

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г.**

г. Санкт-Петербург

«13» декабря 2023 г.

### 1. Дата начала и окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в периоды с «21» июля по «02» октября 2023 года, с «07» декабря по «13» декабря 2023 г. на основании договоров №№ 3/23, 4/23 и 5/23 от «21» июля 2023 года (Приложение №8).

### 2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

### 3. Заказчик экспертизы

ООО "Восстановление" (ИНН: 7814784004, юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Школьная, дом 73, лит. А, корп. 2, пом. 19-Н, оф. 2). Лицензия МКРФ 21506. Дата предоставления лицензии: 23.07.2021.

### 4. Сведения об экспертах

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

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

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	41 год
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»

<p>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	--

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p><b>Глинская Наталья Борисовна</b></p>
<p>Образование</p>	<p>Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина</p>
<p>Специальность</p>	<p>Искусствовед</p>
<p>Стаж работы по профессии</p>	<p>43 года</p>
<p>Место работы и должность</p>	<p>Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»</p>
<p>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>Аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5). Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»- в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталья Борисовна». Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории</li> </ul>

	историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	18 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032 (п.11). аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).  Объекты экспертизы: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

Сведения об обстоятельствах, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.07.2009г. № 569, отсутствуют, а именно:

- Эксперты не имеют родственные связи заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

- Эксперты не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- Эксперты не имеют долговые или иные имущественные обязательства перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговые или иные имущественные обязательства перед экспертом;

- Эксперты не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

- Эксперты 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 права для себя или третьих лиц.

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

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

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

## **6. Цель и объект экспертизы**

### **6.1 Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2 Объект государственной историко-культурной экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г, в составе:

#### Раздел 1. Предварительные работы

Том 1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (Шифр: 01-01-23-ИРД);

Том 2. Часть 2. Фотофиксация помещений квартиры до начала работ (Шифр: 01-01-23-ФФ);

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Том 3. Часть 1. Историко-архивные натурные исследования. Обмерные чертежи (Шифр: 01-01-23-ОЧ);

Том 4. Часть 2. Техническое обследование квартиры №5 (Шифр: 01-01-23-ТО);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №5.

Том 5. Часть 1. Пояснительная записка (Шифр: 01-01-23-ПЗ);

Том 5. Часть 2. Архитектурные решения (Шифр: 01-01-23-АР);

Том 5. Часть 3. Водоснабжение и канализация (Шифр: 01-01-23-ВК);

Том 5. Часть 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование (Шифр: 01-01-23-ОВК);

Том 5. Часть 5. Электроснабжение и электроосвещение (Шифр: 01-01-23-ЭО).

## **7. Перечень документов, предоставленных заявителем**

- Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного

объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г., в составе указанном в п. 6.2 настоящего Акта.

- Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №1).
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г. (Приложение №2).
- Копия Распоряжения КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)» (Приложение №3).
- Копия задания 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 КГИОП № 01-21-3054/22-0-1 от 26.12.2022 г. (Приложение №5).
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости на проектируемое помещение № КУВИ-001/2023-167065558 от 21.07.2023 г. (Приложение №6).
- Копия Технического паспорта (Приложение №7).
- Копия планов ГУП ГУИОН (Приложение №7).
- Договор между собственником и ООО «Восстановление» (Приложение №12)

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

В ходе осмотра объекта установлено, что внутри рассматриваемого помещения планировка не соответствует планам ГУП ГУИОН (Приложение №7), а также планировкам электронной системы ГИС (Приложение №6).

Документация в отношении произведенных работ в адрес экспертов не предоставлена.

Экспертами установлено, что выполненные работы по демонтажу перегородок и отделки не привели к изменению предмета охраны выявленного объекта культурного наследия.

Конструктивная система здания – сохраняется, исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены и проемы в них сохраняются. Объемно – планировочное решение здания – сохраняется, перепланировка помещений предусмотрена в габаритах капитальных стен и перекрытий за счет демонтажа ненесущих перегородок и устройства новых перегородок и антресоли. Элементы интерьера, составляющие предмет охраны объекта, в границах кв. №5 отсутствуют.

Иные обстоятельства, которые могут повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

Настоящий акт экспертизы совместно с проектной документацией был направлен в КГИОП на рассмотрение в установленном порядке. КГИОП были выданы замечания к проекту и к акту экспертизы (письмо КГИОП от 07.12.2023 № 01-24-2607/23-0-1), в связи с чем экспертами было принято решение о возобновлении экспертизы с 07.12.2023 г. с целью повторного рассмотрения проектной документации с устраненными замечаниями КГИОП и внесения изменений в настоящий акт экспертизы.

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы архивов ЦГИА СПб, а также материалы, хранящиеся в открытом доступе.

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

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (п. 10.2 Акта) и альбом иконографии (Приложение №10. Материалы иконографии).

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Н.Б. Глинская) (Приложение №4. Материалы фотофиксации).

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

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

4) анализ представленных заказчиком документов в составе: исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода

экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

### **10.1 Учетные сведения**

На основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, включено в список выявленных объектов культурного наследия под наименованием «Дом Зверкова (И.С. Никитина)» (п/п № 75) (Приложение №1).

Границы выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)» утверждены КГИОП 18.12.2002 г. (Приложение №2).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)» утвержден Распоряжением КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76 (Приложение №3).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ЕГРН), собственником помещения №5 является Жаров А.И. Назначение помещения – жилое, наименование - квартира (Приложение №6).

Технический паспорт помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, выполнен ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района (Приложение №7).

### **10.2 Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и(или) датах связанных с ним исторических событий)**

Дом Зверкова (И.С. Никитина) находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга на пересечении Столярного переулка и Набережной канала Грибоедова (ранее Екатерининский канал). Границы участка объекта ограничены Набережной канала Грибоедова по юго-восточной стороне, Столярным переулком на юго-западе и на севере существующей застройкой выходящей на Казначейскую улицу.

Пятиэтажное здание было построено в 1827-1828 гг. для богатого купца, коммерции советника и ростовщика И.Д. Зверкова. Вплоть до начала XX века являлось самым высоким жилым зданием Санкт-Петербурга. Здание было построено по типу доходного дома, квартиры которого сдавались в аренду для людей среднего достатка.

В конце 1829 г. по май 1831 г. в доме жил Н.В. Гоголь, который описал его в своем произведении «Записки Сумасшедшего».

В 1849 году известно, что участок принадлежит И.А. Жадимировскому.

В мае 1860 г. по проекту архитектора С.М. Тушинского для почетного гражданина Стефана Петрова Елисеева были выполнены работы по ремонту крылец, перемычек над окнами, западных рам, декоративного убранства окон и наружных дверей. Полукруглые окна надворного флигеля были переделаны в прямые.

В июне 1860 г. для почетной гражданки А.В. Куманиной архитектор С.М. Тушинский разработал проект каменного четырехэтажного флигеля в задней части двора.

В 1861 г. в доме недолго проживал писатель Г.И. Успенский.

В 1863 г. по проекту архитектора С.М. Тушинского для почетной гражданки А.В. Куманиной были построены 4 лестницы в лицевом 5-этажном на подвалах доме с возведением

при них новых каменных стен, а также надстроены 2 этажа в надворных 4-этажных флигелях. При входах в лицевой дом с улицы были устроены металлические зонтики на колоннах.

В 1876 г. в нижнем этаже каменного 3-этажного флигеля во дворе дома из помещения бывшего сарая была устроена дворницкая.

С 1896 г. по 1911 г. в доме располагалась Мастерская Метеорологических и Физических Инструментов «Ф.О. Мюллер».

В 1910 г. архитектором А.И. Зазерским разработан проект надстройки дома 2-мя этажами и частичного изменения оформления фасадов (оформление первого этажа, сандрики над окнами третьего этажа были сохранены). Проект был выполнен для купца 2-й гильдии Ивана Семеновича Никитина. Завершенные работы сформировали облик здания который сохранился до сегодняшних дней.

В конце XIX - начале XX вв. этом доме располагалось множество организаций:

- Санкт-Петербургское общество германских подданных для оказания помощи нуждающимся соотечественникам;
- Иностранная ремесленная управа;
- Санкт-Петербургское общество эсперантистов «Эсперо»;
- редакция журнала «Христианин».

В 1928 году в доме располагался Всероссийский союз и община евангельских христиан.

В 1934-1935 гг. – 290-й очаг Октябрьского района.

С 1939 г. и до 1988 г. в доме находился Детский сад Октябрьского района №46.

**В 2001 году** здание было включено в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

### 10.3 Описание объекта, современное состояние

Объект разноэтажный состоящий из пяти объемов, четырех образующих внутренний двор и объема внутри двора:

- два лицевых корпуса в 6-7 этажей выходящих на Набережную канала Грибоедова и Столярный переулок;
- два дворовых корпуса в 4 этажа;
- отдельно стоящий корпус внутри двора в 3 этажа.

В центральной части лицевого корпуса по Столярному переулку устроен воротный проезд во двор перекрытый цилиндрическим сводом с веерным рустом.

Лестницы с известняковыми ступенями, с забежными ступенями, на сводах и косоурах, на столбах и сводах, с металлическими кованными ограждениями в виде пересекающихся овалов с перехватами, с металлическим балюстрадным ограждением с профилированным деревянным поручнем Крыши лицевых и дворовых корпусов – металлические, скатные, внутреннего флигеля - скатная с центральным повышенным объемом.

Архитектурно-художественное оформление фасадов выполнено в стилистике неоклассицизма.

Лицевой фасад по Набережной канала Грибоедова симметричной композиции, завершён треугольным и фигурными шипцами. Цоколь - известковая скоба. Стены фасадов оштукатурены и окрашены, в уровне 1-2-го этажей фактурная штукатурка, обработанная под руст. Фасад условно разделен на пять частей вертикальными линиями водосточных труб. В центральной части в уровне второго и третьего этажей два балкона на 5-ть световых осей, на

металлических каннелированных кронштейнах с цветочным орнаментом. Исторические балконные ограждения утрачены. В боковых частях в уровне пятого этажа полуциркульные в плане, два балкона с металлическими коваными ограждениями с венками и фризом меандра в верхнем поясе.

Фасад по горизонтали членят междуэтажный профилированный карниз с гладким фризом и металлическим окрытием между 1-м и 2-м этажами, подоконная тяга 5-го этажа с профилем в нижней части, штукатурная композиция с букраньями, лентами и провисающими гирляндами под оконными проемами 5-го этажа по центральной оси, профилированный карниз с выступом и раскреповкой, фризом дентикул и ионников, под карнизом штукатурный фриз с раппортом из грифонов, стилизованным листовным орнаментом, лавровыми венками и пальметтами. Под оконными проемами 6-го этажа расположена штукатурная композиция со стилизованными факелами, датировкой «1910», волютообразным листовным рисунком и лентами.

Окна цокольного этажа прямоугольные. Окна 1-го этажа с полуциркульным завершением, двери прямоугольные с полуциркульной фрамугой. Окна 2-го этажа прямоугольные оформленные профилированными штукатурными наличниками с замковыми камнями с веерным рустом, в том числе с маскаронами, с прямоугольными нишами с ложными балюстрадами в подоконном пространстве, деревянные проемы балконных дверей прямоугольные, оформлены замковым камнем с веерным рустом.

Окна 3-го этажа прямоугольные оформлены профилированными штукатурными наличниками, с профилированными подоконными досками, с линейными и треугольными сандриками, в том числе с прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями. Оформление окон чередуется. Деревянные проемы балконных дверей прямоугольные, оформлены фигурным наличником с треугольным сандриком на кронштейнах, с двумя прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями.

Окна 4-го этажа почти квадратной формы оформлены профилированными штукатурными наличниками, с профилированными подоконными досками. По центральной оси окно фланкировано двумя полуциркульными нишами с амфорами (каннелированное тулово, ручки оформлены маскаронами) на постаменте, постамент внизу оформлен листовными провисающими гирляндами.

Окна 5-го этажа прямоугольные оформлены профилированными штукатурными наличниками, по центральной оси фланкированы каннелированными полуколоннами. Прямоугольные проемы балконных дверей 5-го этажа фланкированы каннелированными полуколоннами, над дверными проемами штукатурные композиции с букраньями, лентами и провисающими гирляндами.

Термальное окно по центральной в уровне 6 этажа, остальные окна прямоугольные.

Угловой фасад. Цоколь - известковая скоба. Стены фасадов оштукатурены и окрашены, в уровне 1-2-го этажей фактурная штукатурка, обработанная под руст. В уровне второго, третьего, четвертого и шестого этажей прямоугольные в плане балконы на металлических каннелированных кронштейнах с цветочным орнаментом. В уровне 2-4 этажей металлические сливы в виде змеиных голов. Исторические ограждения балконов утрачены. В уровне 6-го этажа балкон на фигурном кронштейне (букранья; подшивка плиты балкона оформлена филенкой), металлическое кованое ограждение с фризом «бегущая волна». Оконные и дверные проемы по форме соответствуют лицевому фасаду по каналу Грибоедова. Оформление частично повторяет также лицевой фасад в уровне 1-2 этажей – замковые камни с веерным рустом, в уровне 3-4 этажей – профилированные наличники, в уровне 6 этажа – фланкирован

каннелированными полуколоннами. Заполнение балконных дверных проемов – деревянное. Профилированный карниз с дентикулами, полусферический купол с металлическим покрытием.

Лицевой фасад по Столярному переулку почти полностью повторяет композицию и декоративное оформление лицевого фасада по каналу Грибоедова, отличительными чертами является центральный ризалит в уровне 1 этажа, завершенный балконом, с воротным проездом и отсутствием балкона в уровне третьего этажа в центральной части.

Дворовые фасады. Цоколь – известняк. Стены фасадов оштукатурены и окрашены. У лицевых объемов между 1-м и 2-м этажами профилированный карниз с металлическим покрытием, профилированный карниз с металлическим покрытием, с небольшим выступом между 2-м и 3-м этажами междуэтажные тяги с металлическим покрытием между 5-м и 6-м этажами. Оконные проемы прямоугольные, с полуциркульным завершением, с пологим завершением, оформленные подоконными карнизами, полуциркульными нишами. Дверные проемы прямоугольные. Подоконная тяга под 3-м этажом на дворевом корпусе. Профилированный венчающий карниз с выносом на дворовых корпусах.

Внутренние и наружные несущие стены – кирпичные.

Перекрытия подвала лицевого корпуса по каналу Грибоедова – коробовые, в том числе с распалубками и сомкнутые с распалубками. Междуэтажные - плоские.

Системы отопления, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения – централизованные, от городских сетей.

