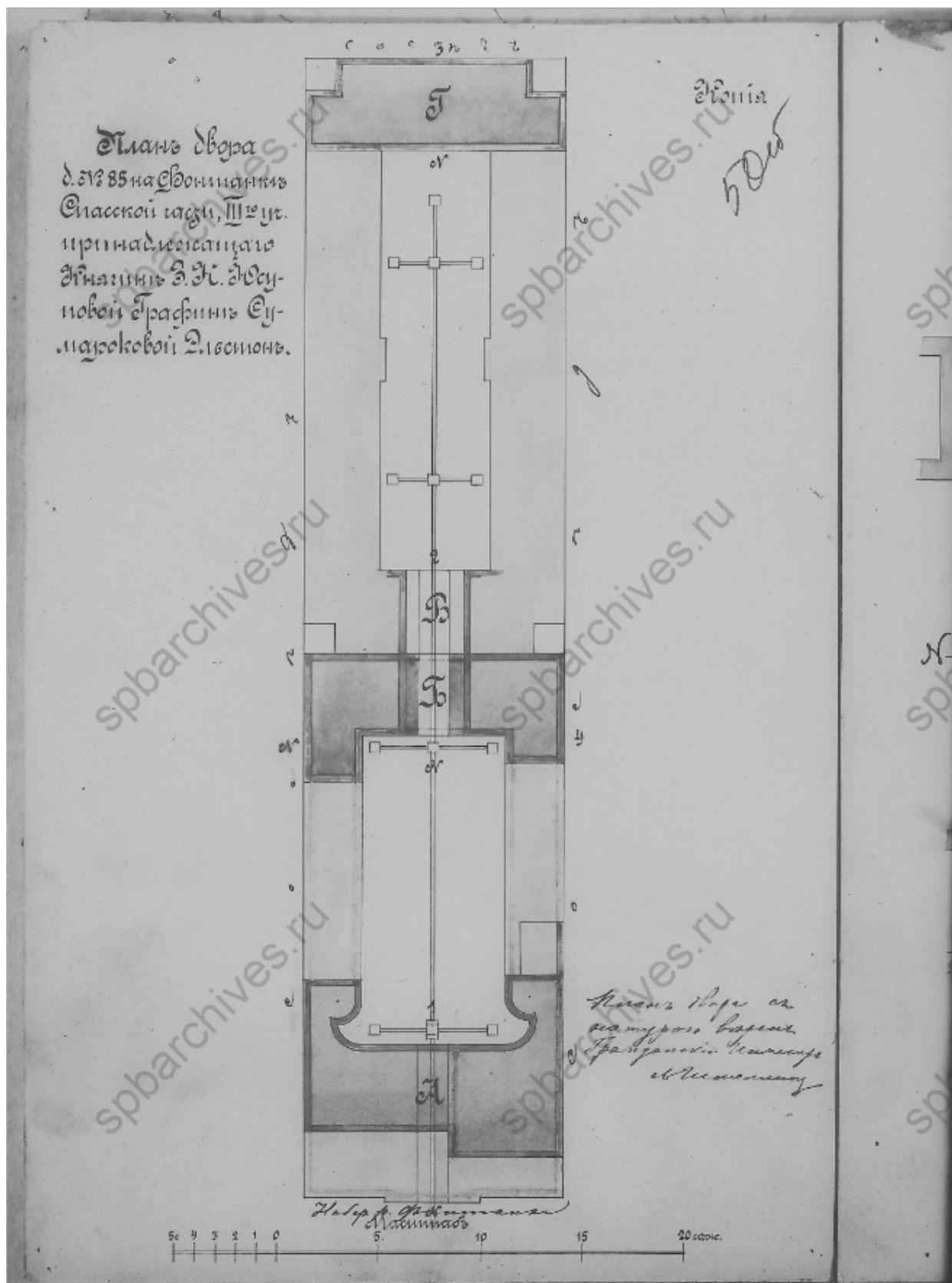
7. Лицевой фасад дома. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 40-41;



