

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

**Санкт-Петербург
2025 г.**

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы: Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в г. Санкт-Петербурге в период с «10» февраля 2025 года по «10» апреля 2025 года. На основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 10 февраля 2025 г. (Приложение № 9).

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: ООО «ГородЪ». 197110, г. Санкт - Петербург, Б. Разночинная ул., д.14, лит. А, офис 505, ИНН 7801536815).

4. Следующие сведения об эксперте (экспертах):

Фамилия, имя, отчество	Штиглиц Маргарита Сергеевна
Образование	Высшее, Ленинградский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	доктор архитектуры
Место работы и должность	СПГХПА им. А.Л. Штиглица, кафедра «Центр инновационных образовательных проектов», профессор
Стаж работы	50 лет
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 776 от 29.03.2023 года.
Объекты экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия;
Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций), специальность –«гидротехническое строительство»
Специальность	инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ.

Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта Самозанятый, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Стаж работы	25 лет
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации РФ № 2176 от 20.07.2023 г.
Объекты экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Медведчикова Галина Николаевна
Образование	Высшее, Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектор
Стаж работы	43 года
Место работы и должность	Самозанятая, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2023 г. № 1491 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы». Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

Государственные эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, что подтверждают подписанием настоящего акта.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель экспертизы (в соответствии со ст.28 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры):

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проводится с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:

Объектом настоящей государственной историко-культурной экспертизы является проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3,

строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. (Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации МК РФ № МКРФ 231074 от 20.11.2023 г.).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

Проектная документация - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О). в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка

Том 1.1	09-04/24-ПД-О- СП	Состав проекта.
Том 1.2	09-04/24-ПД-О-ПЗ 1	Пояснительная записка.
Том 1.3	09-04/24-ПД-О-ПЗ 2	Пояснительная записка. Приложения к пояснительной записке.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Том 2	09-04/24-ПД-О-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.
-------	-------------------	---

Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Том 3.1	09-04/24-ПД-О-АР 1	Объемно-планировочные и архитектурные решения.
Том 3.2.1	09-04/24-ПД-О-АР 2.1	Архитектурные решения по реставрации фасадов.
Том 3.2.2	09-04/24-ПД-О-АР 2.2	Архитектурные решения по реставрации интерьеров
Том 3.3.1	09-04/24-ПД-О-АР 3.1	Методические рекомендации по реставрации фасадов
Том 3.3.2	09-04/24-ПД-О-АР 3.2	Методические рекомендации по реставрации интерьеров
Том 3.4	09-04/24-ПД-О-АР 4	Гигиеническая оценка естественной освещенности
Том 3.5	09-04/24-ПД-О-АР 5	Архитектурно-строительная акустика

Раздел 4. Конструктивные решения

Том 4	09-04/24-ПД-О-КР	Конструктивные решения.
-------	------------------	-------------------------

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения.

подраздел 1. Система электроснабжения

Том 5.1	09-04/24-ПД-О- ИОС 1	Силовое электрооборудование и электроосвещение.
---------	----------------------	---

подраздел 2. Система водоснабжения

Том 5.2	09-04/24-ПД-О- ИОС 2	Внутреннее водоснабжение
---------	----------------------	--------------------------

подраздел 3. Система водоотведения

Том 5.3 09-04/24-ПД-О- ИОС 3 Внутреннее водоотведение

подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Том 5.4.1 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.1 Индивидуальный тепловой пункт

Том 5.4.2 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.2 Отопление

Том 5.4.3 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.3 Вентиляция.

подраздел 5. Сети связи

Том 5.5.1 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.1 Система телефонии и доступа к интернету. Система проводного вещания. Специализированный комплекс технических средств оповещения по присоединению к РАСЦО СПб.

Том 5.5.2 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.2 Система охранной сигнализации. Система видеонаблюдения. Система контроля и управления доступом.

Том 5.5.3 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.3 Автоматизированная система управления и диспетчеризации и инженерного оборудования.

Раздел 6. Технологические решения

Том 6 09-04/24-ПД-О- ТХ Технологические решения офисов

Раздел 7. Проект организации строительства

Том 7 09-04/24-ПД-О- ПОС Проект организации строительства.

Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды

Том 8.1 09-04/24-ПД-О- ООС.1 Мероприятия по охране окружающей среды. Текстовая и графическая часть.

Том 8.2 09-04/24-ПД-О- ООС.2 Мероприятия по охране окружающей среды. Приложения.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Том 9.1.1 09-04/24-ПД-О- ПБ1.1 Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Том 9.1.2. 09-04/24-ПД-О- ПБ1.2 Часть 2. План тушения пожара.

Том 9.2 09-04/24-ПД-О- ПБ2 Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматизация противопожарной защиты.

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации

Том 10 09-04/24-ПД-О- ТБЭ Требования к обеспечению безопасной эксплуатации.

Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства

Том 11 09-04/24-ПД-О- ОДИ Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Комплексные научные исследования

09-04/24-ПД-О-КНИ. ИАБИ Историко-архивные и библиографические исследования.

09-04/24-ПД-О-КНИ.ОЧ.1 Архитектурные обмеры здания и фасадов.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ОЧ.2 Архитектурные обмеры интерьеров красных зон (предметов охраны).

09-04/24-ПД -О-КНИ. ИТО1 Инженерно- техническое обследование состояния строительных конструкций.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ИТО2.1	Часть 1. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по фасадам.
09-04/24-ПД-О- КНИ.ИТО2.2	Часть 2. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по интерьерам.
09-04/24-ПД-О- КНИ.ФФ.1	Часть 1. Фотофиксация ситуации по фасадам.
09-04/24-ПД-О- КНИ.ФФ.2	Часть 2. Фотофиксация ситуации по интерьерам

- Копия Распоряжения КГИОП 03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия». (Приложение № 1).
- Копия Распоряжения КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп» (Приложение № 1).
- Копия Распоряжения КГИОП от 20.06.2023 №172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 3).
- Копия Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия №01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г. (Приложение № 4).
- Копия Технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» 03.08.2020 г. (Приложение № 5).
- Копия поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» в 2020 году (Приложение № 5).
- Копия письма КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г. об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы» (Приложение № 7).
- Копия Акта приемки выполненных работ по первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г.) (Приложение № 7).
- Копия письма КГИОП №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024 г. о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (Приложение № 7).
- Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.10.2024 г.; 06.11.2024 г. (Приложение № 6).
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 16.10.2023 г. (Приложение № 11).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы (если имеются):

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, **не имеется.**

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

В ходе государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), эксперты выполнили анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта и документации, полученной (запрошенной) в ходе экспертизы, провели визуальный осмотр объекта культурного наследия, с выполнением фотофиксации. В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объекта культурного наследия. Визуальное обследование проводилось в целях установления фактического состояния объекта, особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были выполнены архивно-библиографические исследования, рассмотрены историко-архивные и библиографические источники, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, и выполнен их анализ, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В ходе проведения архивно-библиографических исследований экспертами были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, оформлена историческая иконография.

Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком и полученные при проведении экспертизы, анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, результатов комплексных научных исследований и проектной документации.

Результатами проведенных аналитических исследований по определению соответствия или несоответствия проектной документации требованиям в области государственной охраны объектов культурного наследия обоснованы выводы настоящей экспертизы.

На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации, экспертами были даны рекомендации о формулировке вывода заключения экспертизы о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году, стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (при значительном объеме информации факты и сведения излагаются в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения)

10.1 Общие сведения.

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Р, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения на основании Распоряжения КГИОП № 158-рп от 02.03.2022, в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д (Приложение № 1).

Распоряжением КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп» внесена редакция в части изложения п.1 - в состав ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», 1830-е-1917 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, включен памятник «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., расположенный по адресу: Кожевенная линия, 1-3, литера Р (Приложение № 1).

Охранное обязательство утверждено Распоряжением КГИОП от 20.06.2023 №172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 3).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.) утверждены согласно приложению № 1 к Распоряжению КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. (Приложение № 1).

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, утвержден согласно приложению № 2 к Распоряжению КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. (Приложение № 1).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.) утвержден согласно приложению № 3 к Распоряжению КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 (Приложение № 1).

Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.11.2024 г. фактический адрес здания - г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1-3, строение 2, кадастровый номер 78:06:0002092:4184, фактический адрес земельного участка - г. Санкт-Петербург, Масляный канал, кадастровый номер 78:06:0002092:4199.

Согласно Распоряжения КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 адрес объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» адрес объекта - Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Р.

10.2 Исторические сведения.

Участок, на котором расположен ансамбль объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», 1830-е-1917 г.г., находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в юго-западной части Васильевского острова. Это один из старейших петербургских промышленных районов. Здесь в XVIII веке выросли многочисленные белильные, красильные, кожевенные и прочие заводы, которые было запрещено строить в центральных частях города и в верхнем течении Невы. Застройка территории каменными зданиями началась во второй половине XIX в. и осуществлялась в основном в виде производственных зданий, а также доходных домов.

Избранный Петром I в качестве центра новой столицы Васильевский остров получил регулярную планировку по специально составленному проекту. При этом планировочной осью послужила просека, проложенная в 1710-х гг. от сада Меншикова до взморья, – будущий Большой проспект. Регулярная система линий доходила до 25-й линии, где Большой проспект пересекался с идущей на юго-запад Косой линией.

Эта часть Васильевского острова в отличие от его восточной оконечности долгое время была неосвоенной. Застройка здесь в XVIII веке велась только по берегу Большой Невы.

Только в начале XIX века на набережной между 21-й и 22-й линиями было построено здание Горного института. К западу от него места отводились под различные производства, в первую очередь кожевенные. За Горным институтом располагался Масляный буян, территория которого была окружена специальным каналом.

Дальнейшее развитие района тесно связано с формированием промышленной зоны в юго-западной части острова, прежде всего, с выносом вредных производств из центральной части города. Сюда были переведены кожевенные, красильные, белильные фабрики с наиболее вредным производством.

Местность, где проходит Кожевенная линия, с первой трети XVIII в. именовалась Чекушами. Название напоминало о том, что здесь находились мучные амбары. Слежавшуюся муку разбивали специальными деревянными колотушками — чекушками.

Во второй половине XVIII в. в Чекушах начал развиваться промышленный район, в котором открылись кожевенные, красильные и прядильные фабрики, новая верфь, строились деревянные и каменные частные жилые дома, хозяйственные, промышленные и торговые постройки. При этом большая часть территории была занята садами, огородами и сенокосными угодьями.

В начале XIX в. участок склада масложировых продуктов, обозначенный на плане Санкт-Петербурга 1780 года, как «сальный и масляный буян», был отделен от остальной части острова противопожарным каналом, получившим название Масляный (засыпан в 1930-е гг.). Участки, расположенные по течению Невы ниже буяна, сначала выходили к самому берегу, затем их прорезала трасса Кожевенной линии.

В 1784-1786 гг. по указу Екатерины II в Чекуши были переведены 14 кожевенных предприятий из других районов города.

К середине XIX в. застройка по Кожевенной линии Васильевского острова в целом определилась. Кожевенная линия, делила владения на две части. Нечетная сторона до второй половины XIX — начала XX вв. развивалась как садово-огородная, сенокосная зона с жилой функцией.

По четной (береговой) стороне участков находились производственные постройки кожевенных, красильных, сахарных и винных заводов, ткацких фабрик, а также жилые дома, выходящие на красную линию Кожевенной линии.

В советское время значение судостроительного производства, производства кабеля, кожевенных предприятий, ткацкой и красильной фабрик, сложившихся на Кожевенной линии, оставалось по-прежнему актуальным. В довоенный период при фабриках и заводах находились жилые дома для рабочих — каменные и деревянные, часть которых была утрачена во 2-й половине XX в., а часть — приспособлена под офисные функции.

Начиная с 2000-х гг. с заводских территорий, расположенных по Кожевенной линии, производство было частично выведено.

Начало застройки участка, на котором расположен ансамбль объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», 1830-е-1917 г. г., относится к концу 1780-х годов, когда на нем был размещен кожевенный завод петербургского купца П.Е. Рудакова. В 1798 г. на участке находилось несколько деревянных и одно каменное строение.

Согласно Плану Санкт-Петербурга 1828 г., составленному Ф.Ф. Шубертом, Масляный буян уже был отделен от Васильевского острова искусственно прорытым каналом.

К 1828 г. владение Рудакова было разделено на два участка, которыми владел купец Соков; расположенный на них кожевенный завод владелец сдавал в аренду. Фронтальная застройка на участках Сокова сформировалась уже к 1-й трети XIX в.

Среди зафиксированных на плане объектов на углу Кожевенной линии и набережной Масляного канала обозначено 2-этажное, с проездом во двор со стороны набережной здание, расположенное на месте современного объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора».

Сохранились фиксационные чертежи здания 1854 года, которые были подписаны архитектором Андреевым Л.П.

На основании архивных чертежей в совокупности с прилагающимися к ним описями недвижимого имущества можно сделать вывод о том, что современный облик углового жилого дома в целом сложился уже к середине XIX века.

В описях строение значится как штукатуренное, с обыкновенной чистой отделкой. В основе архитектурно-художественного решения лицевого фасада – ритмичные ряды компактно расположенных оконных проемов, оформленных в уровне 1-го этажа тройными замковыми камнями, в уровне 2-го этажа – прямыми профилированными сандриками с кронштейнами и лепным орнаментом. Горизонтальные членения были представлены тягами в междуэтажной плоскости стен; фасад завершал профилированный карниз с модульонами. Скругленный восточный угол здания в уровне 2-го этажа был акцентирован балконом на чугунных кронштейнах, с кованой решеткой ограждения.

Главный вход располагался в дворовой части; проход осуществлялся через каменное крыльцо. На 2-й этаж вела парадная лестница. Черная лестница находилась в отдельном объеме в южной части, к которому было пристроено деревянное крыльцо.

Сквозной проезд во двор находился в северной части здания, по 1-2 оси со стороны Масляного канала. Планировка здания была смешанной. В помещениях дома было зафиксировано большое разнообразие печей. В описи 1883 г. отмечен также один мраморный камин.

В акте освидетельствования дома 1880 г. отмечено: «каменный угловой дом включает в себя роскошно отделанную квартиру владельца, его контору и помещения служащих при заводе».

В 1883 г. кожевенный и сыромятный завод Сокова перешел к купцу, потомственному почетному гражданину Александру Александровичу Парамонову, владельцу фирмы «А. Парамонов», существовавшей с 1837 года.

Сразу после приобретения предприятия новый собственник А. А. Парамонов начал расширение производства и создание при заводе мастерских шорно-седельных и амуничных изделий.

В 1880-1890-х гг. проектированием зданий для завода Парамонова занимались архитекторы А. А. Ашемур и Л. П. Андреев. В это время надстраиваются и расширяются лицевые производственные корпуса по Кожевенной линии и набережной Масляного канала; под один карниз к лицевому корпусу на набережной возводится каменная пристройка. Предположительно, в это же время восточная часть корпуса по Масляному каналу на 3 световых оси была присоединена и подведена под один карниз к объему особняка.

К 1915 г. на участке Парамонова находились следующие постройки: жилой дом на Кожевенной линии, угловое здание конторы с квартирой владельца завода, здание завода и мастерских на набережной с примыкающей к нему со двора котельной, сад; в глубине участка, также здание завода и мастерских, сарай на границе с соседним владением.

После Октябрьской революции кожевенный и сыромятный завод А. А. Парамонова был национализирован и переименован в Петровский кожевенный сыромятный завод № 4. В конце 1921 г. завод был переименован в 4-ый государственный кожевенный завод, а затем, в 1922 г., – в государственный кожевенный завод «Коминтерн».

В 1927 г. был разработан проект новой канализации для завода «Коминтерн». В рамках проекта на 3-м этаже здания «Особняк-контора» была возведена надстройка для помещения для водяных баков, сохранившаяся до настоящего времени.

Во время войны здания завода «Коминтерн» не получили значительных повреждений.

В период 1957-1962 гг. был заложен арочный проезд в здании «Особняк-контора» (со стороны набережной Масляного канала), на его месте были организованы дополнительные помещения.

В 1990-х гг. на базе Ленинградского производственного кожевенного объединения им. А. Н. Радищева было образовано Совместное предприятие «Ленкожвест» (ООО СП «Ленкожвест») – совместное русско-немецкое предприятие.

В это время были отреставрированы и частично воссозданы интерьеры здания заводоуправления: парадная лестница и несколько помещений на 2-м этаже. Исходно-разрешительная и проектная документация, на основании которой были выполнены данные работы, не обнаружена.

Перспективный план развития предприятия предполагал использование здания бывшего заводоуправления («Особняк-контора») в качестве административного. Однако в конце 1990-х гг. кожевенное производство было прекращено, ООО СП «Ленкожвест» в начале 2000-х годов ликвидировано.

В 2000-х гг. в здании бывшего заводоуправления была произведена частичная замена оконных заполнений на современные металлопластиковые с изменением расстекловки. На 1-м этаже были устроены дверные проемы, к одному из них было сооружено приставное металлическое крыльцо. Балкон, располагавшийся на углу здания в уровне 2-го этажа, и крыльцо в дворовой части утрачены.

Начиная с 2000-х гг. с заводских территорий, расположенных по Кожевенной линии, производство было частично выведено. Здания стали использовать под офисы, небольшие мастерские, склады, шиномонтаж и т.д.

На протяжении последних нескольких лет здание не эксплуатируется.

10.3 Современное состояние объекта.

Объект культурного наследия «Особняк - контора» занимает ответственный в градостроительном отношении угловой участок при пересечении Кожевенной линии и улицы Масляный канал в восточной части заводской территории. Здание является частью протяженного корпуса, обращенного к Кожевенной линии (Кожевенная линия, 1-3, лит. Р) и сформированного несколькими объемами переменной этажности и различного назначения.

Здание 3-х этажное с подвалом. В плане здание представляет собой неправильный многоугольник со скругленным восточным углом. К основному объему стороны двора примыкает повышенная лестничная пристройка.

Фасады здания оштукатурены, оформлены в классицистической стилистике, цоколь облицован известняковой плитой. Горизонтальные членения представлены тягами и карнизами. Лицевой фасад завершен профилированным карнизом большого выноса с модульонами, дополненный поясом иоников. Оконные проемы прямоугольной конфигурации, в уровне 1-го этажа – оформлены веерным замковым камнем, в уровне 2-го этажа – прямыми профилированными сандриками с кронштейнами и лепным орнаментом.

Дворовый фасад, завершенный упрощенным карнизом, не имеет художественного оформления. Декоративные элементы выделены белым цветом.

Исторические оконные деревянные заполнения частично заменены, исторический материал и рисунок расстекловки не сохранены. Исторические дверные заполнения заменены; в части дверного заполнения входного тамбура сохранен тип исторического рисунка: двери филенчатые с остеклением. В уровне 1-го этажа со стороны улицы Масляный канал оконный проем преобразован в дверной, устроено металлическое крыльцо; со стороны Кожевенной линии также организован дверной проем с перебивкой и закладкой оконного проема. Со стороны дворового фасада часть оконных проемов заложена.

В связи с приспособлением здания под административные функции была произведена внутренняя перепланировка, некоторые помещения разделены путем устройства перегородок.

До настоящего времени сохранились элементы художественной отделки потолка кабинета – деревянный декор в виде разноформатных зеркал, розетка в центре, профилированный фриз по периметру на кронштейнах с растительными элементами, маскароны, зала.

С момента постройки здание неоднократно меняло внешний облик и планировку, перебивались и закладывались проемы по технологической необходимости, разбирались и возводились новые перегородки.

Конструктивная схема здания – бескаркасная с несущими продольными и поперечными стенами. Пространственная жесткость геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой несущих стен и перекрытий.

Стены – сложены из полнотелого керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Фасады и внутренние стены здания оштукатурены.

Фундаменты - бутовые ленточные.

Перекрытия – надподвальные перекрытия – сборные из мелкоформатных плит по балкам; междуэтажные перекрытия – деревянные оштукатуренные, своды по металлическим балкам; чердачные перекрытия – деревянные оштукатуренные.

Крыша здания двускатная, стропильная система деревянная, покрытие выполнено из оцинкованного металла по деревянной обрешетке.

Заключением по результатам инженерно-технического обследования строительных конструкций здания, выполненного специалистами ООО «Квант-Т» установлено, что категория общего технического состояния здания согласно ГОСТ 31937-2024 – **(ограниченно-работоспособное)**.

ООО «Квант-Т» в 2023 году была разработана проектная (Рабочая) документация «Рабочий проект первоочередных противоаварийных мероприятий для здания «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова»), по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д.1-3, литера Р (фактический адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2)», составлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта от 04.09.2023 года. Выдано разрешение КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения №01-26-3190/23-0-1 от 27.11.2023 г. Отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова») по адресу: г. Санкт Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литер Р (фактический адрес: Санкт Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) - Первоочередные противоаварийные мероприятия согласована КГИОП письмом № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.2024 года. Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова») по адресу: г. Санкт

Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литер Р, от 16.04.2024 г., зарегистрирован в КГИОП 08.05.2024 г. № 01-34-225/24.

В соответствии с первоочередными противоаварийными мероприятиями, разработаны противоаварийные мероприятия по фасадным стенам и по интерьерам здания. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

ООО «Квант-Т» в 2024 г. была разработана проектная документация на поведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова» по адресу г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (реставрация фасадов), шифр: 20.04.2023-ПД-О. Проектная документация согласована в КГИОП письмом №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024.

11. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения)

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:

- историческая справка и историческая иконография (Приложение № 8 настоящего Акта);
- историко-архитектурный опорный план (Приложение № 8 настоящего Акта);
- материалы фотофиксации (Приложение № 2 настоящего Акта).

Нормативная документация:

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

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87.

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

Архивные источники:

Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб):

- ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 6. Д. 257;
- ЦГА СПб. Ф. Р-1784. Оп. 1. Д. 47;
- ЦГА СПб. Ф. Р-1831. Оп. 1. Д. 519;
- ЦГА СПб. Ф. Р-1831. Оп. 3. Д. 26;
- ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 771;
- ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 772;
- ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 773;
- ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774;
- ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 776;
- ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 2;
- ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 59;
- ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 42. Д. 1406;
- ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 53. Д. 305;

ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 1. Д. 4421;

ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов
Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):
Вр 6715; Гр 65658; Гр 70190.

Государственный музей истории Санкт-Петербурга:
КП 154092.

Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб):

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 662;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 1913;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 2713;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 4223;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 4812;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 5894;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6103;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8497;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8683;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8695;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8797;

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 10061.

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100;

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2101;

ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010;

ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3054;

ЦГИА СПб. Ф. 1252. Оп. 1. Д. 122.

Библиографические источники:

1. Аллер С. И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов: на 1823 год / издал Самуил Аллер. СПб., 1822.
2. Барышников М. Н. Деловой мир Петербурга. Исторический справочник. СПб., 2000.
3. Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга: Полное издание уникального российского историко-географического труда середины XVIII века / Северо-Западная Библийская Комиссия; С.-Петербургский филиал Архива РАН; отв. ред. — К. И. Логачев и В. С. Соболев; сост. вступит. части — К. И. Логачев и В. С. Соболев; сост. историко-географического ключа — К. И. Логачев; подгот. текста к публикации — К. И. Логачев, В. С. Соболев, Э. Н. Филипова и Л. Н. Логачева. СПб., 1997.
4. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб., 2013.
5. Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова. М., 2007.
6. Пятые открытые слушания «Института Петербурга». Ежегодная конференция по проблемам петербурговедения. 10-11 января 1998 года. СПб., 1998.
7. Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия. Том II. Девятнадцатый век. Книга третья. К-Л. СПб., 2004.

Интернет-ресурсы:

<http://www.aroundspb.ru> (Портал «Окрестности Петербурга»)

<http://www.citywalls.ru> (Архитектурный сайт Санкт-Петербурга «Citywalls»)

<http://www.encspb.ru> (Историко-культурный интернет-портал «Энциклопедия Санкт-Петербурга»)

<http://www.etomesto.ru> (Планы и карты)

<https://kgior.gov.spb.ru> (Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга)

<https://pastvu.com> (PastVu – ретроспектива среды обитания человечества)

<http://retromap.ru> (Коллекция старых карт городов России и зарубежья)

<https://yandex.ru> («Яндекс»).

12. Обоснования вывода экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ, согласно ст. 40 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия (ст. 44 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Представленная на экспертизу проектная документация содержит основные разделы в соответствии с действующим законодательством по сохранению объектов культурного наследия, а также постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», соответствует по своему составу требованиям ГОСТ 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Для обоснования заключения государственной историко-культурной экспертизы экспертами проведен анализ проектной документации с представлением описания принятых проектных решений.

Анализ проектной документации:

В Акте рассмотрена проектная документация – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), в составе, указанном в п. 7 настоящего акта.

Проектная документация разработана на основании:

- Задания КГИОП № 01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия.

Проектной документацией предусмотрено приспособление здания объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, под общественно-деловой центр.

Офисные помещения расположены на 1, 2 и 3 этажах здания. В подвальном этаже предлагается разместить технические помещения (водомерный узел и венткамера).

Большую часть подвала занимает техническое подполье для прокладки сетей. Вход в подвал сохраняется на своем историческом месте со стороны двора.

Проектной документацией предусмотрено сохранение Предмета охраны, утвержденного Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р.

Предметом охраны является:

- объемно-пространственное решение: местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане 2-3-этажного здания со скругленным восточным углом; исторический тип крыши (двускатная), высотные отметки конька, материал окрытия - металл;
- конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены-материал (кирпич); отметки межэтажных перекрытий; сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа: тип - крестовые, материал - кирпич; межэтажная лестница Л-1: местоположение, тип - маршевая П-образная; сводчатые перекрытия над помещением бывшего воротного проезда;
- объемно – планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики с элементами классицизма;
- декоративно-художественная отделка интерьеров помещений (№№ 55-56, 57, 61).

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

Раздел 1. Пояснительная записка.

Том 1.2. Пояснительная записка 09-04/24-ПД-О-ПЗ 1.

В общей части содержатся реквизиты документов, на основании которых принято решение о разработке проектной документации, а также исходные данные и условия для подготовки проектной документации, сведения о выполненных ранее работах на объекте и согласованных проектах, описание объекта, описание предусмотренных проектных решений приспособления для современного использования здания «Особняк-контора» под общественно-деловой центр, описание предусмотренных решений по реставрации фасадов, описание предусмотренных конструктивных решений в рамках приспособления здания для современного использования, описание функционального назначения объекта, описание предусмотренного инженерного оборудования и систем инженерно-технического обеспечения.

Том содержит следующие сведения:

- Сведения о потребности объекта в топливе, газе, воде и электрической энергии.
- Сведения о земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, публичный сервитут и (или) заключается договор аренды(субаренды), - в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установления сервитута, публичного сервитута, заключения договора аренды(субаренды).
- Сведения о категории земель, на которых планируется разместить (размещен) объект капитального строительства:

Участок, на котором расположено здание «Особняк-контора», находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2.

Здание расположено на земельном участке кадастровым номером 78:06:0002092:4199, площадью 623+/-9 кв.м. Участок размещен на землях населенных пунктов. В границах участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе «Кожевенный завод А. А. Парамонова». В соответствии с приказом Минкультуры России от 30.10.2020 №1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны границ территории и требованиям к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ исторического поселения. Объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т. ч. археологического) наследия, в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

В границах памятника, расположенного на земельном участке, действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Здание является частью комплекса бывшего Кожевенного завода А. А. Парамонова. Территория завода занимает часть квартала, ограниченного с юго-запада 26-й линией Василевского острова, с северо-востока Косой линией, с юго-востока Кожевенной линией и Масляным каналом с северо-восточной стороны. Лицевой фасад здания расположен на углу Кожевенной линии и Масляного канала. Со стороны Масляного канала к особняку

примыкает здание бывшего заводского корпуса, со стороны Кожевенной линии - здание бывшего жилого дома.

- Сведения об использованных в проекте изобретениях и о результатах проведенных патентных исследований.
- Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства, в том числе площадь застройки, общая площадь, строительный объем (в том числе подземной части), количество этажей (в том числе подземных) и протяженность (для линейных объектов).
- Данные о численности работников и их профессионально-квалификационном составе, числе рабочих мест и другие данные, характеризующие объект капитального строительства.
- Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений.
- Обоснование возможности осуществления строительства, реконструкции объекта капитального строительства по этапам строительства, реконструкции с выделением этих этапов (при необходимости).
- Идентификационные признаки объекта капитального строительства, предусмотренные Федеральным законом "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Раздел содержит: наименование объекта, сведения о категории охраны объекта, описание современного состояния объекта, сведения о принятых проектных решениях в рамках приспособления для современного использования здания.

1. Назначение: Общественно-деловой центр.
 2. Объект не принадлежит к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность.
 3. На территории объекта проектирования отсутствует возможность опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться работы по строительству, реконструкции и эксплуатации здания.
 4. Объект не принадлежит к опасным производственным объектам.
 5. Проектируемое здание не категоризируется по пожарной и взрывопожарной опасности (здание не относится к производственному и складскому назначению). В здании есть технические помещения с кат В4 и В3.
 6. В здании есть помещения с постоянным пребыванием людей (офисы).
 7. Уровень ответственности – нормальный.
- Перечень документов в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований технических регламентов и иных требований, указанных в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и-пользуемых при подготовке проектной документации
 - Заверение проектной организации, осуществляющей подготовку проектной документации, о том, что проектная документация подготовлена в соответствии с требованиями, указанными в пункте 5 настоящего Положения, градостроительным планом земельного участка (в случае подготовки проектной документации в отношении линейного объекта - документацией по планировке территории), заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, устанавливающими в том числе требования к обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий, а также с соблюдением технических условий.

- Сведения о разделах и пунктах проектной документации, содержащих решения и мероприятия по обеспечению соблюдения требований: энергетической эффективности и оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов; промышленной безопасности - для опасных производственных объектов.
- Сведения о назначении и функционально-технологических особенностях объекта капитального строительства в соответствии с заданием на проектирование и классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.
- Сведения о наличии проекта рекультивации земель - в случаях, установленных пунктом 10 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2018 г. N 800 "О проведении рекультивации и консервации земель".
- Сведения о классе энергетической эффективности (в случае, если присвоение класса энергетической эффективности объекту капитального строительства является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации об энергосбережении) и о повышении энергетической эффективности.

Том содержит краткие исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Пармонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р.

Документация представлена в объеме, достаточном для разработки и обоснования проектных решений.

Том 1.3 Пояснительная записка. Приложения к пояснительной записке.
09-04/24-ПД-О-ПЗ 2.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- Задание на проектирование (Приложение № 3 к договору №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024г.).
- Дополнение к Заданию на проектирование (Приложение № 3.1, утвержденное Дополнительным соглашением № 3 от 02.12.2024 г. к договору №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.).
- Задание КГИОП № 01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г. 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.
- 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 20.06.2024 г.
- Выписки из ЕГРН на здание, кадастровый номер 78:06:0002092:4184 от 30.03.2023г.