Заполнения оконных проемов – деревянные, частично заменены на ПВХ.

Рассматриваемая квартира № 5 расположена в угловой части между двумя лицевыми корпусами на третьем этаже. Квартира включает несколько жилых комнат, с 2 совмещенными санузлами и помещением кухни. Ориентация трехсторонняя, окна выходят на Столярный переулок, набережную канала Грибоедова и во внутренний двор. Несущие стены продольные. Стены выполнены из кирпичной кладки красного глиняного кирпича пластического формирования на известково-песчаном растворе. Перекрытия плоские.

Настоящее расположение перегородок имеет существенные отличия от планов ГУП ГУИОН и раздела 5 выписки из ЕГРН. Выполнена перепланировка внутри квартиры - объединены помещения в осях А-Б, ориентированный в сторону Столярного переулка, организовано единое помещение в осях Б1-В1 с устройством антресоли на части площади вдоль оси 3. Антресоль имеет ширину порядка 2.3 м и занимает часть пространства комнаты, имеет площадь около 6 кв. м., высоту – 2.1 м до отметки пола, расположена вдоль внутренней несущей стены. Для доступа устроена деревянная лестница.

Изменены планировки кухни и санузлов. При этом изменения не касаются предмета охраны - исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажные перекрытия (местоположение) - сохранены. Исторические лестницы расположены вне границ проектирования.

Архитектурно-художественной отделки и предметов ДПИ не выявлено. В помещениях выполнен ремонт с использованием современных материалов.

Входная дверь в квартиру – металлическая, современная. Оконные заполнения и балконная дверь выполнены из ПВХ профилей, цвет наружной нитки – коричневый, внутренней – белый, заменены с нарушением предметов охраны – исторической расстекловки, материала.

#### **10.4 Анализ проектной документации**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г. на основании задания КГИОП № 01-21-3054/22-0-1 от 26.12.2022 г. (Приложение №5).

##### **Раздел 1. Предварительные работы**

В рамках предварительных работ проведен сбор и анализ исходно-разрешительной документации, а также «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». Комплект исходно-разрешительной документации, представлен *Томе 1. Часть 1. «Исходно-разрешительная документация»*. (шифр: 01-01-23-ИРД). В Акте влияния сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А.

В ходе предварительных исследований выполнена протокольная фотофиксация объекта с учетом границ проектирования, представленная в *Томе 2. Часть 2. «Фотофиксация помещений квартиры до начала работ»* (шифр: 01-01-23-ФФ).

##### **Раздел 2. Комплексные научные исследования**

Результаты проведения историко-архитектурных исследований – обмерные чертежи представлены в *Томе 3. Часть 1. Историко-архитектурные исследования. Обмерные чертежи* (шифр: 01-01-23-ОЧ).

Материалы обследования технического состояния конструкций в границах проектирования представлены в *Томе 4. Часть 2 «Техническое обследование квартиры №5»* (шифр: 01-01-23-ТО).

На предварительном этапе был выполнен общий осмотр здания, а также сбор общих сведений о здании, сроках эксплуатации, сформулирована общая характеристика объемно-планировочного и конструктивного решений.

Проведено визуальное обследование несущих стен, междуэтажных перекрытий, перемычек проемов в границах квартиры №5. Сделаны выводы о работоспособном состоянии конструкций и пригодности для дальнейшей эксплуатации. Значительных дефектов не выявлено.

Обследуемая квартира оборудована системами электроснабжения, централизованного отопления, централизованного холодного водоснабжения, канализации и вентиляции. Газоснабжение и горячее водоснабжение отсутствует.

##### **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №5**

В Томе 5. Часть 1. «Пояснительная записка» (шифр: 01-01-23-ПЗ) представлена информация об исходных данных для проектирования, краткая характеристика объекта, его технические характеристики, краткая историческая справка, описание проектных решений.

Представлен состав работ:

Архитектурные решения:

- Замена наружных и внутренних дверных заполнений квартиры. Внутренние двери – деревянные филленчатые, наружная – металлическая с деревянной филленчатой накладкой. Используется древесина хвойных пород.
- Замена заполнений оконных проемов (лицевые фасады и дворовый) на деревянные стеклопакеты с сохранением рисунка исторической расстекловки, исторического цвета и глубины откосов. Цвет со стороны фасада – коричневый, близкий к RAL 8017, в соответствии с предметом охраны.
- Замена балконной двери на деревянную, двухстворчатую, симметричную, с фрамугой, с сохранением рисунка и исторического цвета и глубины откосов. Цвет со стороны фасада – коричневый, близкий к RAL 8017, в соответствии с предметом охраны.

Водоснабжение и канализация.

Источником холодного и горячего водоснабжения является действующая внутридомовая сеть. Прокладка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения производится скрыто.

Отопление, вентиляция и кондиционирование.

Система отопления является частью существующей системы отопления всего здания, решена с верхней разводкой, в целом сохраняется. К установке приняты новые отопительные приборы - конвекторы.

Схема вентиляции - в санузлах приточно-вытяжная, вытяжка запроектирована в существующие вентканалы. В комнатах вентиляция естественная.

Электроснабжение и электроосвещение.

Электроснабжение объекта осуществляется от ГРЩ дома. Запроектирована внутренняя разводка кабелей систем и установка приборов освещения, розеток, выключателей, ГРЩ квартиры располагается в помещении коридора.

В *Томе 5. Часть 2. «Архитектурные решения» (шифр: 01-01-23-АР)* - представлены чертежи архитектурных решений, а именно: обмерный план квартиры, эскизы оконных и дверных заполнений, экспликация полов, узлы, Проектные решение подтверждены материалами иконографии.

В *Томе 5. Часть 3. «Водоснабжение и канализация» (Шифр: 01-01-23-ВК), Часть 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (Шифр: 01-01-23-ОВК), Часть 5. «Электроснабжение и электроосвещение» (Шифр: 01-01-23-ЭО)* - представлены схемы проектируемых инженерных систем, планы с указанием мест их размещения общие указания, спецификации оборудования и материалов.

Для достижения целей настоящей экспертизы экспертами в рамках рассмотрения проектной документации был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям сохранения предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А. утвержденного Распоряжением КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76 (Приложение №2).

*1. Объемно-пространственное решение, в том числе исторические конфигурация и габариты здания, не изменяются.*

**2. Конструктивная система**, в том числе исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажные перекрытия – местоположение; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественная отделка; - сохраняется без изменений.

**3. Архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе:**

*лицевой фасад по наб. кан. Грибоедова: исторические оконные проемы 2-6 го этажей – местоположение, конфигурация, габариты – сохраняется;*

*оформление оконных проемов профилированные штукатурные наличники с профилированными подоконными досками, с линейными и треугольными сандриками, в том числе с прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями – сохраняется;*

*угловой фасад: балкон на 1-у световую ось, на металлических каннелированных кронштейнах с цветочным орнаментом, а так же металлические сливы в виде змеиных голов, их местоположение, конфигурация (прямоугольные в плане), габариты – сохраняется без изменений.*

*проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (в уровне 3-4 этажей – профилированные наличники) - проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – материала, цвета и исторического рисунка расстекловки;*

*заполнение балконных дверных проемов – материал (дерево), цвет\* и рисунок оконных заполнений (на основании архивных исследований) - проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – материала, цвета и исторического рисунка;*

*лицевой фасад по Столярному переулку: исторические оконные проемы 2-6 го этажей – местоположение, конфигурация, габариты – сохраняется;*

*оформление оконных проемов профилированные штукатурные наличники с профилированными подоконными досками, с линейными и треугольными сандриками, в том числе с прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями – сохраняется;*

*заполнения оконных проемов – материал (дерево), цвет и рисунок оконных заполнений – проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – материала заполнений, цвета и исторического рисунка расстекловки.*

*Дворовые фасады: исторические оконные проемы – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты; заполнение оконных проемов – материал (дерево), цвет рисунок оконных заполнений – проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – материала заполнений, цвета и исторического рисунка расстекловки.*

**5. Декоративно-художественное оформление интерьеров** в границах проектирования отсутствует.

Таким образом, проектные решения разработаны в объёме, определенном заданием КГИОП № 01-21-3054/22-0-1 от 26.12.2022 г., приняты на основе проведенных исследований и предусматривают сохранение выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры №5 - без изменения элементов, включённых в предмет охраны, определенный Распоряжения КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76, и не нарушают требований ст. 5.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

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

### **1.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы**

- Материалы иконографии (Приложение №10);
- Фотофиксация (Приложение №4);
- Ситуационный план расположения объекта (Приложение №11).

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

#### Нормативная документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- 3) Закон Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» от 12.07.2007 № 333-64.
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
- 5) Федеральный закон от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 6) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия»;
- 7) ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
- 8) ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (а также указанных в нем иных стандартов, применяемых при разработке проектной документации);
- 9) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия недвижимые памятники. Общие требования»;
- 10) Методические рекомендации по разработке научно-проектной- документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП).
- 11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

#### Архивные источники

1. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3462. «Чертежи дома на участке, принадлежавшем Е.П. Елисееву, А.В. Куманиной, И.С. Никитину по Столярному пер., 18 и наб. Екатерининского кан., 69»
2. ЦГАКФФД СПб. Гр. 71503.

#### Литература

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под

общ. ред. Б.М. Кирикова. — СПб. Пилигрим, 1996

2. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849 / Сост. Н. Цылов. М.: ЗАО «Центрполиграф», 2003.

3. Лейбошиц Н.Я. Набережные канала Грибоедова // Архитектурный путеводитель по Ленинграду / Под ред. В.И. Пилявского. Л.: Гос. Музей истории Ленинграда, 1970.

4. Полное собрание законов Российской империи с 1649 года. СПб.: Типография II Отделения СЕИВ канцелярии, 1830. Т. X (1737-1739 гг.).

5. Санкт-Петербург. Петроград. Ленинград: Энциклопедический справочник / Ред. колл.: Белова Л.Н., Булдаков Г.Н., Дегтярев А.Я. и др. — М.: Большая Российская Энциклопедия, 1992.

6. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга – СПб: Информационно-издательское агентство ЛИК, 2002.

7. Фокин М.М. Штрихи к портрету канала Грибоедова. История Петербурга. No 1 (17). 2004

#### Электронные ресурсы

1. CITYWALLS, Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL:/ <https://www.citywalls.ru/>.

2. Электронный ресурс. URL:/ <https://pastvu.com/>.

3. Старые карты СПб и ЛО онлайн. Электронный ресурс URL: <http://www.etomesto.ru/>.

#### Иные источники (материалы официального сайта КГИОП)

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Столярный пер., д. 18/69, литера А (Грибоедова кан. Наб., 69; Столярный пер., 18): «Проект приспособления для современного использования с перепланировкой, переустройством нежилого помещения № 4-Н» (шифр: 03-ИП-2022/15/06-1), разработанной индивидуальным предпринимателем Архиповой Марией Сергеевной в 2022 г. Эксперты: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А., СПб., 27.12. 2022 г.

## **12. Обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы**

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г., установлено следующее:

1) В составе проекта 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 01 июня 2023 г. (далее – Акт влияния).

В Акте влияния указано, что проектной документацией предполагается к выполнению работы по приспособлению выявленного объекта культурного наследия в части перепланировки квартиры №5:

- Замена наружных и внутренних дверных заполнений квартиры.
  - Замена заполнений оконных проемов и балконной двери на деревянные стеклопакеты с сохранением рисунка исторической расстекловки, исторического цвета и глубины откосов.
  - Установка оборудования ОВ, ВК и ЭО. Замена сантехнического оборудования.
- Несущие конструкции не затрагиваются.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, по приспособлению выявленного объекта культурного наследия:

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

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

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

2) Объем и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения (формулировки) однозначного вывода экспертизы.

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

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

5) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданным региональным органом охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

6) Проектные решения по приспособлению квартиры №5 приняты с учетом выводов и рекомендаций комплексных научных исследований, проведенных ООО «Восстановление», входящих в состав научно-проектной документации.

Проектные решения, предлагаемые в составе экспертируемой документации, предусматривают сохранение выявленного объекта культурного наследия, путем его приспособления для современного использования (в границах квартиры №5), без изменения элементов, включённых в предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, утвержденных Распоряжением КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76. Отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п. 10.4 настоящего акта.

Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация соответствует требованиям задания 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, выданного КГИОП № № 01-21-3054/22-0-1 от 26.12.2022 г. (Приложение №5) и требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия, в том числе Федерального закона от 25.06.2002 №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 выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, – «Проектная документация по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, д. 18/69, лит. А в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 5», шифр 01-01-23, разработанной ООО «Восстановление» 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.** Извлечение из приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», п.75.

**Приложение 2.** Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г.

**Приложение 3.** Копия Распоряжения КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)».

**Приложение 4.** Материалы фотофиксации.

**Приложение 5.** Копия задания 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 КГИОП № 01-21-3054/22-0-1 от 26.12.2022 г.

**Приложение 6.** Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости на проектируемое помещение № КУВИ-001/2023-167065558 от 21.07.2023 г.

**Приложение 7.** Документы технического учета

**Приложение 8.** Копии договоров с экспертами.

**Приложение 9.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение 10.** Материалы иконографии.

**Приложение 11.** Ситуационный план расположения объекта.

**Приложение 12.** Договор между собственником и ООО «Восстановление»

**15. Дата оформления заключения**

13.12.2023 года

**Подписи экспертов**

Председатель экспертной комиссии

*(подписано электронной подписью)*

М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

*(подписано электронной подписью)*

Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии

*(подписано электронной подписью)*

В.А. Калинин

**Приложение №1.**

Извлечение из приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», п.75.

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

**ПРИКАЗ**

**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность**  
(с изменениями на 13 июля 2023 года)

**Информация об изменяющих документах**

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры](#), утвержденной [приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203](#), приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"](#).
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
  - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
  - 4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП  
Н.И.Явейн

**УТВЕРЖДЕН**  
**приказом председателя КГИОП**  
**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую,  
научную, художественную или иную культурную ценность**

(с изменениями на 13 июля 2023 года)

---

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - [распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104](#).

---

---

На основании [распоряжения КГИОП Санкт-Петербурга от 26 июня 2015 года N 10-289](#) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения включен памятник "Земляная крепость "Осиновая Роща", XVIII в. (местоположение объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, между д.6, корпус 2, литера А и д.6, корпус 1, литера А, по Юкковскому шоссе, д.12, литера АЛ и д.22, литера А, по Приозерскому шоссе).