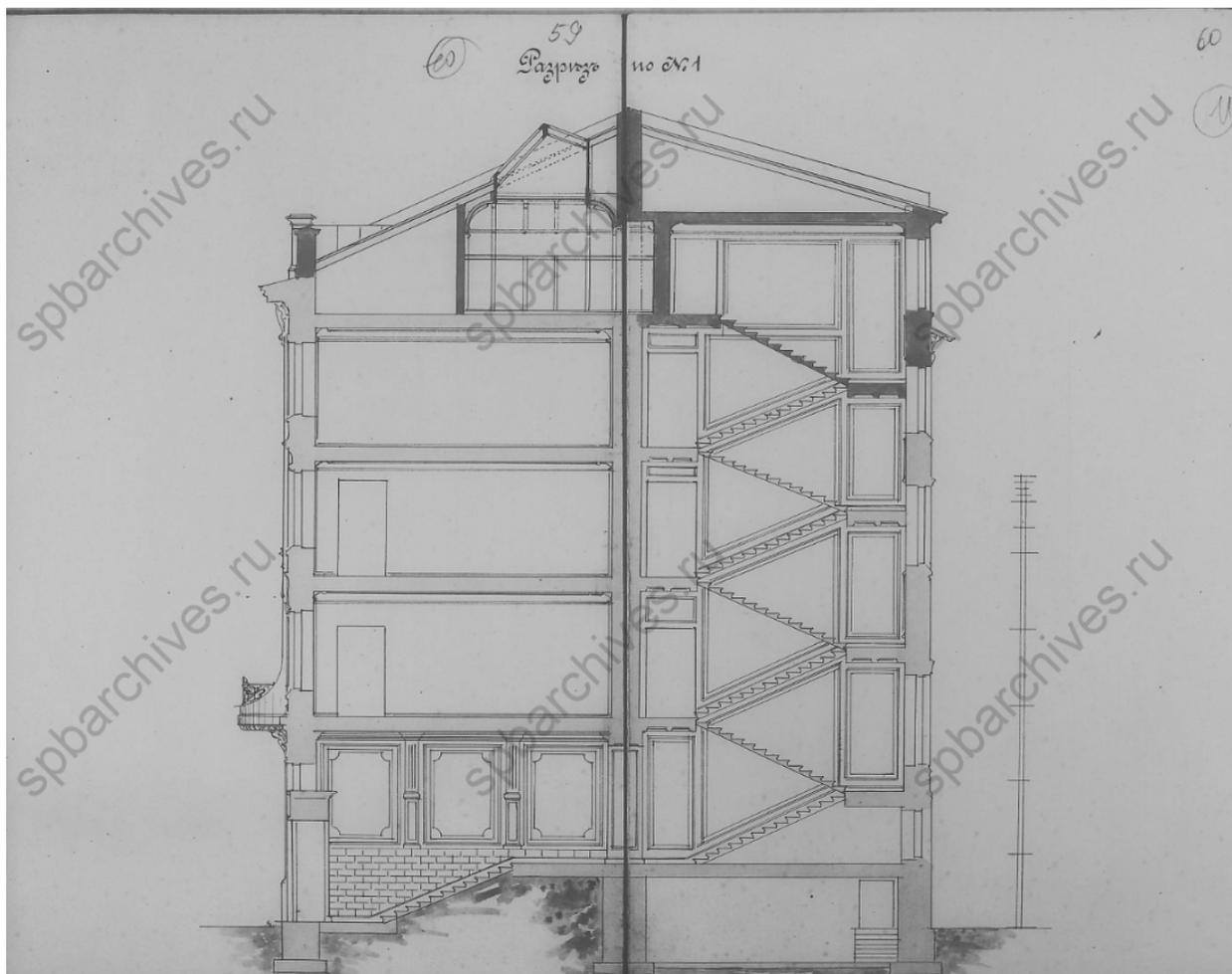
8. Фасад на Фонтанку. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 57-58;