- Выписка из ЕГРН на земельный участок, кадастровый номер 78:06:0002092:4199 от 18.10.2024.
- Распоряжение КГИОП от 02.03.2022 №158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.
- Распоряжение КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 №158-рп.
- Письмо КГИОП № 01-43-11341/24-0-1 от 15.05.2024 г.
- Распоряжение КГИОП от 20.06.2023 №172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Градостроительный план земельного участка №РФ-78-1-58-0-00-2024-3171-0 от 02.11.2024 №01-24-3-3195/24.
- Технический паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р. ООО «Первое кадастровое бюро».
- поэтажные планы здания по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р. ООО «Первое кадастровое бюро», 2020 г.
- Разрешение КГИОП №01-26-1879/23-0-1 от 18.07.2023 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (Научно-исследовательские и изыскательские работы в рамках разработки проектной документации).
- Разрешение КГИОП №01-26-1093/24-0-1 от 19.06.2024 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения (Научно-исследовательские и изыскательские работы в рамках разработки проектной документации).
- Письмо КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г. об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы».
- Акт приемки выполненных работ по Первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г).
- Письмо КГИОП №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024 г. о согласовании Проектной документации на поведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А Парамонова» по адресу г. Санкт-Петербург, Коже-венная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (реставрация фасадов), шифр: 20.04.2023-ПД-О, разработанный ООО «Квант-Т».
- Акт № 46/2024-О от 29.05.2024 обследования территории на наличие ВОП, ООО «Центр комплексной безопасности и мониторинга чрезвычайных ситуаций.
- Письмо НЛБВУ от 15.07.2024 №Р11-34-4168 О предоставлении сведений из государственного водного реестра по р. Нева.
- Технические условия №306/24 от 24.07.2024 на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства (реконструкции) к региональной

автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга, выданы СПб ГКУ «Городской мониторинговый центр».

- Технические условия №01/17/18105/24 от 22.07.2024 на подключение (технологическое присоединение) к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком», выданы ПАО «Ростелеком».
- Письмо исх. № 450 от 07.08.2024 г. от ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити».
- Отчет, по экспертной оценке, положения объекта относительно значимых элементов структуры воздушного пространства. ООО «МосЦАИ». Исх. 4347-Э от 23.09.2024. ООО «МосЦАИ». Заключение по оценке положения объекта относительно значимых элементов структуры воздушного пространства.
- Письмо №07-05/14642 от 27.12.2024 Федерального агентства по Рыболовству Северо-Западного территориального управления Федерального агентства по Рыболовству. Заключение о согласовании деятельности в водоохранной зоне.
- Экспертное заключение №78-20-06 .000. Т. 1771 от 27.01.2025г ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области».
- Письмо ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 26.11.2024 №ИВ-130-11840 о согласовании Плана тушения пожара (ПТП).
- Акт №7/ЛМ/25П от 17.03.2025г согласования проектного решения в части доступа объекта для инвалидов и других маломобильных групп населения. Межрегиональная Общественная Правозащитная Организация Инвалидов «На коляске без барьеров».
- Паспорт объекта культурного наследия.
- Выписка из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ № 231074 от 20.11.2023г.
- Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательств. Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-031-007801536815 от 26.10.2021 г.
- Лицензия №20195 на передачу и сопровождение интегрированной системы SCAD Office 21.1.9.11 от 24.01.2025.

Исходно-разрешительная документация представлена в объеме, достаточном для обоснования проектных решений.

Предполагаемые к проведению работы на объекте культурного наследия связаны с заменой и восстановлением несущих строительных конструкций объекта, такие работы относятся к работам, затрагивающим конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. В указанном случае подготовка проектной документации осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", а производственные работы проводятся с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации. Работы проводятся при условии обязательного соблюдения требований законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия

Актом от 20.06.2024 года определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия определено, что предполагаемые к проведению виды работ при приспособлении объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного

наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, **оказывают влияние** на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Том 2. Схема планировочной организации земельного участка 09-04/24-ПД-О-ПЗУ.

Том содержит в общей части реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В разделе дается характеристика земельного участка:

Участок, на котором расположено здание «Особняк-контора», находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2 (06).

Здание расположено на земельном участке кадастровым номером 78:06:0002092:4199, площадью 623+- 9 м². Участок размещен на землях населенных пунктов. В границах участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия «Кожевенный завод А. А. Парамонова»). В соответствии с приказом Минкультуры России от 30.10.2020 №1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны границ территории и требованиям к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ исторического поселения. Объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т. ч. археологического) наследия, в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

В границах памятника, расположенного на земельном участке, действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Здание является частью комплекса бывшего Кожевенного завода А. А. Парамонова.

Территория завода занимает часть квартала, ограниченного с юго-запада 26-й линией Василевского острова, с северо-востока Косой линией, с юго-востока Кожевенной линией и Масляным каналом с северо-восточной стороны.

Лицевой фасад здания расположен на углу Кожевенной линии и Масляного канала.

Со стороны Масляного канала к особняку примыкает здание бывшего заводского корпуса, со стороны Кожевенной линии - здание бывшего жилого дома.

Здание «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова» 1830-е – 1917 гг.), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1-3, литера Р, является объектом культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП №158-рп от 02.03.2022 и № 284-рп от 12.03.2024.

Количество этажей в здании: 4 (в том числе подвальный). В плане здание представляет собой неправильный многоугольник со скругленным восточным углом. К основному объему стороны двора примыкает лестничная пристройка.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – в 200 метровой водоохранной зоне реки Нева.

Дается обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Дается обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов.

Проектными решениями предлагается приспособление здания для современного использования под общественно-деловой центр.

Проектными решениями предусматривается сохранение исторических габаритов здания и высотных отметок.

Территория объекта благоустраивается путем устройства со стороны дворовой территории (в границах производства работ) тротуара из тротуарной плитки. На остальной части территории в границах земельного участка имеется существующее асфальтобетонное покрытие.

Приведены технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Дается обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Дается описание организации рельефа вертикальной планировкой.

План организации рельефа земельного участка разработан на топографической основе, выполненной в 2024 году.

Отметки контура здания сохраняются. Предусматривается устройство со стороны дворовой территории (в границах производства работ) тротуара из тротуарной плитки. На остальной части территории в границах земельного участка имеется существующее асфальтобетонное покрытие.

Проектом предусмотрена организация рельефа в соответствии с имеющимися на территории уклонами.

Проект организации рельефа разработан в соответствии с действующими нормами, с учетом приведенной характеристики участка.

Конструкции дорожных одежд приняты с учетом инженерно-геологических условий территории и нагрузок на покрытия в период эксплуатации объекта.

В части благоустройства предусматривается устройство со стороны дворовой территории (в границах производства работ) тротуара из тротуарной плитки. На остальной части территории в границах земельного участка имеется существующее асфальтобетонное покрытие. Со стороны городских улиц (Кожевенная линия, наб. Масляного канала) проектом предусмотрено восстановление асфальтового покрытия тротуара за границами участка, в границах производства работ.

Дается обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения.

Подъезд автотранспорта к реконструируемому объекту выполняется с набережной Масляного канала. Также возможен подъезд к дворовой территории через внутридворовые проезды с Кожевенной Линии.

Графическая часть содержит: Ситуационный план. М 1:2000; Схема планировочной организации земельного участка М 1:500; План организации рельефа. М 1:500; План благоустройства. М 1:500; Ведомость объемов земляных масс. Сводный план инженерных сетей.

Предусмотренные проектные решения не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения.

Том 3.1 Объемно-планировочные и архитектурные решения. 09-04/24-ПД-О-АП1.

Том содержит в общей части реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, краткие исторические сведения, описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта приспособления, его пространственной, планировочной и функциональной организации, графическую часть.

Проектом приспособления здания под общественно-деловой центр предусматривается:

- Демонтаж существующих перегородок.
- Перепланировка помещений с учетом предмета охраны и с сохранением исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен. Новые перегородки выполняются из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе, из кирпича.
- Раскрытие некоторых ранее заложенных проемов в капитальных стенах. Наличие проемов было определено по иконографическим материалам и подтверждено техническим обследованием состояния строительных конструкций (КНИ.ИТО 1. 09-04/24-ПД-О).
- Замена существующих деревянных перекрытий на железобетонные с устройством полов, удовлетворяющих нормативным требованиям.
- Устройство нормативных эвакуационных выходов со всех этажей здания. Для эвакуации со 2 и 3 этажа предусмотрено 2 эвакуационные лестницы.
- Разборка существующей лестницы с забежными ступенями, закладка проема в угловой части дворового фасада в осях Г'-А' и устройство новой лестничной клетки № 2 в габаритах существующих стен. Данное решение продиктовано тем, что существующая лестничная клетка осей 4'-3'/Б'-Г' не удовлетворяет требованиям современных противопожарных норм и не может считаться эвакуационной.
- Установка пассажирского лифта без машинного помещения в осях 4'-3'/А'-Б' в объеме лестничной клетки № 2. Устройство ниши на месте заложенного оконного проема по фасаду в осях 3'-4'.
- Переустройство крыльца № 2 в осях 2'-3'/Г'-А'. Замена ограждения. Установка инвентарного пандуса.
- Замена существующих деревянных конструкций крыши. Устройство скатной утепленной кровли по металлическим стропильным ногам, с покрытием кровельной сталью. С кровли предусмотрен организованный водосбор по наружным водосточным трубам.
- Устройство ограждения кровли высотой 0,6 м.
- Восстановление брандмауэрной стены, высотой 0,5 м над поверхности кровли по оси «1» на границе с соседним зданием.
- Устройство мансардных окон в скате крыши – данное решение не нарушает предмет охраны - исторический тип крыши (двускатная), высотные отметки конька, материал покрытие – металл.

- Устройство надстроек на крыше инженерных систем, стилизованных под дымоходные трубы и облицованных кровельной сталью.

Функциональное назначение объекта:

Проектными решениями предусмотрено:

- Размещение офисных помещений на 1, 2 и 3 этажах здания.
- Размещение технических помещений (водомерный узел и венткамера) в подвальном этаже. Большую часть подвала занимает техническое подполье для прокладки сетей. Вход в подвал сохраняется на своем историческом месте со стороны двора между осями «2» и «3».
- Организация со стороны лицевого фасада, обращенного на Масляный канал и Кожевенную линию, трех входов в общественно-деловой центр. Основной вход организуется на месте раскрываемого проема бывшего воротного проезда между осями «1» и «2». Два других входа организуются на месте существующих проемов. Вход между осями «2» и «3» приспособляется для входа в здание МГН (группа мобильности М4-передвигающиеся на креслах-колясках).
- Сохранение со стороны двора четырех входов на 1-й этаж: между осями «1» и «2»-обособленный вход в ГРЩ; между осями «3»-«4» – вход на историческую лестничную клетку № 1; между осями «2» и «3» - эвакуационный выход для МГН (группа мобильности М4); между осями «Г» и «А» - эвакуационный выход из лестничной клетки № 2.

На 1-м этаже устраиваются арендные помещения общественно-делового назначения, санузлы, в том числе универсальная кабина для МГН; помещение приема пищи; технические (ГРЩ, ИТП, серверная) и подсобные помещения.

На 2-м и 3 этажах предусмотрены офисные помещения, санузлы. На 2-м этаже проектом предусмотрена реставрация помещений с декоративно-художественной отделкой интерьеров, составляющей предмет охраны.

На 3-м этаже в осях Б-В/1-7 и Д-Е/1-4 проектом предусмотрено устройство мансардных помещений в объеме существующего чердака. Предусмотрено устройство венткамеры в осях 3-4/Г-Д на отметке + 10.840.

Выходы из лестничных клеток предусматриваются на дворовую территорию.

Для выхода на кровлю, в пространстве лестничной клетки № 2, проектом предусмотрена организация люка. Люк располагается со стороны дворового ската кровли.

В качестве вертикального транспорта, для доступа на 2 и 3 этажи, предусмотрен один пассажирский лифт без машинного помещения в осях 4-3/А-Б.

Основной посадочный этаж лифта расположен на уровне пола 1-го этажа.

Для доступа в здание МГН (группа М4), в местах перепадов высот внутри и снаружи здания, предусматривается мобильный гусеничный подъемник (переносной) для подъема колясок по лестнице. Для эвакуации посетителей МГН предусматривается инвентарный пандус со стороны дворовой территории.

Принятые в проекте объёмно-пространственные и архитектурно-художественные решения обоснованы прежде всего необходимостью приспособления объекта культурного наследия для современного использования с обеспечением требований действующих норм и правил, обязательным соблюдением требований государственной охраны объектов культурного наследия, восстановлением внешнего вида объекта капитального строительства.

В части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства проектом предусматривается сохранение исторической объёмно-пространственной структуры здания: конфигурация крыши; сохранение высотных отметок конька и карнизов; исторических

габаритов оконных и дверных проемов, исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен

В томе раздела приведены:

- описание и обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к архитектурным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений;
- описание и обоснование принятых архитектурных решений, направленных на повышение энергетической эффективности объекта капитального строительства;
- описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства - проектом предусмотрены работы по реставрации фасадов и интерьеров, которые относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Проектные реставрационные решения обеспечивают сохранение Предмета охраны объекта культурного наследия: - местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане здания со скругленным восточным углом; - исторический тип крыши (двухскатная), высотные отметки конька, материал окрытия металл; - исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич); - историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; - архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики с элементами классицизма; - материал отделки цоколя – известняковая плита; - материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; - окраска в два цвета; - историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; - заполнения оконных проемов: исторический тип расстекловки, цвет-коричневый; оформление оконных проемов 1 этажа замковым камнем; - оформление оконных проемов 2 этажа прямыми профилированными сандриками на кронштейнах с лепными растительными композициями; венчающий карниз большого выноса с модульонами, дополненный поясом иоников; междуэтажный профилированный карниз - по лицевому фасаду; - венчающий профилированный карниз со стороны дворового фасада. В полном объеме архитектурные решения по реставрации фасадов приведены в томе шифр 09-04/24-ПД-О-АР2.1.

При реставрации интерьеров сохраняется предмет охраны объекта:

сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа: тип крестовые, материал – кирпич; межэтажная лестница Л-1: местоположение, тип – маршевая П-образная; сводчатые перекрытия над помещением бывшего воротного проезда; декоративно-художественная отделка помещений №№ 57, 55, 56, 61.

В полном объеме архитектурные решения по реставрации интерьеров приведены в томе шифр 09-04/24-ПД-О-АР2.2.

- описание и обоснование решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;
- описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей;
- результаты расчетов продолжительности инсоляции и коэффициента естественной освещенности;
- описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия;

-описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов;

- описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, обеспечивающих в том числе соблюдение санитарно-эпидемиологических требований.

В графической части приведены: поэтажные планы, план кровли, разрезы, фасады, спецификация оконных заполнений, экспликация полов, экспликация стен и перегородок, цветовой решение фасадов.

Предусмотренные архитектурные решения обоснованы предварительными исследованиями, направлены на сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в.

Том 3.2.1 Архитектурные решения по реставрации фасадов. 09-04/24-ПД-О-АР 2.1.

Том содержит в общей части сведения об объекте, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации. Представлены краткие исторические сведения, градостроительная ситуация и описание существующего состояния объекта культурного наследия с фотофиксацией. Приведены сведения о проведенных комплексных научных исследованиях.

Отчетная документация по результатам комплексных научных исследований (научно-исследовательские и изыскательные работы), выполненных на основании разрешения КГИОП от 18.07.2023 №01-26-1879/23-0-1 и от 19.06.2024 №01-26-1093/24-0-1.

Отчетная документация, выполненная ООО «Квант-Т», утверждена Письмом КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы». Работы приняты по Акту приемке выполненных работ по Первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г.).

При обследовании фасадов были зафиксированы следующие дефекты и повреждения:

- Комплексные атмосферные загрязнения поверхности стен, локальные утраты штукатурного слоя.
- Трещины раскрытием до 5 мм.
- Деструкция поверхности цоколя; мелкие и крупные утраты камня; биопоражение; вымывание шовного заполнения;
- Утрата штукатурных и лепных декоративных элементов;
- Деструкция штукатурной поверхности карниза;
- Деформации линейных покрытий.
- Исторические оконные заполнения не сохранились. В большей части проемов первого этажа установлены металлопластиковые заполнения белого цвета. Существующие деревянные оконные заполнения фасадов оцениваются с высокой степенью износа, наблюдается окисление древесины в местах утраченного защитного лакокрасочного слоя, а также изменения расстекловки оконных проемов относительно исторической, зафиксированной в иконографии.

На основании Разрешения на проведение работ по сохранению от 27.11.2023 №01-26-3190/23-0-1, выданного КГИОП, выполнены в декабре 2023 г- январе 2024 г первоочередные противоаварийные работы, в рамках которых выполнены следующие мероприятия:

- Демонтаж бездействующей проводки, сетей и утилитарных металлических конструкций на дворовых фасадах здания.
- Зашивка утраченных заполнений оконных и дверных проемов по дворовому фасаду.
- С целью обеспечения сохранности предметов охраны в помещениях № 55, 56, 57, 61 на 2-м этаже установка (ремонт) внутренних дверей и установка действующих замков;
- Установка дверей в стене по оси 1 на 3-м этаже здания для предотвращения доступа из соседнего здания;
- Временная заделка сквозного отверстия в наружной стене в пом. № 54 под оконным проемом;
- Устранение аварийности участка деревянного перекрытия над лестницей с забежными ступенями в осях «Б'-Г'/3'-4'» на 3-м этаже;
- Устройство поддерживающей конструкции в виде временных опорных деревянных рам под пяты свода в месте образования и развития трещин в пом. № 25;
- Установка защитных укрывных сеток на фасады.

В 2024 г. была разработана и согласована Проектная документация на проведение работ по сохранению объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова»), по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, лит. Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (реставрация фасадов) шифр 20.04.2023-ПД-О-AP1 (Письмо КГИОП № 01 24 482/24-0-1 от 17.04.2024 г.).

В рамках настоящего проекта, согласованный проект с шифром 20.04.2023-ПД-О-AP1, был откорректирован в связи с принятыми объемно-планировочными решениями по приспособлению здания для современного использования

Архитектурные решения по реставрации фасадов.

Проектной документацией предусмотрено сохранение Предмета охраны, утвержденного Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р.

Исходными данными для разработки проекта являются результаты проведенных комплексных научных исследований, выполненные на основании разрешения КГИОП от 18.07.2023 № 01-26-1879/23-0-1 и от 19.06.2024 №01-26-1093/24-0-1.

Проектом реставрации фасадов предусматривается:

По лицевым фасадам Е'/4'-1' и В/7-1:

1. Демонтаж оконных решеток на окнах.
2. Реставрация исторического цоколя из известняка Путиловского месторождения, с восполнением утрат в аналогичном материале.
3. Реставрация штукатурных стен фасада согласно "Методических рекомендаций по реставрации фасадов": полная расчистка сохраняемой известковой штукатурки от старых красочных покрытий и цементных шпатлевок до несущей штукатурки; полное, до кирпичной кладки, удаление деструктированной, засоленной, разуплотненной и «бухтящей» штукатурки; ремонт основания – кирпичной кладки при необходимости; ремонт трещин; реставрация сохраняемой оригинальной штукатурной отделки; восстановление штукатурной отделки на участках, где она отсутствует, штукатурными растворами, близкими к оригинальным по составу и свойствам; реставрация штукатурного

- декора с восполнением утрат и восстановлением профилированных элементов; реставрация и восстановление утрат лепного декора фасадов (замковый камень, сандрики, декор венчающего карниза); окраска гладкой штукатурки фасада, штукатурного и лепного декора.
4. Демонтаж существующих разностилевых неисторических оконных заполнений и замена на новые с восстановлением исторического рисунка расстекловки на основании иконографических материалов.
 5. Раскрытие проема в месте ранее заложенного исторического арочного проезда в осях «2-1» и установка дверного заполнения в общей стилистике здания.
 6. Демонтаж существующих разностилевых, не являющихся историческими, дверных наружных заполнений и замена на новые в стилистике здания.
 7. Раскрытие зашитой части над дверным проемом в осях 3'-2' до исторической перемычки (бывшего оконного проема); устройство стеклянной фрамуги над дверью; реставрация замкового камня над проемом.
 8. Замена линейных окрытий над фасадными тягами и сандриками.
 9. Замена водосточных труб и окраска их в цвет фасада.

По дворовым фасадам:

1. Демонтаж оконных решеток на окнах.
2. Реставрация исторического цоколя из известняка Путиловского месторождения, с восполнением утрат в аналогичном материале.
3. Реставрация штукатурных стен фасада согласно "Методических рекомендаций по реставрации фасадов": полная расчистка сохраняемой известковой штукатурки от старых красочных покрытий и цементных шпатлевок до несущей штукатурки; полное, до кирпичной кладки, удаление деструктированной, засоленной, разуплотненной и «бухтящей» штукатурки; ремонт основания – кирпичной кладки при необходимости; ремонт трещин; реставрация сохраняемой оригинальной штукатурной отделки; восстановление штукатурной отделки на участках, где она отсутствует, штукатурными растворами, близкими к оригинальным по составу и свойствам; реставрация штукатурного декора с восполнением утрат и восстановлением профилированных элементов; окраска гладкой штукатурки фасада и штукатурного декора.
4. Демонтаж существующих разностилевых неисторических оконных заполнений и замена на новые с восстановлением исторического рисунка расстекловки на основании иконографических материалов.
5. Ремонт крыльца № 1 в осях 3-4.
6. Переустройство крыльца № 2 в осях 2'-3'/Г'-А'.
7. Демонтаж существующих разностилевых неисторических дверных наружных заполнений и замена на новые в стилистике здания.
8. Закладка дверного проема в угловой части дворового фасада в осях Г'-А' и закладка оконного проема 2 этажа по фасаду в осях 3'-4' с организацией ниш.
9. Замена линейных окрытий, замена водосточных труб и окраска их в цвет фасада.
10. Частичная закладка пробитых в позднее время в угловой части здания оконных проемов по оси Г' на 2 и 3 этажах.
11. Восстановление отмостки.

Все реставрационные работы проводятся в строгом соответствии с «Методические рекомендации по реставрации».

В графической части приведены: общие данные; ситуационный план; развертка фасадов Е'/4'-1' и В/7-1. М 1:50; фасады в осях А/1-5 и Г'/2'-3', 3'/Г'-А' и А'/3'-4', 4'/А'-Г'. М 1:50; пофасадные картограммы дефектов М 1:50, ведомости дефектов фасадов 1, 2, 3, 4;

спецификации лепных деталей и шаблонов; шаблоны III - 1 ÷ 7.2.; спецификации оконных и дверных заполнений; схема инъектирования трещин кирпичных стен здания; цветовое решение фасадов.

Вышеуказанные реставрационные решения обоснованы предварительными исследованиями, направлены на сохранение объекта культурного наследия, обеспечивают сохранение содержащейся в материальной структуре и художественном образе объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в., технологической и культурно-исторической информации, определяющей его подлинность.

Том 3.2.2 Архитектурные решения по реставрации интерьеров. 09-04/24-ПД-О-АР 2.2.

Том содержит в общей части сведения об объекте, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации. Представлены краткие исторические сведения, градостроительная ситуация и описание существующего состояния объекта культурного наследия с фотофиксацией. Приведены сведения о проведенных комплексных научных исследованиях на основании разрешения КГИОП от 18.07.2023 №01-26-1879/23-0-1 и от 19.06.2024 №01-26-1093/24-0-1.

При обследовании интерьеров были зафиксированы дефекты и повреждения:

- По сводчатым перекрытиям входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа - комплексное загрязнение поверхности; отслоение и шелушение окрасочного слоя; бухтящие участки штукатурного слоя; трещины в отделочных слоях; переувлажнение отделочных слоев в местах протечек; утраты штукатурной отделки; сетка трещин в поздних отделочных слоях.
- По маршам межэтажной лестнице Л-1 - общее загрязнение поверхности; повсеместные участки с утратами и сколами; потертости и царапины на поверхности мрамора, каверны; ранее выполненные ремонтные работы по восстановлению утрат мраморных плит с применением цементных растворов; высокая степень истираемости поверхности ступеней; установка плит без должной обработки камня; трещины в камне.
- По сводчатым перекрытиям над помещением бывшего воротного проезда помещения 14-Н №№ 1, 2, 3 - изменено объемно-планировочное решение; комплексное загрязнение поверхности; переувлажнение отделочных слоев; отслоение и шелушение окрасочного слоя; бухтящие участки штукатурного слоя; трещины в отделочных слоях; утраты штукатурной отделки; разуплотнение штукатурной отделки; неиспользуемые и неаккуратно трассированные инженерные коммуникации; биопоражение поверхности отделки; образование белесости на поверхности отделочных слоев.
- По деревянному декору потолка помещения № 57 - комплексное загрязнение поверхности древесины; современные панели ДСП на стенах; крупные утраты резных элементов розетки; утрата накладных элементов маскарона; утрата отдельных накладных элементов розетки и фриза; утрата кронштейнов и маскаронов; смещение с проектного положения кронштейна и порезок, утрата сцепления с основанием; утрата порезок в оформлении потолка.
- По оформлению плафона помещения №№ 55 и 56 - комплексное загрязнение поверхности; утрата пластики профилированных элементов декора; переувлажнение декора в местах протечек; многослойные окрасочные слои; разуплотнение раствора в результате переувлажнения; шелушение окрасочных слоев; трещины в лепном декоре; утраты

гипсового декора; трассировка инженерных коммуникаций через лепные композиции; утрата сцепления отдельных элементов декора с основанием.

- По оформлению дверного проема – портала помещения № 61 - комплексное загрязнение поверхности; сколы древесины; потертости лакокрасочного покрытия; утрата накладных элементов; утрата фрагментов профилированных элементов филенок; утраты древесины коробки в результате механического воздействия; расхождение столярных соединений; загрязнения петель из цветного металла.

- По состоянию печи помещения № 61 - общее загрязнение поверхности; сколы изразцов; трещины на глазурированной поверхности; многочисленные сколы на поверхности полочки; трещины и сколы на поверхности нижнего яруса; утрата шовного заполнения; потемнение цветного металла, сажистые загрязнения и утрата ручки задвижки печи.

На основании Разрешения на проведение работ по сохранению от 27.11.2023 №01-26-3190/23-0-1, выданного КГИОП, в декабре 2023 г. - январе 2024 г. выполнены первоочередные противоаварийные работы, в рамках которых в том числе, были выполнены следующие мероприятия по обеспечению сохранности интерьеров:

- С целью обеспечения сохранности предметов охраны в помещениях №№ 55, 56, 57, 61 на 2-м этаже установка (ремонт) внутренних дверей и установка действующих замков;
- Установка дверей в стене по оси 1 на 3-м этаже здания для предотвращения доступа из соседнего здания;
- Временная заделка сквозного отверстия в наружной стене в пом. № 54 под оконным проемом;
- Устранение аварийности участка деревянного перекрытия над лестницей с забежными ступенями в осях «Б'-Г'/3'-4'» на 3-м этаже;
- Устройство поддерживающей конструкции в виде временных опорных деревянных рам под пяты свода в месте образования и развития трещин в пом. № 25;

Архитектурные решения по реставрации интерьеров.

Проектной документацией предусмотрено сохранение Предмета охраны, утвержденного Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р.

Исходными данными для разработки проекта являются результаты проведенных комплексных научных исследований, выполненные на основании разрешения КГИОП от 19.06.2024 № 01-26-1093/23-0-1.

В рамках комплексных научных исследований проведены химико-технологические исследования состояния строительных и отделочных материалов. На основании результатов исследований сформулированы методические рекомендации по технологии реставрационных работ.

Проектом реставрации интерьеров предусматривается:

Своды помещений №№ 101-105 (бывш. помещения 14-Н 1, 2, 3) и № 103 (сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа) - реставрация штукатурки кирпичных сводов выполнить по «Методике реставрации интерьеров».

Межэтажная лестница Л-1 – сохраняется местоположение и тип – маршевая П-образная. Позднее покрытие ступеней лестницы мраморные плитки - находятся в неудовлетворительном состоянии, поэтому решение по ступеням уточнить в рабочем проекте.

В виду того, что проектом предусматривается замена перекрытия, реставрация декора интерьеров производится по специальной методике:

В помещении № 201 (бывш. № 57) предусматривается:

- Демонтаж поздних стеновых панелей из ДСП в нижней части стен.
- Маркировка всех декоративных элементов плафона и карниза.
- Снятие декора для дальнейшей реставрации его в условиях специализированной мастерской.
- Реставрация сохранившегося деревянного углового маскарона в историческом материале.
- Восстановление утраченных 3 угловых маскаронов по историческому аналогу.
- Установка декора на исторические места по проекту после выполнения общестроительных работ
- Реставрация штукатурных стен помещения по «Методическим рекомендациям по реставрации» с последующей отделкой по проекту.
- Установка решетки вентиляции на стене 3-1 по оси Б.
- Изготовление и установка дверного заполнения в стилистике помещения - одностворчатая деревянная дверь с филёнками и наличником.

В помещении № 202 (бывш. №№ 56 и 55) предусматривается:

- Демонтаж позднего карниза вдоль перегородки.
- Демонтаж поздней перегородки, разделяющей историческое единое помещение.
- Маркировка всех лепных декоративных элементов плафона и карниза.
- Снятие лепного декора для дальнейшей реставрации его в условиях специализированной мастерской.
- После выполнения общестроительных работ установка декора на исторические места по проекту.
- Реставрация штукатурных стен помещения по «Методическим рекомендациям по реставрации» с последующей отделкой по проекту.
- Изготовление и установка 2 дверных заполнений с наличниками в стилистике помещения – двустворчатые с филёнками и верхней фрамугой с решеткой для вентканала.

В помещении № 214 (бывш. № 61) по portalу дверного проема предусматривается:

- Демонтаж зашивки дверного заполнения с обратной стороны для дальнейших работ.
- Маркировка всех элементов портала.
- Снятие и разборка портала с дверью для дальнейшей реставрации его в специализированной мастерской.
- Реставрация деревянного декора с восстановлением утрат.
- После выполнения общестроительных работ установка портала с дверью на историческое место.

В помещении № 214 (бывш. № 61) по угловой изразцовой печи предусматривается:

- Демонтаж внутренней части печи после снятия изразцов для реставрации (печь находится в нерабочем состоянии).
- Реставрация и восстановление утрат изразцов;
- Установка печи на свое историческое место после выполнения общестроительных работ.

Все реставрационные работы проводятся в строгом соответствии с "Методическими рекомендациями по реставрации интерьеров".