---

Санкт-Петербург  
Градостроительство и архитектура

**Комитет по государственному контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры**

**Адмиралтейский административный район**

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
75	Дом Зверкова (И.С.Никитина)	1827; 1910- 1911	автор не установлен гражд. инж. А.И.Зазерский	Грибоедова кан.наб., 69; Столярный пер., 18	среднее	-"-

## Приложение №2.

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Зверкова (И.С. Никитина)», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г.

АД-В-0075

УТВЕРЖДАЮ:

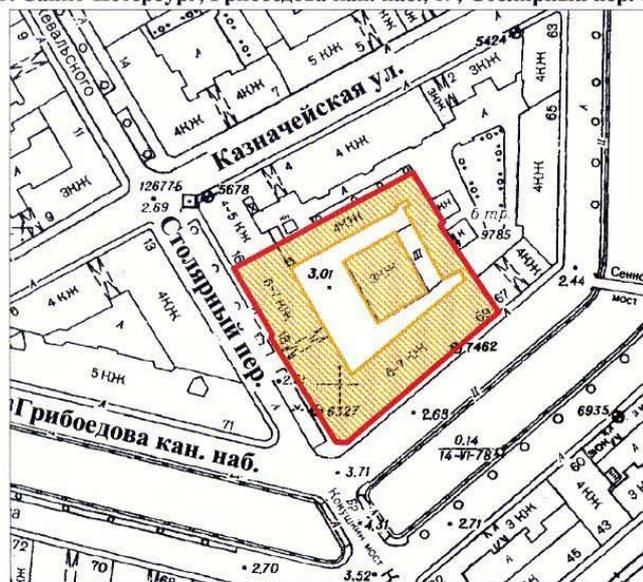
Заместитель председателя Комитета  
по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры - начальник  
управления государственного  
учета памятников

Б. М. Кириков



План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом Зверкова (И. С. Никитина)"

г. Санкт-Петербург, Грибоедова кан. наб., 69; Столярный пер. 18



масштаб 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



— граница территории выявленного объекта культурного наследия  
■ выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение №3.**

Копия Распоряжения КГИОП от 19.02.2014 г. №10-76 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)»

55



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

окуд

19 ФЕВ 2014№ 10-76

**Об определении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Зверкова (И.С.Никитина)»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С.Никитина)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Столярный переулок, д.18/69, литера А (Грибоедова кан. наб., 69; Столярный пер., 18), 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.

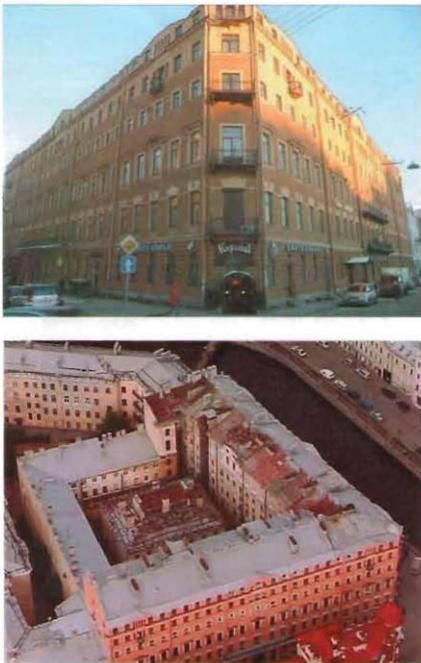
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 19 ФЕВ 2014 № 10-76

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Зверкова (И.С.Никитина)»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район,  
Столярный переулок, д.18/69, литера А (Грибоедова кан. наб., 69; Столярный пер., 18)

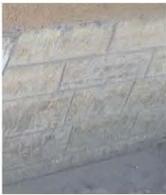
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ территории; два лицевых корпуса (по набережной канала Грибоедова, Столярному переулку) и два дворовых корпуса образуют периметральную застройку участка с отдельно стоящим во внутреннем дворе флигелем.	
2	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация здания, состоящего из двух лицевых 6-7 этажных корпусов (по Столярному переулку и набережной канала Грибоедова) и двух, примыкающих к ним, 4-этажных дворовых корпусов, образующих внутренний двор с отдельно стоящим 3-этажным флигелем.</p> <p>воротный проезд по 13 оси лицевого корпуса (по Столярному переулку);</p> <p>габариты и конфигурация крыш лицевых и дворовых корпусов (скатная), дворового флигеля (скатная с центральным повышенным объемом);</p> <p>материал кровли – металл.</p>	

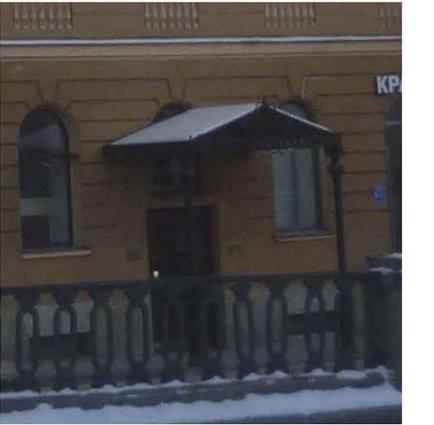
2

3	Конструктивная система:	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>воротный проезд перекрыт цилиндрическим сводом;</p> <p>своды подвала (лицевой корпус по каналу Грибоедова): коробовые, в том числе с распалубками, сомкнутые с распалубками;</p> <p>исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественная отделка;</p> <p>средистенная одномаршевая лестница с известняковыми ступенями (в лицевом корпусе по Столярному переулку, вестибюль лестницы Л-9);</p>	   
---	-------------------------	--	--

		<p>трехмаршевая лестница с забежными ступенями, на сводах и косоурах, с известняковыми ступенями, с металлическим кованным ограждением в виде пересекающихся овалов с перехватами (в лицевом корпусе по Столярному переулку, Л-9);</p>	
		<p>оконные проемы Л-9 с металлическим кованным ограждением в виде пересекающихся овалов с перехватами (ограждения частично утрачены);</p>	
		<p>трехмаршевая лестница с известняковыми ступенями, на косоурах (в лицевом корпусе по Столярному переулку, Л-7);</p>	
		<p>трехмаршевая лестница на столбах и сводах, с металлическим балюстрадным ограждением с профилированным деревянным поручнем, местоположение (в северном дворовом корпусе, Л-6);</p>	

4

			
4	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
5	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах неоклассицизма;  лицевой фасад (по наб. кан. Грибоедова):	
			
		<p>лицевой фасад симметричной композиции, завершен треугольным и фигурными щипцами;</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая скоба;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – фактурная штукатурка, обработанная под руст штукатурка в уровне 1-2-го этажей;</p>	

	<p>два балкона на 5-ть световых осей (в уровне 2 и 3 этажа), на металлических каннелированных кронштейнах с цветочным орнаментом, конфигурация (прямоугольные в плане), габариты;</p> <p>проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (в уровне 2 этажа – замковый камень с веерным рустом, в уровне 3 этажа – фигурный наличник с треугольным сандриком на кронштейнах, с двумя прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями; (исторические балконные ограждения утрачены);</p> <p>исторические конструкция, материал (дерево), цвет заполнения балконных проемов (по результатам архивных исследований);</p> <p>два балкона на 1-ую световую ось, (в уровне 5-го), конфигурация (полуциркульные в плане), габариты, с металлическими коваными ограждениями с венками и фризом меандра в верхнем поясе;</p> <p>проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление – фланкированы каннелированными полуколоннами, над дверными проемами штукатурные композиции с букраниями, лентами и провисающими гирляндами;</p> <p>два дверных проема – историческое местоположение (по 8-й и 21-й световой оси), конфигурация (с прямоугольной, с полуциркульной фрамугой), габариты;</p> <p>оконные проемы цокольного и 1-го этажей – местоположение, отметки высоты и габариты ширины;</p> <p>исторические оконные проемы 2-6-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением, термальное окно по центральной оси 6 этажа), габариты;</p>	   
--	---	--

		<p>оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники с замковыми камнями с веерным рустом, в том числе с маскаронами, с прямоугольными нишами с ложными балюстрадами, с профилированными подоконными досками, с линейными и треугольными сандриками, в том числе с прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями, с двумя полуциркульными нишами с амфорами (каннелированное тулово; ручки оформлены маскаронами) на постаменте, постамент внизу оформлен листовыми провисающими гирляндами;</p>	   
		<p>междуэтажные профилированный карниз с гладким фризом и металлическим окрытием между 1-м и 2-м этажами;</p>	
		<p>подоконная тяга 5-го этажа с профилем в нижней части;</p>	
		<p>штукатурная композиция с букраниями, лентами и провисающими гирляндами под оконными проемами 5-го этажа по центральной световой оси;</p>	

7

	<p>профилированный карниз с выступом и раскреповкой, фризом дентикул и ионников, под карнизом штукатурный фриз с раппортом из грифонов, стилизованным лиственным орнаментом, лавровыми венками и пальметтами;</p> <p>под оконными проемами 6-го этажа расположена штукатурная композиция со стилизованными факелами, датировкой «1910», волнитообразным лиственным рисунком и лентами;</p> <p>угловой фасад:</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая скоба;</p> <p>материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка с рустом в уровне 1-2го этажей;</p> <p>три балкона* на 1-ую световую ось, на металлических каннелированных кронштейнах с цветочным орнаментом, а так же металлические сливы в виде змеевых голов, их местоположение (в уровне 2-4-го этажей), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; (исторические ограждения балконов утрачены);</p> <p>балкон на 1-ую световую ось, на фигурном кронштейне (буканья; подшивка плиты балкона оформлена филенкой), в уровне 6-го этажа, конфигурация (прямоугольный в плане), габариты;</p> <p>металлическое кованое ограждение с фризом «бегущая волна»;</p> <p>проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (в уровне 2 этажа – замковые камни с веерным рустом, в уровне 3-4 этажей – профилированные наличники, в уровне 6 этажа – фланкирован каннелированными полуколоннами);</p> <p>заполнение балконных дверных проемов – материал (дерево), цвет* и рисунок оконных заполнений (на основании архивных исследований);</p> <p>оконный проем цокольного этажа – местоположение, отметки высоты и</p>	  
--	---	---

		<p>габариты ширины;</p> <p>оконный проем 1-го этажа - местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление – замковый камень с веерным рустом;</p> <p>заполнения оконных проемов – материал (дерево), цвет и рисунок (на основании архивных исследований);</p> <p>профилированный карниз с дентикулами;</p> <p>полусферический купол с металлическим покрытием;</p> <p>лицевой фасад по Столярному переулку:</p> <p>фасад симметричной композиции, с центральным ризалитом в уровне 1 этажа, завершенным балконом, с воротным проездом по 13 оси; фасад завершен треугольным и фигурными щипцами;</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая скоба;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – фактурная штукатурка, обработанная под руст штукатурка в уровне 1-2-го этажей;</p> <p>воротный проем – местоположение, габариты, конфигурация (полуциркульный), оформлен веерным рустом;</p>	  
--	--	---	---

		<p>два дверных проема – местоположение (по 12-й и 14-й световым осям), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление – замковые камни с веерным рустом;</p> <p>балкон в 5-ть световых осей в уровне 2 этажа, над центральным ризалитом (историческое ограждение балкона утрачено), конфигурация (прямоугольный в плане), габариты;</p> <p>два балкона на 1-ую световую ось, (в уровне 5-го), конфигурация (полуциркульные в плане), габариты, с металлическими коваными ограждениями с венками и фризом меандра в верхнем поясе;</p> <p>проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление – фланкированы каннелированными полуколоннами, над дверными проемами штукатурные композиции с буканьями, лентами и провисающими гирляндами;</p> <p>оконные проемы 2-6-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением, трехчастные полуциркульные окна по 12-14-й световым осям), габариты;</p> <p>оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники с замковыми камнями с веерным рустом, в том числе с маскаронами, с прямоугольными нишами с ложными балюстрадами, с профилированными подоконными досками, с линейными и треугольными сандриками, в том числе с прямоугольными нишами с двухфигурными барельефными композициями, с двумя полуциркульными нишами с амфорами (каннелированное тулово; ручки оформлены маскаронами) на постаменте, постамент внизу оформлен листовыми провисающими гирляндами;</p> <p>заполнения оконных проемов – материал (дерево), цвет и рисунок оконных заполнений (на основании архивных исследований);</p>	 
--	--	---	--

	<p>междуэтажный профилированный карниз с гладким фризом и металлическим окрытием между 1-м и 2-м этажами;</p> <p>подоконная тяга 5-го этажа с профилем в нижней части;</p> <p>штукатурная композиция с буканьями, лентами и провисающими гирляндами под оконными проемами 5-го этажа по центральной световой</p> <p>под оконными проемами 6-го этажа расположена штукатурная композиция со стилизованными факелами, датировкой «1910», волнообразным листовым рисунком и лентами;</p> <p>профилированный карниз с выступом и раскреповкой, фризом дентикул и ионников, под карнизом штукатурный фриз с раппортом из грифонов, стилизованным листовым орнаментом, лавровыми венками и пальметтами;</p> <p>дворовые фасады</p> <p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;</p> <p>дверные проемы – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;</p> <p>оконные проемы – историческое местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением, прямоугольные, с пологим завершением) и габариты, включая, отметки высоты и ширины оконных проемов цокольного и 1-го этажей;</p>	   
--	---	--

11

		<p>оформление – подоконные карнизы, полуциркульные ниши;</p> <p>заполнение оконных проемов – материал (дерево), цвет и рисунок оконных заполнений (на основании расчисток и архивных исследований);</p> <p>профилированный карниз с металлическим покрытием между 1-м и 2-м этажами лицевых корпусов;</p> <p>профилированный карниз с металлическим покрытием, с небольшим выступом между 2-м и 3-м этажами лицевых корпусов;</p> <p>подоконная тяга под 3-м этажом;</p> <p>междуэтажные тяги с металлическим покрытием между 5-м и 6-м этажами лицевых корпусов;</p> <p>профилированный венчающий карниз с выносом (трехэтажные корпуса, дворового флигеля);</p>	
6	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>лестница Л-9 (лицевой корпус по Столярному переулку):</p> <p>оформление потолка – профилированные периметральные тяги с фризом ионников, листьев аканта;</p> <p>заполнение дверных проемов квартир № 69, №70 – материал (дерево), конструкция (двухстворчатые, глухие), оформление (дверное поле разделено на 3 филенки различной конфигурации);</p>	 

		<p>ручки «типа фаль» квартир № 69, 70 материал, конструкция;</p> <p>квартира № 11, комната 6 (площадь 26, 6 кв. м.):</p> <p>печь - угловая, одноярусная, облицованная крупноразмерным глазурованным изразцом белого цвета с центральным ризалитом. Высокий профилированный цоколь. Углы скруглены, фриз из изразцов с вертикально-свисающей и провисающей лиственной гирлянды с бантами; узкий профилированный карниз;</p> <p>квартира № 29, комната 8 (площадь 18,0 кв.м.):</p> <p>печь - угловая, одноярусная, с центральным ризалитом, белого прямоугольного глазурованного изразца, с закругленными углами и навершием; фриз орнаментирован акантовым листом;</p> <p>квартира № 30, комната 2 (площадь 14,0 кв.м.):</p> <p>печь – угловая, одноярусная, прямоугольная в плане; белого гладкого крупноразмерного глазурованного изразца. Углы закруглены; во фризе геометрический орнаментом в виде прямоугольника, в поле которого вписан овалный медальон и растительный орнамент; дверца топки латунная.</p> <p>квартира № 45, комната площадью 20,0 кв.м.:</p> <p>печь: угловая, с центральным ризалитом; белого крупноразмерного глазурованного изразца, гладкого и с орнаментом; на гладком плитке с профилированным карнизом; фриз из изразцов с вертикально-свисающей и провисающей лиственной гирлянды с бантами; узкий профилированный карниз.</p>	
--	--	---	---

## Приложение 4

### Материалы фотофиксации.

Фото современного состояния выявленного объекта культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А

### Квартира № 5

Фотофиксация от 21.07.2023 г.