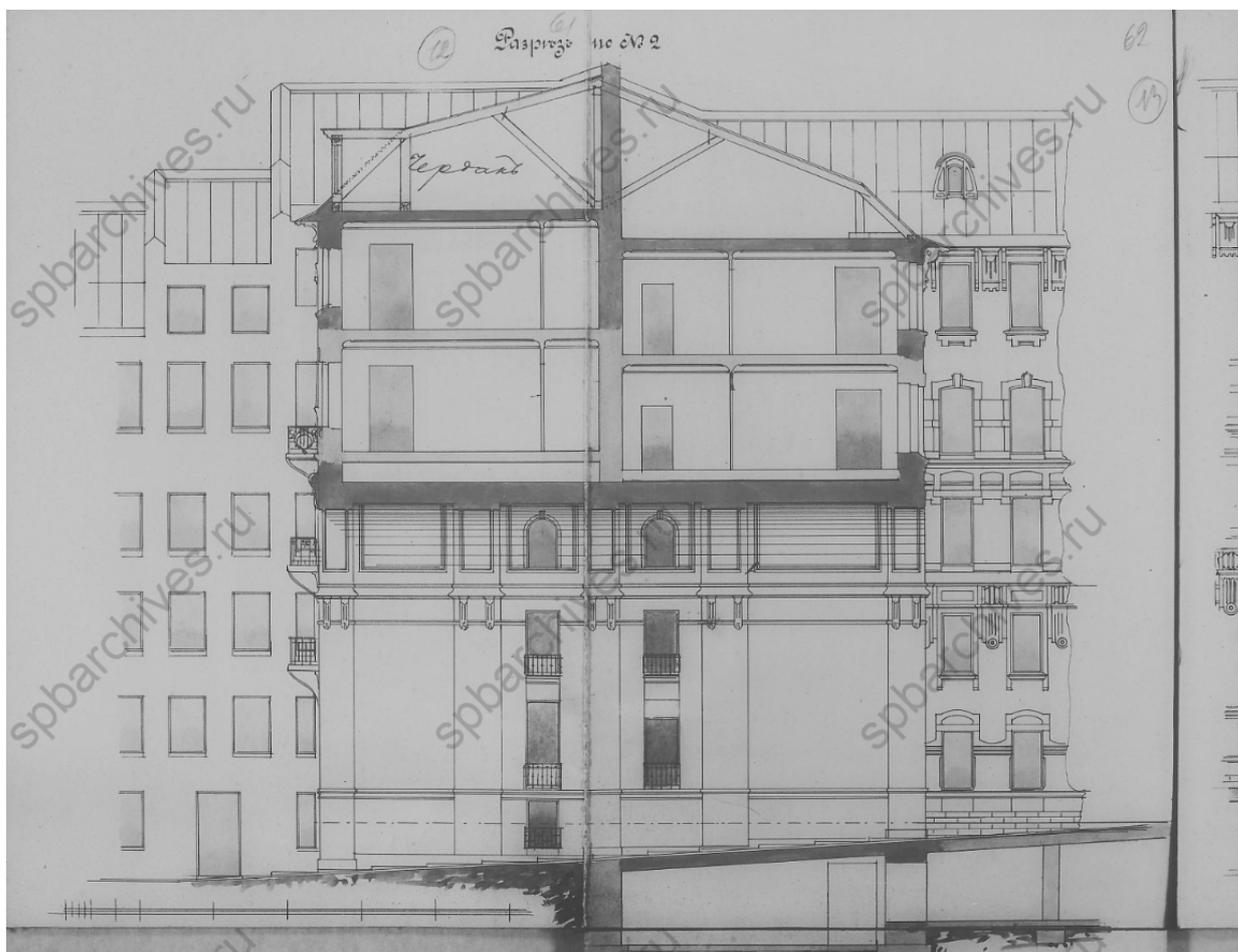
9. План двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 44;