В графической части приведены: общие данные; схема этажей с Предметом охраны в интерьерах; помещение № 201: План плафона. Маркировка шаблонов и деталей. Развертки стен. Маркировка шаблонов и деталей. Шаблоны и детали. Спецификации шаблонов и деталей; Помещение № 202: План плафона. Маркировка шаблонов и деталей.

Развертки стен. Маркировка шаблонов и деталей. Шаблоны и детали. Общие виды. Спецификация лепных шаблонов и деталей; Помещение № 214: Печь П-1. Общие виды с маркировкой изразцов. План. Спецификация изразцов. Дверь Д-1 с порталом. Общий вид с маркировкой фрагментом и деталей. Разрезы. Дверь Д-1 с порталом. Детали Д-1 и Д-2. Общие виды. Дверь Д-1 с порталом. Фрагменты Ф-1-Ф-6. Общие виды. Разрезы. Шаблоны.

Вышеуказанные реставрационные решения обоснованы предварительными исследованиями, направлены на сохранение объекта культурного наследия, обеспечивают сохранение содержащейся в материальной структуре и художественном образе объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в., технологической и культурно-исторической информации, определяющей его подлинность.

Том 3.3.1 Методические рекомендации по реставрации фасадов. 09-04/24-ПД-О-АР 3.1.

В настоящем томе предусмотрены следующие виды работ:

1. Методика реставрации штукатурной отделки фасадов.

Работы по реставрации штукатурной отделки можно разделить на следующие виды:

- Ремонт основания – кирпичной кладки.
- Полная расчистка сохраняемой известковой штукатурки от старых красочных покрытий и цементных шпатлевок до несущей штукатурки.
- Полное, до кирпичной кладки, удаление деструктированной, засоленной, разуплотненной и «бухтящей» штукатурки. Уточнение и оконтуривание участков удаляемой штукатурки произвести методом простукивания с выявлением зон отслаивания и разуплотнения («бухчения»). При необходимости подтверждения достаточной прочности сцепления между штукатурным слоем и основанием, когда визуальных признаков и простукивание недостаточно для надежной диагностики, выполняются зондажи для отбора проб материала в зоне контакта штукатурки с основанием.
- Реставрация сохраняемой оригинальной штукатурной отделки.
- Восстановление штукатурной отделки на участках, где она отсутствует, штукатурными растворами, близкими к оригинальным по составу и свойствам.
- Реставрация архитектурного декора с восполнением утрат и восстановлением профилированных элементов.

2. Методика реставрации кирпичной кладки под штукатурный раствор.

Схема ведения работ по реставрации кирпичной кладки включает в себя следующие операции:

- Механическая расчистка поверхности от остатков раствора и деструктированных фрагментов кладки;
- Укрепление деструктированных участков кладки.
- Высушивание кладки до оптимальной влажности;
- Удаление и стабилизация солей в кладке;
- Биоцидная защита поверхности кладки;
- Восполнение утрат кладки;
- Восполнение шовного раствора.

3. Методика реставрации архитектурного декора.

Схема ведения работ по реставрации архитектурного декора включает в себя следующие операции:

- Расчистка поверхности декора: Расчистку поверхности рекомендуется проводить, сочетая химический и механический методы удаления окрасочных слоев. Расчистки рекомендуется

проводить, сочетая химический и механический методы удаления красочных слоев. Химический метод удаления состоит в нанесении на поверхность специальной пасты, содержащей в качестве активного компонента хлорированный углеводород. Механический метод состоит в удалении потерявшей связь с основой краски с помощью шпателей из неметаллов. Неоднородность слоев окраски по толщине требуют особой осторожности при их удалении, не затрагивая первоначальную поверхность при проведении данной операции. Расчистку декора проводить до основы, полностью удаляя красочные слои.

- Укрепление раствора декора: Архитектурный - лепной декор, имеющий архитектурно-художественную ценность, в местах разуплотнения раствора необходимо произвести мероприятия по его укреплению. Укрепление поверхности проводится после расчистки от красочных слоев (в случае возможности проведения операции по расчистки поверхности) или до удаления инъецируя раствор в дефектную зону через красочный слой.
- Восполнение дефектов и утрат декора.

4. Методика реставрации лепного декора.

Схема ведения работ по реставрации лепного декора включает в себя следующие операции:

- Расчистка поверхности гипса: Расчистку поверхности рекомендуется проводить, сочетая химический и механический методы удаления окрасочных слоев. Неоднородность слоев окраски по толщине требуют особой осторожности при их удалении, не затрагивая первоначальную поверхность гипса при проведении данной операции. Расчистку лепного декора проводить до основы, полностью удаляя красочные слои.
- Укрепление гипса: Укрепление поверхности проводится после расчистки от красочных слоев (в случае возможности проведения операции по расчистки поверхности) или до удаления инъецируя раствор в дефектную зону через красочный слой.
- Восполнение дефектов лепного декора (мелкие утраты, трещины);
- Восстановление утраченного декора (на основании архитектурных решений);
- Консервация и замена элементов крепления лепного декора.
- Установка крупных деталей по месту.

5. Методические рекомендации по окраске фасадов здания и элементов архитектурного декора.

- Для окраски гладких участков стен фасада рекомендуется окрашивание силикатными красками.
- Для окраски архитектурного, штукатурного и лепного декора, а также выступающих элементов фасада (наличников, обрамлений и т.д.) рекомендуется применить силиконовые краски.

Настоящая технологическая схема учитывает особенности ведения работ по окраске отреставрированной штукатурной отделки фасадов, выполненной известковыми растворами.

Возможны некоторые изменения в технологии, определяемые рекомендациями фирм изготовителей окрасочных систем.

В предлагаемой технологии ведения работ так же учитывается наличие на фасаде оригинальной штукатурки, содержащей на поверхности незначительные остатки старых красок и наличия новой реставрационной штукатурки.

6. Методические рекомендации по реставрации известняка.

Схема ведения работ по реставрации известняка (облицовка цоколя) включает в себя следующие операции:

- очистка камня от поверхностных загрязнений, биоцидная обработка;

- удаление цементных и других инородных вставок;
- структурное укрепление камня;
- восполнение мелких и крупных утрат камня;
- восстановление шовного раствора;
- стабилизация глинистых частиц в известняке;
- защитная обработка поверхности камня.

Материалы, технологии, способы отделки и реставрации предложены и составлены на основе современного состояния реставрационной науки и техники, опыта.

Том 3.3.2 Методические рекомендации по реставрации интерьеров. 09-04/24-ПД-О-АР 3.2.

На основании проведенных комплексных научных исследований были выполнены химико-технологические исследования. По результатам исследований сформулированы методические рекомендации по технологии реставрационных работ.

В настоящем томе предусмотрены следующие виды работ:

1. Методика реставрации штукатурной отделки стен и потолков:

Основанием штукатурной отделки потолков и стен является кирпичная кладка и драпка. В соответствии с результатами лабораторных исследований, историческая штукатурная отделка стен и потолков помещений выполнена растворами на известковом и известково-гипсовом вяжущем. Ремонтные докомпановки утрат, восполненные цемент содержащими и современными гипсовыми растворами, должны быть удалены с максимальным сохранением оригинального штукатурного слоя.

При восполнении утрат штукатурного слоя стен и потолков, включая элементы архитектурного декора, следует использовать известковый и известково-гипсовый растворы.

При выявлении дефектов кирпича и шовного раствора кладки они реставрируются по предлагаемой методике. Работы по ремонту бетонных перекрытий должны быть указаны в конструкторском разделе проекта, бетонная поверхность перед нанесением штукатурного раствора обрабатывается грунтовочным составом.

Схема ведения работ по реставрации штукатурной отделки стен и потолков включает в себя следующие операции:

- Подготовка основания к нанесению раствора.
- Очистка штукатурной отделки.
- Удаление красочных слоев с сохраняемого штукатурного слоя;
- Удаление ремонтных вставок, разрушенной и засоленной штукатурки;
- Реставрация участков с трещинами в штукатурном слое;
- Реставрация участков штукатурного слоя в зоне трещин в кладке;
- Восполнение утрат штукатурного слоя;
- Восполнение дефектов и утрат архитектурного декора;
- Восстановление слоя краски на штукатурных поверхностях.

2. Методика реставрации кирпичной кладки.

Схема ведения работ по реставрации кирпичной кладки включает в себя следующие операции:

- Очистка поверхности от штукатурного слоя;
- Высушивание кладки до оптимальной влажности;
- Удаление солей;
- Бицидная обработка кладки;
- Вычинка кирпичной кладки;

- Инъектирование стабильных трещин;
- Восполнение утрат кирпича;
- Восполнение утрат шовного раствора.

3. Реставрация лепного декора.

Согласно проектным решениям раздела АР все деревянные перекрытия и перегородки демонтируются.

Проектными решениями раздела АР предусмотрен полный демонтаж лепного декора, его реставрация и установка на место по новым перекрытиям. Фрагменты гипсового декора демонтируются с большой аккуратностью и маркируются.

Схема ведения работ по реставрации лепного декора включает в себя следующие операции:

- Удаление слоев краски.
- Восполнение утрат.
- Окраска поверхности гипсового декора.

4. Реставрация деревянных элементов.

Схема ведения работ по реставрации деревянных элементов, таких как деревянный декор потолка и дверное заполнение включает в себя следующие операции:

- Демонтаж дефектных элементов;
- Расчистка поверхности от красочных наслоений;
- Удаление дефектных фрагментов и ремонтных вставок;
- Удаление поверхностных биопоражений;
- Работы по ликвидации трещин и восполнению утрат древесины;
- Усиление ослабленных клеевых швов;
- Шлифовка поверхностей;
- Консервационная обработка древесины;
- Установка отреставрированных и накладных элементов, и декоративных деталей, подлежащих окраске, на место;
- Удаление пятен на поверхности древесины;
- Тонирование древесины;
- Нанесение защитно-декоративного покрытия.

5. Реставрация керамических облицовочных плиток печей с глазурованной поверхностью.

Проектом предусматривается замена перекрытий, в результате чего необходимо произвести полную разборку печи, реставрацию ее элементов в условиях мастерской с последующей сборкой по месту.

Производство реставрационных работ рекомендуется выполнять по следующей технологической схеме:

- подготовительные работы;
- комплексная очистка поверхности от загрязнений;
- работы по имитации облицовочных глазурованных плиток.

6. Реставрация элементов из черного металла.

Методика регламентирует технологическую схему, операции и приемы, используемые при реставрации решеток и дверцы печи:

- Расчистка поверхности металла.
- Антикоррозионная обработка металла.
- Выравнивание, грунтование поверхностей и окраска.

7. Методические рекомендации по реставрации изделий из цветного металла.

В данном разделе представлены рекомендации по реставрации фурнитуры, дверцы печей и других элементов из цветных металлов. Рекомендуется выполнять реставрацию изделий из цветного металла в условиях мастерской. Перед началом работ элементы разбирают и проводят дефектовку элементов. Недостающие элементы воссоздают из аналогичного материала по общепринятым технологиям.

Производство реставрационных работ рекомендуется выполнять по следующей технологической схеме:

- Расчистка от загрязнений, удаление лаковых защитных составов и коррозии.
- Восстановление оригинального блеска поверхности.
- Нанесение защитного покрытия.

Материалы, технологии, способы отделки и реставрации предложены и составлены на основе современного состояния реставрационной науки и техники, опыта.

Том 3.4 Гигиеническая оценка естественной освещенности. 09-04/24-ПД-О-АР 4.

Том содержит общие сведения об объекте приспособления, расчет инсоляции, расчет естественной освещенности, графические материалы.

Расчет инсоляции выполнен в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Расчет коэффициента естественной освещенности (КЕО) выполнен в соответствии с СП 52.13330.2016 на соответствие требованиям СанПиН 1.2.3685-21.

Расчеты инсоляции и уровня естественной освещенности для помещений окружающей застройки не требуются. Проект приспособления не подразумевает изменения общих габаритов и типов отделки фасадов объекта культурного наследия. В связи с этим, параметры освещенности и инсоляции помещений окружающей застройки не изменятся.

Выбор расчетных точек сделан с учетом худших условий светового режима помещений (нижний этаж, наиболее глубокое помещение, наименьшая площадь оконных проемов, наличие затеняющих конструкций и наименьшее расстояние между зданиями).

В помещениях реконструируемого здания, где по расчетам КЕО выявлено совмещенное освещение, искусственное освещение повышается на одну ступень по шкале освещенности, в соответствии с п.6.6 СП 52.13330.201.

Оценку условий инсоляции для реставрируемого здания выполнять не целесообразно, так как помещения, где требуется нормативное значение продолжительности инсоляции, отсутствуют.

В графических материалах представлены схемы расположения расчетных точек КЕО по помещениям. М 1:500; схемы планов и разрезов для расчетных точек по помещениям.

Проведенные расчеты КЕО и инсоляции позволяют сделать выводы, что принятые в проекте объемно-планировочные решения соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" в приспособляемом здании. Проект приспособления для современного использования здания не оказывает влияния на условия инсоляции и КЕО в окружающей застройке.

Предлагаемые решения не затрагивают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 3.5 Архитектурно-строительная акустика. 09-04/24-ПД-О-АР 5.

Том содержит оценку изоляции воздушного шума, индекса приведенного уровня ударного шума ограждающими конструкциями и перекрытиями, а также оценку создаваемого и проникающего шума в собственные помещения объекта.

В томе приведены:

- объемно-планировочные решения;
- описание внешнего вида объекта, описание и обоснование пространственной, планировочной и функциональной организации объекта;
- расчет индексов изоляции воздушного шума и индекса приведенного уровня ударного шума основных ограждающих конструкций и перекрытий: определены основные ограждающие конструкции и перекрытия, подлежащие нормированию с СП 51.13330.2011 актуализированная версия СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», приведена таблица с перечнем перекрытий и ограждающих конструкций; расчет индекса изоляции воздушного шума ограждающими конструкциями произведен согласно своду правил 275.1325800.2016 «Конструкции, ограждающие жилых и общественных зданий. Правила проектирования звукоизоляции»; расчет индекса изоляции воздушного шума и индекса приведенного уровня ударного шума внутренними перекрытиями произведен согласно своду правил 275.1325800.2016 «Конструкции, ограждающие жилых и общественных зданий. Правила проектирования звукоизоляции»;
- расчет уровня шума от транспортного потока: нормативные значения приняты в соответствии с СП 51.13330.2011 актуализированная версия СНиП 23-03-2003 «Защита от шума». Для соблюдения предельно-допустимых уровней звука в помещениях объекта, принятых в соответствии с СП 51.13330.2011 актуализированная версия СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», достаточно устройство оконных заполнений марки 4М-12-4М-12-4М.
- расчет уровней шума от систем вентиляции: приведен перечень основных источников акустического воздействия в нормируемых помещениях, произведен расчет уровней шума от систем вентиляции для офисных помещений, нормативные значения приняты в соответствии с СП 51.13330.2011 актуализированная версия СНиП 23-03-2003 «Защита от шума».

В томе разработаны мероприятия по снижению уровней шума от вентиляционного оборудования в другие помещения здания, для предотвращения передачи структурных шумов по конструкциям здания.

Заложенный проектом комплекс планировочных, инженерных и архитектурно-строительных мероприятий позволяет обеспечить нормативные уровни шума от источников шума проектируемого объекта в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21.

Предлагаемые решения не затрагивают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 4. Конструктивные решения.

Том 4. Конструктивные решения. 09-04/24-ПД-О-КР.

В томе содержатся общие сведения по участку проектирования, исходные данные для проектирования. Приведены сведения:

- о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

- об особых природных климатических условиях территории, на которой располагается земельный участок, предоставленный для размещения объекта капитального строительства;
- о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства;
- об уровне грунтовых вод, их химическом составе, агрессивности грунтовых вод и грунта по отношению к материалам, используемым при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте подземной части объекта капитального строительства;

Конструктивные решения содержат описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций:

Проектируемое здание расположено в Василеостровском административном районе Санкт-Петербурга, является объектом культурного наследия регионального значения.

Здание – сложной формы в плане, обращено протяженной стороной на Масляный канал, а торцами – примыкает к существующей застройке.

Проектируемое здание трехэтажное с подвалом.

Конструктивная схема здания – перекрестно-стенная с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой поперечных и продольных стен и стен лестничных клеток и жесткими сопряжениями кирпичной кладки в местах их пересечения, а также диском жесткости перекрытий.

Максимальные габаритные размеры проектируемого здания 33,4х25,18 м. Высота здания от уровня планировки около 14,23 м.

В разделе дается описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства и эксплуатации объекта капитального строительства:

По результатам обследования техническое состояние основания и фундаментов характеризуется, как ограничено-работоспособное. Для приведения конструкций фундаментов в работоспособное состояние необходимо выполнить их усиление и восстановление сплошности контактной зоны подошва – основание, содержащей поврежденные гнилью лежни.

Проектом предусмотрено следующие работы:

- Работы по закреплению заторфованных грунтов ИГЭ 26 методом струйной цементации растворами типа И: jet-1 однокомпонентный. (I этап);
- Работы по усилению тела ленточных фундаментов путем восстановления их сплошности и закреплению контактной зоны «фундамент-грунт» с созданием под бутовыми фундаментами грунтоцементного массива толщиной около 0,8...1,2 м. (II, III этап);
- Работы по устройству уширения подошвы существующих ленточных фундаментов посредством устройства железобетонной обоймы с двух сторон (монолитные железобетонные приливы). Для совместной работы с бутовыми фундаментами железобетонная обойма имеет шпоночное опирание в бутовые фундаменты. (IV этап).
- Работы по устройству монолитной силовой железобетонной плиты толщиной 300 мм. Для совместной работы с бутовыми фундаментами железобетонная плита имеет шпоночное опирание в бутовые фундаменты и через монолитные железобетонные приливы толщиной 200 мм. Данные плиты устаиваются во всех подвальных помещениях, а также на 1 этаже в осях А-В/1-2, А'-Е'/2'-4'. (V этап).

- устройство гидроизоляции подземной части здания.

По результатам обследования, в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», в целом техническое состояние стен можно охарактеризовать как ограничено – работоспособное.

По результатам обследования, в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»:

1. Техническое состояние кирпичных столбов подвального этажа по оси А.1/4-6 и по оси 1.1'/Д'-Е' можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное.
2. Техническое состояние кирпичных столбов подвального этажа по оси Б.1/3-7; Б.3/3-7 можно охарактеризовать как аварийное, в связи с отсутствием под ними фундамента.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по восстановлению и усилению существующих кирпичных стен и простенков:

- вычинка кирпичной кладки, имеющей деструктивные разрушения;
- усиление трещин в кирпичной кладке, превышающих 1 мм инъектированием специально подобранного ремонтного состава;
- усиление расструктуренной кирпичной кладки стен путем инъектирования тела кирпичной кладки специально подобранным ремонтным составом;
- закладка проемов кирпичом марки не ниже М100 на цементно-известковом растворе марки не ниже М75 с перевязкой;
- восстановление перевязки кирпичной кладки в местах её отсутствия;
- устройство новых проемов с заведением металлических перемычек;
- переустройство существующих металлических перемычек над дверными проемами;
- устройство новых кирпичных стен толщиной 250 мм кирпичом марки не ниже М100 на цементно-известковом растворе марки не ниже М75 с перевязкой;
- обработка стен химическими препаратами для ликвидации плесени;
- демонтаж неисторических кирпичных колонн и стен, не имеющих под собой фундаментов, в подвальных помещениях в осях Б-В/2-7; Д'-Е'/1'-2', Г'-Д'/6-2', Д'-Е'/7-1', которые расположены в пределах одного этажа.

Техническое состояние кирпичных сводов над подвалом можно охарактеризовать как ограниченно работоспособное.

Техническое состояние перекрытий по металлическим балкам над подвалом можно охарактеризовать как аварийное.

Техническое состояние перекрытий по деревянным балкам над 1-ым, 2-ым и 3-им этажами можно охарактеризовать как аварийное.

Проектом предусмотрено:

- полная замена деревянных перекрытий и перекрытий по металлическим балкам на монолитные часторебристые железобетонные перекрытия и плоские железобетонные перекрытия;

Проектом предусмотрено сохранение существующих кирпичных сводов:

- вычинка кирпичной кладки, имеющей деструктивные разрушения;
- усиление трещин в кирпичной кладке, превышающих 1 мм инъектированием специально подобранного ремонтного состава;
- усиление расструктуренной кирпичной кладки сводов путем инъектирования тела кирпичной кладки специально подобранным ремонтным составом;
- восстановление разрушенных локальных участков в исторических габаритах;
- обработка сводов химическими препаратами для ликвидации плесени.

По результатам обследования в целом техническое состояние лестниц характеризуется как ограниченно-работоспособное с наличием аварийного участка лестницы в осях «Б'-Г'/3'-4'» (обрушение деревянного лестничного марша с 3 этажа на чердак).

Проектом предусмотрено:

- устройство новой железобетонной лестницы в осях А-Б/2-4 в объеме второго этажа.

Проектом предусмотрена установка пассажирского лифта без машинного помещения в осях А'-Б'/3'-4'.

По результатам обследования техническое состояние несущих конструкций крыши аварийное.

Проектом предусмотрена полная замена существующих конструкций крыши на всей площади.

В разделе дается:

- описание конструктивных и технических решений подземной части объекта капитального строительства;
- обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих соблюдение требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций, снижение шума и вибраций, гидроизоляцию и пароизоляцию помещений, снижение загазованности помещений, удаление избытков тепла, соблюдение безопасного уровня электромагнитных и иных излучений, пожарную безопасность, соответствие зданий, строений и сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- характеристика и обоснование конструкций полов, кровли, потолков, перегородок;
- перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения;
- описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территории объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов;
- обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих соблюдение установленных требований энергетической эффективности к конструктивным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений;
- описание и обоснование принятых конструктивных, функционально-технологических и инженерно-технических решений, направленных на повышение энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе в отношении наружных и внутренних систем электроснабжения, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха помещений (включая обоснование оптимальности размещения отопительного оборудования, решений в отношении тепловой изоляции теплопроводов, характеристик материалов для изготовления воздухопроводов), горячего водоснабжения, обратного водоснабжения и повторного использования тепла подогретой воды.

В графической части приведены: схемы нагрузок, действующих на обрез фундамента до и после ремонта, реставрации и приспособления; схемы расположения инженерно-геологических выработок; этапы усиления фундаментов; поэтажные планы несущих конструкций; схема расположения несущих элементов крыши. План кровли; разрезы; металлическая крыша; армирование перекрытий. Сечения 1-1...11-11. Узлы А...Е; ремонт кирпичных стен. Узлы 1...5. Сечения 1-1...5-5.; ремонт кирпичных стен. Схема закладки существующих проемов. Схема устройства перемычек. Узел 6. Сечения 6-6...8-8.;

ремонт кирпичных сводов. Узлы 7...10. Сечения 11-11...14-14; поэтажные демонтажные планы, демонтажный план крыши.

Предусмотренные конструктивные решения обоснованы предварительными исследованиями, направлены на сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» и не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения.

Подраздел 1. Система электроснабжения.

Том 5.1. Силовое электрооборудование и электроосвещение. 09-04/24-ПД-О- ИОС 1.

Том содержит в общей части реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены:

- характеристика источников электроснабжения в соответствии с техническими условиями на подключение объекта капитального строительства к сетям электроснабжения общего пользования;
- обоснование принятой схемы электроснабжения; сведения о количестве электроприемников, их установленной и расчетной мощности;
- сведения о количестве электроприемников, об их установленной, расчетной и максимальной мощности;
- требования к надежности электроснабжения и качеству электроэнергии;
- описание решений по обеспечению электроэнергией электроприемников в соответствии с установленной классификацией в рабочем и аварийном режимах;
- описание проектных решений по компенсации реактивной мощности - решения по релейной защите и автоматике, включая противоаварийную и режимную автоматику;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к устройствам, технологиям и материалам, используемым в системе электроснабжения, позволяющих исключить нерациональный расход электрической энергии, и по учету расхода электрической энергии, если такие требования предусмотрены в задании на проектирование;
- описание мест расположения приборов учета используемой электрической энергии и устройств сбора и передачи данных от таких приборов, а также технических решений включения приборов учета электрической энергии в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности);
- сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода электроэнергии в объекте капитального строительства;
- сведения о нормируемых показателях удельных годовых расходов электроэнергии и максимально допустимых величинах отклонений от таких нормируемых показателей;
- перечень мероприятий по учету и контролю расходуемой электроэнергии;
- спецификация предполагаемого к применению оборудования, изделий, материалов, позволяющих исключить нерациональный расход электроэнергии, в том числе основные их характеристики;
- требования к установке индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета электрической энергии в многоквартирных домах на границе раздела внутридомовых

электрических сетей и внутриквартирных электрических сетей вне жилых помещений и обеспечению защиты от несанкционированного вмешательства в работу приборов учета;

- сведения о мощности сетевых и трансформаторных объектов;
- перечень мероприятий по заземлению (занулению) и молниезащите;
- сведения о типе, классе проводов и осветительной арматуры, которые подлежат применению при строительстве объекта капитального строительства;
- описание системы рабочего и аварийного освещения;
- описание дополнительных и резервных источников электроэнергии, в том числе наличие устройств автоматического включения резерва (с указанием одностороннего или двустороннего его действия);
- перечень мероприятий по резервированию электроэнергии - перечень энергопринимающих устройств аварийной и (или) технологической брони и его обоснование; сведения о типе и количестве установок, потребляющих электрическую энергию, параметрах и режимах их работы;

В графической части приведены: принципиальная электрическая схема ГРЩ; поэтажные планы расположения оборудования; поэтажные планы сети освещения; поэтажные планы прокладки проводников системы уравнивания потенциалов; молниезащита и заземление; схема системы уравнивания потенциалов.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Подраздел 2. Система водоснабжения.

Том 5.2. Внутреннее водоснабжение. 09-04/24-ПД-О- ИОС 2.

Том содержит в общей части реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, характеристику объекта.

В томе приведены:

- сведения о существующих и проектируемых источниках водоснабжения в пределах границ земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства;
- сведения о существующих и проектируемых зонах охраны источников питьевого водоснабжения, водоохраных зонах;
- описание и характеристика системы водоснабжения и ее параметров: один ввод водопровода в здание, система хозяйственно-питьевого водоснабжения однозонная, тупиковая, с нижней разводкой;
- сведения о расчетном (проектном) расходе воды на хозяйственно-питьевые нужды, в том числе на автоматическое пожаротушение и техническое водоснабжение, включая обратное;
- сведения о фактическом и требуемом напоре в сети водоснабжения, проектных решениях и инженерном оборудовании, обеспечивающих создание требуемого напора воды;
- сведения о материалах труб систем водоснабжения и мерах по их защите от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод;
- сведения о качестве воды;
- перечень мероприятий по обеспечению установленных показателей качества воды для различных потребителей;

- перечень мероприятий по учету водопотребления, в том числе по учету потребления горячей воды для нужд горячего водоснабжения;
- описание системы автоматизации водоснабжения;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к устройствам, технологиям и материалам, используемым в системе холодного водоснабжения, позволяющих исключить нерациональный расход воды;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к устройствам, технологиям и материалам, используемым в системе горячего водоснабжения, позволяющих исключить нерациональный расход воды и нерациональный расход энергетических ресурсов для ее подготовки;
- описание системы горячего водоснабжения с указанием сведений о температуре горячей воды в разводящей сети;
- расчетный расход горячей воды;
- описание системы оборотного водоснабжения и мероприятий, обеспечивающих повторное использование тепла подогретой воды;
- баланс водопотребления и водоотведения по объекту капитального строительства - для объектов непроизводственного назначения;
- обоснование выбора конструктивных и инженерно-технических решений, используемых в системе водоснабжения;
- описание мест расположения приборов учета используемой холодной и горячей воды и устройств сбора и передачи данных от таких приборов;
- сведения о типе и количестве установок, потребляющих воду, горячую воду для нужд горячего водоснабжения, параметрах и режимах их работы;
- сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода воды в объекте капитального строительства;
- сведения о нормируемых показателях удельных годовых расходов воды и максимально допустимых величинах отклонений от таких нормируемых показателей;
- перечень мероприятий по учету и контролю расходования используемой воды;
- спецификация предполагаемого к применению оборудования, изделий, материалов.

Графическая часть содержит: принципиальную схему водоснабжения; поэтажные планы водоснабжения.

Прилагаемые документы: Таблица баланса водопотребления и водоотведения (Приложение 1); Листы подбора насосной станции повышения давления (Приложение 2); ЦИРВ 02А.00.00.00 листы 16, 17 (Приложение 3).

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Подраздел 3. Система водоотведения.

Том 5.3. Внутреннее водоотведение. 09-04/24-ПД-О- ИОС 3.

Том содержит в общей части краткую характеристику объекта, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены технические решения на системы внутреннего водоотведения в составе:

- сведения о существующих и проектируемых системах канализации, водоотведения и станциях очистки сточных вод - сброс сточных вод из здания осуществляется в проектируемую наружную сеть хозяйственно-бытовой канализации. Подключение сетей инженерного обеспечения здания осуществляется от инженерных сетей г. Санкт-Петербург;
- обоснование принятых систем сбора и отвода сточных вод, объема сточных вод, концентраций их загрязнений, способов предварительной очистки, применяемых реагентов, оборудования и аппаратуры - расчётные расходы бытовых сточных вод определены по количеству потребителей и удельным нормативам водопотребления в соответствии СП 30.13330.2020 с учётом вероятности действия и использования сантехнических приборов. Отвод стоков в систему бытовой коммунальной канализации обеспечивает качество, не превышающее нормативных показателей общих свойств сточных вод и допустимых концентраций загрязняющих веществ.
- описание и обоснование схемы прокладки канализационных трубопроводов, описание участков прокладки напорных трубопроводов (при наличии), условия их прокладки, оборудование, сведения о материале трубопроводов и колодцев, способы их защиты от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод - отвод бытовых сточных вод осуществляется самотеком в проектируемую сеть бытовой канализации. Сеть хозяйственно-бытовой канализации оборудована, ревизиями, прочистками. Стояки хозяйственно-бытовой канализации прокладываются в коммуникационных сантехнических шахтах, совместно со стояками холодного и горячего водопровода. Вытяжная часть канализационного стояка выведена на 0,2 м. выше обреза кровли. Отводящие трубопроводы бытовых сточных вод от санитарных приборов и стояки до выпусков выполняются из раструбных полипропиленовых канализационных труб производства РФ с соединениями на резиновых кольцах Ø100 – 50 мм;
- решения в отношении ливневой канализации и расчетного объема дождевых стоков - Для отвода дождевых и талых вод с кровли здания запроектирована система наружного водоотведения через водосточные трубы.

Графическая часть содержит: планы этажей с показанием принципиальных схем и трассировки сетей системы водоотведения.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Том 5.4.1. Индивидуальный тепловой пункт. 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.1.