Автор – Калинин В.А.

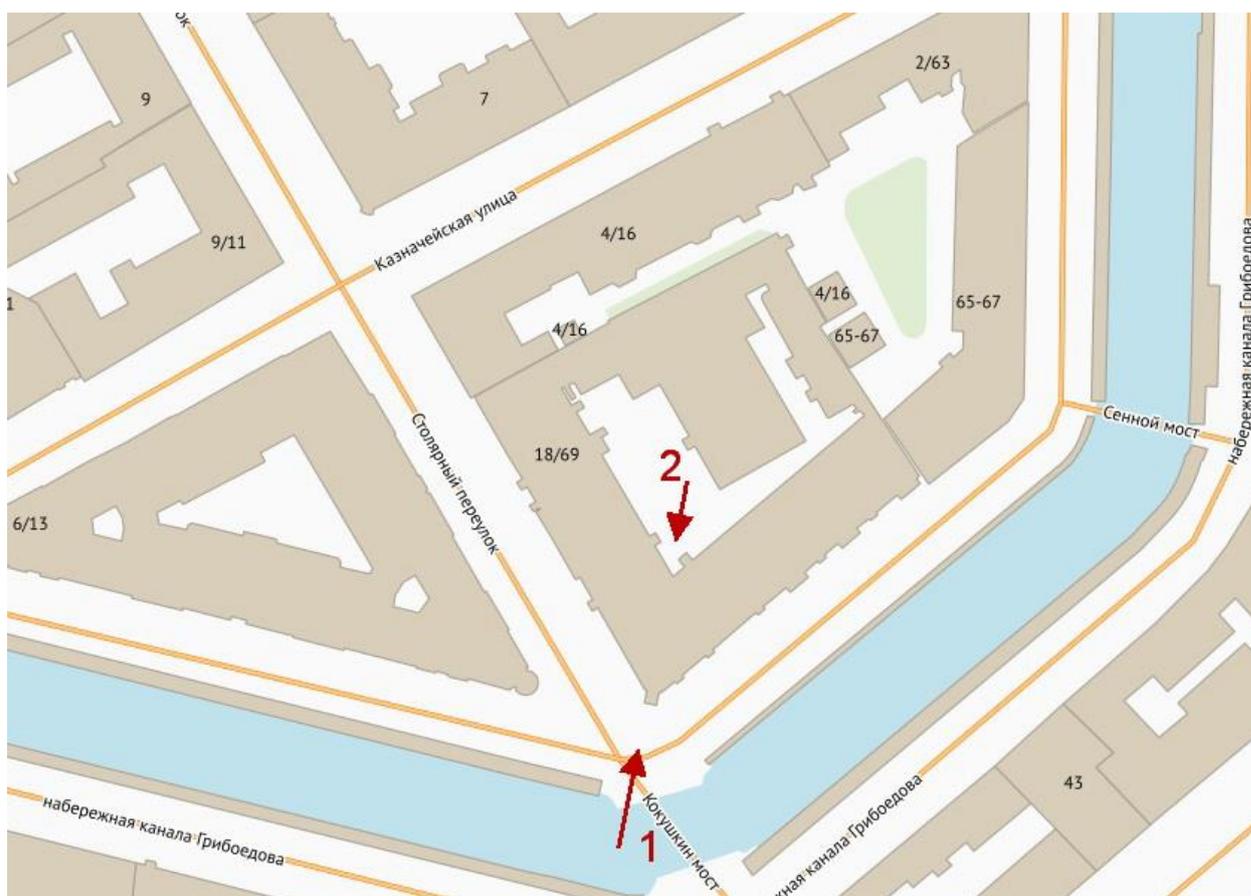


Схема фотофиксации фасадов



Фото 1. Угловой фасад



Фото 2. Дворовый фасад





Фото 1. Вход в квартиру №5 с лестницы №1.



Фото 2. Вход в квартиру №5.

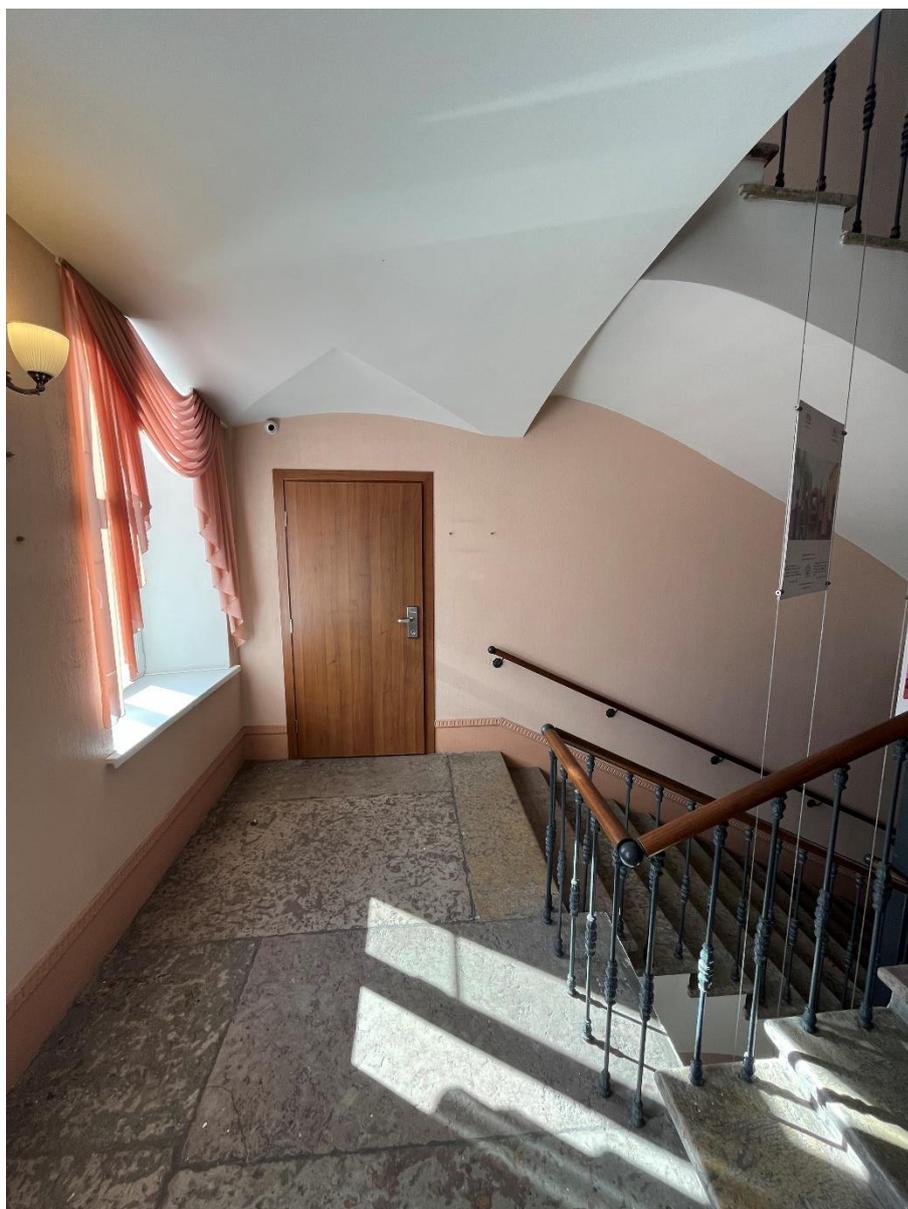


Фото 3. Вход в квартиру №5 с лестницы №8.

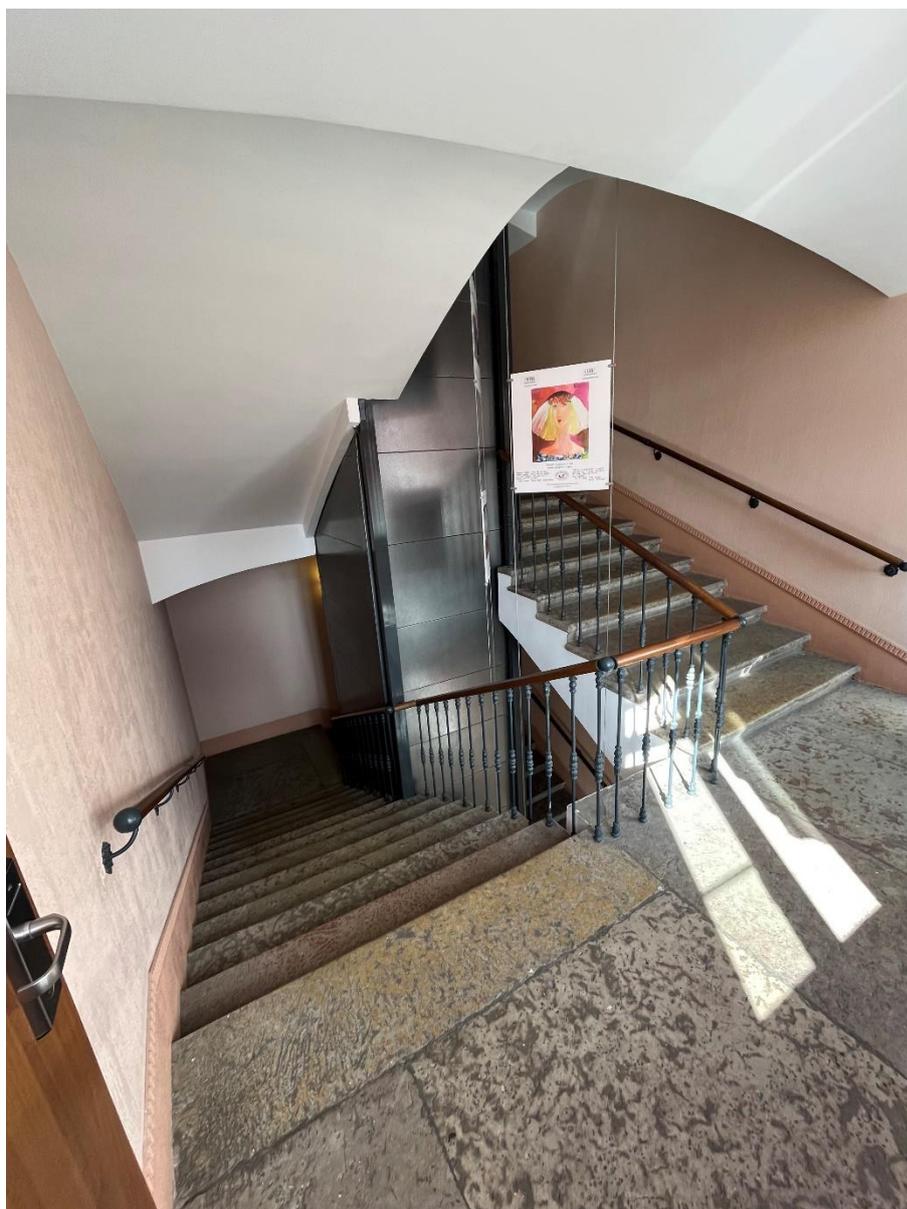


Фото 4. Вход в квартиру №5 с лестницы №8.



Фото 5. Помещение №101.



Фото 6. Помещение №101.

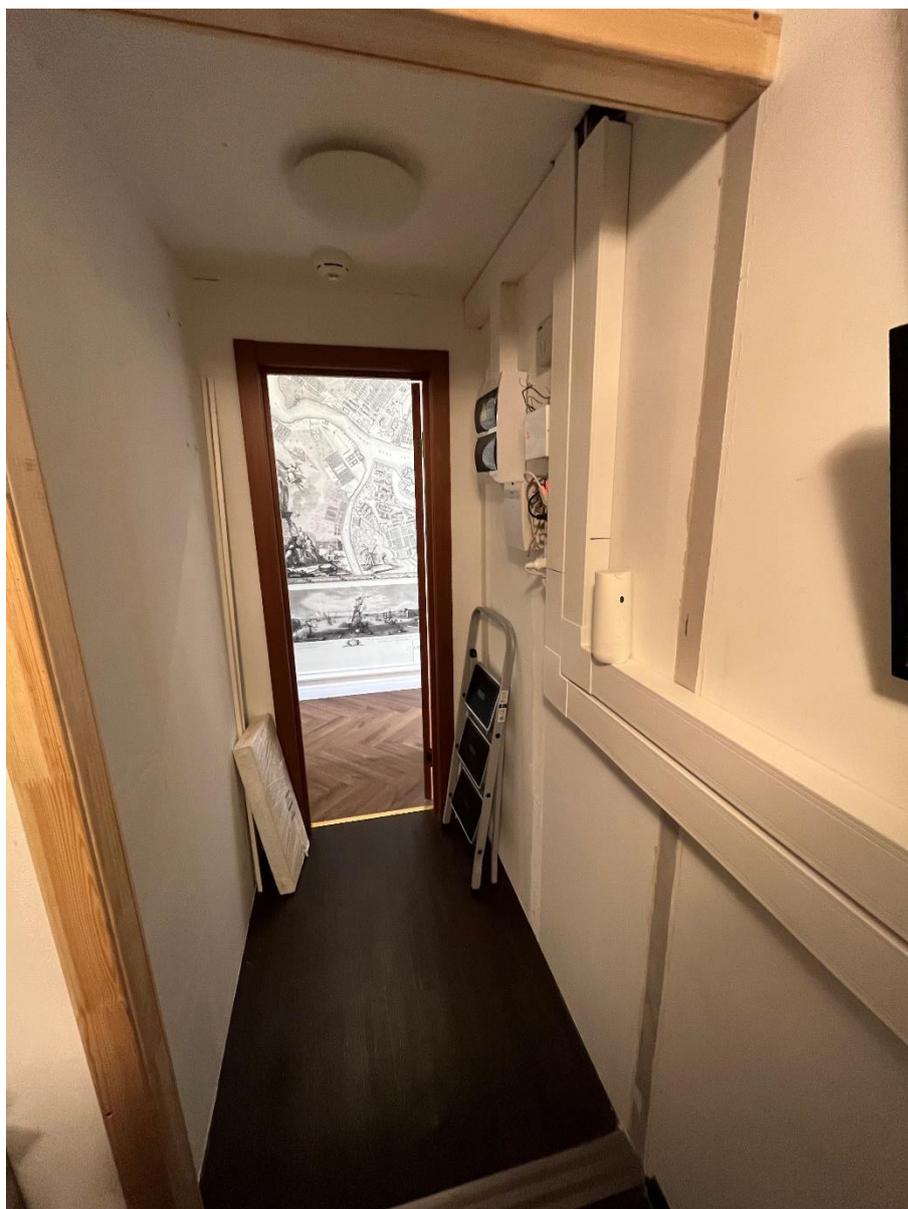


Фото 7. Помещение №102.