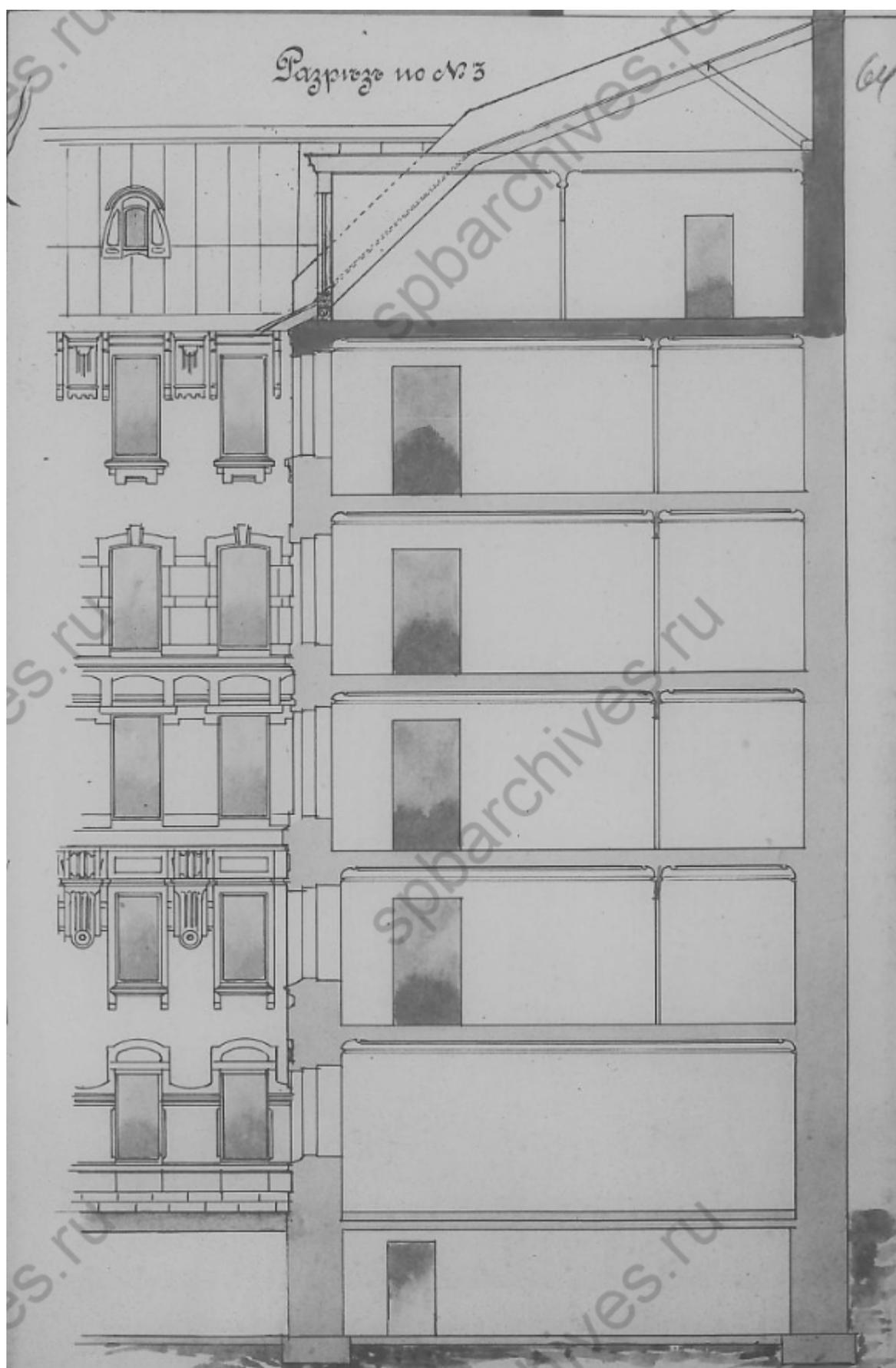
10. План двора. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 50;