Том содержит краткую характеристику объекта, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены:

- сведения о климатических и метеорологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха;
- сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителей систем отопления и вентиляции;
- обоснование принятых систем и принципиальных решений по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха помещений, с приложением расчета совокупного выделения в воздух внутренней среды помещений химических веществ с учетом совместного использования строительных материалов, применяемых в проектируемом объекте капитального строительства, в соответствии с методикой, утверждаемой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации - в тепловом пункте предусматривается размещение оборудования, а также приборов контроля, управления и автоматизации, посредством которых осуществляется: преобразование параметров теплоносителя в соответствии с температурой наружного воздуха и температурным графиком; ограничение расхода теплоносителя из ТС, в соответствии с договорным значением; контроль и ограничение параметров теплоносителя; регулирование расхода теплоносителя и распределение его по системам потребления теплоты; защита местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя; защита насосов от «сухого» хода; заполнение систем потребления теплоты; -учет тепловой энергии и расходов теплоносителя; автоматический контроль и индикация о возникающих нештатных ситуациях;
- обоснование энергетической эффективности конструктивных и инженерно-технических решений, используемых в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха помещений, тепловых сетях;
- сведения о тепловых нагрузках на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение на производственные и другие нужды; описание мест расположения приборов учета используемой тепловой энергии и устройств сбора и передачи данных от таких приборов;
- сведения о потребности в паре;
- описание технических решений, обеспечивающих надежность работы систем в экстремальных условиях;
- описание систем автоматизации и диспетчеризации процесса регулирования отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха - целью создания системы автоматики ИТП является регулирование параметров теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха, а также поддержание температуры воды в системе ГВС;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к устройствам, технологиям и материалам, используемым в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха помещений, тепловых сетях, позволяющих исключить нерациональный расход тепловой энергии;
- перечень мероприятий по учету и контролю расходования используемых теплоносителей;

Графическая часть содержит: принципиальную схему ИТП; план расположения оборудования ИТП.

Прилагаемые документы: Спецификация ИТП. Расчетные листы теплообменников. Расчетные листы насосов.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 5.4.2. Отопление. 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.2.

Том содержит краткую характеристику объекта, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены:

- сведения о климатических и метрологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха;
- сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителей систем отопления и вентиляции - подключение сетей инженерного обеспечения здания осуществляется от инженерных сетей г. Санкт-Петербург;
- перечень мер по защите трубопроводов от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод;
- принципиальные решения по системам отопления и теплоснабжения - система отопления – водяная, двухтрубная, с разводкой магистральных трубопроводов под потолком 1 этажа и подвала. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы с боковым и нижним (с встроенным термостатическим вентилем) подключением. В электротехнических помещениях и в зонах около лифта предусмотрена установка электрических конвекторов. Все работы по изготовлению и монтажу, а также испытание систем производятся в соответствии с требованиями СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- обоснование энергетической эффективности конструктивных и инженерно-технических решений, используемых в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха помещений, тепловых сетях;
- сведения о тепловых нагрузках на отопление и вентиляцию;
- описание мест расположения приборов учета используемой тепловой энергии и устройств сбора и передачи данных от таких приборов - приборы учета располагаются во встроенном ИТП здания;
- сведения о потребностях в паре;
- обоснование оптимальности размещения отопительного оборудования, характеристик материалов для изготовления воздухопроводов - отопительные приборы располагаются в соответствии с СП 60.13330.2020;
- описание технических решений, обеспечивающих надежность работы систем в экстремальных условиях;
- описание систем автоматизации и диспетчеризации процесса регулирования вентиляции и кондиционирования воздуха;
- сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода теплоносителей в объекте капитального строительства.

Графическая часть содержит: поэтажные планы системы отопления; принципиальные схемы систем отопления и теплоснабжения.

Приложение 1 - Расчет потребности в тепле по укрупненным показателям.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 5.4.3. Вентиляция. 09-04/24-ПД-О- ИОС 4.3.

Том содержит краткую характеристику объекта, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены:

- сведения о климатических и метрологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха;
- сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителей систем отопления и вентиляции - подключение сетей инженерного обеспечения здания осуществляется от инженерных сетей г. Санкт-Петербург;
- принципиальные решения по системам вентиляции: общеобменная вентиляция; противодымная вентиляция; кондиционирование;
- обоснование энергетической эффективности конструктивных и инженерно-технических решений, используемых в системах отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха помещений, тепловых сетях - Запроектированное оборудование систем вентиляции позволяет использовать его в различных режимах в зависимости от периода года. Электродвигатели систем вентиляции оснащены частотными регуляторами. Вентиляционное оборудование подобраны с максимальным КПД и оснащены щитами Автоматики;
- сведения о тепловых нагрузках на отопление и вентиляцию;
- описание мест расположения приборов учета используемой тепловой энергии и устройств сбора и передачи данных от таких приборов - приборы учета располагаются во встроенном ИТП здания;
- обоснование оптимальности размещения отопительного оборудования, характеристик материалов для изготовления воздухопроводов - конструктивные решения по прокладке воздухопроводов систем приточно-вытяжной вентиляции выполнены согласно нормативной документации;
- описание технических решений, обеспечивающих надежность работы систем в экстремальных условиях;
- описание систем автоматизации и диспетчеризации процесса регулирования вентиляции и кондиционирования воздуха - все установки полностью автоматизированы в объеме, требуемом СП 60.13330.2020;
- сведения о типе и количестве установок, потребляющих тепловую энергию, параметрах и режимах их работы – в здании проектом предусмотрены 1 приточно-вытяжная система (ПВ1), 1 приточная система (П2) и 7 вытяжных систем (В2-В8). Все системы вентиляции работают в рабочее время 7 дней в неделю;
- сведения о показателях энергетической эффективности объекта капитального строительства, в том числе о показателях, характеризующих годовую удельную величину расхода теплоносителей в объекте капитального строительства.

Графическая часть содержит: поэтажные планы системы вентиляции, принципиальные схемы систем вентиляции.

Приложения: Таблица воздухообменов по помещениям (Приложение 1). Характеристика отопительно-вентиляционных систем (Приложение 2). Расчет противодымных систем (Приложение 3).

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Подраздел 5. Сети связи.

Том 5.5.1 Система телефонии и доступа к интернету. Система проводного вещания. Специализированный комплекс технических средств оповещения по присоединению к РАСЦО СПб. 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.1.

Том содержит краткую характеристику объекта, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

В томе приведены сведения о емкости присоединяемой сети связи объекта капитального строительства к сети связи общего пользования.

Даны характеристики проектируемых сооружений линий связи, состава и структуры сооружений и линий связи: телефония и доступ в интернет; сеть проводного вещания (РТ); система телевидения (СКТ); сеть оповещения по сигналам ГО и ЧС; система диспетчеризации инженерного оборудования.

Дано обоснование способа, с помощью которого устанавливаются соединения сетей связи (на местном, внутризонном и междугородном уровнях), местоположения точек присоединения и технические параметры в точках присоединения сетей связи, обоснование способов учета трафика.

Приведены: перечень мероприятий по обеспечению взаимодействия систем управления и технической эксплуатации, в том числе обоснование способа организации взаимодействия между центрами управления присоединяемой сети связи и сети связи общего пользования, взаимодействия систем синхронизации; перечень мероприятий по обеспечению устойчивого функционирования сетей связи, в том числе в чрезвычайных ситуациях; описание технических решений по защите информации.

Дано описание систем телефонизации, доступа в интернет, радиофикации, присоединения к РАСЦО и оповещения по сигналам ГО и ЧС, телевидения, диспетчеризации инженерного оборудования - для объектов непроизводственного назначения: телефонизация, сеть доступа в Интернет; сеть проводного вещания; присоединение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения населения Санкт-Петербурга по сигналам ГО и ЧС; телевидение; диспетчеризация инженерного оборудования.

Приведено обоснование применяемого коммутационного оборудования, позволяющего производить учет исходящего трафика на всех уровнях присоединения

Графическая часть содержит: схему организации оповещения, структурную схему проводного вещания и оповещения по сигналам РАСЦО, схему размещения оборудования в шкафу ШРН, структурную схему системы СКС, структурную схему системы СКПТ и проводного радиовещания, поэтажные планы расстановки оборудования и прокладка кабельных трасс.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 5.5.2. Система охранной сигнализации. Система видеонаблюдения. Система контроля и управления доступом. 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.2.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

Приведены технические решения по оборудованию системами охранного телевидения (видеонаблюдения) (далее СОТ), системой контроля и управления доступом (далее СКУД) и системой охранной сигнализации объекта.

Задачи системы СОТ - общее наблюдение за обстановкой с обнаружением всех перемещающихся, контроль наличия посторонних лиц.

Приведены основные проектные решения по системе охранного телевидения: основные функции, размещение и монтаж оборудования, электроснабжение и защитное заземление, требования по технике безопасности.

Назначение системы СКУД - обеспечения санкционированного доступа в здание; сигнализации и регистрации нарушений режимов доступа; осуществления разграничения доступа в помещения здания в соответствии с уровнем доступа.

Приведены основные проектные решения по системе контроля и управления доступом СКУД: оборудование системой центрального входа в здание (вызывная панель); второстепенных входов в здание (считыватели); входа в подвал (считыватель); размещение и монтаж оборудования; электроснабжение и защитное заземление; требования по технике безопасности.

Назначение система охранной сигнализации ОС - система охранной сигнализации предназначена для обнаружения проникновения (попытки проникновения) в охраняемые помещения, сбора, обработки, передачи и представления информации дежурному персоналу.

Приведены основные проектные решения по системе охранной сигнализации ОС: состав, размещение и монтаж оборудования; электроснабжение и защитное заземление; требования по технике безопасности.

Графическая часть содержит: структурную схему СОТ и СКУД; структурную схему охранной сигнализации; поэтажные планы расстановки оборудования СОТ, СКУД и прокладки кабельных трасс.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 5.5.3. Автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерного оборудования. 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.3.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации.

Назначение системы диспетчеризации объекта - автоматизированная система управления и диспетчеризации (АСУД) предназначена для сбора и обработки информации от инженерных систем здания, телеуправления удаленными объектами, обеспечения технологической и диспетчерской связи.

Том содержит сведения об автоматизированной системе диспетчеризации и управлении инженерным оборудованием; о составе информации, передаваемый в диспетчерский пункт; о сигналах управления, поступающие из диспетчерского пункта; основные технические решения; сведения о размещении оборудования, электропитании системы комплекса, о системе связи маломобильных групп населения, об охране окружающей среды.

Графическая часть содержит: структурную схему системы диспетчеризации и системы связи МГН, поэтажные планы расстановки оборудования и прокладка кабельных трасс.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 6. Технологические решения

Том 6. Технологические решения офисов. 09-04/24-ПД-О- ТХ.

В томе представлены сведения об объекте, реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, представлены технологические решения по офисным помещениям общественно-делового центра.

Том содержит основные технологические решения:

В здании предлагается разместить общественно-деловой центр. На первом этаже проектируются арендные помещения общественного назначения офисной функции, которые обеспечиваются отдельным входом со стороны набережной Масляного канала. Также на первом этаже размещаются комната приема пищи для сотрудников арендных помещений, кабинет управляющей компании, технические помещения, входные группы, пост охраны. На втором и третьем этажах размещаются офисные помещения.

Указаны режим работы общественно-делового центра, общее количество рабочих мест в помещениях центра, распределение рабочих мест по этажам, оснащения помещений центра мебелью и офисной техникой, решения по расчету рабочих мест, оборудования рабочих мест, по светозащите на окнах.

Проектом предусмотрены помещения для приема пищи, места для размещения аптечки первой медицинской помощи.

Проектом предусмотрены: решения по доступности здания для маломобильных групп населения; мероприятия по уборке помещений и вывозу отходов. Для хранения уборочного инвентаря в составе здания проектом предусмотрены на каждом этаже специальные помещения, оборудованные подводом холодной и горячей воды, канализации.

Проектом предусмотрено:

- обоснование количества и типов вспомогательного оборудования, в том числе грузоподъемного оборудования, транспортных средств и механизмов;
- инженерное оснащение объекта, включающее устройства отопления, вентиляции, электроснабжения, связи, холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- перечень мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований по охране труда при эксплуатации производственных и непроизводственных объектов капитального

строительства (кроме жилых зданий), и решений, направленных на обеспечение соблюдения нормативов допустимых уровней воздействия шума и других нормативов допустимых физических воздействий на постоянных рабочих местах и в общественных зданиях - проектом предусматривается осуществление мероприятий направленных на выполнение системы ГОСТов безопасности труда для общественных зданий и сооружений;

- перечень мероприятий, направленных на предупреждение вредного воздействия факторов производственной среды и трудового процесса на состояние здоровья работника;
- обеспечение антитеррористической защищённости зданий и сооружений.

Приложения:

- Приложение 1. Технические характеристики пассажирского лифта г/п 350кг.
- Приложение 2. Строительное задание на шахту пассажирского лифта г/п 350кг.
- Приложение 3. Сертификат и технические характеристики мобильного гусеничного подъемного устройства БК С 100.

Графическая часть содержит: поэтажное расположение оборудования, спецификацию оборудования, изделий и материалов.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 7. Проект организации строительства

Том 7. Проект организации строительства. 09-04/24-ПД-О- ПОС.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, сведения о выполненных ранее работах на объекте и согласованных проектах.

Проект организации строительства разработан для обеспечения подготовительных и основных строительных работ.

В томе приведены:

- Характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства, реконструкции, капитального ремонта.
- Описание транспортной инфраструктуры:

Район проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» находится в границах города Санкт-Петербурга в Василеостровском районе с развитой транспортной инфраструктурой.

Строительная площадка связана с сетью городских автодорог с твердым покрытием. Подъезд к площадке выполняется с набережной Масляного канала.

Доставка строительных материалов производится по существующим автодорогам.

- Сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта.
- Перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта квалифицированных специалистов, а также студенческих строительных отрядов, в том числе для выполнения работ вахтовым методом.
- Характеристика земельного участка, предназначенного для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, обоснование необходимости использования для строительства, реконструкции иных земельных участков вне земельного участка, предназначенного для строительства, реконструкции:

Участок, на котором расположено здание «Особняк-контора», находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2. Здание расположено на земельном участке кадастровым номером 78:06:0002092:4199, площадью 623+/-9 м2. Участок размещен на землях населенных пунктов.

В границах участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе «Кожевенный завод А. А. Парамонова».

Участок расположен вне границ исторического поселения. Объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, в границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

В границах памятника, расположенного на земельном участке, действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Здание является частью комплекса бывшего Кожевенного завода А. А. Парамонова.

Здание является частью комплекса бывшего Кожевенного завода А. А. Парамонова.

Территория завода занимает часть квартала, ограниченного с юго-запада 26-й линией Василевского острова, с северо-востока Косой линией, с юго-востока Кожевенной линией и Масляным каналом с северо-восточной стороны.

Лицевой фасад здания расположен на углу Кожевенной линии и Масляного канала. Со стороны Масляного канала к особняку примыкает здание бывшего заводского корпуса, со стороны Кожевенной линии - здание бывшего жилого дома.

По территории участка проходят инженерные сети.

Для обеспечения выполнения работ по реставрации и приспособлению здания для современного использования под общественно-деловой центр со стороны набережной Масляного канала и Кожевенной линии (установка строительных лесов и пешеходной галереи), необходимо использование территории за границами землепользования Собственника, в том числе участок проезжей части Масляного канала и Кожевенной линии.

Для установки лесов и устройства пешеходной галереи вдоль набережной Масляного канала и Кожевенной линии на период производства работ занимается тротуар и участок проезжей части.

Въезд на участок проведения работ осуществляется с наб. Масляного канала через внутренний двор в границах землепользования Собственника.

- Описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи:

Условия работ по реставрации и приспособлению здания для современного использования под общественно-деловой центр характеризуются наличием следующих особенностей:

- интенсивное движение городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающие необходимость строительства короткими захватками с полным завершением всех работ на захватке;
- здания в непосредственной близости от места работ;
- стесненные условия складирования материалов.

Реставрация здания и приспособление здания для современного использования под общественно-деловой центр будет выполняться в стесненных условиях.

- Обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане

строительства, реконструкции, капитального ремонта сроков завершения строительства, реконструкции (их этапов), капитального ремонта:

Выполнение полного комплекса реставрационных и строительно-монтажных работ ведется в 2 периода: подготовительный и основной.

Подготовительный период включает обеспечение временного энергоснабжения, устройство временного электроосвещения при объектной территории и обеспечение освещения рабочих мест от электрогенератора; установку предупредительных и указательных знаков; устройство временных дорог; устройство ограждения строительной площадки; устройство строительных лесов (вдоль лицевого и дворового фасадов), обшивку лесов со стороны наб. Масляного канала и Кожевенной линии защитной сеткой; устройство пешеходной галереи со стороны наб. Масляного канала и Кожевенной линии; устройство бытового городка; устройство временных сетей водоснабжения и электроснабжения для обеспечения нужд строительства; создание общеплощадочного складского хозяйства; выполнение мер пожарной безопасности; обучение и инструктаж работников по вопросам безопасности труда.

Основной период включает в себя:

- работы по приспособлению здания для современного использования под общественно-деловой центр (демонтажные работы, усиление фундаментов, стен, кирпичных сводов, устройство новых перегородок, устройство новых перекрытий, кровли, прокладке инженерных коммуникаций);
- работы по реставрации интерьеров;
- работы по реставрации фасадов.

В томе дается технологическая последовательность работ, предусмотренных проектными решениями в подготовительный и основной периоды, организационно-технологические решения производства демонтажных работ, общая последовательность выполнения строительно-монтажных работ.

Приведен перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций.

Приведены требования к работе грузоподъемными механизмами.

Работа грузоподъемными механизмами ведется с учетом требований ПБ 10-382-00 «Правилами устройства и безопасной эксплуатации грузоподъемных кранов», РД 11-06-2007 «Методические рекомендации о порядке разработки Проектов производства работ грузоподъемными машинами и технологических карт по грузо-разгрузочным работам».

Работы по надземной части здания осуществляются при помощи мобильного крана LIEBHERR Datenblatt 25L. Кран размещается на территории стройплощадки (со стороны дворовой территории).

В томе дается описание работ, предусмотренных проектными решениями приспособления здания для современного использования под общественно-деловой центр; проектными решениями по реставрации фасадов и интерьеров объекта культурного наследия; организационно-технологических решений производства демонтажных работ конструкций и инженерного оборудования здания; общей последовательности выполнения строительно-монтажных работ.

В томе приведены:

- Обоснование потребности строительства, реконструкции, капитального ремонта в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, в топливе и

горюче-смазочных материалах, а также в электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях.

- Обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций, оборудования, укрупненных модулей и стендов для их сборки. Решения по перемещению тяжеловесного негабаритного оборудования, укрупненных модулей и строительных конструкций:

Участок проведения работ носит стесненный характер. В соответствии с проектными решениями, на строительной площадке требуются только площадки для складирования материалов, монтаж конструкций и подача других материалов на этаж осуществляется с «колес». Площадки размещаются на существующем твердом покрытии. Складирование производится на паллетах.

- Предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов.

- Предложения по организации службы геодезического и лабораторного контроля.

- Перечень требований, которые должны быть учтены в рабочей документации, разрабатываемой на основании проектной документации, в связи с принятыми методами возведения строительных конструкций и монтажа оборудования.

- Обоснование потребности в жилье и социально-бытовом обслуживании персонала, участвующего в строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, реконструкции, капитальном ремонте.

- Перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда.

- Описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства, реконструкции, капитального ремонта.

- Описание проектных решений и мероприятий по охране объектов в период строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Строительная площадка располагается со стороны дворовой территории, огорожена временным ограждением. Въезд на стройплощадку организован через запирающиеся ворота. В непосредственной близости от въездных ворот расположен пост охраны. Со стороны городской территории здание огорожено временным ограждением.

- Обоснование принятой продолжительности строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и отдельных этапов строительства, реконструкции.

- Перечень мероприятий по организации мониторинга за состоянием зданий и сооружений, расположенных в непосредственной близости от строящегося объекта, земляные, строительные, монтажные и иные работы на котором могут повлиять на техническое состояние и надежность таких зданий и сооружений.

- Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности, включающий: обоснование и описание устройств и технологий, применяемых при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий, строений и сооружений, и материалов, позволяющих исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе строительства, реконструкции и капитальном ремонте зданий, строений и сооружений; обоснование выбора оптимальных технологических и инженерно-технических решений при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта капитального строительства с целью соответствия требованиям энергетической эффективности.

- Мероприятия по противодействию террористическим актам в период строительства.

В составе проекта разработан строительный генеральный план в масштабе 1:500 на период реставрации здания согласно СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (актуализированная редакция СНиП 12-01-2004).

На стройгенплане указаны:

- окружающая застройка и реставрируемое здание;
- пути движения транспорта;
- места размещения временных зданий и сооружений;
- места складирования материалов и изделий;
- площадка для мойки колес;
- места размещения бытового и строительного мусора;
- ограждение строительной площадки;
- место размещения информационного щита.

Графическая часть содержит: строительный генеральный план. М 1:500. Календарный план.

Раздел разработан подробно, содержит необходимые мероприятия, направленные на обеспечение сохранности объекта культурного наследия при производстве работ.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Том 8.1. Мероприятия по охране окружающей среды. Текстовая и графическая часть. 09-04/24-ПД-О- ООС.1.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, общие сведения об объекте проектирования.

В настоящем разделе «Мероприятия по охране окружающей среды» оценена степень воздействия проектируемого объекта при строительстве и его эксплуатации.

Определены предварительные возможные источники загрязнения атмосферного воздуха и дана качественная характеристика загрязнения воздушного бассейна.

Определены предварительные возможные источники акустического воздействия на период проведения работ по строительству и эксплуатации объекта.

Дана предварительная характеристика отходов, образующихся за период проведения работ, период эксплуатации. Определены способы водопотребления и водоотведения, дана оценка степени воздействия на состояние водных ресурсов в районе проведения работ. В проекте проведена оценка воздействия на земельные ресурсы и почвенный покров, на объекты растительного и животного мира, а также представлена оценка воздействия на компоненты окружающей среды при возникновении аварийных ситуаций.

Проектом предусмотрены мероприятия по снижению негативного воздействия строительства и эксплуатации проектируемого объекта на компоненты окружающей среды.

В проекте представлена программа производственного мониторинга для всех компонентов окружающей среды.

Проект разработан в соответствии с действующим природоохранным законодательством.

Основными задачами данной работы являются:

- предупреждение возможной деградации окружающей среды под влиянием намечаемой хозяйственной деятельности;
- определение качественного характера, количественного выражения и границ распространения этого влияния;
- обеспечение экологической стабильности территории района размещения объекта;
- создание благоприятных условий развития природной среды исследуемого района;
- минимизация воздействия на окружающую среду.

Приведены требования, в соответствии с которыми разработан настоящий раздел.

На основании предварительной оценки ожидаемого воздействия на окружающую среду строительных работ, а также на период эксплуатации, сделаны следующие выводы:

Расчеты выбросов и рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе на период строительства объекта и период эксплуатации, выполненные с помощью утвержденных к применению методов и программ, свидетельствуют, что максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ с учетом фоновых концентраций по всем загрязняющим веществам не превышают ПДК (0,8 ПДК) на границе ближайших нормируемых территорий, что соответствует требуемым санитарно-гигиеническим нормативам качества атмосферного воздуха для населенных мест (СанПиН 2.1.3684-21).

Намечаемые работы не превышают допустимые санитарные нормы по шуму СанПиН 1.2.3685-21 на границе ближайшей нормируемой территории.

На территории проектируемого объекта предусмотрено временное накопление и своевременное удаление отходов производства и потребления, образующихся в процессе строительных работ, с передачей на размещение и использование лицензированным организациям.

На основании выполненного анализа сделан вывод о допустимости проведения строительных работ с точки зрения воздействия на окружающую среду, при условии выполнения предусмотренных проектом природоохранных мероприятий.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод об экологической безопасности при производстве строительных работ и эксплуатации проектируемого объекта.

Графическая часть содержит: ситуационный план М1:5000; карты с расположением расчетных точек в период строительства и в период эксплуатации М 1: 5000; карта с расположением точек мониторинга М 1:5000.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 8.2. Мероприятия по охране окружающей среды. Приложения. 09-04/24-ПД-О- ООС.2.

Раздел содержит задание на проектирование от Заказчика и исходно-разрешительную документацию, на основании которой выполнен проект мероприятий по охране окружающей среды, выписки из единого реестра сведений о членах СРО.

В разделе содержатся все необходимые сведения для разработки проектной документации.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Том 9.1.1 Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. 09-04/24-ПД-О-ПБ1.1.

Том содержит краткую характеристику объекта, основания для разработки проектной документации, технико-экономические показатели, описание системы обеспечения пожарной безопасности проектируемого объекта.

При проектировании учтены конструктивные, объемно-планировочные, инженерно-технические и технологические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава пожарно-спасательных подразделений в любой этаж или помещение с учетом их технической оснащенности;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на рядом расположенные здания, строения и сооружения;
- ограничение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара.

На объекте защиты предусматривается система обеспечения пожарной безопасности (ОПБ), целью которой является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Система ОПБ проектируемого объекта включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты

Для процесса строительства и эксплуатации объекта предусматривается комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

При проектировании здания использовались средства обеспечения пожарной безопасности, вещества и материалы, строительные конструкции и изделия, электротехнические устройства и электрические приборы, теплогенерирующие аппараты, прошедшие обязательную сертификацию.

Система предотвращения пожаров на проектируемом объекте защиты представляет собой комплекс организационных мероприятий и технических средств, исключающих возможность возникновения пожара на объекте.

Целью создания системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожара, которое достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Для предотвращения пожаров в зданиях и сооружениях объекта предусмотрены мероприятия по предельно возможной минимизации горючей среды и предотвращению образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Силовое и осветительное электрооборудование и электрические сети, а также защитное заземление оборудования запроектировано в соответствии с требованиями СП 6.13130.2021.

Молниезащита строящегося здания запроектирована в соответствии с СО 153-34.21.122-2003.

Система противопожарной защиты объекта представляет собой комплекс организационных мероприятий и технических средств, направленных на защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на объект.

В состав системы противопожарной защиты проектируемого объекта входит:

- система пожарной сигнализации;

- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- наружное противопожарное водоснабжение;
- система противодымной вентиляции;
- первичные средства пожаротушения;
- электроснабжение технических средств противопожарной защиты.

Система противопожарной защиты, а также ее составные элементы обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Противопожарные мероприятия в части функциональной компоновки и планировочной структуры зданий и сооружений, установления необходимых пределов огнестойкости конструкций и обеспечения безопасной эвакуации при пожаре разработаны в соответствии с требованиями нормативных документов.

Противопожарные расстояния от Объекта до рядом расположенных зданий (сооружений) в зависимости от степени огнестойкости, категории взрывопожарной (пожарной) опасности и других характеристик соответствуют требованиям пожарной безопасности и исключают возможность перехода пожара от одного здания или сооружения к другому.

Разработаны проектные решения по наружному противопожарному водоснабжению, по определению проездов и подъездов для пожарной техники.

В соответствии с требованиями п.8.9 СП 8.13130.2020 - Наружное пожаротушение предусмотрено в течение 3 часов, не менее чем от двух пожарных гидрантов, расположенных на расстоянии не более 200 м до любой части проектируемого здания с учетом прокладки рукавных линий по дорогам с твердым покрытием и не более 200 м между собой. Схема сети водопровода, с указанием места размещения гидрантов приведена на ситуационном плане.

Приведено обоснование принятых конструктивных и объемно-планировочных решений, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций, обоснование проектных решений по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара.

Приведен перечень мероприятий по обеспечению безопасности подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара.

По проекту тушение возможного пожара и проведение спасательных работ обеспечивается конструктивными, объемно-планировочными, инженерно-техническими и организационными мероприятиями.

Приведены описание и обоснование противопожарной защиты: пожарной сигнализации (АПС), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматическими установками пожаротушения (АУПТ), внутреннего противопожарного водопровода, противодымной защиты, управления таким оборудованием, взаимодействия такого оборудования с инженерными системами зданий).

Приведены описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты и управления таким оборудованием.

В состав системы автоматизации противопожарной защиты входят следующие устройства и исполнительные блоки:

- прибор приемно-контрольный и управления охранно-пожарный «R3-Рубеж-2ОП»;
- адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели «ИП 212-64-R3»;
- адресные ручные пожарные извещатели со встроенным изолятором короткого замыкания «ИПР 513-11ИКЗ-А-R3»;

- модуль радиоканальный «MRK-30A-R3»;
- адресные дымовые оптико-электронные радиоканальные пожарные извещатели «ИП 212-A041 ALEKSA»;
- адресные ручные электроконтактные радиоканальные пожарные извещатели «ИП 513-A014 ALEKSA»;
- адресные релейные модули «PM-1C-R3»;
- изоляторы шлейфа «ИЗ-1-R3»;
- источники вторичного электропитания резервированные «ИБЭПП RS-R3».

Дается описание и обоснование необходимости размещения оборудования противопожарной защиты и управления таким оборудованием.

В состав системы автоматизации противопожарной защиты входят следующие устройства и исполнительные блоки:

- прибор приемно-контрольный и управления охранно-пожарный «R3-Рубеж-2ОП»;
- устройства дистанционного пуска «УДП 513-11-R3» (Пуск дымоудаления);
- адресные модули управления клапаном «МДУ-1С прот. R3»;
- адресные шкафы управления вентиляторами дымоудаления «ШУН/В-R3».
- источники вторичного электропитания резервированные «ИБЭПП RS-R3».

Разработан комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта строительства.

Выполнен расчет пожарных рисков угрозы жизни и здоровью людей и уничтожения имущества.

Расчетом пожарного риска подтверждено, что пожарная безопасность объекта защиты обеспечена при условии выполнения обязательных требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами.

Расчетом по оценке пожарного риска подтверждено, что значения величины индивидуального пожарного риска на Объекте не превышает допустимых значений, установленных статьей 79 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Графическая часть содержит: Ситуационный план организации земельного участка, с указанием въезда (выезда) на территорию и путей подъезда пожарной техники, мест размещения пожарных гидрантов. поэтажные схемы эвакуации людей. Структурную схему СОУЭ.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Том 9.1.2 Часть 2. План тушения пожара. 09-04/24-ПД-О- ПБ1.2.

Том содержит общие сведения об объекте, технико-экономические показатели объекта, описание организации проездов и проходов, расчетом определено время оперативного прибытия пожарного подразделения к объекту защиты.

Сделан вывод о том, что на основании приведенного расчета среднестатистические показатели оперативного времени прибытия пожарного подразделения к объекту защиты не превышают 10 минут, что удовлетворяет требованиям статьи 76 № 123-ФЗ.