Фото 8. Помещение №103.



Фото 9. Коридор (помещение №114).



Фото 10. Коридор (помещение №114).



Фото 11. Помещение №104.



Фото 12. Помещение №12.



Фото 13. Помещение №113.



Фото 14. Помещение №111.

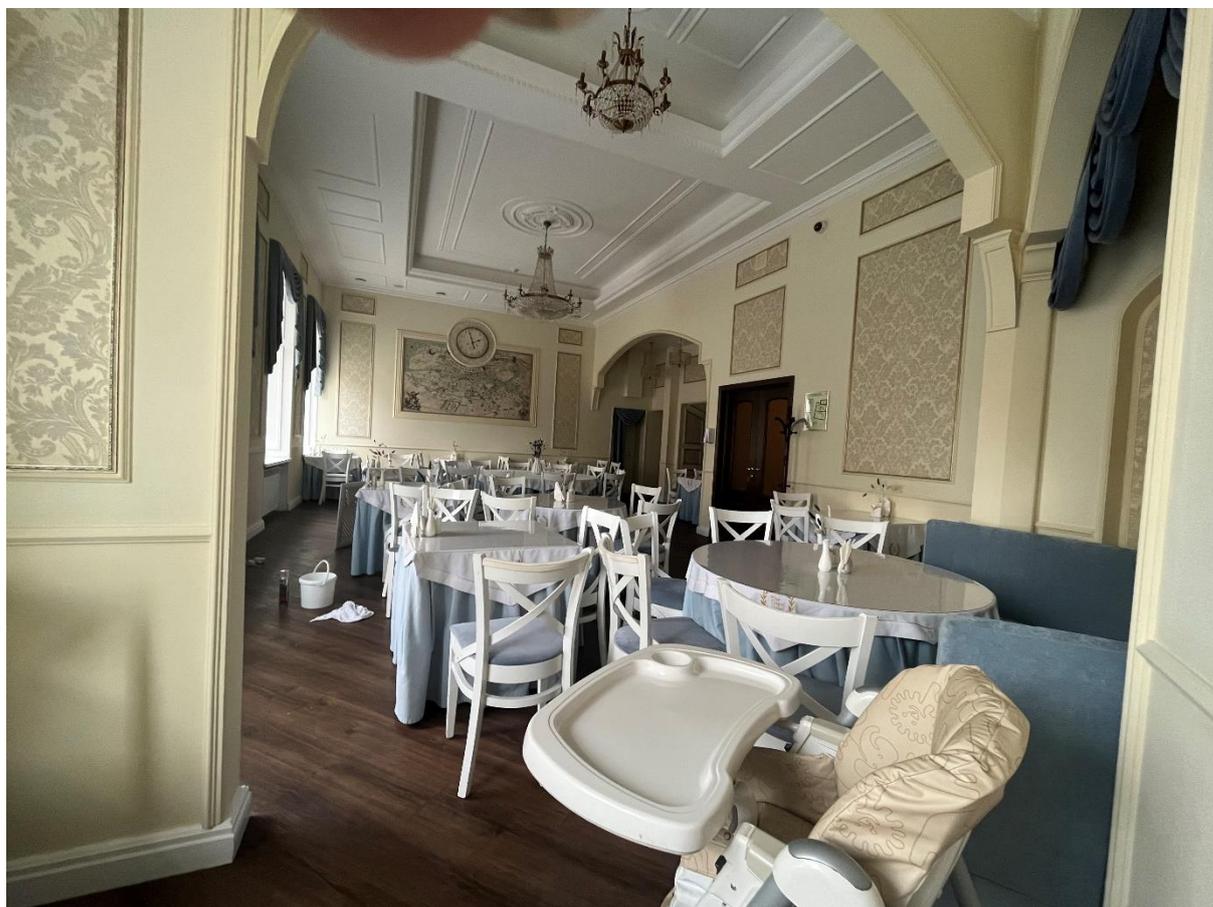


Фото 15. Помещение №111.



Фото 16. Помещение №105.



Фото 17. Помещение №110.



Фото 18. Помещение №107.



Фото 19. Помещение №108.



Фото 20. Помещение №109.



Фото 21. Помещение №201.

**Приложение №7.**  
Документы технического учета

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на жилой дом № 18/69 корпус № --- литера A  
по Солыарный переулок ул. (пер.)  
город Санкт-Петербург район Адмиралтейский

инвент. №	234
инвент. №	1
шифр	
фонд	

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Владелец В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 06.10.97г. № 145 данная строка не заполняется  
Серия, тип проекта В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 06.10.97г. № 145 данная строка не заполняется  
Год постройки 1829 г. переоборудовано в --- году  
надстроено

Год последнего капитального ремонта ---

Число этажей 6 (3-4-6)

Кроме того имеется: подвал

Число лестниц 10 шт. их уборочная площадь 1458.7 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 66.5 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.00 м Объем 58947 куб.м.

Общая площадь дома 11293.4 кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 5.2 кв.м.

Из нее:

Жилые помещения общая площадь 6211.4 кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 1.6 кв.м.

в том числе жилой площади 3830.2 кв.м.

Средняя площадь квартиры 59.8 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал --- кв.м., чердак 1165.2 кв.м.

**Распределение жилой площади**

№№ п/п	Жилая площадь находится	количество		Жилая площадь	количество						
		жилых квартир	жилых комнат		Жилая площадь	количество		количество		Жилая площадь	
						жилых квартир	жилых комнат	жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	64	209	3830.2							
2	В помещен. корид. системы										
3	В общежитиях										
4	Служебная жилая площадь										
5	Маневренная жилая площадь										

**Из общего числа жилой площади находится:**

6	а. В мансардах									
	б. В подвалах									
	в. В цокольных этажах									
	г. В бараках									

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

№№ п/п	квартиры	число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения						
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Однокомнатные	9	170.2							
2	Двухкомнатные	12	470.8							
3	Трехкомнатные	18	913.5							
4	Четырехкомнатные	10	688.4							
5	Пятикомнатные	9	861.3							
6	Шестикомнатные	5	572.6							
7	Семь и более комнат	1	153.4							
	<b>Всего:</b>	<b>64</b>	<b>3830.2</b>							

## 6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ по порядку	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Гостиница					
2	торговая	7н, 17н	236.9			
3	производственная					
4	складская	1н, 2н, 3н, 30н, 5н, 6н, 9н, 10н, 31н, 13н, 16н	1017.8			
5	бытового обслуж.					
6	гаражи					
7	учрежденческая	12н, 15н, 18н, 27н, 20н, 24н, 28н, 34н	1613.3			
8	обществ.питания	4н	267.0			
9	школьная					
10	учебно-научная					
11	лечебно-санитарная					
12	игров. автоматы	8н	199.9			
13	прочес	33н, 22н, 26н, 32н, 35н, 36н, 37н	216.4			
14	творческие мастерские	23н, 21н, 14н	242.3			
15	свободно	16н	10.0			
16	Кв-ры, перевод. в НФ	1, 17, 18, 36, 85, 3, 19, 20, 38	1278.4			
<b>Итого</b>			<b>5082.0</b>			

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

№№ по порядку	Использование помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Учрежденческая</b>					
	а. Жилищная контора					
	б. Комн.детские, дружин. и др.					
2	<b>Культурно-просветит.</b>					
	а. кр. уголки, клубы, библиотеки					
3	<b>Прочая</b>					
	а. Мастерские	33н	27.0			
	б. Склады, жилищн.конт.					
	<b>Технологические помещения:</b>					
	в. Теплоузел	22н, 26н, 32н	129.6			
	г. котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	д. водомерный узел					
	е. электрощитовая					
	ж. мусоросборная камера					
з. кабельная						
и. машинное помещеие лифта	35н, 36н, 37н	59.8				
Технические помещения						
<b>Итого</b>			<b>216.4</b>			



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома *литера А4*  
 Группа капитальности II сборник № 4  
 Вид внутренней отделки повышенная таблица № 526

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструк. элем.	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Произведение процента на уд. вес конструкт. элемент.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундамент	бутовый ленточный	незначительные трещины по цоколю	5		5	45	2.3		
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные		19	2.4	21.4	40	8.6		
		штукатуренные поправка +2.4	выветривание швов,							
	б. Перегородки	деревянные	перекос	5		5	25	1.3		
3	перекрытия	чердачные	деревянные балки с	9		9	45	4.1		
		междуэтажные	деревянным наполнением						диагональные трещины	
		подвальные	кирпичные своды по метал. балкам							
4	Крыша	железная оцинкованная по деревянным настилам	неплотность фальцев, пробонны	6		6	25	1.5		
5	Полы	дощатые, плитка	истертость, повреждение основания	10		10	20	2.0		
6	проемы	оконные	двойные	11		10	20	2.0		
		дверные	филенчатые						перекосы, трещины	
7	Отделочные работы	наружн. отделка архит. оформл.		8		8	20	1.6		
		а. простая							потемнение окрасочного слоя, выгущивание	
		б. средняя								
		в. внутр. отделка								
		а. оклейка обоями, облицовка панелями	штукатурки							
8	Санитарно и электротехнические работы	центр. отопление	от ТЭЦ	4.5	-4	0.5	25	0.1		
		печное отопление	нет							
		водопровод	от городской центральной сети							
		электроосвещен.	скрытая проводка							
		вентиляция	естественная -4							
		радио	есть							
		телефон	есть							
		телевидение	есть						капельные течи	
		ванна	с газов. колонк.						нет	в
			с дров. колонк.						нет	стыках
			с гор. вод.						есть	
		Горячее водоснабжение	централизованное +0.5							
		газоснабжение	есть							
мусоропровод	нет									
лифты	есть									
канализация	фановая									
сигнализация	нет									
9	разные работы	плитные ступени по	выбоины,	5		5	30	1.5		
		металлическим косякам	истертость	9.3		9.3	30	2.8		
		отмостка								
Итого				100		97.9		30.0		

Проц. износа приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 31 \%$

### V. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литер. пристр. \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

сборник № \_\_\_\_\_

По плану \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

таблица № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструк. элем.	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Промежуточное процентное износ на уд. вес	Износ конструк. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент								
2	а. Наружные капитальные стены б. Перегородки								
3	перегородки	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	проемы	оконные							
		дверные							
7	Отделочные работы	наружн. отделка архит. оформл.							
		а.							
		б.							
		в.							
8	Санитарно и электротехнические работы	внутр. отделка							
		а.							
		б.							
		в.							
		центр. отопление							
		печное отопление							
		водопровод							
		электроосвещен.							
		радио							
		телефон							
		телевидение							
		ванны							
		с газов. колонк.							
с дров. колонк.									
с гор. вод.									
Горячее водоснабжение									
вентиляция									
газоснабжение									
мусоропровод									
лифты									
канализация									
сигнализация									
9	разные работы								
<b>Итого</b>									

Проц. износ приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$$









**Приложение 10**  
Материалы иконографии

**Историческая справка**

Дом Зверкова (И.С. Никитина) находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга на пересечении Столярного переуллка и Набережной канала Грибоедова (ранее Екатерининский канал). Столярная улица возникла в первой половине XVIII века, как одна из улиц Переведенской слободы. Она шла от Казанской улицы до Екатерининского канала (ныне канал Грибоедова). Столярным переулком улица стала в начале XIX века. С 10 июля 1950 года по 13 января 1998 года переуллок был переименован в улицу Пржевальского. 13 января 1998 года улица вновь сменила название на Столярный переуллок. Границы участка объекта ограничены Набережной канала Грибоедова по юго-восточной стороне, Столярным переулком на юго-западе и на севере существующей застройкой выходящей на Казначейскую улицу.

Пятиэтажное здание было построено в 1827-1828 гг. для богатого купца, коммерции советника и ростовщика И.Д. Зверкова. Вплоть до начала XX века являлось самым высоким жилым зданием Санкт-Петербурга. Здание было построено по типу доходного дома, квартиры которого сдавались в аренду для людей среднего достатка.

В конце 1829 г. по май 1831 г. в доме жил Н.В. Гоголь, который описал его в своем произведении «Записки Сумасшедшего».

В 1849 году известно, что участок принадлежит И.А. Жадимировскому<sup>1</sup>.

В мае 1860 г. по проекту архитектора С.М. Тушинского для почетного гражданина Стефана Петрова Елисеева были выполнены работы по ремонту крылец, перемычек над окнами, западных рам, декоративного убранства окон и наружных дверей. Полукруглые окна надворного флигеля были переделаны в прямые<sup>2</sup>.

В июне 1860 г. для почетной гражданки А.В. Куманиной архитектор С.М. Тушинский разработал проект каменного четырехэтажного флигеля в задней части двора<sup>3</sup>.

В 1861 г. в доме недолго проживал писатель Г.И. Успенский.

В 1863 г. по проекту архитектора С.М. Тушинского для почетной гражданки А.В. Куманиной были построены 4 лестницы в лицевом 5-этажном на подвалах доме с возведением при них новых каменных стен, а также надстроены 2 этажа в надворных 4-этажных флигелях. При входах в лицевой дом с улицы были устроены металлические зонтики на колоннах.