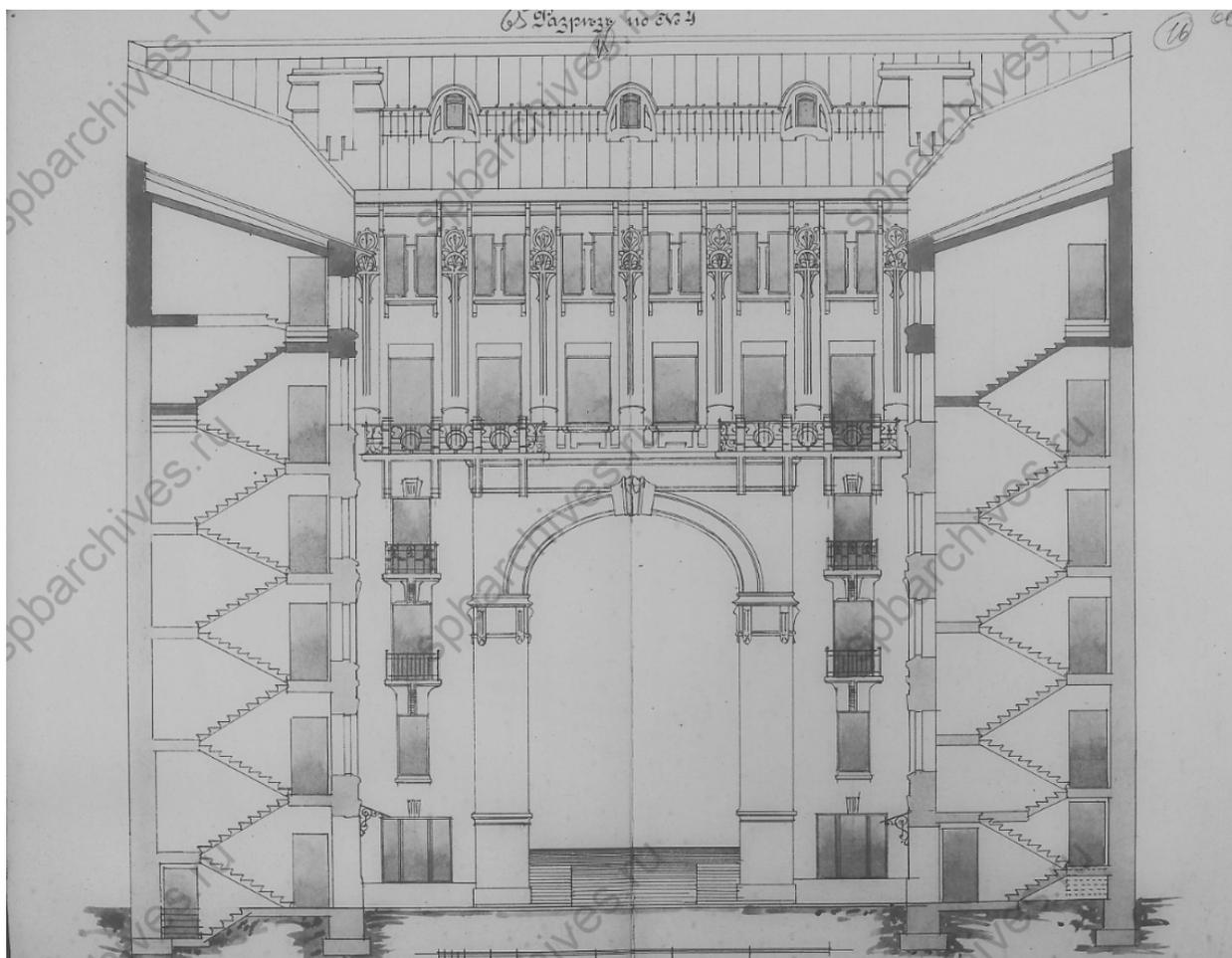
11. Разрез по №1. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 59-60;