Приведены сведения о характеристиках электроснабжения, отопления, вентиляции водоснабжения, технические характеристики конструктивных элементов, приведены данные предела огнестойкости строительных конструкций.

Приведены данные по категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности. Рассматриваемый объект защиты является общественным зданием и в соответствии со статьей 27 № 123-ФЗ разделению на категории по пожарной и взрывопожарной опасности не подлежит. Категорированию по взрывопожарной и пожарной опасности подлежат помещения производственного и складского назначения, размещаемые в офисном здании.

Приведены данные о пожарной нагрузке, определено среднее значение плотности пожарной нагрузки во встроенно-пристроенных помещениях различных классов функциональной пожарной опасности рассматриваемого объекта.

Установлено, что наличие химически-опасных, радиоактивных веществ (вещества, вступающие в реакцию с водой), в помещениях объекта отсутствует.

Установлено, что в соответствии с СП 486.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности», помещения рассматриваемого объекта не защищаются автоматическими установками пожаротушения.

Установлено, что система противодымной вентиляции объекта предусматривается с механическим побуждением. Для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из помещений, защищаемых вытяжной противодымной вентиляцией предусмотрены системы приточной компенсирующей противодымной вентиляции с механическим побуждением. В качестве оборудования систем дымоудаления и подпора воздуха при пожаре приняты крышные и канальные вентиляторы. Воздуховоды систем дымоудаления и подпора воздуха принимаются с нормируемым пределом огнестойкости.

Установлено, что система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) в здании рассматриваемого объекта предусматривается 2-го типа и включает в себя: - звуковой способ оповещения (сирена, тонированный сигнал); - световые оповещатели «ВЫХОД» над эвакуационными выходами.

Технические средства СОУЭ обеспечивают в соответствии с планами эвакуации, передачу сигналов по всем зонам пожарного оповещения объекта или выборочно в отдельные его части. Центральное оборудование речевого оповещения располагается в помещении дежурного персонала.

Установлено, что границами (зонами) оповещения рассматриваемого объекта об опасностях, возникающих при ведении боевых действий, или вследствие этих действий, а также угрозе возникновения или возникновении ЧС природного и техногенного являются: помещения дежурно-диспетчерских и административных служб объекта. Проектируемая на объекте сеть оповещения включает в себя установку уличных рупорных громкоговорителей и внутренних оповещателей в помещениях дежурно-диспетчерских и административных служб объекта.

Для обеспечения безопасности общественного порядка, контроля доступа в офисное здание на объекте предусматривается система охранного телевидения (СОТ). Системой видеонаблюдения оборудуются: главные входы в здание; периметр территории, а также иные помещения, требующие обеспечения визуального контроля.

Рассмотрено 2 варианта обоснования места возможного возникновения пожара, тушения пожара, пути возможного распространения пожара, места возможных обрушений строительных конструкций и оборудования, взрывов аппаратов и сосудов, находящихся (работающих) под давлением, границы растекания горючих веществ и материалов, зон задымления и прогнозируемой концентрации продуктов горения, иные параметры

возможного пожара. Составлены сводные таблицы расчета сил и средств для тушения пожара по обоим вариантам.

Приведены действия обслуживающего персонала (работников) объекта до прибытия пожарных подразделений, мероприятия по организации работ по спасению людей, организация тушения пожара подразделениями пожарной охраны, организации взаимодействия подразделений пожарной охраны со службами жизнеобеспечения, требования охраны труда.

Графическая часть содержит: генеральный план объекта; поэтажные планы-схемы; план-схему кровли; расстановку сил и средств на момент прибытия первых пожарно-спасательных подразделений по вариантам № 1 и № 2; расстановку сил и средств на момент локализации пожара по вариантам № 1 и № 2; расстановку сил и средств на момент прибытия первых пожарно-спасательных подразделений по вариантам № 1 и № 2; расстановку сил и средств на момент локализации пожара по вариантам № 1 и № 2; схему развертывания подразделений ПО с указанием количества пожарных стволов, которые можно подать от ПА, установленных на ближайшее ППВ.

Представленная документация направлена на сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в.

Том 9.2 Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматизация противопожарной защиты. 09-04/24-ПД-О- ПБ2.

Том содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, общие сведения об объекте проектирования.

Текстовая часть раздела содержит основные решения, принятые в проекте.

- Пожарная сигнализация.

Установка пожарной сигнализации организована на базе приборов, предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта. Для обнаружения возгорания в помещениях применены адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели. Количество пожарных извещателей выбрано с учетом требований СП 484.1311500.2020.

Проектом предусмотрено управление в автоматическом режиме следующими инженерными системами объекта:

- отключение системы общеобменной вентиляции;
- разблокировка электромагнитных замков СКУД;
- запуск системы приточной и вытяжной противопожарной вентиляции;
- запуск СОУЭ.
- Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).

СОУЭ обеспечивает:

- выдачу аварийного сигнала в автоматическом режиме при пожаре;
- контроль целостности линий связи и контроля технических средств оповещения.
- Система автоматизации противопожарной защиты.

Согласно требованиям СП7.13130.2013 проектом предусмотрено управление системой противопожарной защиты в автоматическом (автоматической пожарной сигнализации), дистанционном, установленных у эвакуационных выходов с этажей или в пожарных шкафах, режимах.

- Электроснабжение установки.

Согласно ПУЭ и СП 5.13130.2009 установки пожарной сигнализации и оповещения в части обеспечения надежности электроснабжения отнесены к электроприемникам I категории, поэтому электропитание осуществляется от сети через резервированные источники питания.

- Кабельные линии связи.

На основании ст. 82 Федерального закона Российской Федерации от 22 июня 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектом предусмотрена огнестойкая кабельная линия.

- Заземление.

Для обеспечения электробезопасности обслуживающего персонала в соответствии с требованиями ПУЭ корпуса приборов пожарной сигнализации должны быть надежно заземлены.

Разработаны требования к монтажу и эксплуатации установки, противопожарная безопасность

Графическая часть содержит: структурную схему, поэтажные планы.

Проектные решения обоснованы, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» 1830-е гг., последняя четверть XIX в. и направлены на сохранение объекта культурного наследия.

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации.

Том 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации. 09-04/24-ПД-О- ТБЭ.

В разделе содержатся мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса РФ.

В общих сведениях приведены список нормативных документов, на основании которых принято решение о подготовке проектной документации, исходные данные и условия для подготовки проектной документации, общие сведения об объекте проектирования: описание объекта, принятые проектные решения приспособления здания для современного использования, описание функционального назначения объекта, описание оснащения здания сетями и системами инженерно-технического обеспечения.

В разделе приведены:

- Требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию объекта капитального строительства, при которых исключается угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения или нарушения санитарно-эпидемиологических требований к среде обитания человека.

Безопасность здания (в т.ч. строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения) в процессе эксплуатации обеспечивается посредством:

- технического обслуживания;
- периодических осмотров;
- контрольных проверок;
- текущих ремонтов здания.

Общие требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем:

В процессе эксплуатации здания техническое состояние инженерных систем должно соответствовать параметрам, заложенным в проектные решения.

Изменения в инженерных системах должны производиться только после получения соответствующего разрешения по разработанной проектной документации, утвержденной в установленном порядке, с последующим внесением изменений в исполнительную и эксплуатационную документацию.

Эксплуатация сетей и систем инженерно-технического обеспечения включает комплекс мероприятий, направленных на поддержание его в исправном работоспособном состоянии в течение всего срока эксплуатации

Работы по содержанию прилегающей к зданию территории включают:

Работы по содержанию прилегающей к зданию территории должны выполняться по планам-графикам, составляемым с учетом особенностей их технической эксплуатации.

Обследование и мониторинг технического состояния здания проводят в соответствии с предварительно разработанными программами.

Первое обследование технического состояния здания проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию.

В дальнейшем обследование технического состояния здания проводится не реже одного раза в 10 лет.

Результаты обследования и мониторинга технического состояния здания в виде соответствующих заключений должны содержать достаточные данные для принятия обоснованного решения по реализации целей проведения обследования или мониторинга.

Комплексное обследование технического состояния здания.

Цель комплексного обследования технического состояния здания заключается в определении действительного технического состояния здания и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ по капитальному ремонту или реконструкции.

При комплексном обследовании технического состояния здания объектами обследования являются

- грунты основания, фундаменты;
- стены, столбы;
- перекрытия и покрытия (в том числе своды, стропильные конструкции и др.);
- лестницы, лифтовые шахты;
- связевые конструкции, элементы жесткости; стыки и узлы, сопряжения конструкций между собой, способы их соединения и размеры площадок опирания.

Обследование технического состояния здания должно проводиться в три этапа: подготовка к проведению обследования; предварительное (визуальное) обследование; детальное (инструментальное) обследование.

Заключение по итогам обследования технического состояния объекта включает в себя:

- оценку технического состояния (категорию технического состояния);
- материалы, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;
- обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях (при наличии);
- задание на проектирование мероприятий по восстановлению, усилению или ремонту конструкций, оборудования, сетей (при необходимости).

Детальное (инструментальное) комплексное обследование технического состояния здания включает в себя проведение работ.

Заключение по итогам комплексного обследования технического состояния объекта включает в себя:

- оценку технического состояния (категорию технического состояния);
- результаты обследования, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;
- оценку состояния инженерных систем, электрических сетей и средств связи, звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, шума инженерного оборудования, вибраций и внешнего шума, теплотехнических показателей наружных ограждающих конструкций;
- результаты обследования, обосновывающие принятые оценки;
- обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях, инженерных системах, электрических сетях и средствах связи, снижения звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, теплоизолирующих свойств наружных ограждающих конструкций (при наличии);
- задание на проектирование мероприятий по восстановлению, усилению или ремонту конструкций, оборудования, сетей (при необходимости).

По результатам обследования технического состояния здания составляют паспорт здания, если он не был составлен ранее, или проводят уточнение паспорта, если он был составлен ранее.

Мониторинг технического состояния.

Для определения задач мониторинга технического состояния конкретного здания разрабатывают программу проведения мониторинга, в которой наряду с перечислением видов работ устанавливают систему и периодичность наблюдений с учетом технического состояния объекта, а также общую продолжительность мониторинга.

Приведены следующие сведения:

- Сведения о минимальной периодичности осуществления проверок, осмотров и освидетельствований состояния строительных конструкций, основания, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения здания, строения или сооружения и (или) о необходимости проведения мониторинга компонентов окружающей среды, состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания, строения или сооружения.

В процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры здания.

Целью осмотров является своевременное выявление дефектов здания, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению.

В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

- Сведения о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания, строения или сооружения.

Приведены данные о климатическом районе территории объекта, эксплуатационные нагрузки на инженерное обеспечение объекта.

- Организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания, строения или сооружения в процессе их эксплуатации.

Противопожарная защита обеспечивается:

- применением основных строительных конструкций и материалов, в том числе используемых для облицовок конструкций, с нормированными показателями пожарной опасности;
- применением средств пожаротушения;
- применением автоматических установок пожарной сигнализации;
- применением огнезащиты конструкций;
- устройствами, обеспечивающими ограничение распространения пожара;
- организацией с помощью технических средств своевременного оповещения и эвакуации людей;
- применением средств коллективной и индивидуальной защиты людей от опасных факторов пожара.
- Сведения о сроках эксплуатации здания, строения и сооружения или их частей, а также об условиях для продления таких сроков.

Согласно ГОСТ 27751–2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» для зданий и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) – примерный срок службы здания не менее 50 лет.

- Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома сведения об объеме и о составе указанных работ.

Капитальный ремонт здания проводится с целью восстановления основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств здания, утраченных в процессе эксплуатации.

Сроки проведения капитального ремонта здания определяются с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния здания специализированными организациями.

Примерная периодичность капитального ремонта здания - 20 лет.

Текущий ремонт строительных конструкций и внутренних инженерных систем проводится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения незначительных повреждений конструкций и инженерных систем здания.

- Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений.

В качестве вертикального транспорта, для доступа на 2 и 3 этажи, предусмотрен 1 пассажирский лифт без машинного помещения.

Основной посадочный этаж лифта расположен на уровне пола 1-го этажа.

Шахта лифта не примыкает непосредственно к помещениям с постоянным пребыванием людей. Лифтовая шахта запроектирована отдельно стоящей (отрезана от остальных конструкций здания акустическим деформационным швом).

Для доступа в здание маломобильных групп населения (группа мобильности М4), в местах перепадов высот внутри и снаружи здания, предусматривается мобильное гусеничное подъемное устройство БК С 100.

- Перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, и сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение

указанных требований энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются).

Перечень требований энергетической эффективности, которые должны соответствовать при вводе в эксплуатацию:

- инженерные системы здания должны быть оборудованы приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- отдельные элементы и конструкции здания должны иметь теплотехнические характеристики не ниже указанных теплотехническом расчете ограждающих конструкций;
- на скрытые работы, влияющие на энергетическую эффективность здания должны быть составлены акты.

Рекомендуемые мероприятия при вводе в эксплуатацию:

- произвести тепловизионный контроль здания (для оценки качества смонтированных конструкций на предмет теплопотерь, герметичности);
- произвести визуальный контроль отсутствия переувлажнения строительных конструкций на предмет выпадение росы.
- Сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений.

Основой обеспечения безопасности производственного оборудования является его правильная эксплуатация, определяющая сохранность технологической точности, производительности, безотказности в работе при минимальных затратах на содержание и ремонт.

Техническое обслуживание оборудования состоит в выполнении комплекса операций по поддержанию его работоспособного или исправного состояния, которые предусмотрены в проектных или нормативных документах.

В здании:

- устанавливается состав работ по техническому обслуживанию и периодичность (график) их выполнения для каждого вида оборудования с учетом требований завода-изготовителя и условий эксплуатации;
- вводится система контроля за своевременным проведением и выполненным объемом работ при техническом обслуживании;
- оформляются журналы технического обслуживания по видам оборудования, в которые должны вноситься сведения о выполненных работах, сроках выполнения и исполнителях.

Обслуживание и ремонт технологического оборудования проводят специалисты эксплуатирующей или подрядной организацией, занимающейся сервисным обслуживанием, имеющие право на обслуживание данного вида оборудования в соответствии с требованиями нормативно-технической документации по эксплуатации и обслуживанию производителей этих приборов и инструкцией заводов-изготовителей.

Оборудование, отработавшее нормативный срок службы, должно проходить техническое диагностирование и экспертизу промышленной безопасности технических устройств. Эксплуатация оборудования без положительного заключения экспертизы промышленной безопасности не допускается.

Принятые требования обоснованы приспособлением объекта культурного наследия для современного использования, направлены на сохранение объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта.

Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства.

Том 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. 09-04/24-ПД-О- ОДИ.

В томе содержится:

- Краткая характеристика объекта.
- Основание для проектирования, нормативные документы.
- Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам, предусмотренным в пункте 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- создание безбарьерной среды на путях следования посетителей из числа маломобильных групп населения;
- возможность комфортного пользования помещениями, предусмотренными для посетителей, в том числе всеми категориями маломобильных групп населения (М1-М4);
- информирование посетителей из числа маломобильных групп населения в необходимом объеме;
- оказание своевременной помощи посетителям из числа маломобильных групп населения при посещении объекта.

Разработана организация передвижения маломобильных групп населения по территории участка и доступа к входным группам: С восточной стороны (по Кожевенной линии) от проектируемого объекта непосредственно перед входом в здание предусматривается место для кратковременной остановки транспортного средства (автомобиль) для посадки-высадки маломобильных групп населения (п.5.2.2 СП 59.13330.2020), в том числе на кресле-коляске. Посадка-высадка маломобильных групп населения осуществляется на существующий тротуар с асфальтобетонным покрытием. Расстояние от края проезжей части до стены здания составляет 2,9 м.

С западной стороны здания проектом предусматривается эвакуационный выход на прилегающую территорию, имеющую твердое покрытие (тротуарная плитка).

Разработаны мероприятия для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения в здание.

Разработаны мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения внутри здания: на путях следования маломобильных групп населения внутри здания предусматривается устройство напольных покрытий в один уровень и облицовка материалами с нескользящей поверхностью.

Предусматривается установка осветительного оборудования с обеспечением требуемого уровня освещенности во всех помещениях, доступных для маломобильных групп населения.

На всех путях эвакуации и над эвакуационными выходами устанавливаются соответствующие световые указатели, а также знаки направления движения к ближайшему эвакуационному выходу. На путях следования и эвакуации маломобильных групп населения предусмотрены лестничные марши с «закрытыми» ступенями, во избежание падения людей.

Для обеспечения эвакуации маломобильных групп населения (группы мобильности М4), по западному (дворовому) фасаду в осях 3-6, предусмотрено устройство инвентарного (металлического) пандуса. Пандус имеет уклон 1:12 и ширину между поручнями 900 мм.

При выходе на дворовое крыльцо (№2) в осях 3 -6 предусмотрена установка противопожарной двери (ЕІ 30). Дверь выполнена остеклённой, однопольной с порогом не более 0,014 м. и оборудуется доводчиком с пятисекундной задержкой, а также отбойным пластинами с обеих сторон полотна.

В целях создания комфортной и безбарьерной среды предусматривается устройство универсальной кабины (с/у), доступной для пользования маломобильных групп населения.

Графическая часть содержит: ситуационную схему, схему планировочной организации земельного участка; поэтажные планы (схема движения, обеспечение доступности для МГН, эвакуация МНГ); планировку универсальной кабины.

Проектные решения обоснованы приспособлением объекта культурного наследия для современного использования, направлены на сохранение объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на предмет охраны объекта.

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Комплексные научные исследования.

Историко-архивные и библиографические исследования. 09-04/24-ПД-О-КНИ. ИАБИ.

В данной части раздела представлены историко-библиографические исследования, альбом исторической иконографии, составлена историческая справка, содержащая архитектурно-художественный анализ объекта; историю застройки участка, сведения о владельцах; изменения в использовании объекта за время его эксплуатации; сведения о перестройках, реконструкциях, представлен историко-культурный опорный. Объем проведенных исследований достаточен для обоснования проектных решений.

Архитектурные обмеры здания и фасадов. 09-04/24-ПД-О-КНИ.ОЧ.1.

Архитектурные обмеры здания и фасадов выполнялись в 2024 году в составе комплексных научных исследований сотрудниками ООО "ГородЪ" при помощи:

- Тахеометр Leica TS16 R1000 1'' Arctic,
- GNSS-приемник Leica GS18;

приборы лазерного сканирования: Лазерный сканер LEICA RTC360.

Для обеспечения возможности привязки и ориентирования в пространстве сооружения в местной локальной системе координат выполнены работы по созданию опорной геодезической сети и последующему присвоению координат каждой марке лазерного сканирования.

Геодезические работы выполнены с применением тахеометра Leica TS16 R1000 1'' Arctic и GNSS-приемника Leica GS18.

Результат геодезической съемки – координация результатов съемки с разных СХЛС.

Координация проводилась для привязки к системе координат объекта и увеличения точности результатов лазерного сканирования.

Полевые работы по наземному лазерному сканированию выполнены с применением сканера Leica RTC360.

Средний шаг станций хода лазерного сканирования составил 3 м.

Проведена камеральная обработка.

Графическая часть содержит: Развертка фасадов в осях Е'/4'-1' и В/7-1. Фасады в осях А/1-5 и Г/2'-3'. Фасады в осях 3'/Г'-А', А'/3'-4', 4'/А'-Г'. Сечения карнизов. Поэтажные планы. Схема раскладки стропил на отм. +9,700 +12,300. План кровли. Разрезы 1-1 и 2-2. Фрагмент 1 и детали Д-1.1÷7.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Архитектурные обмеры интерьеров красных зон (предметов охраны). 09-04/24-ПД-О-КНИ.ОЧ.2.

Архитектурные обмеры здания и фасадов выполнялись в 2024 году в составе комплексных научных исследований сотрудниками ООО "ГородЪ" при помощи:

- Тахеометр Leica TS16 R1000 1'' Arctic,
- GNSS-приемник Leica GS18;

приборы лазерного сканирования: Лазерный сканер LEICA RTC360.

Для обеспечения возможности привязки и ориентирования в пространстве сооружения в местной локальной системе координат выполнены работы по созданию опорной геодезической сети и последующему присвоению координат каждой марке лазерного сканирования.

Геодезические работы выполнены с применением тахеометра Leica TS16 R1000 1'' Arctic и GNSS-приемника Leica GS18.

Результат геодезической съемки – координация результатов съемки с разных СХЛС.

Координация проводилась для привязки к системе координат объекта и увеличения точности результатов лазерного сканирования.

Полевые работы по наземному лазерному сканированию выполнены с применением сканера Leica RTC360.

Средний шаг станций хода лазерного сканирования составил 3 м.

Проведена камеральная обработка.

Графическая часть содержит: Схемы этажей с Предметами охраны в интерьерах; Помещения №№ 55 и 56: Планы плафонов. Маркировка шаблонов и деталей. Развертки стен. Маркировка шаблонов и деталей. Шаблоны и детали. Общие виды. Спецификация лепных шаблонов и деталей. Помещение № 57: План плафона. Маркировка шаблонов и деталей. Развертки стен. Маркировка шаблонов и деталей. Шаблоны. Детали. Общие виды. Спецификация шаблонов и деталей. Помещение № 61: Печь П-1. Общие виды с маркировкой изразцов. План. Спецификация изразцов. Дверь Д-1 с порталом. Общий вид с маркировкой фрагментов и деталей. Разрезы. Дверь Д-1 с порталом. Детали 1, 2. Фрагменты 1-5. Общие виды.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Инженерно-техническое обследование состояния строительных конструкций. 09-04/24-ПД-О-КНИ.ИТО1.

Техническое обследование здания «Особняк-контора», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кожевенная линия, дом 1-3, строение 2, выполнялось в два этапа, специалистами ООО "Квант-Т".

Первый этап обследования выполнялся в апреле-июне 2023 г. на основании разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

регионального значения №01-26-1879/23-0-1 от 18.07.2023г (научно-исследовательские и изыскательские работы), выданного КГИОП

Второй этап обследования выполнялся в июне-июле 2024 г. на основании разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения №01-26-1093/24-0-1 от 19.06.2024г (научно-исследовательские и изыскательские работы), выданного КГИОП.

Цель работы 1-го этапа обследования – оценка технического состояния конструкций здания. Выполнены следующие виды работ:

- анализ исходных данных;
- обмеры строительных конструкций;
- вскрытие шести шурфов для обследования фундаментов и грунтов основания;
- вскрытие перекрытий в девяти местах для выявления их конструкции и состава;
- освидетельствование конструкций с выявлением, фотофиксацией дефектов и повреждений;
- определение прочностных характеристик материалов конструкций;
- лабораторные (микологические) исследования;
- составление ведомостей и карт дефектов;
- камеральная обработка, анализ результатов обследования и поверочных расчетов конструкций и грунтов основания;
- установление категории технического состояния конструкций;
- составление технического заключения по результатам обследования с выводами и указаниями для дальнейшей безопасной и надежной эксплуатации конструкций.

Цель работы 2-го этапа обследования – уточнение информации, необходимой для разработки проекта приспособления. Выполнены следующие виды работ:

- дополнительные обмеры строительных конструкций;
- вскрытие четырех шурфов для обследования фундаментов;
- вскрытие перекрытий в четырех местах для выявления их конструкции и состава;
- три зондажа стен с целью определения материала стены и наличия заложённых проемов;
- лабораторные (микологические) исследования;
- камеральная обработка, анализ результатов дополнительного обследования и поверочных расчетов конструкций и грунтов основания;
- уточнение категории технического состояния конструкций;
- уточнение технического заключения по результатам дополнительного обследования с выводами и указаниями для дальнейшей безопасной и надежной эксплуатации конструкций.

Из анализа полученных в ходе выполнения обследования данных может быть сделан вывод о том, что техническое состояние конструкций не препятствует производству работ по приспособлению здания под современное использование.

По результатам обследования, в соответствии с ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», в целом техническое состояние здания можно охарактеризовать как **ограниченно работоспособное**.

По результатам обследования:

- техническое состояние фундаментов можно охарактеризовать как ограничено работоспособное;
- техническое состояние наружных и внутренних кирпичных стен можно охарактеризовать как ограничено работоспособное;

- техническое состояние кирпичных столбов подвального этажа по оси А.1/4-6 и по оси 1.1'/Д'-Е' можно охарактеризовать как ограниченно-работоспособное;
- техническое состояние кирпичных столбов подвального этажа по оси Б.1/3-7; Б.3/3-7 можно охарактеризовать как аварийное, в связи с отсутствием под ними фундамента;
- техническое состояние кирпичных сводов над подвалом можно охарактеризовать как ограниченно работоспособное;
- техническое состояние перекрытий по металлическим балкам над подвалом можно охарактеризовать как аварийное;
- техническое состояние перекрытий по деревянным балкам над 1-ым, 2-ым и 3-им этажами можно охарактеризовать как аварийное;
- техническое состояние крыши можно охарактеризовать как аварийное;
- техническое состояние лестниц можно охарактеризовать как ограниченно работоспособное с наличием аварийного участка лестницы в осях «Б'-Г'/3'-4'» (обрушение деревянного лестничного марша с 3 этажа на чердак).

Основные причины возникновения и развития выявленных в ходе обследования дефектов и повреждений элементов строительных конструкций здания:

- длительная эксплуатация здания при отсутствии капитальных и текущих ремонтов;
- отсутствие гидроизоляции фундаментов.

На основании материалов, полученных в процессе настоящего обследования, при разработке проектной документации и с целью предотвращения дальнейшего разрушения основных несущих конструктивных элементов здания и отделки фасадов были выданы рекомендации по дальнейшей эксплуатации и производству работ на основных конструктивных элементах здания и необходимости постоянного мониторинга за развитием имеющихся дефектов и повреждений, а также за возможным изменением состояния конструкций (появлением новых дефектов и повреждений).

Выполненное инженерно-техническое обследование состояния строительных конструкций представлено в объеме, необходимом и достаточном для обоснования проектных решений и направлено на сохранение объекта культурного наследия, его предмета охраны.

Часть 1. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по фасадам. 09-04/24-ПД -О -КНИ.ИТО 2.1.

В настоящем разделе проектной документации представлено визуальное обследование и лабораторные исследования отделочных и строительных материалов объекта культурного наследия «Особняк - контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Кожевенная линия, д. 1-3 литера Р (строение 2)). Натурное обследование проводилось в июне 2023 г.

В процессе обследования выполнялась фотофиксация общих видов и фрагментов объекта, а также основных дефектов материалов фасадной отделки. Фотофиксация в процессе обследования выполнялась камерой Nikon D3200 с применением различных объективов в зависимости от условий съемки.

При проведении натурного обследования основное внимание было уделено выявлению степени сохранности материалов, наличию дефектов и выявлению причин их появления. Для обоснования выводов по результатам обследования и получения необходимых данных для разработки рекомендаций по технологии ведения ремонтных

работ был выполнен отбор образцов материалов отделки с последующим проведением исследований в условиях лаборатории.

В процессе исследования так же были рассмотрены материалы архивной документации по строительству здания. На основании проведенных исследований сделаны выводы и даны рекомендации по технологии ведения ремонтных работ.

Были выполнены натурные исследования штукатурной отделки, цоколя, архитектурного декора, оконных заполнений, металлических элементов лицевых и дворовых фасадов. По результатам натурного обследования фасадов были сделаны выводы, приведены основные дефекты кирпичной кладки, штукатурной отделки, цоколя, архитектурного декора, оконных заполнений, металлических элементов.

Были выполнены лабораторные исследования отобранных образцов.

Лабораторные исследования производились в отношении образцов штукатурных и кладочных растворов, искусственных и природных каменных материалов, деревянных элементов, включая слои лакокрасочных материалов на лицевой поверхности.

В ходе лабораторных исследований были произведены следующие виды анализов образцов:

- стратиграфический анализ слоев материалов в образце;
- петрографический и рентгенофазовые анализы природных и искусственных каменных материалов, составляющих образец;
- анализ типа связующих лакокрасочных материалов;
- анализ структурных признаков древесины для определения породы;
- микологический анализ материалов.

Были сделаны выводы по результатам исследований:

- Состояние материалов отделки лицевых фасадов здания, в целом, неудовлетворительное, что связано с длительной эксплуатацией здания и естественной деградацией материалов в условиях воздействия циклических температурно-влажностных деформаций.
- Состояние материалов отделки дворовых фасадов здания можно признать неудовлетворительным ввиду ненадлежащей эксплуатации и естественного старения материалов.

Даны рекомендации по проведению реставрационных работ штукатурной отделки, кирпичной кладки, архитектурного и лепного декора, оконных и дверных заполнений, металлических элементов, цоколя лицевых и дворовых фасадов.

Выполненные химико-технологические исследования состояния строительных и отделочных материалов представлены в объеме, необходимом и достаточном для обоснования проектных решений и направлены на сохранение объекта культурного наследия, его предмета охраны.

Часть 2. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по интерьерам. 09-04/24-ПД-О- КНИ.ИТО2.2.

В настоящем разделе проектной документации представлено визуальное обследование отделки, лабораторные исследования и рекомендации по реставрации интерьеров здания объекта культурного наследия.

Натурное обследование проводилось в июле 2024 г. В объем натурного обследования входили лестничные клетки, интерьеры помещений и их элементов. В процессе обследования выполнялась фотофиксация общих видов и фрагментов объекта, а также основных дефектов материалов отделки. Фотофиксация в процессе обследования

выполнялась камерой Nikon D3200 с применением различных объективов в зависимости от условий съемки.

При проведении натурного обследования основное внимание было уделено выявлению степени сохранности материалов, наличию дефектов и выявлению причин их появления. Для обоснования выводов по результатам обследования и получения необходимых данных для разработки рекомендаций по технологии ведения ремонтных работ был выполнен отбор образцов материалов отделки с последующим проведением исследований в условиях лаборатории.

В процессе исследования так же были рассмотрены материалы архивной документации по строительству здания.

На основании проведенных исследований сделаны выводы и даны рекомендации по технологии ведения ремонтных работ.

Были сделаны выводы по результатам натурных и лабораторных исследований состояния: помещений парадной лестницы; помещения бывшего воротного проезда; помещений №№ 57, 55-56, 61 – 2-го этажа.

На основании выводов лабораторных исследований приведены перечни основных ремонтно-реставрационных работ.

Были сделаны выводы по результатам натурных исследований состояния рядовых помещений 1-го и 2-го этажей, приведена характеристика дефектов кирпичной кладки, штукатурной отделки, архитектурного декора, деревянного основания потолков и перегородок помещений.

Выполненные химико-технологические исследования состояния строительных и отделочных материалов представлены в объеме, необходимом и достаточном для обоснования проектных решений и направлены на сохранение объекта культурного наследия, его предмета охраны.