В 1876 г. в нижнем этаже каменного 3-этажного флигеля во дворе дома из помещения бывшего сарая была устроена дворницкая.

С 1896 г. по 1911 г. в доме располагалась Мастерская Метеорологических и Физических Инструментов «Ф.О. Мюллер».

В 1910 г. архитектором А.И. Зазерским разработан проект надстройки дома 2-мя этажами и частичного изменения оформления фасадов (оформление первого этажа, сандрики над окнами третьего этажа были сохранены). Проект был выполнен для купца 2-

<sup>1</sup> Цылов Н. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. – М.: ЗАО «Центрполиграф», 2003 – Репринт – 1849 г. – 862 с. – С. 32

<sup>2</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3462

<sup>3</sup> Там же

й гильдии Ивана Семеновича Никитина<sup>4</sup>. Завершенные работы сформировали облик здания который сохранился до сегодняшних дней.

В конце XIX - начале XX вв. этом доме располагалось множество организаций:

- Санкт-Петербургское общество германских подданных для оказания помощи нуждающимся соотечественникам;

- Иностранная ремесленная управа;

- Санкт-Петербургское общество эсперантистов «Эсперо»;

- редакция журнала «Христианин».

В 1928 году в доме располагался Всероссийский союз и община евангельских христиан.

В 1934-1935 гг. – 290-й очаг Октябрьского района.

С 1939 г. и до 1988 г. в доме находился Детский сад Октябрьского района №46.

**В 2001 году** здание было включено в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

---

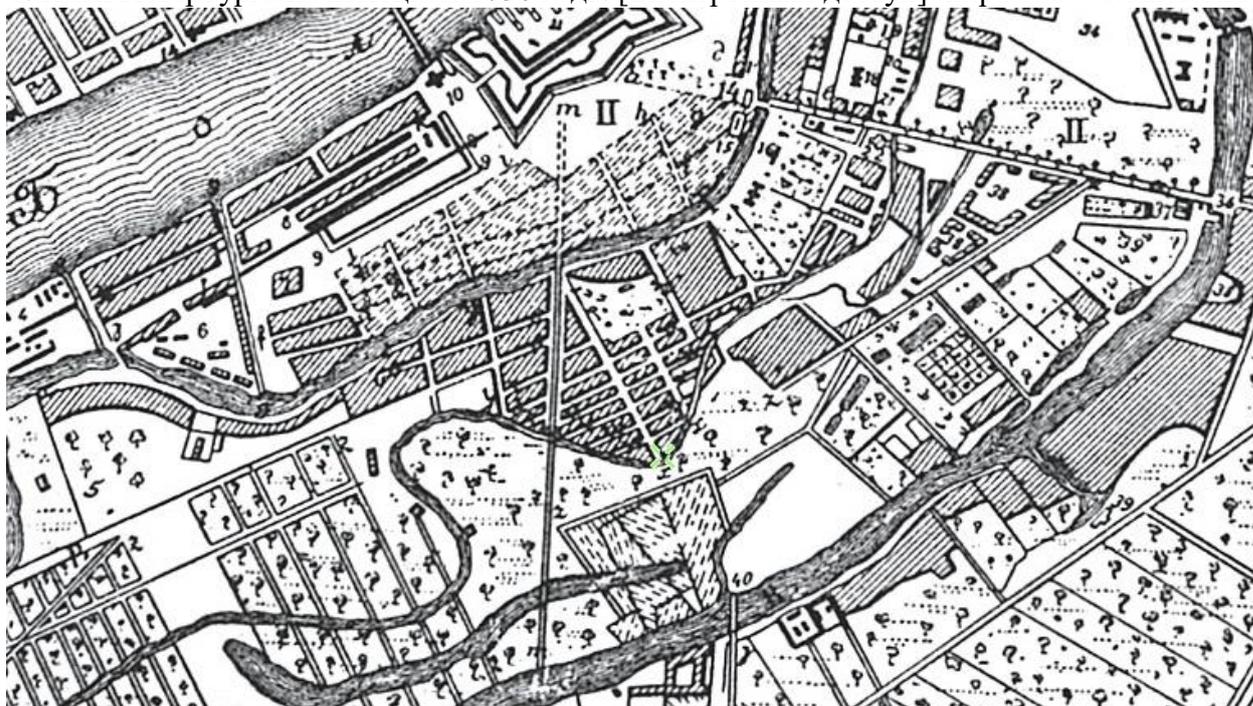
<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3462

### Список иллюстраций

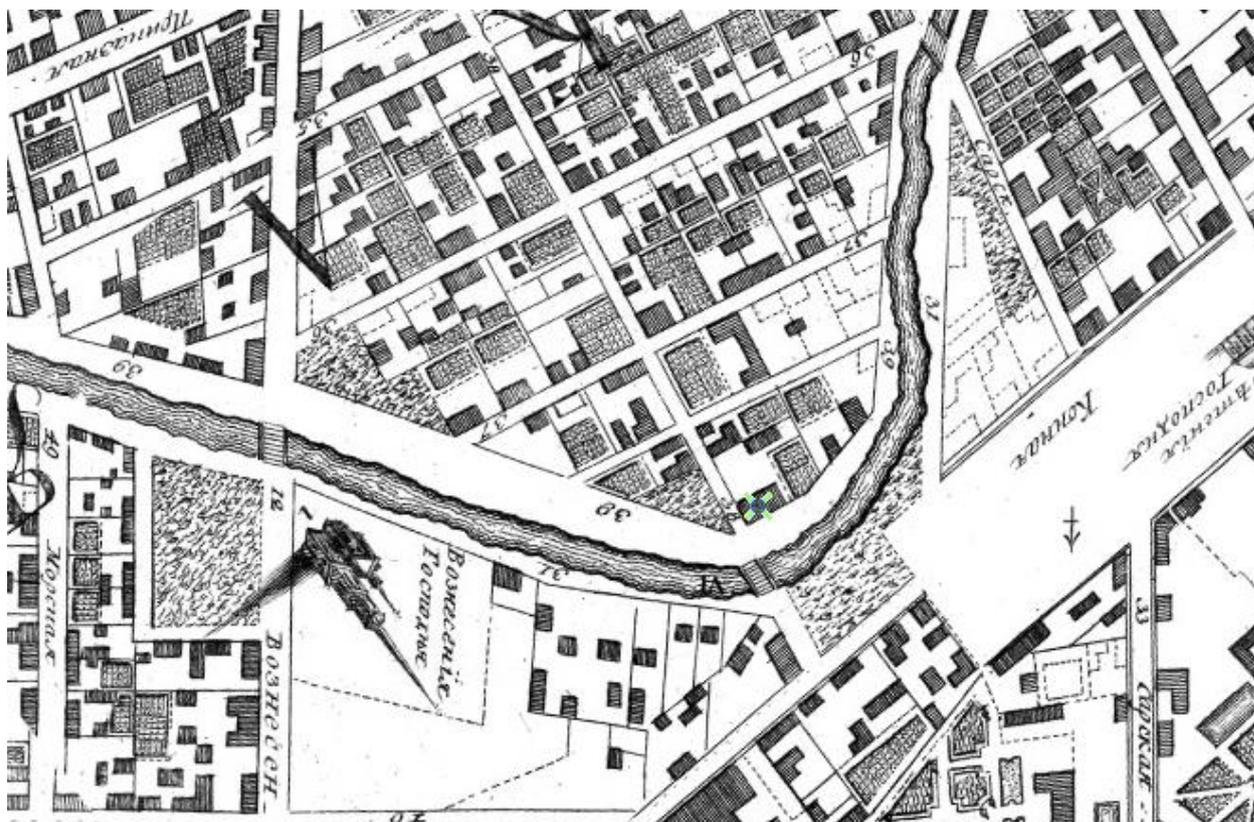
1. План Петербурга на немецком 1736 года. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
2. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
3. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изданный трудами Императорской академии наук и художеств в Санкт-Петербурге. 1753 г. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
4. Планы центральных районов Санкт-Петербурга начала XIX века. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
5. План города Санкт-Петербурга 1820 года. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
6. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
7. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939 – 1942. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.
8. План двора. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 1об.
9. Фасад по Екатерининскому каналу. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 2-5.
10. Фасад по Столярной улице. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 6-9.
11. Разрезы и фасады. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 13-17.
12. План подвального этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 21-24
13. План 1-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 25-28
14. План 2 этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 29-31.
15. План 3-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 32-36.
16. План 4-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 37-40.
17. План 5-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 41-44.
18. Чертеж дома до реконструкции. До 1910 г. – Доходный дом И. Д. Зверкова - Доходный дом И. С. Никитина // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1560.html>.
19. Дом Зверкова, 1970-1980 гг. <https://pastvu.com/p/1171779>
20. Кокушкин мост, 1989 г. <https://pastvu.com/p/131509>
21. Кокушкин мост, 1990 г. <https://pastvu.com/p/506853>



1. План Петербурга на немецком 1736 года. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.



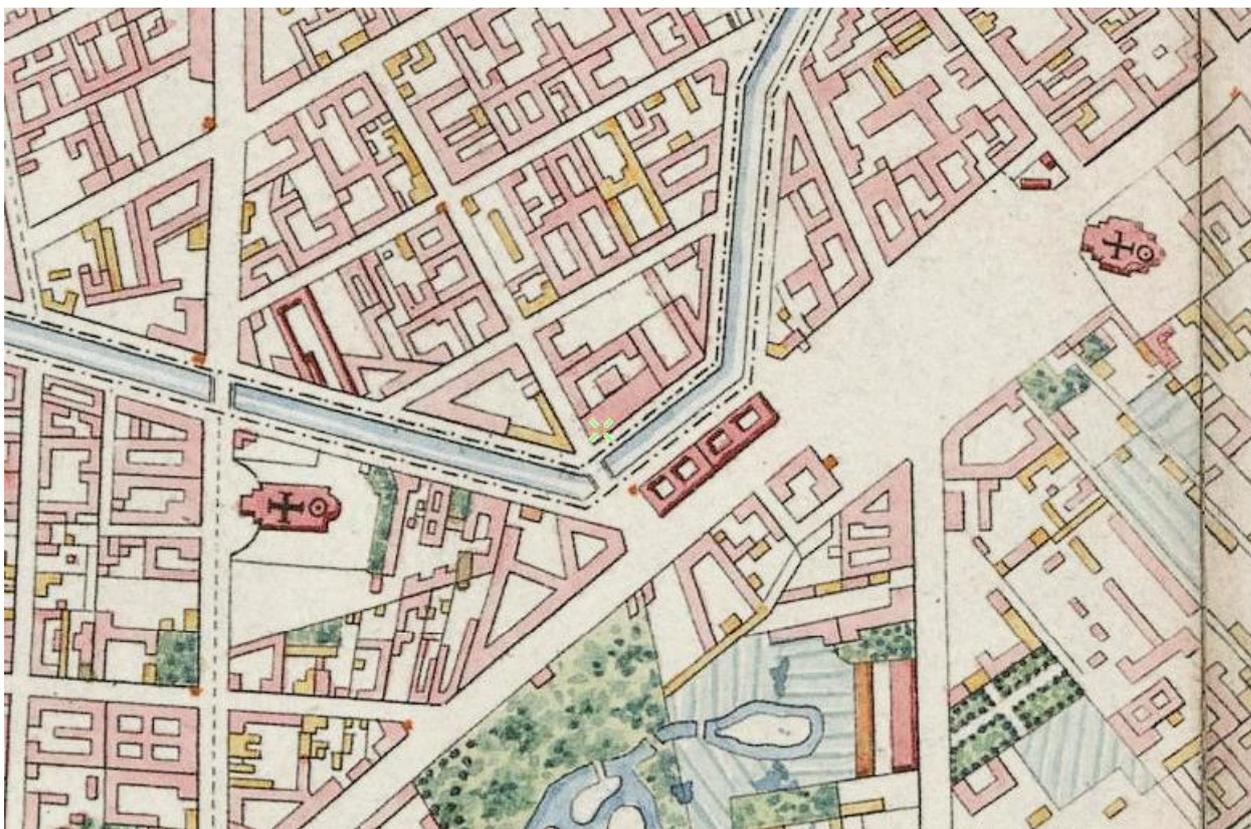
2. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.



3. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изданный трудами Императорской академии наук и художеств в Санкт-Петербурге. 1753 г. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.



4. Планы центральных районов Санкт-Петербурга начала XIX века. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.



5. План города Санкт-Петербурга 1820 года. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.

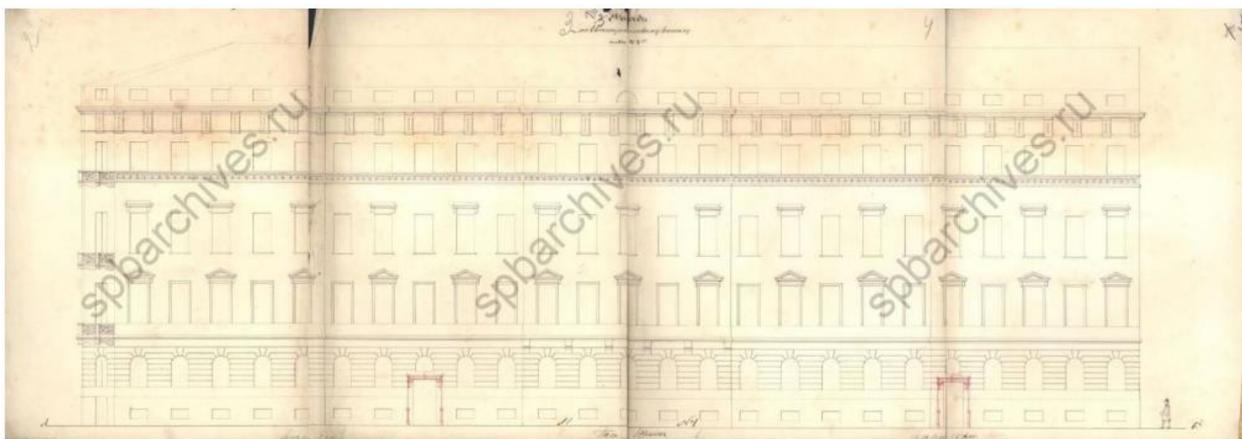


6. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. [Электронный доступ]: <http://www.etomesto.ru>.



7. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939 – 1942. [Электронный доступ]:  
<http://www.etomesto.ru>.