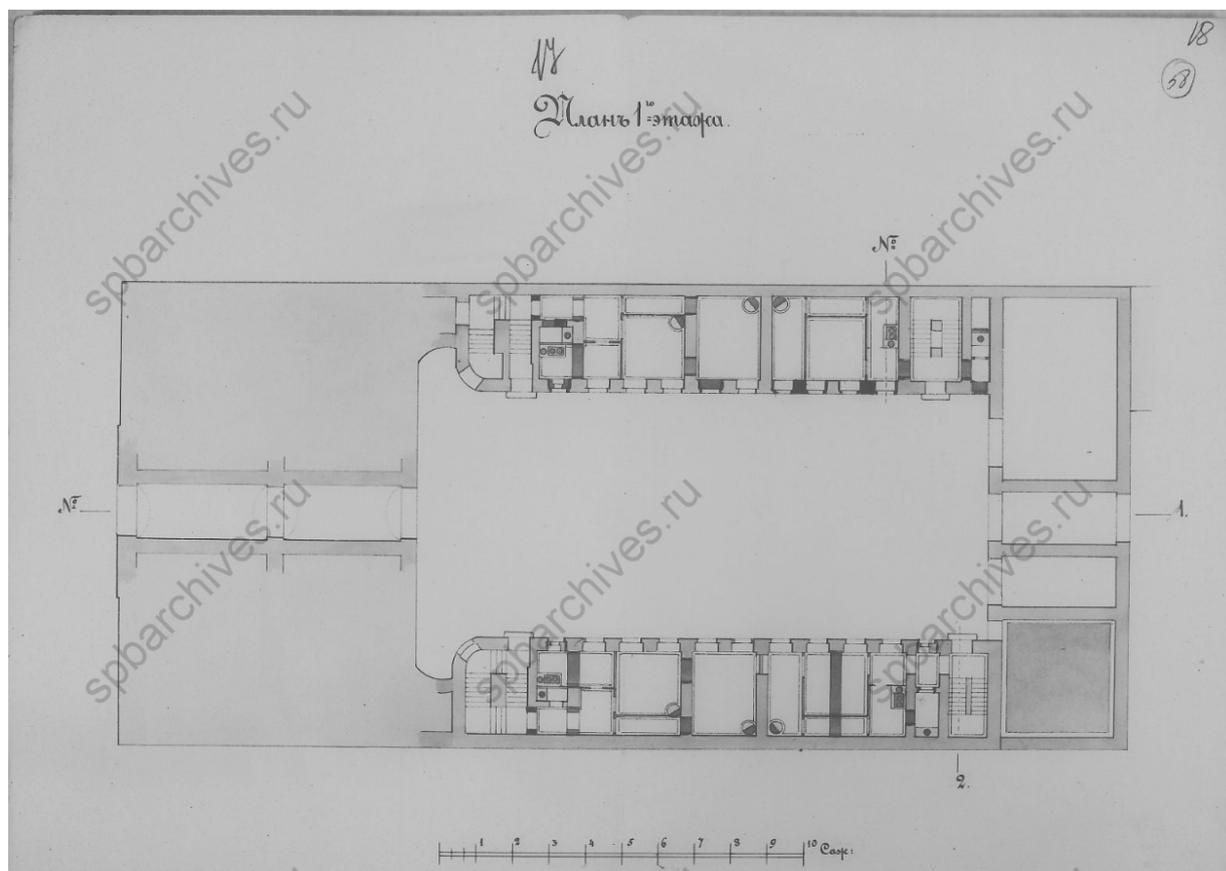
12. Разрез по №2. Чертежи дома на участке, принадлежавшем
 Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб
 ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 61-62;



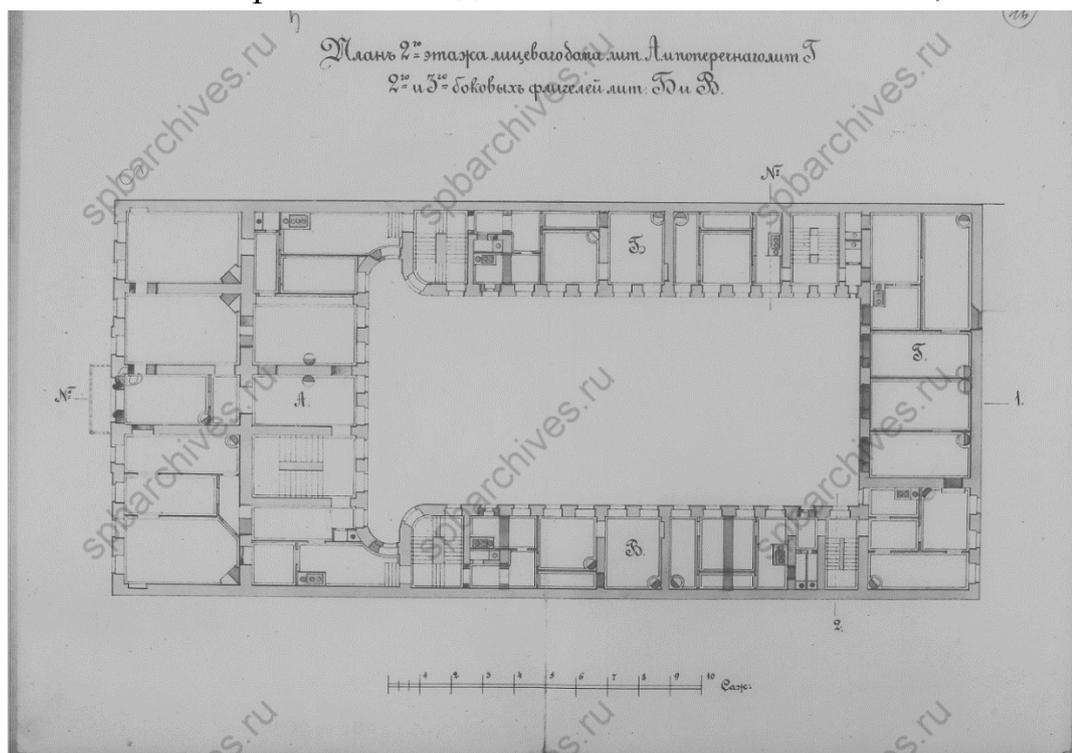
13. Разрез по №3. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 64;