Часть 1. Фотофиксация ситуации по фасадам. 09-04/24-ПД-О- КНИ. ФФ.1.

Представленная фотофиксация фасадов, по своему объему и содержанию, позволяет получить сведения об общем состоянии объекта, фиксирует его характерные особенности.

Материалы фотофиксации представлены в объеме, достаточном для ознакомления с объектом культурного наследия, его техническим состоянием в целом и отдельных конструктивных элементов, являются необходимым обоснованием проектных решений, входящих в состав научно-проектной документации, что отвечает требованиями п.7.2.4 ГОСТ 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Часть 2. Фотофиксация ситуации по интерьерам. 09-04/24-ПД-О- КНИ.ФФ.

Представленная фотофиксация интерьеров, по своему объему и содержанию, позволяет получить сведения об общем состоянии помещений здания, фиксирует их характерные особенности, предмет охраны.

Материалы фотофиксации интерьеров представлены в объеме, достаточном для ознакомления с архитектурно-художественной отделкой интерьеров объекта культурного наследия, их техническим состоянием в целом и отдельных декоративных элементов, являются необходимым обоснованием проектных решений, входящих в состав научно-проектной документации, что отвечает требованиями п.7.2.4 ГОСТ 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

Разработанные проектные решения по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях, выполненных в полном объеме.

Проектной документацией предусмотрено сохранение Предмета охраны, утвержденного Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р:

- объемно-пространственное решение: местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане 2-3-этажного здания со скругленным восточным углом; исторический тип крыши (двускатная), высотные отметки конька, материал окрытия - металл;
- конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены-материал (кирпич); отметки межэтажных перекрытий; сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа: тип - крестовые, материал - кирпич; межэтажная лестница Л-1: местоположение, тип - маршевая П-образная; сводчатые перекрытия над помещением бывшего воротного проезда;
- объемно – планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики с элементами классицизма;
- декоративно-художественная отделка помещений (№№ 55-56, 57, 61) интерьера.

Предлагаемые рассматриваемой проектной документацией решения по приспособлению объекта для современного использования не противоречат действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

Предусмотренные архитектурные решения направлены на сохранение исторического архитектурно-художественного образа здания и приспособление для современного использования в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Предусмотренные реставрационные решения направлены на сохранение исторического архитектурно-художественного образа здания:

- Объемно-пространственное решение объекта культурного наследия и его конструктивная система (предмет охраны) сохраняются. Исторические наружные и внутренние капитальные стены, местоположение междуэтажных перекрытий, система сводов – сохраняются.
- Историческое архитектурно-художественное решение фасадов и интерьеров, являющихся предметом охраны, сохраняется без изменений.

Предусмотренными конструктивными решениями разработаны и обоснованы технические разработки и мероприятия, обеспечивающие необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость объекта в целом, а также его отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства и эксплуатации объекта.

В результате принятых конструктивных решений особенности объекта, составляющие его предмет охраны (установленный Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р), не изменяются.

Предусмотренные инженерные решения направлены на увеличение работоспособности конструкций объекта культурного наследия, не оказывают негативного влияния на сохранность объекта и его предмет охраны и разработаны с учетом современных требований.

Предусмотренные решения по организации работ разработаны в полном объеме и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия и его предмет охраны.

Предусмотренные мероприятия:

– по охране окружающей среды; пожарной безопасности, обеспечению доступа инвалидов; по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, разработаны в полном объеме.

Документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, в том числе специальным, техническим условиям противопожарной защиты, а также требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил.

В результате планируемых мероприятий особенности объекта, составляющие его предмет охраны, не изменяются.

По итогам проведенных комплексных научных исследований получен основной материал для обоснования проектных решений по объекту.

Исследования иконографических, библиографических материалов, а также проведенные натурные исследования дают полное понимание формирования объекта в течении времени.

Изученные и собранные материалы, позволяют восстановить в полном объёме исторический внешний облик объекта.

Анализ проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р – «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), **показал, что особенности объекта, составляющие его предмет охраны**, (установленный Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р), **не изменяются**.

Таким образом, можно констатировать, что рассматриваемая проектная документация: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917

гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О), не предлагает решений, реализация которых нарушит предмет охраны объекта культурного наследия (установленный Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. – Приложение № 3 - Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д – п.1 – «Особняк-контора», Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р), соответствует Заданию КГИОП № 01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г. 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 (см. Приложение № 4) и предусматривает все необходимые мероприятия для сохранения и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р.

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О) и направленная на сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

(Положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП 03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»; Копия Распоряжения КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп».

Приложение № 2. Фотографические изображения объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы.

Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 20.06.2023 №172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Приложение № 4. Копия Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия №01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г.

Приложение № 5. Копия Технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» 03.08.2020 г.; Копия поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» в 2020 году.

Приложение № 6. Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.10.2024; 06.11.2024 г.

Приложение № 7. Копия письма КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г. об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы»;

Копия Акта приемки выполненных работ по первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г.);

Копия письма КГИОП №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024 г. о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора».

Приложение № 8. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Приложение № 9. Копия договора № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024; Копии договоров с экспертами на выполнение государственной историко-культурной экспертизы от 10.02.2025 г.

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 11. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 16.10.2023 г.

15. Дата оформления заключения экспертизы.

10 апреля 2025 г.

Председатель экспертной

комиссии

подписано электронной подписью Штиглиц М. С.

Ответственный секретарь

экспертной комиссии

подписано электронной подписью Медведчикова Г. Н.

Член экспертной

комиссии

подписано электронной подписью Лавриновский М. С.

Приложение № 1

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копия Распоряжения КГИОП 03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;
Копия Распоряжения КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп».



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

окуд

02.03.2022№ 158-рп

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № 01-26-2581/21-0-0 от 08.11.2021), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.12.2021:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д в следующем составе:

1.1. Памятник «Особняк - контора», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Р;

1.2. Памятник «Котельная», расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Д.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Кожевенный завод А.А. Парамонова», числящийся под номерами: 431, 431.1, 431.2.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

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

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП

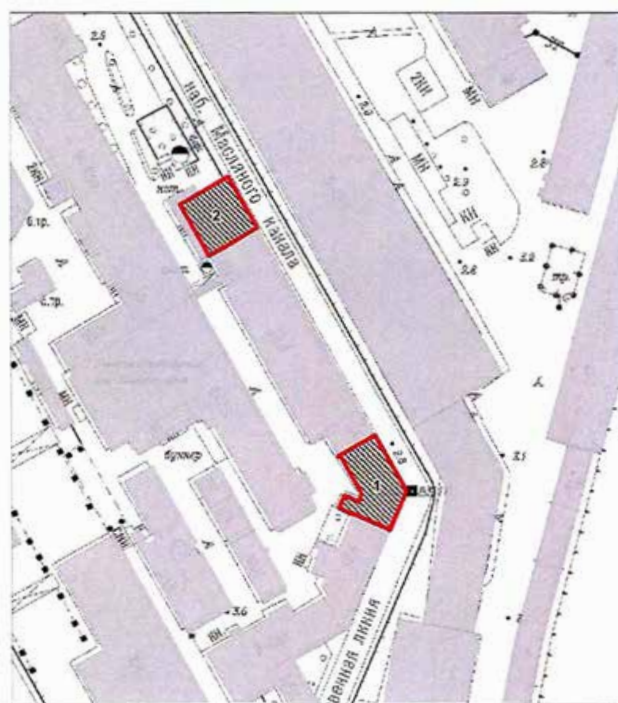
С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП

от 02.03.2022 № 158-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
 «Кожсвенный завод А. А. Парамонова»,
 (далее – объект культурного наследия)
 Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



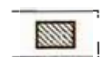
Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Граница территории объекта культурного наследия

Объекты культурного наследия регионального значения:

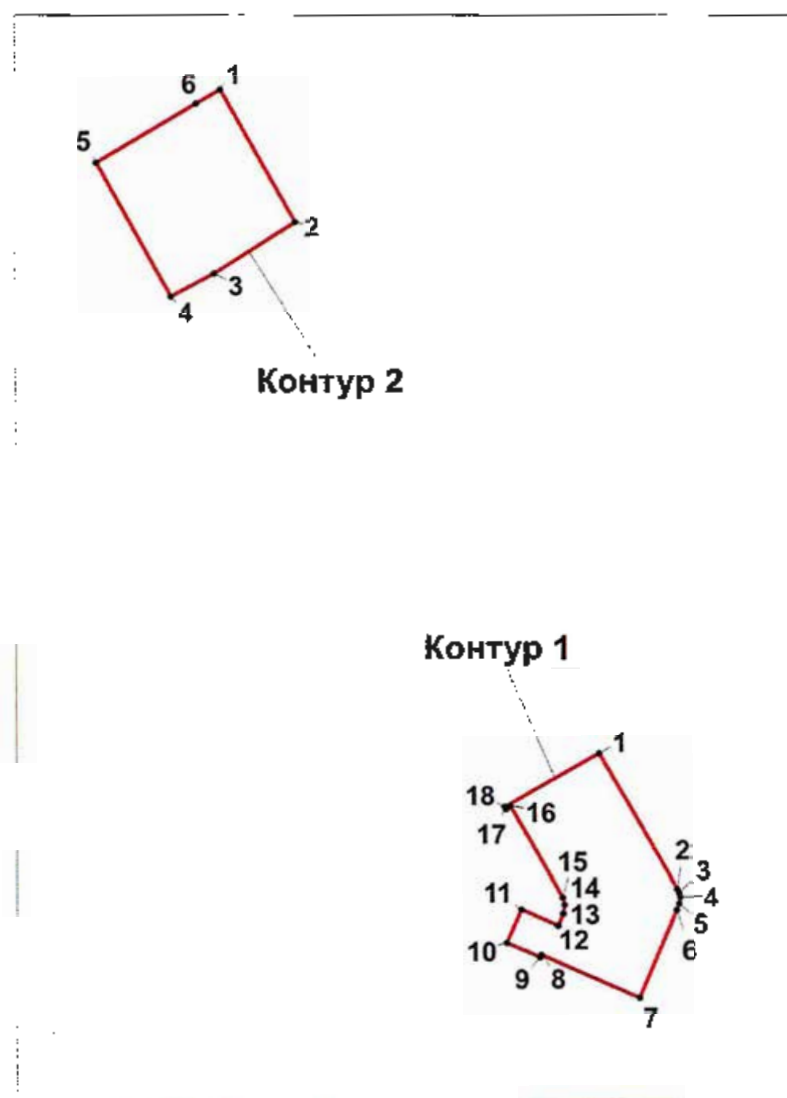


Здания и сооружения

СОСТАВ ОБЪЕКТА:

- 1 Особняк-контора.
- 2 Котельная

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1
● Номер поворотной (характерной) точки

3. Координаты характерных точек границ объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
Контур 1		
1	93178.51	110959.36
2	93158.75	110970.59
3	93158.19	110970.87
4	93157.57	110971.00
5	93156.65	110970.87
6	93155.78	110970.55
7	93142.98	110965.08
8	93149.19	110950.86
9	93148.89	110950.73
10	93151.01	110945.91
11	93155.81	110947.96
12	93153.44	110953.33
13	93155.24	110954.08
14	93156.52	110954.23
15	93157.50	110954.00
16	93170.76	110946.44
17	93170.34	110945.80
18	93170.62	110945.64
1	93178.51	110959.36
Контур 2		
1	93274.85	110904.49
2	93255.78	110915.38

3	93248.37	110903.53
4	93244.95	110897.22
5	93264.31	110886.4
6	93272.82	110900.93
1	93274.85	110904.49

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП

от 02.03.2022 № 158-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения
«Кожевенный завод А. А. Парамонова»,
(далее – объект культурного наследия)
Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д

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

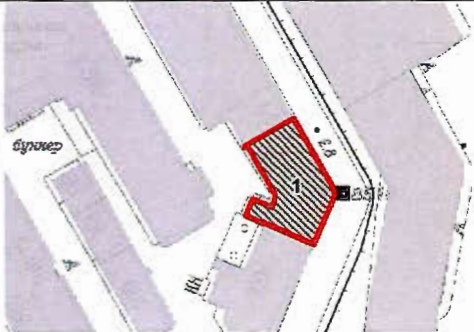
2. На территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП

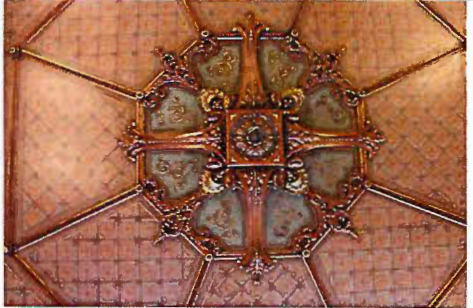
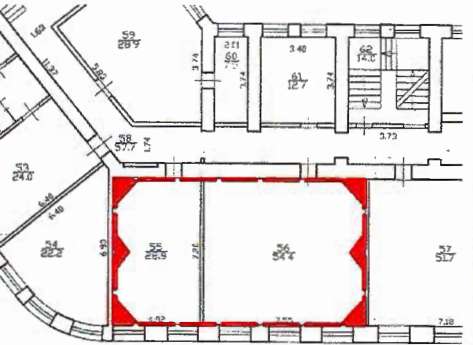
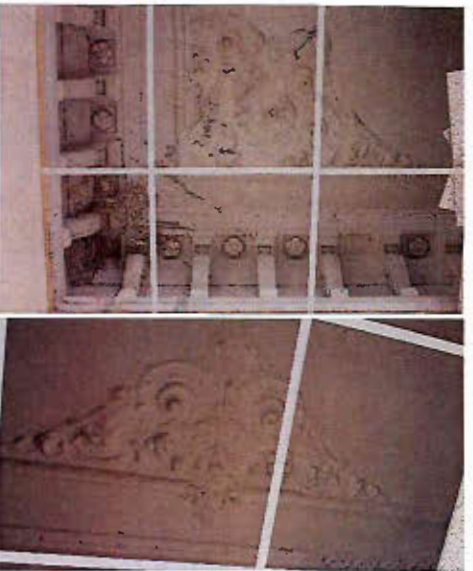
от 02.03.2022 № 158-рп

Предмета охраны
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Кожевенный завод А. А. Пармонова»
 Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д

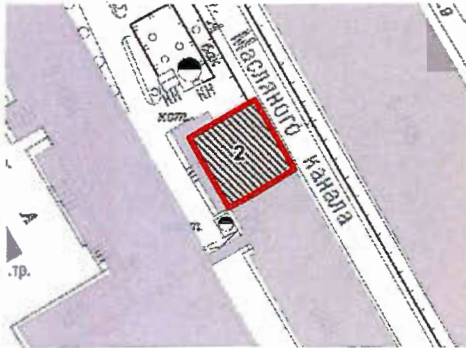
№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
I. Особняк-контора Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Р			
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане 2-3-этажного здания со скругленным восточным углом; исторический тип крыши (двускатная), высотные отметки конька, материал окрытия - металл;	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич); отметки межэтажных перекрытий; сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа: тип – крестовые, материал – кирпич;	 

1	2	3	4
		межэтажная лестница Л-1: местоположение, тип – маршевая П-образная; сводчатые перекрытия над помещением бывшего воротного проезда (помещения 14-Н 1,2,3);	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики с элементами классицизма; материал отделки цоколя – известняковая плита; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; окраска – в два цвета; историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический тип расстекловки, цвет-коричневый;	

1	2	3	4
		<i>Лицевой фасад:</i> оформление оконных проемов 1 этажа замковым камнем; оформление оконных проемов 2 этажа прямыми профилированными сандриками на кронштейнах с лепными растительными композициями; венчающий карниз большого выноса с модульонами, дополненный поясом иоников; междуэтажный профилированный карниз; <i>Дворовый фасад</i> венчающий профилированный карниз со стороны дворового фасада;	
5	Декоративно-художественная отделка интерьера:	Помещение № 57 (51,7 кв.м): деревянный декор потолка в виде разноформатных зеркал в обрамлении порезок с маскаронами по углам; фриз на кронштейнах, дополненный поясами геометрического орнамента; розетка с фиалом в центре, украшенная растительным орнаментом.	

1	2	3	4
			
		Помещение № 55 (28,9 кв.м) -56 (54,4 кв.м) Оформление плафона: – по периметру лепной фриз из чередующихся акантовых кронштейнов и уплощенных кессонов с лепными розетками, карниз с порезками растительного рисунка, иоником; - оформление падуги лепными композициями с растительными мотивами по углам и в средних частях фриза, по внешнему краю вдоль торцевых стен;	  

1	2	3	4
		Помещение № 61 (12,7 кв.м) Оформление дверного проема – портал с каннелированными пилястрами и навершием в виде лучкового сандрика на резных кронштейнах, историческое заполнение дверного проема: одностворчатое на три филенки – оформление, материал. Печь: угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца; пилястры нижнего яруса, фриз и цоколь и навершие декорированы растительным орнаментом, верхний и нижний ярусы разделены полочкой с небольшим выносом.	 

1	2	3	4
			
II. Котельная Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, лит. Д			
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане 1-этажного двусветного однопролетного здания; местоположение и габариты ступенчатого аттика над боковым (западным) фасадом; исторический тип крыши (скатная с фонарем), высотные отметки конька;	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены – материал (кирпич);	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	

1	2	3	4
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Историческое архитектурно-художественное решение фасада в приемах «кирпичного стиля»: материал цоколя – известняковая плита, материал отделки фасада – красный лицевой кирпич; ступенчатый аттик со щипцом над боковым (западным) фасадом; исторические венчающие профилированные карнизы на лицевом (северном) и дворовом (южном) фасадах*; *верхняя часть здания надстроена; лопатки в межоконных простенках; оконные проемы – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением), габариты, исторический тип расстекловки, цвет - коричневый;	    

1	2	3	4
		оформление оконных проемов бокового (западного) фасада архивольтами.	



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

окуд

12.03.2024№ 284-рп

**О внесении изменения
в распоряжение КГИОП
от 02.03.2022 № 158-рп**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» изменение, изложив пункт 1 распоряжения в следующей редакции:

«1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Кожевенный завод А.А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литеры Р, Д, в следующем составе:

1.1. Памятник «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., расположенный по адресу: Кожевенная линия, 1-3, литера Р;

1.2. Памятник «Котельная», 1915-1917 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Д».

2. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

2.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

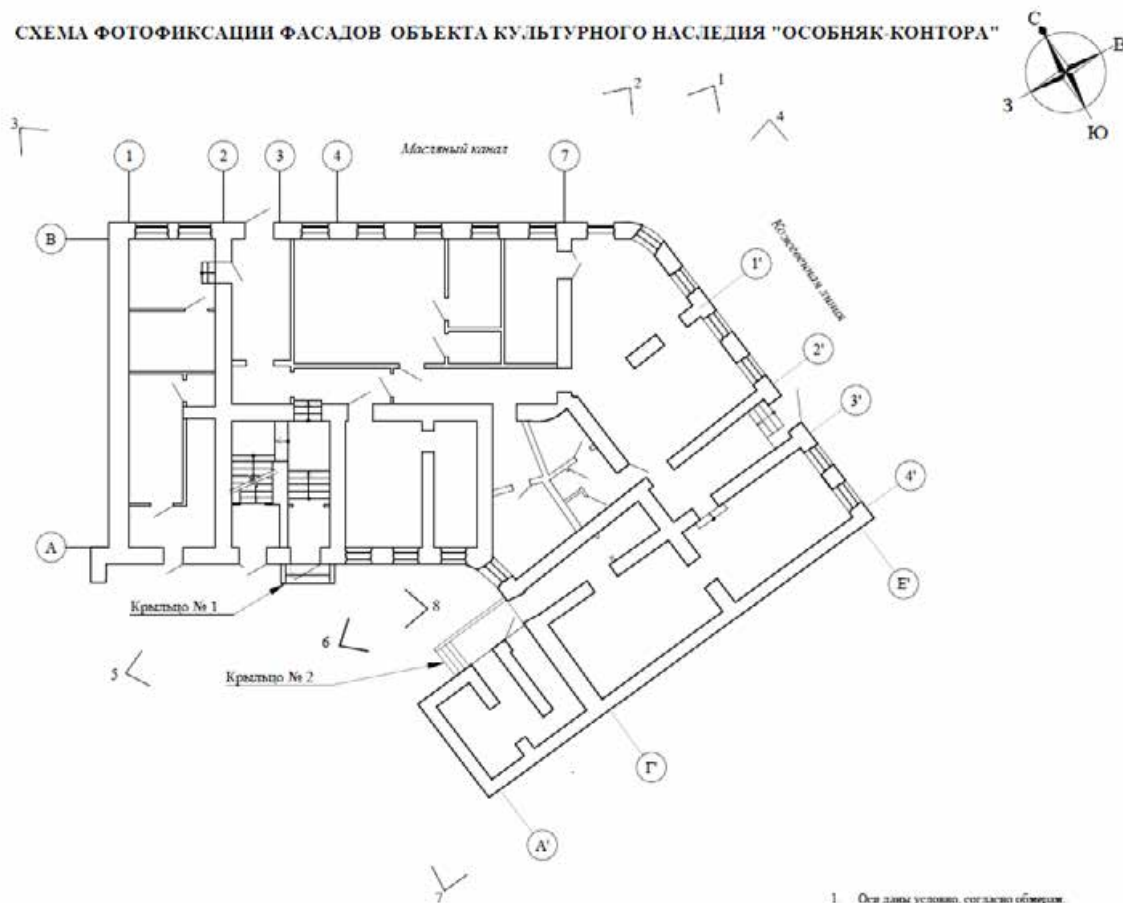
Приложение № 2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

**Фотографические изображения объекта на момент заключения договора
на проведение экспертизы.**

Фотофиксация фасадов

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ФАСАДОВ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ "ОСОБНЯК КОНТОРА"



Перечень фотографий.

Фото 1. Общий вид на пересечении Масляного канала и Кожевенной линии. В соответствии с первоочередными противоаварийными мероприятиями, разработаны противоаварийные мероприятия по фасадным стенам. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 2. Общий вид вдоль Масляного канала. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 3. Фрагмент фасада вдоль Масляного канала. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 4. Общий вид вдоль Кожевенной линии. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 5. Общий вид дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 6. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 7. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фото 8. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. Примыкание к соседнему корпусу по Кожевенной линии. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 1. Общий вид на пересечении Масляного канала и Кожевенной линии. В соответствии с первоочередными противоаварийными мероприятиями, разработаны противоаварийные мероприятия по фасадным стенам. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 2. Общий вид вдоль Масляного канала. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 3. Фрагмент фасада вдоль Масляного канала. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 4. Общий вид вдоль Кожевенной линии. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 5. Общий вид дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



Фото 6. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.



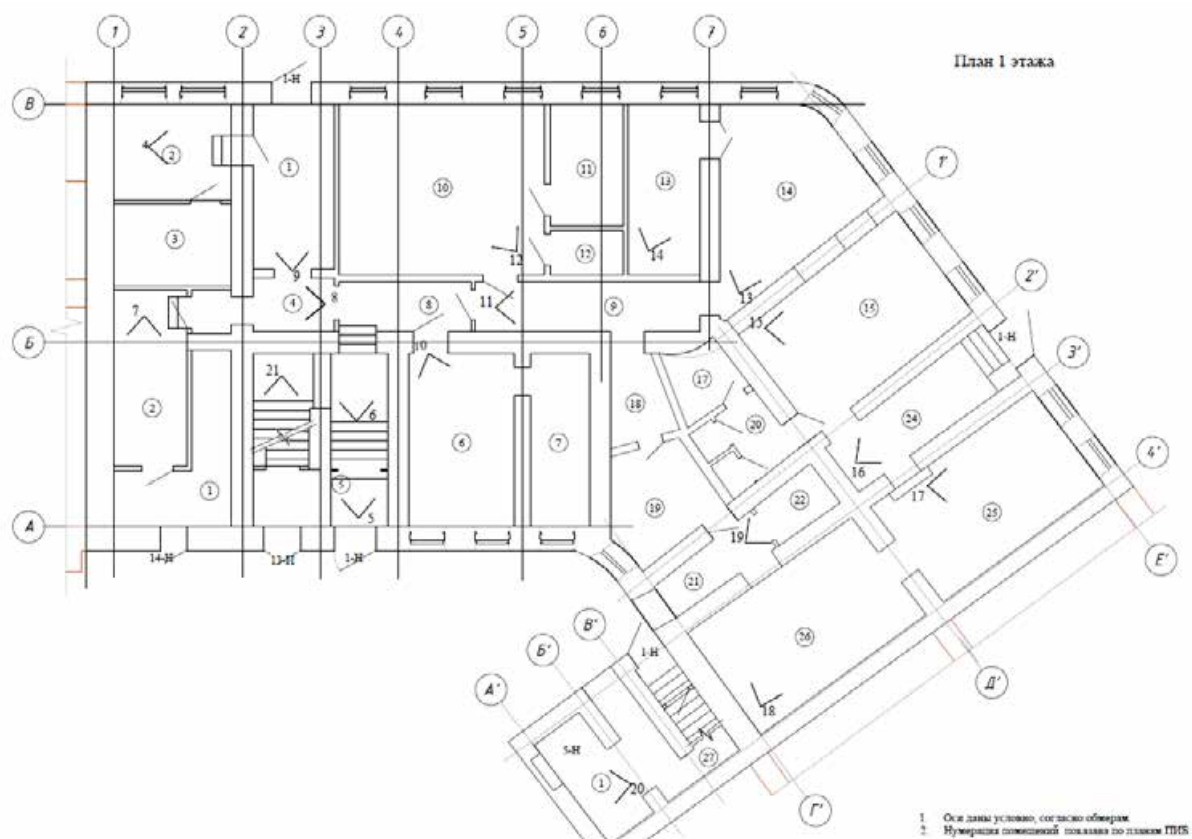
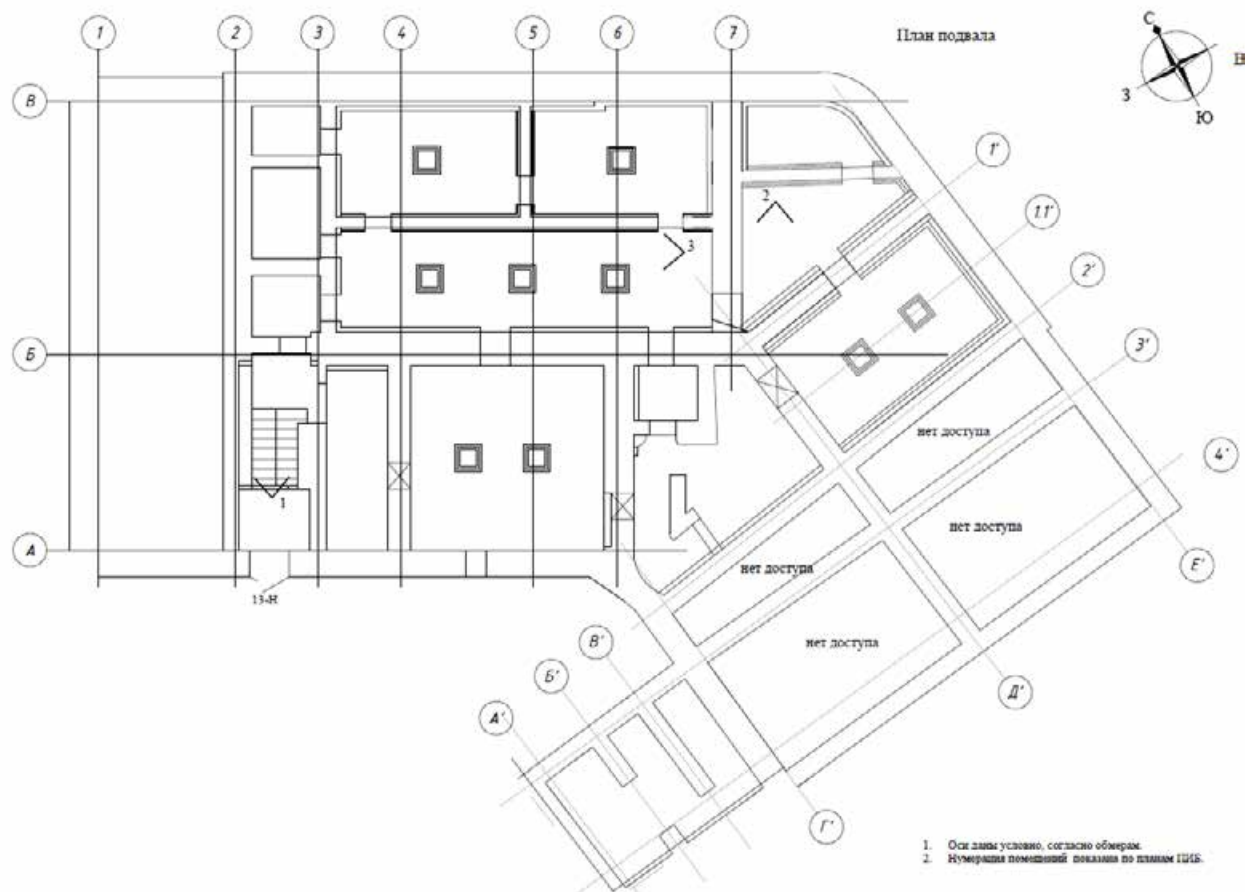
Фото 7. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