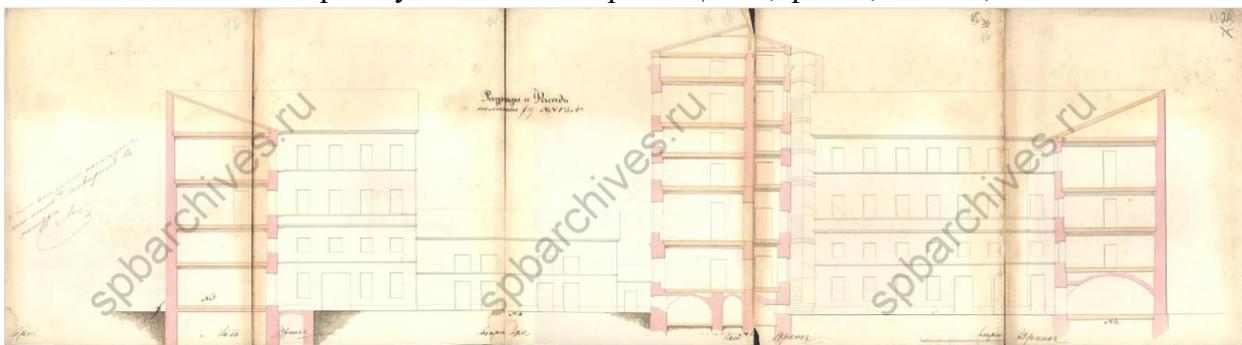




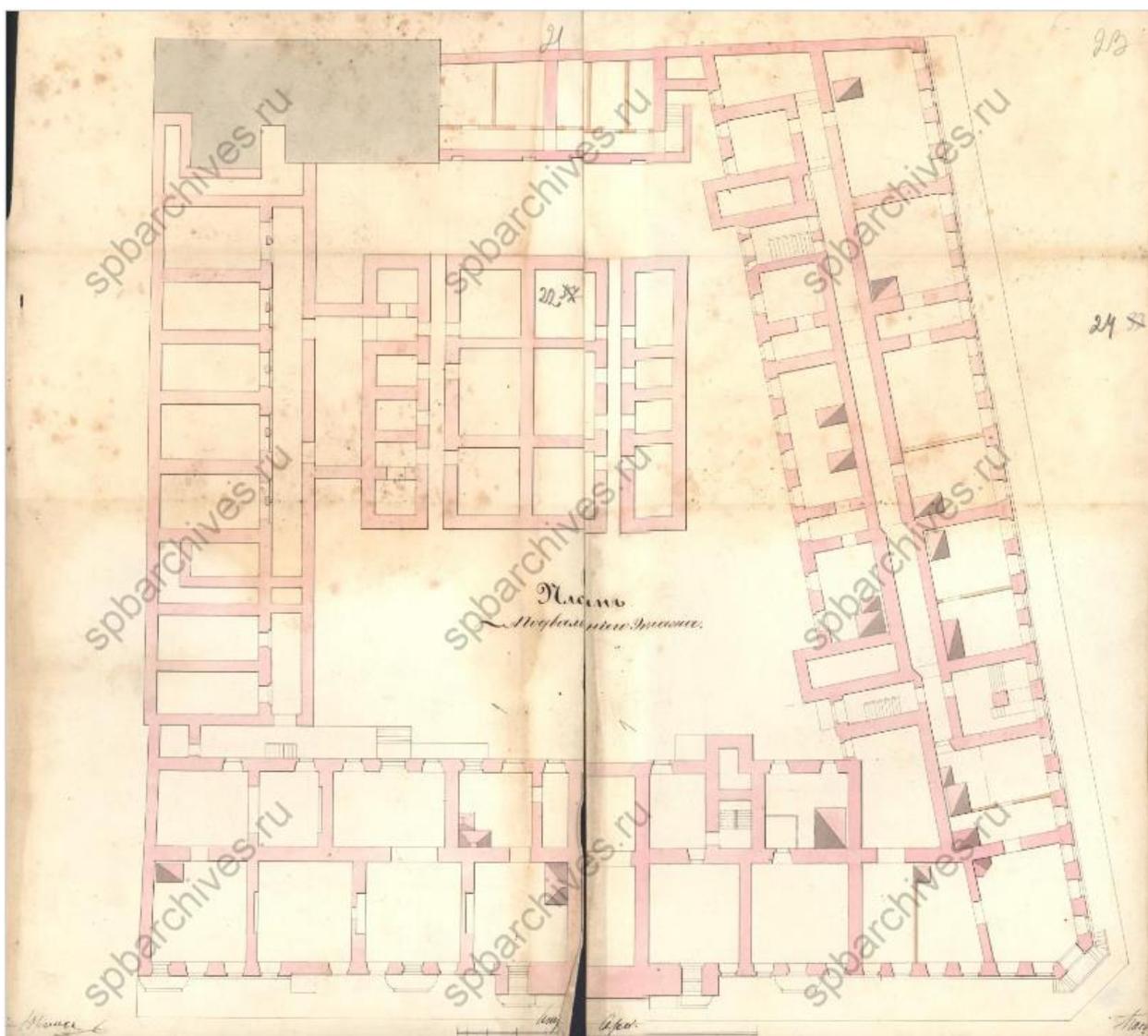
9. Фасад по Екатерининскому каналу. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 2-5.

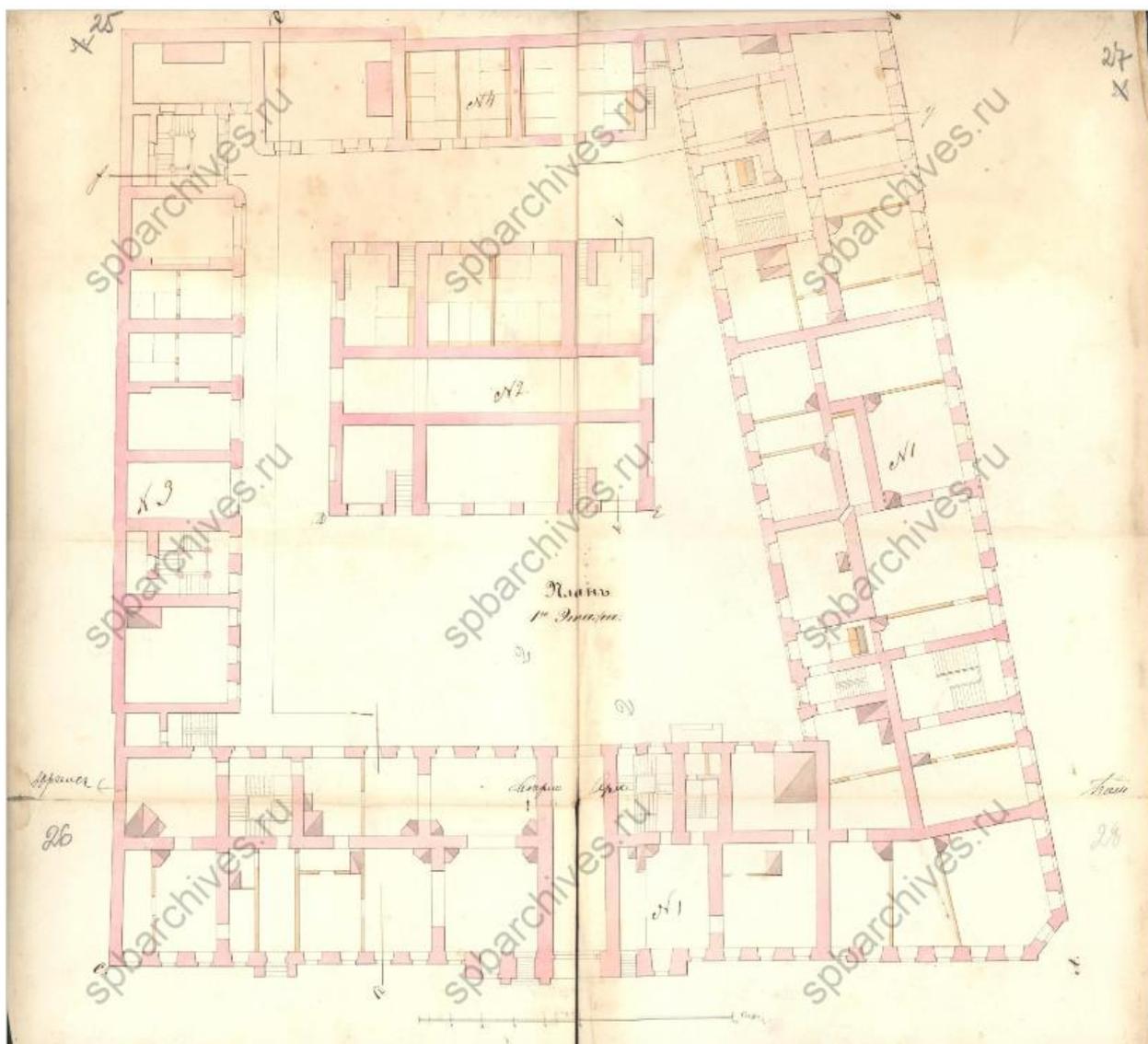


10. Фасад по Столярной улице. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 6-9.

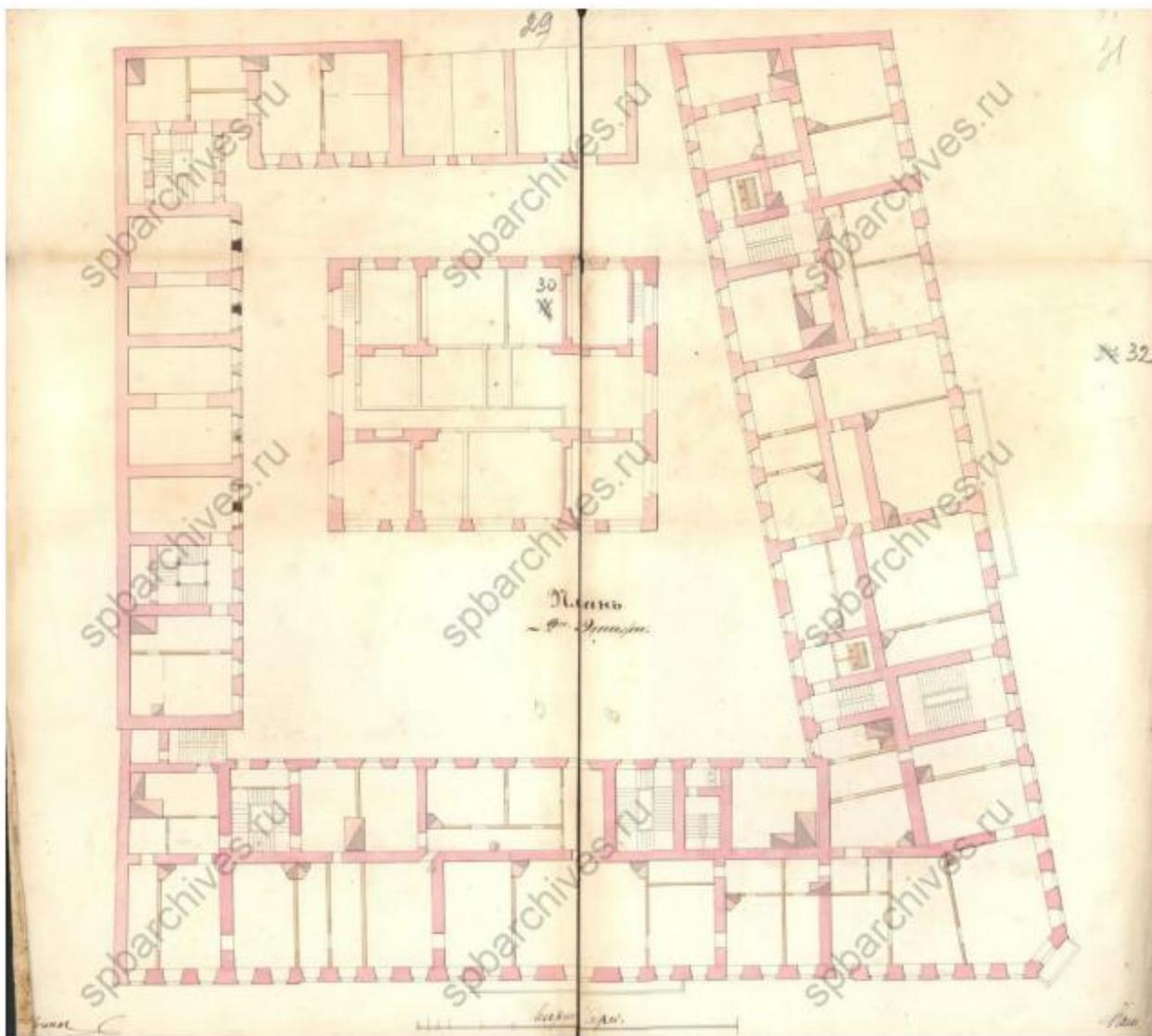


11. Разрезы и фасады. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 13-17.