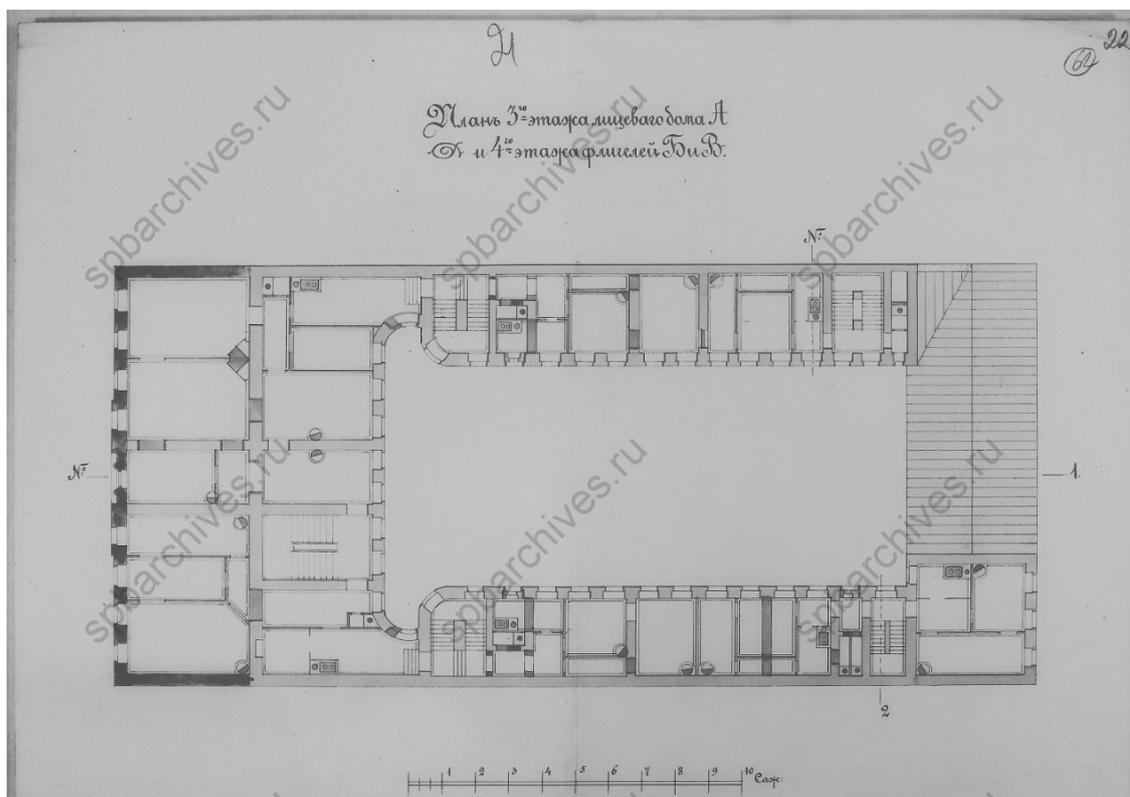
14.Разрез по №4. Чертежи дома на участке, принадлежавшем
Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб
ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 65;