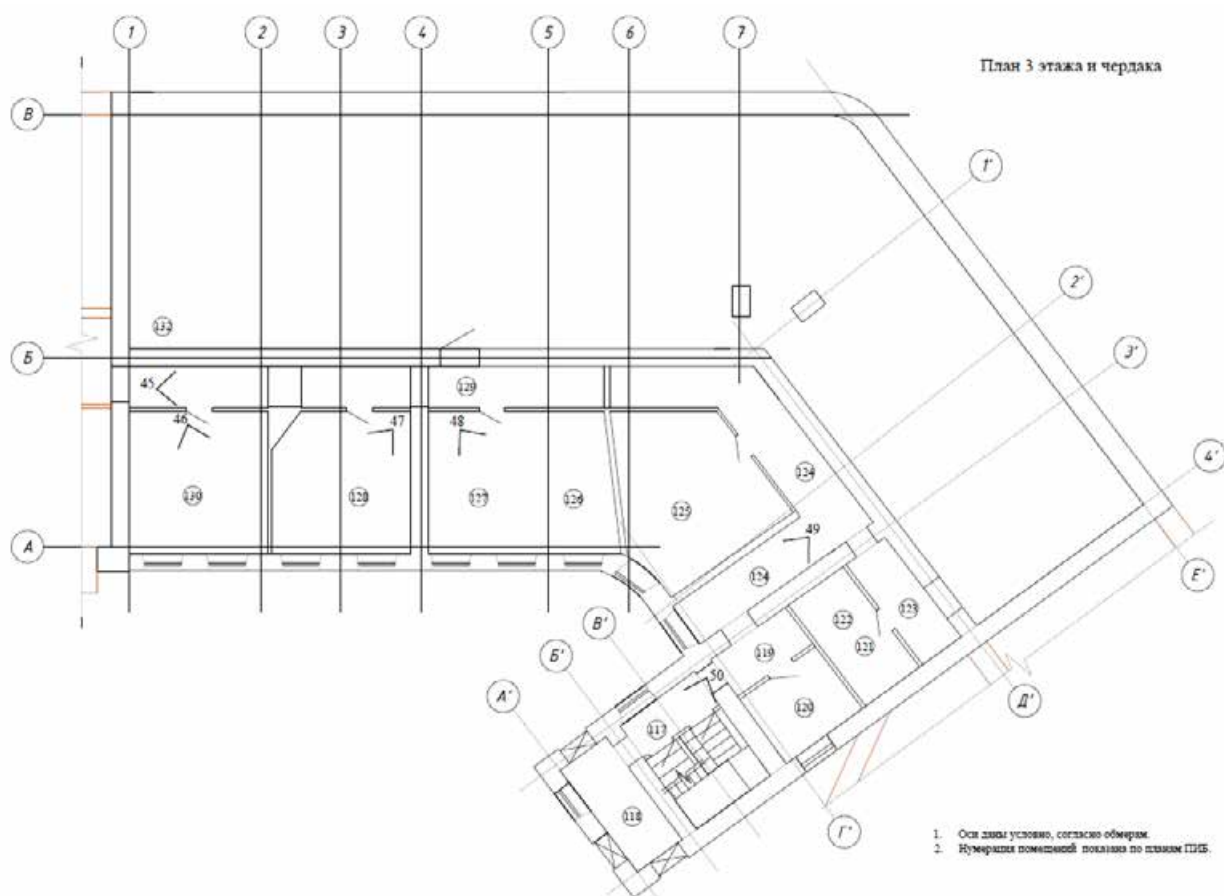
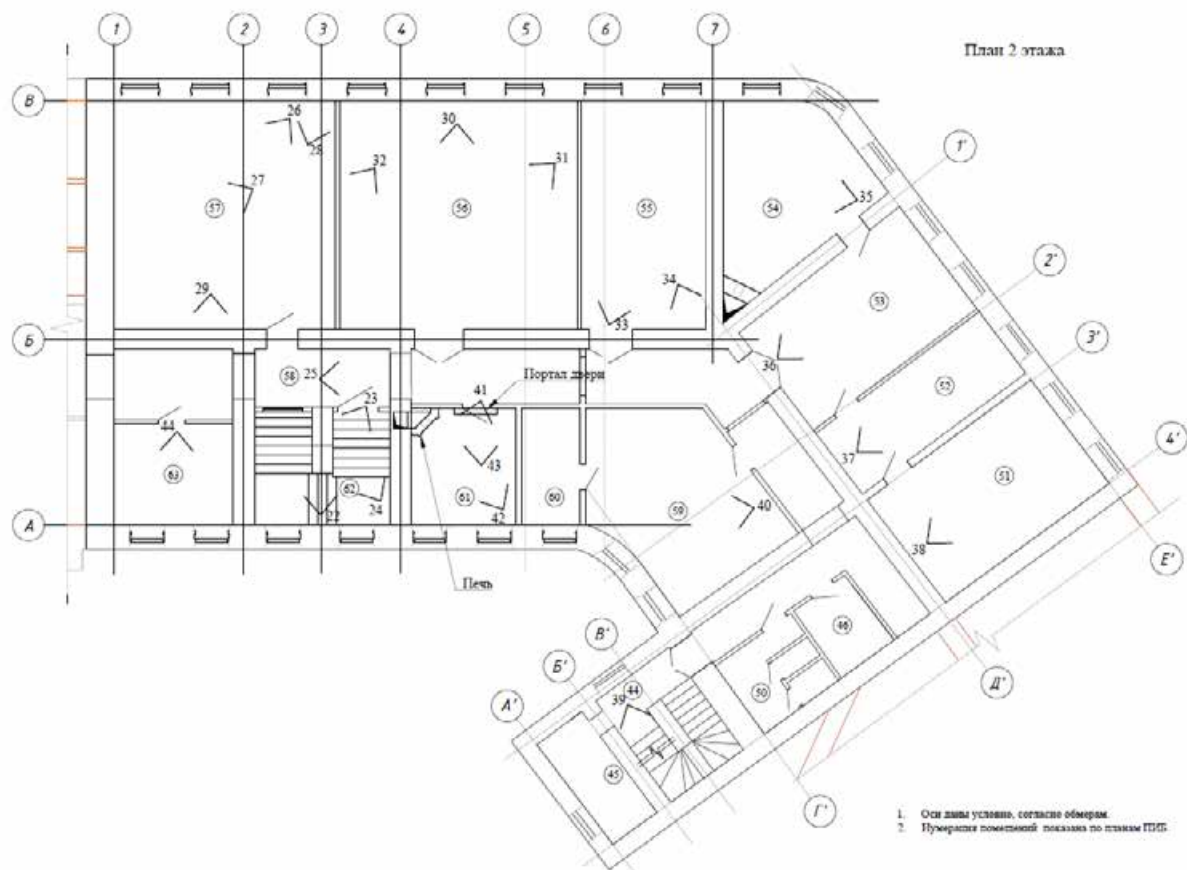


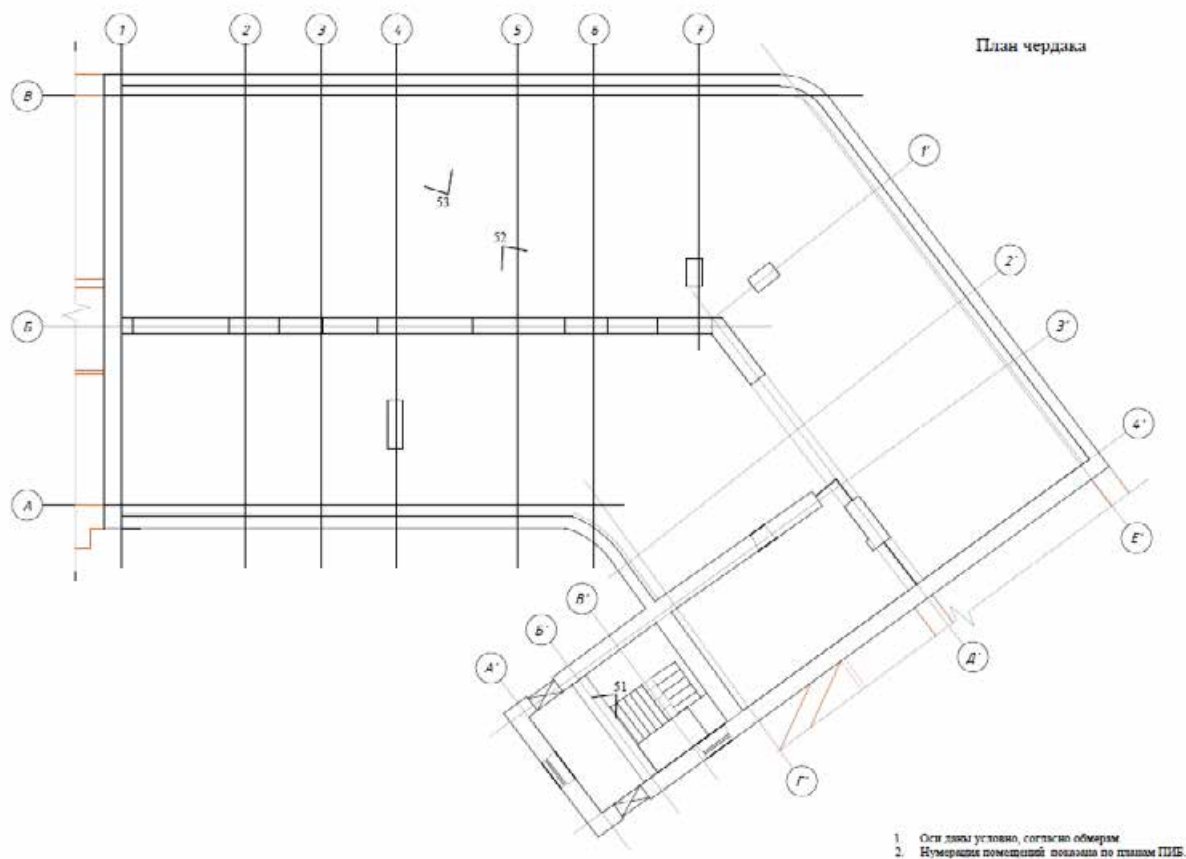
Фото 8. Фрагмент дворового (юго-западного) фасада. Примыкание к соседнему корпусу по Кожевенной линии. В настоящее время, на фасады здания установлены защитные укрывные сетки.

Фотофиксация интерьеров

СХЕМЫ ФОТОФИКСАЦИИ ИНТЕРЬЕРОВ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ "ОСОБНЯК-КОНТОРА".







Перечень фотографий.

- Фото 1.** Подвал. Помещение 13-. . Вход.
- Фото 2.** Подвал. Помещение 1-Н. Общий вид.
- Фото 3.** Подвал. Помещение 1-Н.
- Фото 4.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 2). Вид на входные ступени.
- Фото 5.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 5). Общий вид.
- Фото 6.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 5). Свод площадки – предмет охраны.
- Фото 7.** 1 этаж. Помещение 14-Н (№ 2). Вид на свод бывшего проезда.
- Фото 8.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 4). Вид на свод и входную дверь пом. № 2.
- Фото 9.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 1).
- Фото 10.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 6).
- Фото 11.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 9). Общий вид коридора.
- Фото 12.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 10). Общий вид.
- Фото 13.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 14). Общий вид.
- Фото 14.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 13). Общий вид.
- Фото 15.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 15). Общий вид.
- Фото 16.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 24). Общий вид.
- Фото 17.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 25). Общий вид.
- Фото 18.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 26). Общий вид.
- Фото 19.** 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 22). Общий вид.
- Фото 20.** 1 этаж. Помещение 5-Н (№ 1). Общий вид.
- Фото 21.** Лестница. Помещение 13-Н (№ 62). Общий вид.
- Фото 22.** Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Общий вид.
- Фото 23.** Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Между маршевая площадка.

- Фото 24.** Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Общий вид.
- Фото 25.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 58). Общий коридора.
- Фото 26.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Общий вид. Предмет охраны.
- Фото 27.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Плафон.
- Фото 28.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Угловая деталь потолочного карниза.
- Фото 29.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Кронштейн потолочного карниза.
- Фото 30.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Общий вид. Предмет охраны.
- Фото 31.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Фрагмент плафона. Потолочный декор.
- Фото 32.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Декор карниза.
- Фото 33.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 55). Часть общего помещения с пом. 56.
- Фото 34.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 55). Фрагмент плафона с декором.
- Фото 35.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 54). Общий вид.
- Фото 36.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 53). Общий вид.
- Фото 37.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 52). Общий вид.
- Фото 38.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 51). Общий вид.
- Фото 39.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 44). Лестница. Общий вид.
- Фото 40.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 59). Общий вид.
- Фото 41.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид.
- Фото 42.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид исторической печи – Предмет охраны.
- Фото 43.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид двери с порталом – Предмет охраны.
- Фото 44.** 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 63). Общий вид.
- Фото 45.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 129). Общий вид коридора.
- Фото 46.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 130). Общий вид.
- Фото 47.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 128). Общий вид.
- Фото 48.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 126/127). Общий вид.
- Фото 49.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 124). Общий вид.
- Фото 50.** 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 117). Общий вид.
- Фото 51.** 3 этаж. Помещение чердака над лестницей. Общий вид.
- Фото 52.** 3 этаж. Помещение чердака. Общий вид.
- Фото 53.** 3 этаж. Помещение чердака. Вид на стропила.



Фото 1. Подвал. Помещение 13-Н. Вход.



Фото 2. Подвал. Помещение 1-Н. Общий вид.



Фото 3. Подвал. Помещение 1-Н.



Фото 4. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 2). Вид на входные ступени.



Фото 5. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 5). Общий вид.



Фото 6. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 5). Свод площадки – предмет охраны.



Фото 7. 1 этаж. Помещение 14-Н (№ 2). Вид на свод бывшего проезда.



Фото 8. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 4). Вид на свод и входную дверь пом. № 2.



Фото 9. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 1).



Фото 10. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 6).



Фото 11. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 9). Общий вид коридора.

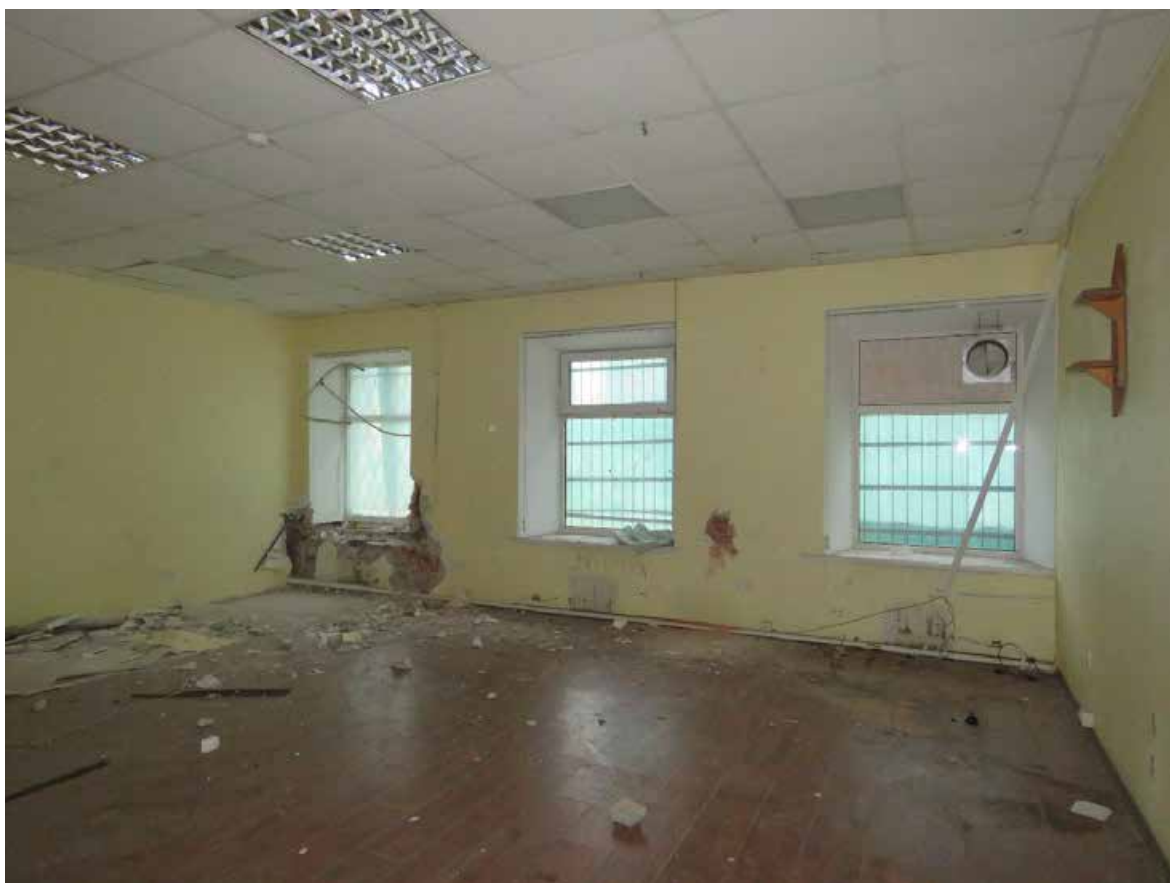


Фото 12. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 10). Общий вид.



Фото 13. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 14). Общий вид.



Фото 14. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 13). Общий вид.



Фото 15. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 15). Общий вид.



Фото 16. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 24). Общий вид.



Фото 17. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 25). Общий вид.



Фото 18. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 26). Общий вид.



Фото 19. 1 этаж. Помещение 1-Н (№ 22). Общий вид.

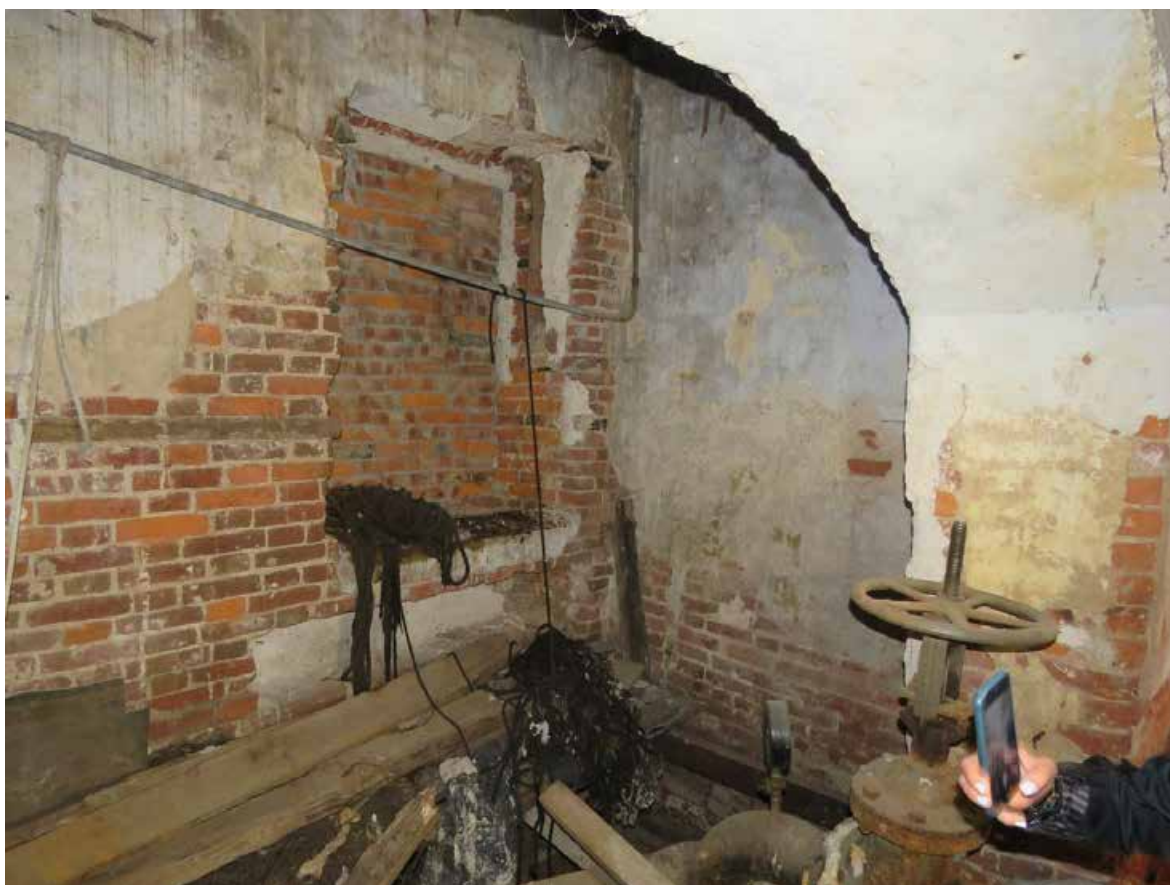


Фото 20. 1 этаж. Помещение 5-Н (№ 1). Общий вид.



Фото 21. Лестница. Помещение 13-Н (№ 62). Общий вид.



Фото 22. Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Общий вид.



Фото 23. Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Между маршевая площадка.



Фото 24. Лестница. Помещение 1-Н (№ 62). Общий вид.



Фото 25. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 58). Общий коридора.



Фото 26. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Общий вид. Предмет охраны.



Фото 27. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Плафон.

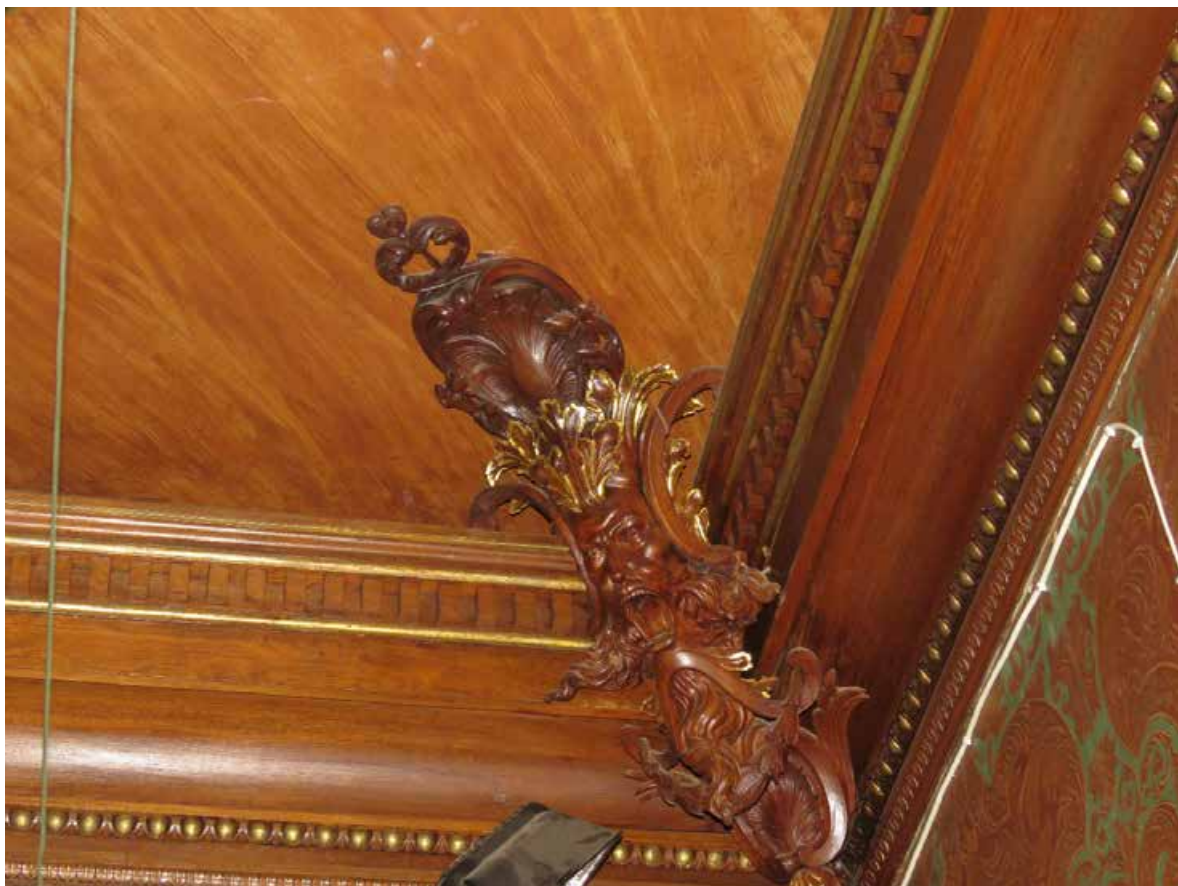


Фото 28. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Угловая деталь потолочного карниза.



Фото 29. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 57). Кронштейн потолочного карниза.



Фото 30. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Общий вид. Предмет охраны.



Фото 31. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Фрагмент плафона. Потолочный декор.



Фото 32. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 56). Декор карниза.



Фото 33. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 55). Часть общего помещения с пом. 56.



Фото 34. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 55). Фрагмент плафона с декором.



Фото 35. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 54). Общий вид.



Фото 36. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 53). Общий вид.



Фото 37. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 52). Общий вид.



Фото 38. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 51). Общий вид.



Фото 39. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 44). Лестница. Общий вид.



Фото 40. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 59). Общий вид.



Фото 41. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид.



Фото 42. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид исторической печи – Предмет охраны.



Фото 43. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 61). Общий вид двери с порталом – Предмет охраны.



Фото 44. 2 этаж. Помещение 1-Н (№ 63). Общий вид.



Фото 45. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 129). Общий вид коридора.



Фото 46. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 130). Общий вид.



Фото 47. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 128). Общий вид.



Фото 48. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 126/127). Общий вид.



Фото 49. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 124). Общий вид.



Фото 50. 3 этаж. Помещение 1-Н (№ 117). Общий вид.



Фото 51. 3 этаж. Помещение чердака над лестницей. Общий вид.



Фото 52. 3 этаж. Помещение чердака. Общий вид.



Фото 53. 3 этаж. Помещение чердака. Вид на стропила.

Приложение № 3

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копия Распоряжения КГИОП от 20.06.2023 №172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

20.06.2023

№ 142-08/23

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная ул., д. 1-3, строение 2 (согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Р) (далее – объект), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении
охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального
значения «Особняк - контора», включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации»

от «20» июня 2023 г. № 172-05/23

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Особняк - контора

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

-	-	О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)¹:

имеется

☐

отсутствует

V

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия" - "Особняк - контора"

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1830-е; последняя четверть XIX в., арх. А.М. Ливен (?)

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального
значения

☒

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☒

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

Распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия"

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

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул.	Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.05.2023г. № КУВИ-001/2023-106185422: Кожевенная линия	д.	1-3	корп. и (или) стр.	строение 2
-----	---	----	-----	--------------------	------------

кадастровый номер (при наличии):

78:06:0002092:4184

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

Согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия"

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия", предметами охраны объекта культурного наследия являются:

1. Объемно-пространственное решение: местоположение, исторические габариты и конфигурация в плане 2-3-этажного здания со скругленным восточным углом; исторический тип крыши (двускатная), высотные отметки конька, материал покрытия - металл;
2. Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич); отметки междуэтажных перекрытий; сводчатые перекрытия входного тамбура и лестничной клетки 1-го этажа: тип - крестовые, материал - кирпич; межэтажная лестница Л-1: местоположение, тип - маршевая П-образная; сводчатые перекрытия над помещением бывшего воротного проезда (помещения 14Н 1,2,3);
3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики с элементами

классицизма; материал отделки цоколя - известняковая плита; материал и характер отделки фасадов - гладкая штукатурка; окраска - в два цвета; историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; заполнения оконных проемов: исторический тип расстекловки, цвет - коричневый;

Лицевой фасад: оформление оконных проемов 1 этажа замковым камнем; оформление оконных проемов 2 этажа прямыми профилированными сандриками на кронштейнах с лепными растительными композициями; венчающий карниз большого выноса с модульонами, дополненный поясом иоников; междуэтажный профилированный карниз;

Дворовой фасад венчающий профилированный карниз со стороны дворового фасада;

5. Декоративно-художественная отделка интерьера: Помещение № 57 (51,7 кв.м): деревянный декор потолка в виде разноформатных зеркал в обрамлении порезок с маскаронами по углам; фриз на кронштейнах, дополненный поясами геометрического орнамента; розетка с фиалом в центре, украшенная растительным орнаментом. Помещение № 55 (28,9 кв.м)-56 (54,4 кв.м) Оформление плафона: - по периметру лепной фриз из чередующихся акантовых кронштейнов и уплощенных кессонов с лепными розетками, карниз с порезками растительного рисунка, иоником; - оформление падуго лепными композициями с растительными мотивами по углам и в средних частях фриза, по внешнему краю вдоль торцевых стен; Помещение № 61 (21,7 кв.м) Оформление дверного проема - портал с каннелированными пилястрами и навершием в виде лучкового сандрика на резных кронштейнах, историческое заполнение дверного проема: одностворчатое на три филенки - оформление, материал. Печь: угловая, двухъярусная, гладкого белого изразца; пилястры нижнего яруса, фриз и цоколь и навершие декорированы растительным орнаментом, верхний и нижний ярусы разделены полочкой с небольшим выносом.

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 16 (шестнадцать) листах.

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

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

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

Согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия":

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.
3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Объект культурного наследия не находится в границах объекта всемирного наследия ЮНЕСКО "Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников".

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования

к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранным обязательствам) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим

воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного

наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы).

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 02.03.2023).

Приложение № 1
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы).	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 11.05.2023 № 06-12-26/23-2-0; 2. Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0; 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 29.05.2023 № 01-43-12370/23-0-0; 4. Консультация КГИОП от 09.06.2023.
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт лицевых фасадов объекта культурного наследия.	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018.	1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 11.05.2023 № 06-12-26/23-2-0; 2. Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0; 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 29.05.2023 № 01-43-12370/23-0-0; 4. Консультация КГИОП от 09.06.2023.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

3	В установленном законом порядке выполнить работы по демонтажу проводки, элементов инженерного оборудования, решеток, установленных в оконных проемах объекта культурного наследия.	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018.	1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 11.05.2023 № 06-12-26/23-2-0; 2. Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0; 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 29.05.2023 № 01-43-12370/23-0-0; 4. Консультация КГИОП от 09.06.2023.
4	В установленном законом порядке выполнить следующие работы: - по приведению оконных заполнений, расположенных на первом этаже в границах объекта культурного наследия в количестве 14 штук; - по приведению входной группы (дверного заполнения, металлического крыльца), расположенной по 1 световой оси от левой границы объекта культурного наследия; - по приведению позднейшего дверного заполнения (по третьей световой оси от левой границы объекта культурного наследия) в соответствие с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В соответствии с решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018.	1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 11.05.2023 № 06-12-26/23-2-0; 2. Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0; 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 29.05.2023 № 01-43-12370/23-0-0; 4. Консультация КГИОП от 09.06.2023.
5	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту (за исключением ремонта лицевых фасадов объекта	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 11.05.2023

	культурного наследия) и реставрации объекта культурного наследия.		№ 06-12-26/23-2-0; 2. Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0; 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 29.05.2023 № 01-43-12370/23-0-0; 4. Консультация КГИОП от 09.06.2023.
--	---	--	---

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	В интересах сохранения объекта культурного наследия, доступ к объекту культурного наследия (его части), может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП. Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письмо КГИОП от 11.05.2023 № 06-12-26/23-3-0.

³ Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

⁴ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения
«**Особняк-контора**», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Кожевенная ул., д. 1-3, строение 2 (согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп:
Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 1-3, литера Р), входящего в состав объекта культурного
наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова»
(фотофиксация выполнена 02.03.2023).

Фото 1. Общий вид лицевого фасада на пересечении Кожевенной линии и Масляного канала.



Фото 2, 3. Лицевой фасад объекта культурного наследия со стороны Масляного канала.



Фото 4, 5. Фрагменты лицевого фасада объекта культурного наследия со стороны Масляного канала.



Фото 6, 7. Лицевой фасад объекта культурного наследия со стороны Кожевенной линии.



Фото 8, 9. Фрагменты лицевого фасада объекта культурного наследия со стороны Кожевенной линии.



Фото 10. Дворовой фасад объекта культурного наследия.



Фото 11, 12. Фрагменты дворового фасада объекта культурного наследия.