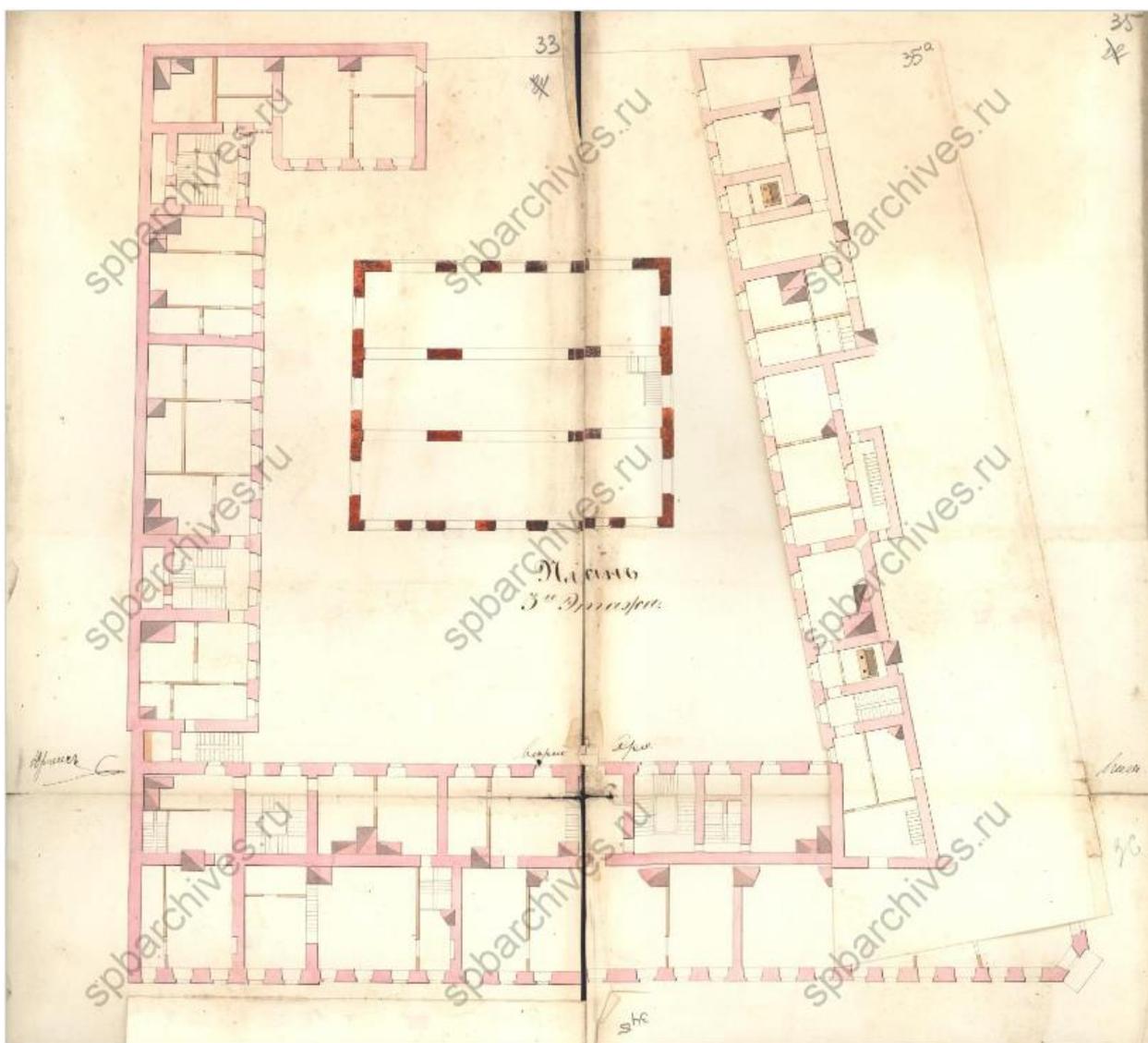




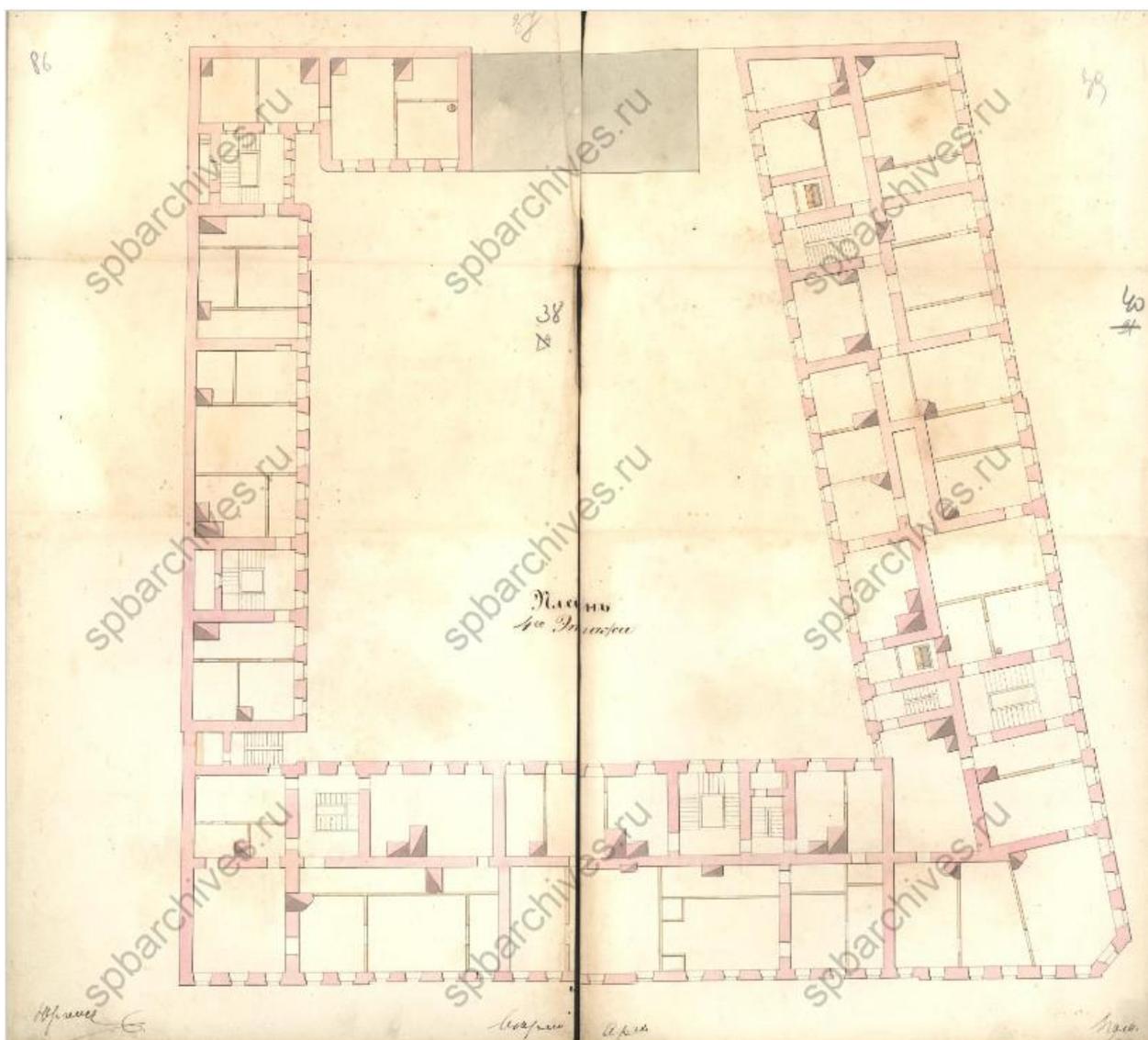
13. План 1-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 25-28



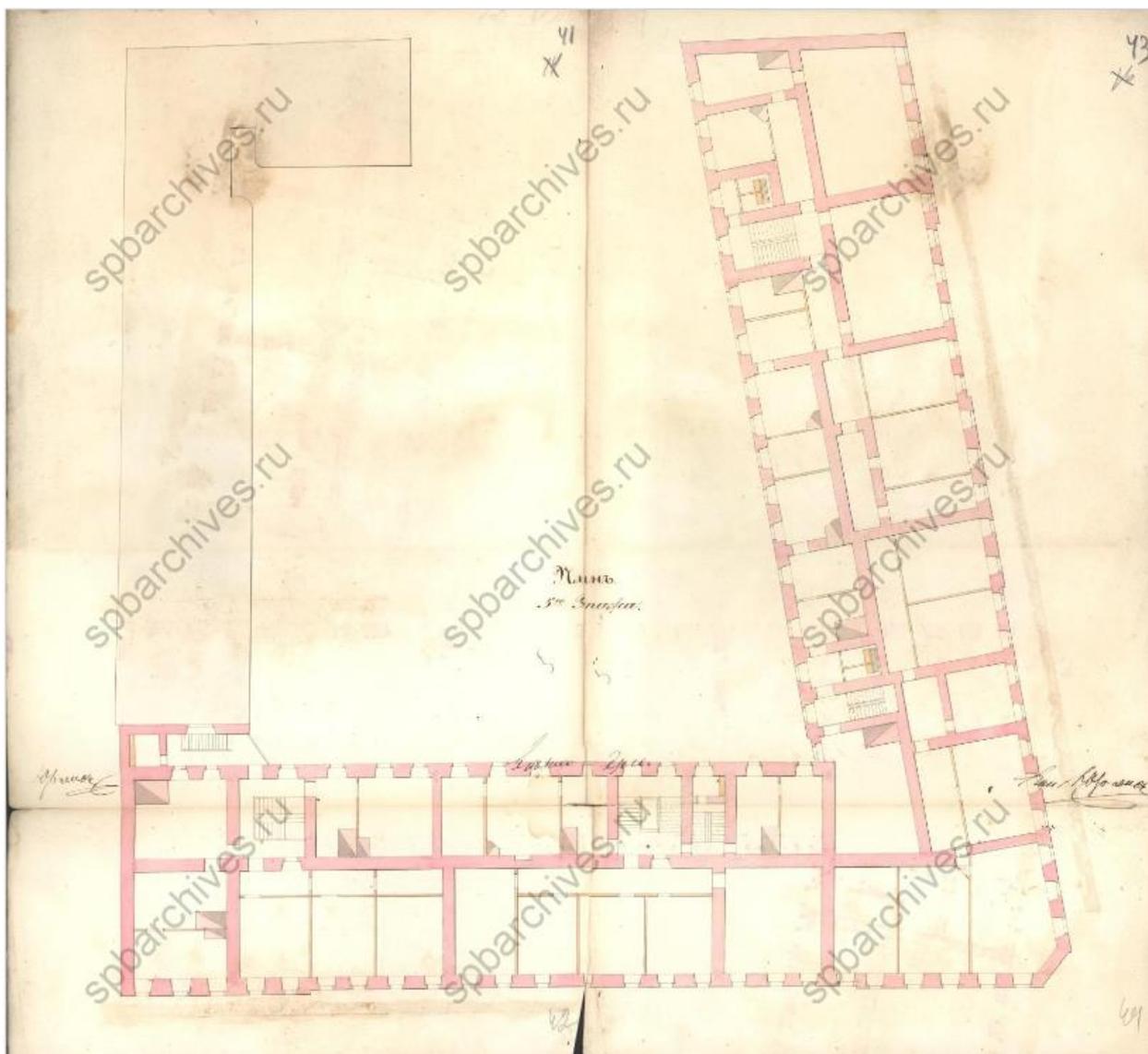
14. План 2 этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 29-31.



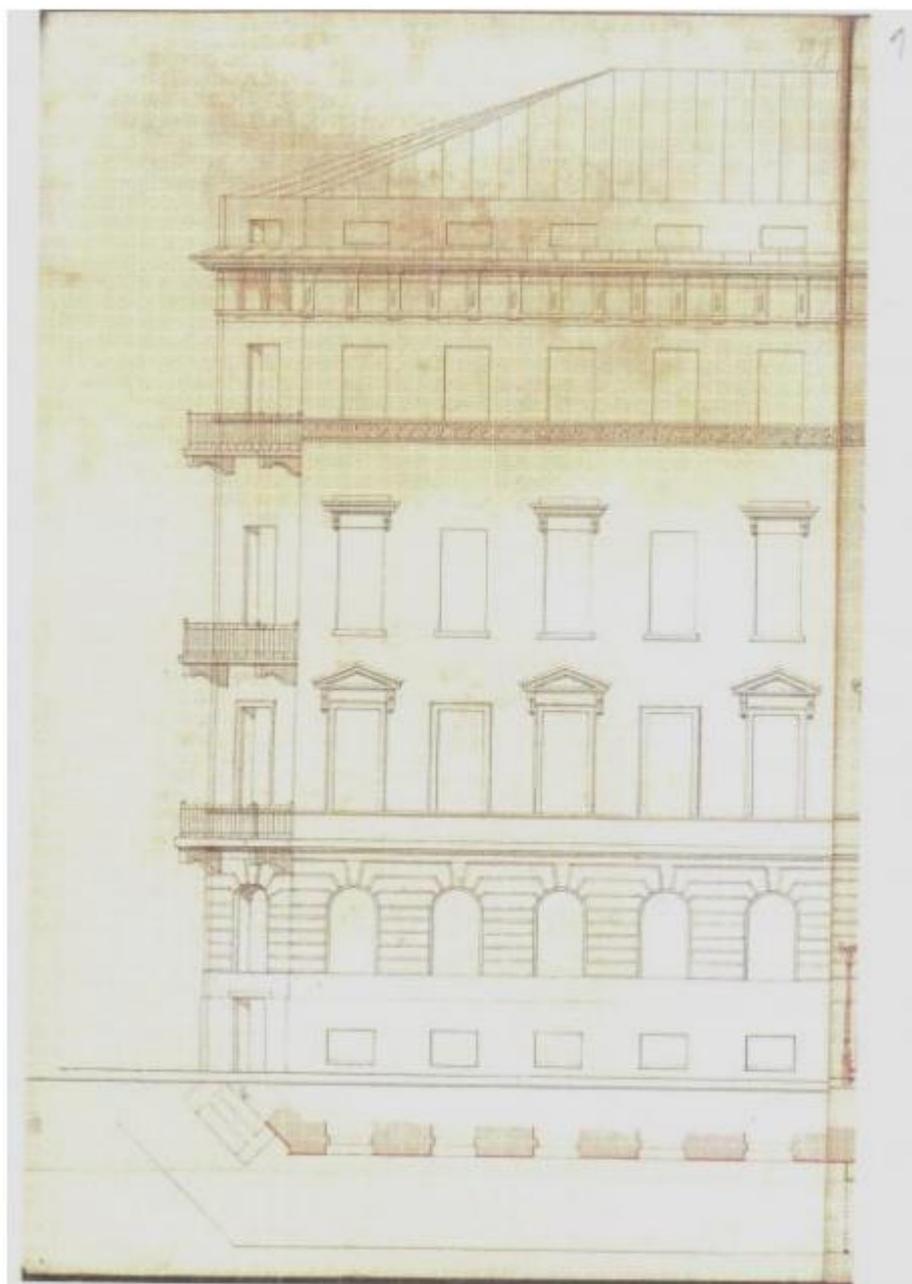
15. План 3-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 32-36.



16. План 4-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 37-40.



17. План 5-го этажа. 1860г. Архив ЦГИА, ф. 513, оп. 102, д. 3462. Л. 41-44.



18. Чертеж дома до реконструкции. До 1910 г. – Доходный дом И. Д. Зверкова - Доходный дом И. С. Никитина // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1560.html>.



19. Дом Зверкова, 1970-1980 гг. <https://pastvu.com/p/1171779>

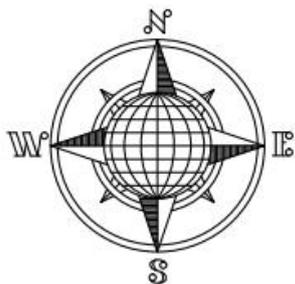


20. Кокушкин мост, 1989 г. <https://pastvu.com/p/131509>



21.Кокушкин мост, 1990 г. <https://pastvu.com/p/506853>

**Приложение №11.**  
Ситуационный план расположения объекта.



Ситуационный план М 1:2000