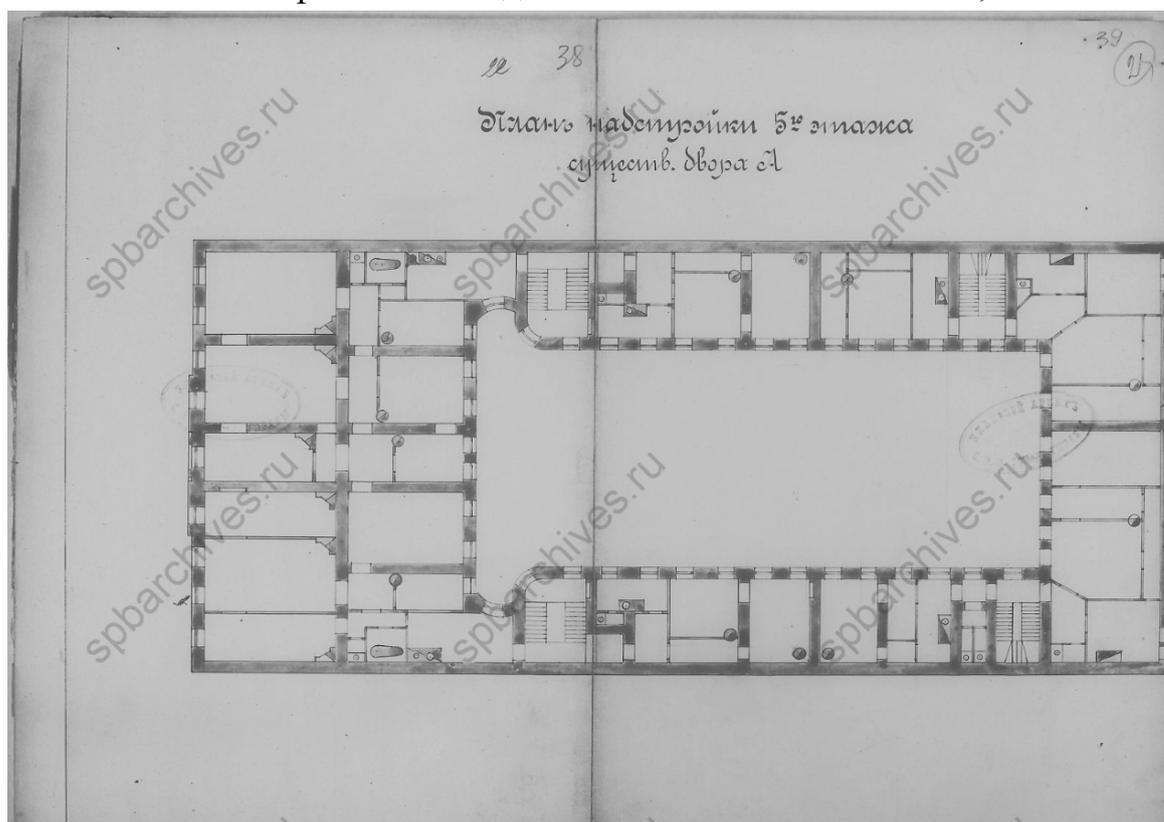
15. План первого этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 17-18;



16. План второго этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 16;



17. План третьего этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 21-22;



18. План надстройки пятого этажа. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Н.Б.Юсупову, З.Н.Юсуповой по наб.р.Фонтанки, 85. ЦГИА СПб ф.513 оп.102 д.9942. 1859–1904 гг. л. 38-39;



19. Вид на набережную реки Фонтанки - дома №№ 85-89. ЦГАКФФД
СПб. Фотодокумент В 4480. начало 1900-х гг.;



20. Вид на набережную реки Фонтанки - дома №№ 81-85. ЦГАКФФД
СПб. Фотодокумент В 4481. начало 1900-х гг.;



21. Фасады домов №83-№85 на набережной реки Фонтанки. ЦГАКФФД
СПб. Фотодокумент Гр 65895. Июль 1926 г.;



22. Фасад дома №85 на набережной реки Фонтанки. ЦГАКФФД СПб.
Фотодокумент Гр 71620. 1949 г.;



23. Вид части фасада жилого дома № 85 по набережной Фонтанки
(бывший доходный дом Юсуповых, архитекторы Х.И.Грейфан,
А.М.Пасыпкин, Л.В.Шмеллинг, 1886 год, 1902-1904 гг.). ЦГАКФФД
СПб. Фотодокумент Бр 73611. 1969 г.;



24. Арочные проезды во дворе жилого дома № 85 по набережной реки Фонтанки. Бывший доходный дом Б.Н. и З.Н. Юсуповых. Архитектор Л.В.Шмеллинг, 1902-1904 гг. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212757. 1 мая 1996 г.