Фото 13, 14. Фрагменты дворового фасада объекта культурного наследия.



Фото 15, 16, 17, 18. Фрагменты дворового фасада объекта культурного наследия.



Фото 19, 20, 21, 22. Вестибюль парадной лестницы (пом. 1-Н (5, 62)).



Фото 23, 24. Парадная лестница (пом. 1-Н (62)).



Фото 25, 26. Сводчатые перекрытия в уровне 1 этажа объекта культурного наследия (пом. 14Н (2, 3)).



Фото 27, 28. Коридоры 2 этажа объекта культурного наследия (пом. 1-Н (58)).



Фото 29, 30. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (51).



Фото 31, 32. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (52).

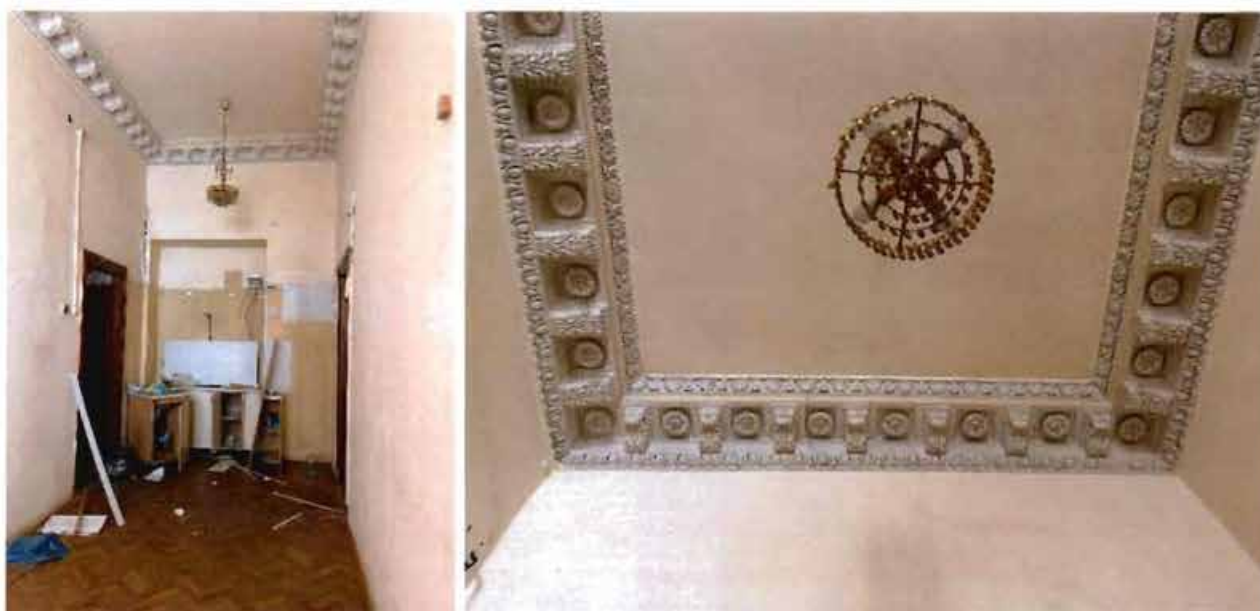


Фото 33, 34. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (53).

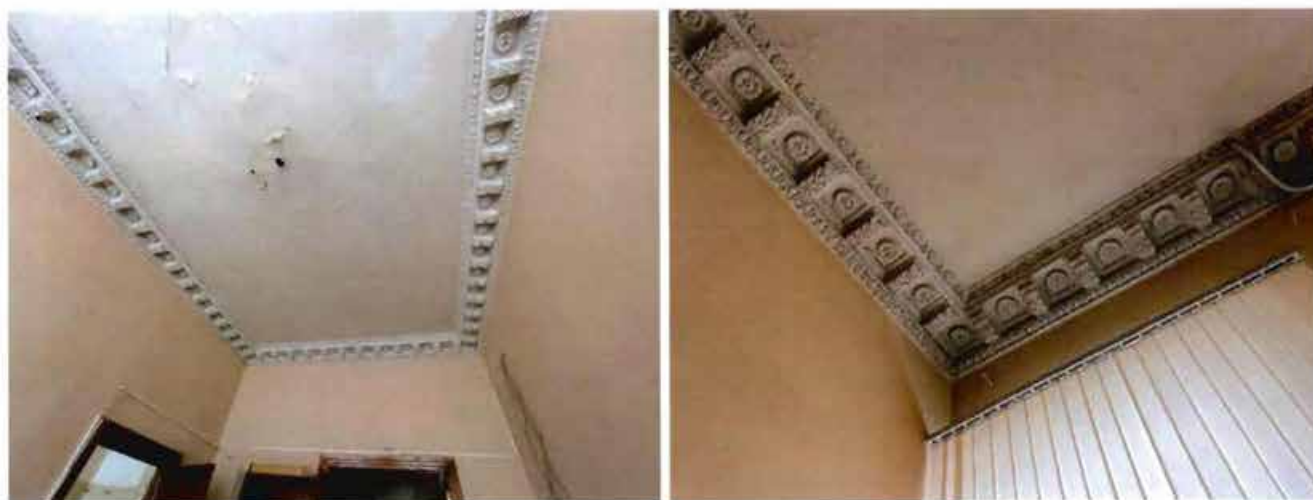


Фото 35, 36, 37, 38. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (54).



Фото 39, 40, 41, 42. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (54).



Фото 43, 44, 45, 46. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (55).



Фото 47, 48. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (56).



Фото 49, 50. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (56).



Фото 51, 52. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (57).



Фото 53, 54, 55, 56. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (57).



Фото 57, 58, 59, 60. Декоративно-художественная отделка помещения 1-Н (61).



Фото 61, 62, 63, 64. Межстенная лестница в границах объекта культурного наследия (пом. 1-Н (27, 44, 117)).



Приложение № 4

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копия Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия №01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г.

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
(должность)

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

Иванов (подпись) Иванов Александр Сергеевич (Ф.И.О.)
"15" июня 2023 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
начальника Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

А.С. Сокольников

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00C4401B82D1F9BEF607A83FBEA4DB2762
Владелец Сокольников Андрей Сергеевич
Действителен с 06.06.2023 по 29.08.2024

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия

№01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023

(ремонт, реставрация и приспособление объекта культурного наследия)

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк - контора» (в составе «Кожевенный завод А.А. Парамонова») (Основание: распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Кожевенная линия	д.	1-3	лит.	Р (строение 2)	корп.	
---------	------------------	----	-----	------	----------------	-------	--

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия: Собственник (законный владелец):

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК», Д.У. ЗПИФ комбинированным «Галеон 1»

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Дивенская				д.	1	лит.	А		офис/кв.		-	
ИНН	7	8	4	2	3	0	2	0	1	2	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	1	0	4	7	8	5	5	0	5	1	5	9	5
Ответственный представитель:					Андрюхина Анна Станиславовна								
(фамилия, имя, отчество (при наличии))													
Контактный телефон:					89500612521								
Адрес электронной почты:					a.s.andryukhina@gmail.com								

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова» утвержден распоряжением КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова» утвержден распоряжением КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособления объекта культурного наследия разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.

Раздел 4. Рабочая проектная документация:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.

Раздел 5. Отчетная документация:

Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении 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, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных 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 и его формы»).

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения 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, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения

государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации 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».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие 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 постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Петроградского и
Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Осипова Алина Павловна

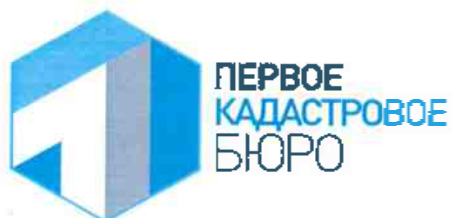
(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 5

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копия Технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» 03.08.2020 г.;
Копия поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» в 2020 году.



**ПЕРВОЕ
КАДАСТРОВОЕ
БЮРО**

ООО «Первое кадастровое бюро»

*197198, Санкт-Петербург, ул.Маркина,
д.16а, литера А, пом.1-Н
тел./факс (812) 363-20-32
e-mail: 1kadastr@pogreshnosti.net*

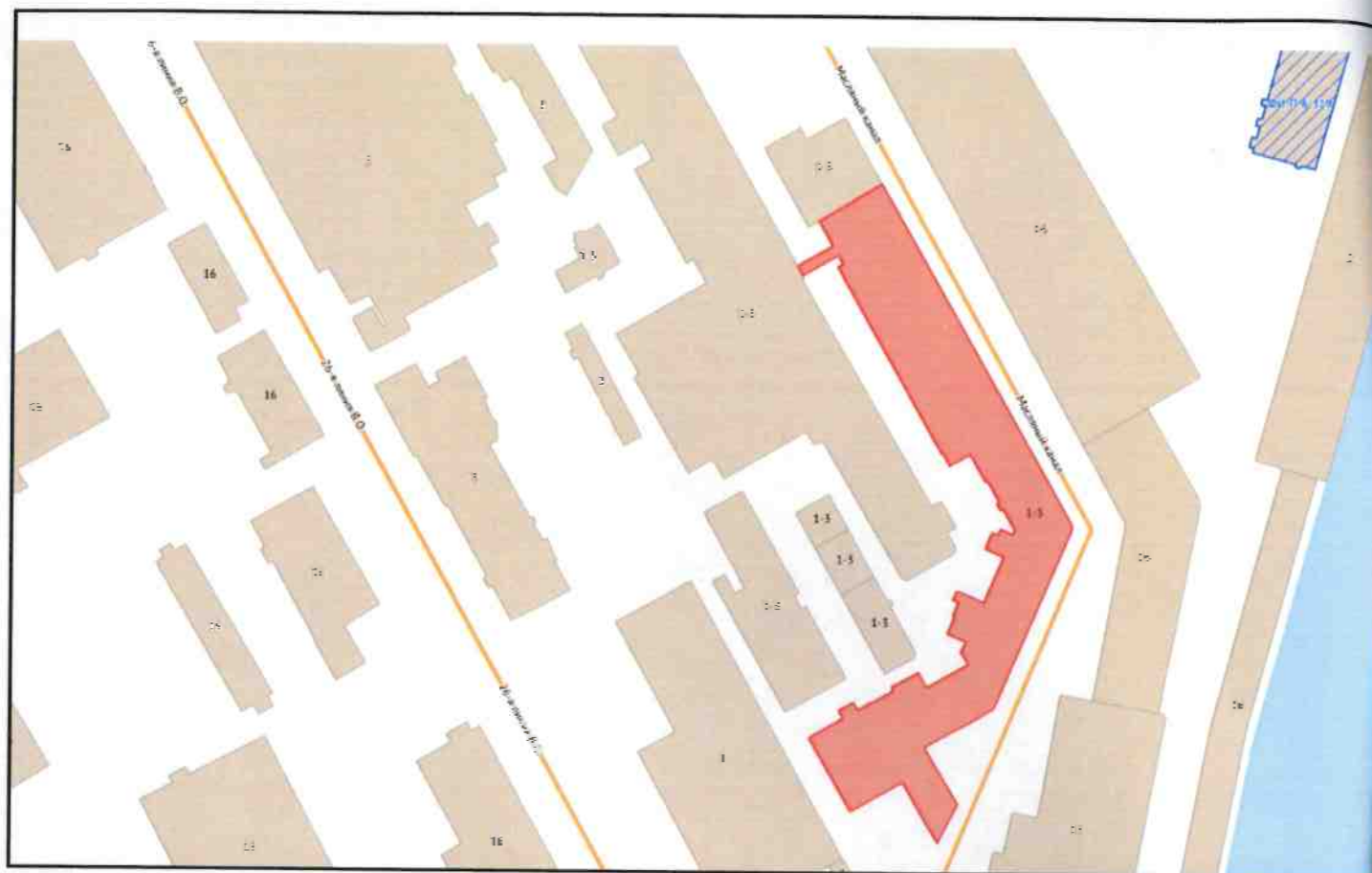
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
по адресу:

**Административно-производственное
г. Санкт-Петербург,
Кожевенная линия,
дом 1-3, литера Р**

Квартал №
Инвентарный №

Ситуационный план



Масштаб 6/м

Вологдов

9781.6

Source: <http://www.irs.gov/efile/efiletrans.htm>

[illegible]

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		2433.4*					

* в т.ч. крыльца 11,8 кв.м.

* в т.ч. крыльца 11,8 кв.м.

III. Благоустройство здания (в кв.м)

	9781.6	Водопровод
	9781.6	Канализация
	-	от ТЭЦ
	9781.6	от групповой котельной
	-	от собственной котельной
	-	от АГВ
	-	иное
	9781.6	Централизованное горячее водоснабжение
	-	с централиз. горячим водоснабжением
	-	с газовыми колонками
	-	с дровяными колонками
	9781.6	Газоснабжение
	-	централизованное
	-	жилищным газом
	9781.6	Электроснабжение
	1	Лифты - шт.
	-	пассажирские
	-	грузовые
	9781.6	Общая площадь, кв. м

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 179

Дилера: P1; P2; P4; P5

Год постройки: 1883

Число этажей: 1-2-3 (в том числе поковыны этаж)

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (обедка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструкт. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	Неудовлетворительное	9		9	55	4.95
2	а. Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Неудовлетворительное	21		21	55	11.55
	б. Перегородки	Кирпичные, деревянные						
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные оштукатуренные	23		23	55	12.65
		междуэтажное	Железобетонные своды; своды по металлическим балкам					
		напольное						
4	Крыша	Оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Ветхое	8		8	65	5.20
5	Полы	Дошлатые окрашенные; линолеумные; керамическая плитка; бетонные	Неудовлетворительное	10		10	60	6.00
6	Проемы	Окonnéе	Двойные створчатые, деревянные	5		5	60	3.00
		Дверные	Металлические, деревянные					
7	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска масляная, окраска масляная	Неудовлетворительное	4		4	55	2.20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От групповой котельной на газе	11		11	60	6.60
		Водопровод	От городской центральной сети					
		Канализация	Сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	Централизованное					
		Ванна	Душ					
		Электросвещение	Скрытая проводка					
		Радио	Отсутствует					
		Телефон	Отсутствует					
		Вентиляция	Естественная					
		Дифф.	Есть					
		Сигнализация	Отсутствует					
		Электрониты	Отсутствует					
		Телевидение	Отсутствует					
		Газоснабжение	Централизованное					
9	Прочие работы	Отметка, крыльца, лестницы сборные железобетонные	Неудовлетворительное	9		9	50	4.50
			Итого	100.0		100.0		56.65

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{56.65 \times 100}{100.0} = 57\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 180

Литера: РЗ

Год постройки: 1948

Число этажей: 1

Группа капиталности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Число в %	Прогнозируем. % износа из уд. веса конструкт. элементов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты				9	9	0		0,00
2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки		Кирпичные	Хорошее	21		21	20	4,20
3	Перекрытия	чердачное	Сборные железобетонные плиты	Удовлетворительное	23		23	30	6,90
		междустяжное							
		на подвальном							
4	Крыша		Обшитое железом по деревянной обрешетке	Неудовлетворительное	8		8	45	3,60
5	Полы		Бетонные	Удовлетворительное	10		10	40	4,00
6	Проемы	Оконные	Деревянные	Удовлетворительные	5		5	40	2,00
		Дверные	Металлические, деревянные						
7	Внутренняя отделка		Шпакатурка, окраска клеевая, окраска масляная	Неудовлетворительное	4		4	50	2,00
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От групповой котельной на газе	Удовлетворительное	11		11	40	4,40
		Водопровод	От городской центральной сети						
		Канализация	Сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	Централизованное						
		Ванны	Отсутствует						
		Электроосвещение	Скрытая проводка						
		Радио	Скрытая проводка						
		Телефон	Приточно-вытяжная						
		Вентиляция	Естественная						
		Лифт	Отсутствует						
		Сигнализация	Отсутствует						
		Электроплиты	Отсутствует						
		Телевидение	Отсутствует						
		Газоснабжение	Отсутствует						
		Мусоропровод	Отсутствует						
Смотровая яма	Отсутствует								
9	Прочие работы				9	-9	0		0,00
				Итого	100,0		82,0		27,1

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{27,1 \times 100}{82,0} = 33 \%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 181

Дипера: Р6-Р11

Год постройки: 1983

Число этажей: 2-3-4, мансарда, подвал

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	Неудовлетворительное	4		4	50	2,00
2	а. Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Неудовлетворительное	26		26	50	13,00
	б. Перегородки	Кирпичные, деревянные						
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные оштукатуренные	11		11	65	7,15
		междуэтажное	Деревянные оштукатуренные; своды по металлическим балкам					
		надподвальное	Сборные из мелкозернистых плит по балкам					
4	Крыша	Оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Ветхое	8		8	70	5,60
5	Полы	Дошчатые окрашенные, паркетные; бетонные	Ветхое	11		11	70	7,70
6	Проемы	Оконные	Двойные створные, деревянные	9		9	65	5,85
		Дверные	Металлические, деревянные					
7	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска клеевая; окраска масляная	Ветхое	6		6	65	14,95
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От групповой котельной на газе	23		23	65	14,95
		Водопровод	От городской центральной сети					
		Канализация	Сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	Централизованное					
		Ванна	Душ					
		Электроосвещение	Скрытая проводка					
		Радио	Отсутствует					
		Телефон	Отсутствует					
		Вентиляция	Естественная					
		Дифф.	Отсутствует					
		Сигнализация	Отсутствует					
		Электроплиты	Отсутствует					
		Гелиотепло	Отсутствует					
		Газоснабжение	Централизованное					
		Мусоропровод	Отсутствует					
		Смотровая яма	Отсутствует					
9	Прочие работы	Крыльца, отмостки, лестницы сборные железобетонные	Ветхое	2		2	70	1,40
			Итого	100,0		100,0		61,55

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{61,55 \times 100}{100,0} = 62 \%$$

IX. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 182

Инвентар: П12-Р15
Группа капитальности: III

Год постройки: 1930
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 1-2
простой

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Пропорция, % износа на уд. вес конструкт. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бутый ленточный	Хорошее	5		5	15	0,75
2	а. Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Хорошее	30		30	20	6,00
	б. Перегородки	Кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное	Деревянные опилочатуренные	12		12	35	4,20
		междуэтажное						
		подпольное						
4	Крыша	Из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Неудовлетворительное	8		8	45	3,60
5	Полы	Дощатые окрашенные, бетонные	Неудовлетворительные	12		12	45	5,40
6	Премы	Оконные	Деревянные створные	11		11	45	4,95
		Дверные	Деревянные					
7	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска масляная, известковая окраска	Неудовлетворительное	5		5	45	2,25
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От групповой котельной на газе	12		12	45	5,40
		Водопровод	Отсутствует					
		Канализация	Отсутствует					
		Горячее водоснабжение	Отсутствует					
		Ванна	Отсутствует					
		Электроосвещение	Открытая проводка					
		Радио	Отсутствует					
		Телефон	Отсутствует					
		Вентиляция	Реставрированная					
		Дифф.	Отсутствует					
		Сигнализация	Отсутствует					
		Электроника	Отсутствует					
		Телевидение	Отсутствует					
		Газоснабжение	Отсутствует					
9	Прочие работы	Лестницы железобетонные по стальным косякам	Неудовлетворительное	5		5	45	2,25
			Итого	100,0		100,0		34,8

процент износа
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{34,8 \times 100}{100,0} = 35\%$

Х. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Строение	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

ХI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На превышение объема	На отст. от уровня кал.	На железобетон. полубал.	На этажность	На материал	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
P1; P2; P4; P5	Основное строение	14	57 а	куб. м	11,20	1,00								1,00	11,2	19518	218602	57	03000
P3	Видук	14	57 а	куб. м	11,70	0,82								0,82	9,18	113	1037	33	695
P6-P11	Основное строение	18	36 д	куб. м	20,00	1,00				0,93				0,93	18,6	17811	311785	62	125888
P12-P15	Основное строение	18	31	куб. м	11,40	1,00								1,00	11,4	6079	69301	35	45046
																Всего:	620325		265628

Строение	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ забора/изв.	Характеристика	Измеритель	Стоимость измерителя со табличкой	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина/высота (м)								

XV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	620225	265628					620225	265628

По состоянию на 25.10.2012.

«03» августа 2020 г.

Исполнил (Фролов П.С.)

«03» августа 2020 г.

Проверил (Свиридая Н.Б.)

«03» августа 2020 г.

Зам. генерального директора (Павлова Ю.В.)



XVI. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

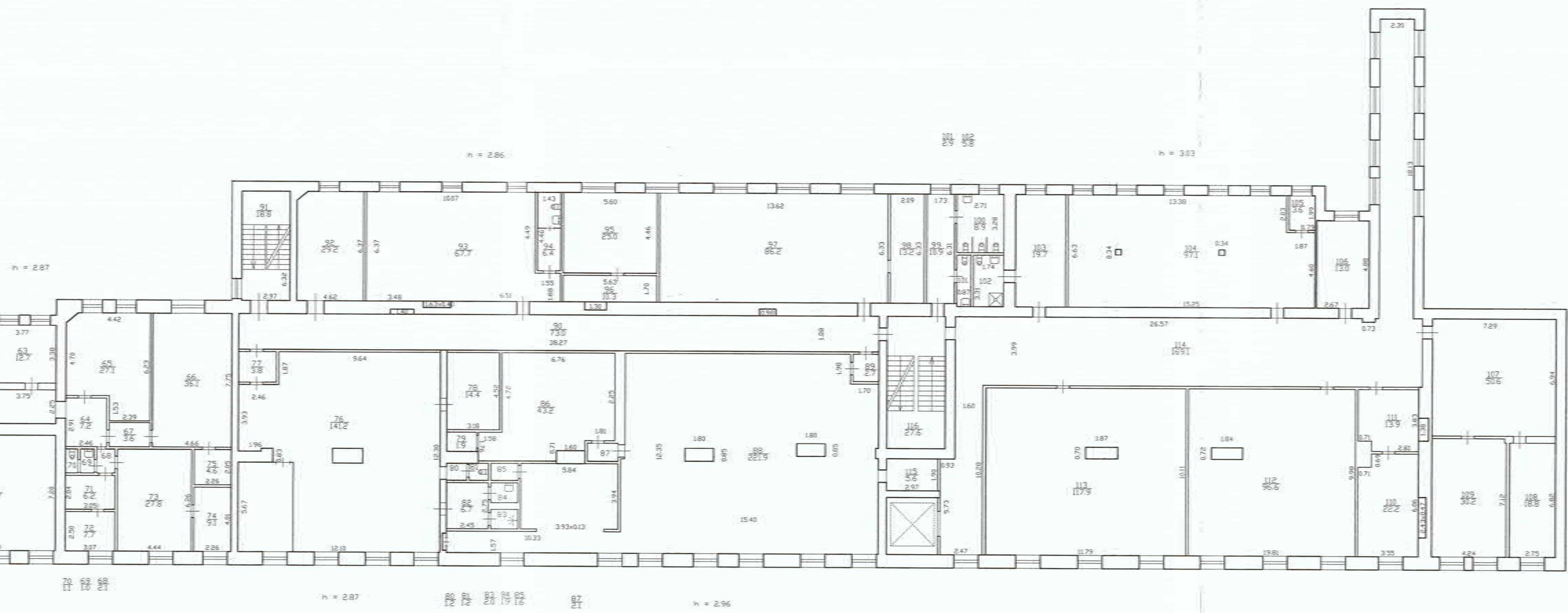
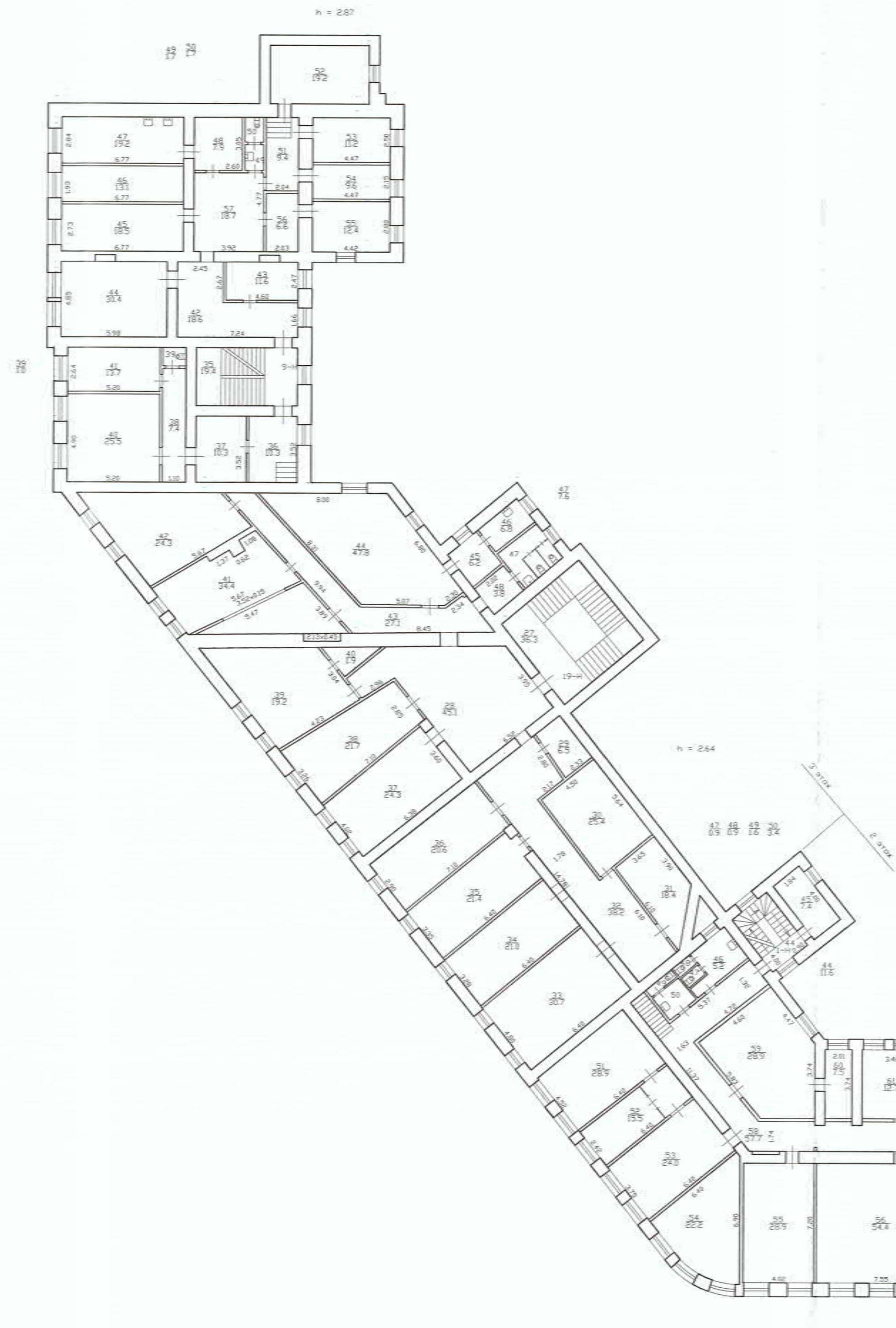
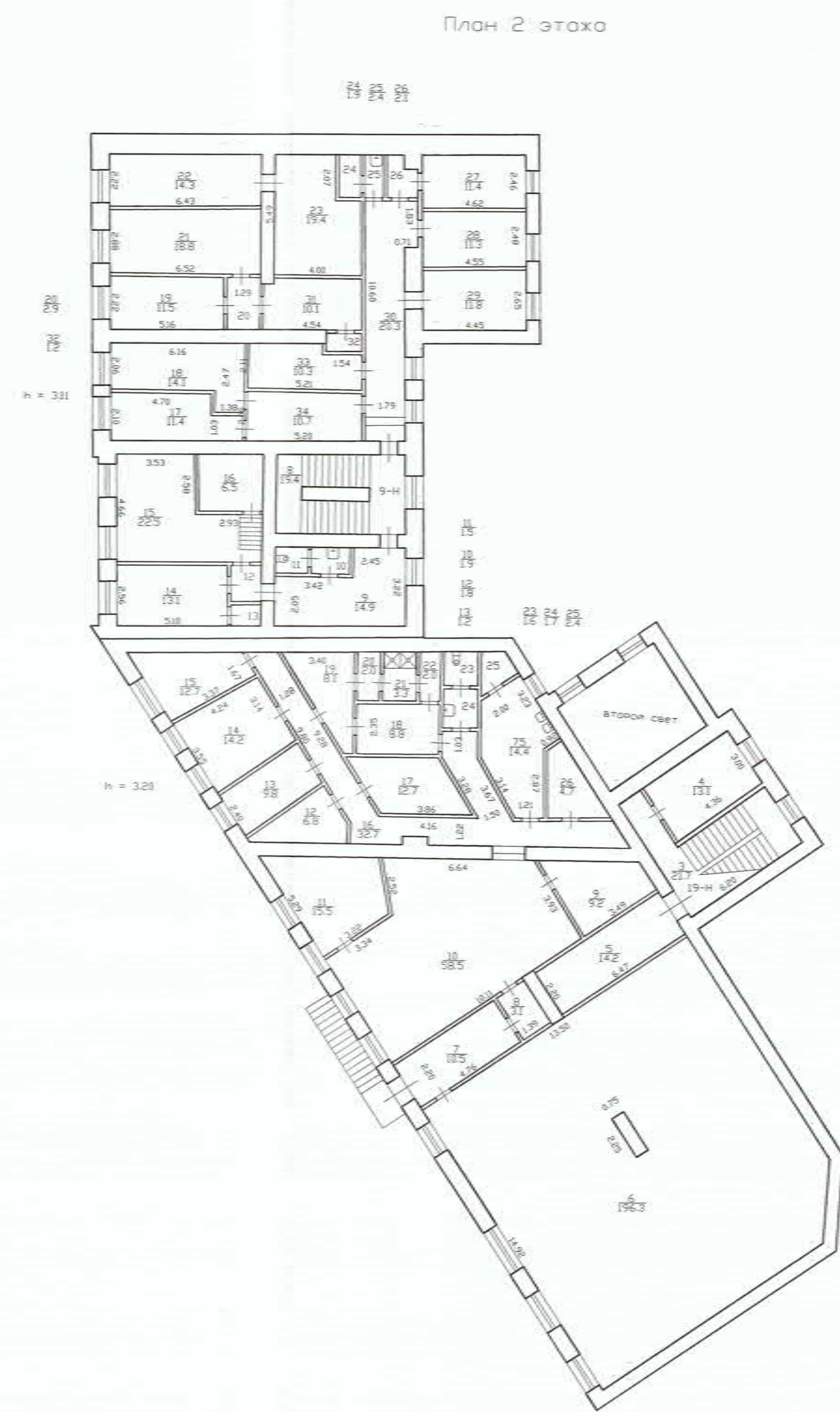
Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Прошнуровано и
скреплено печатью.

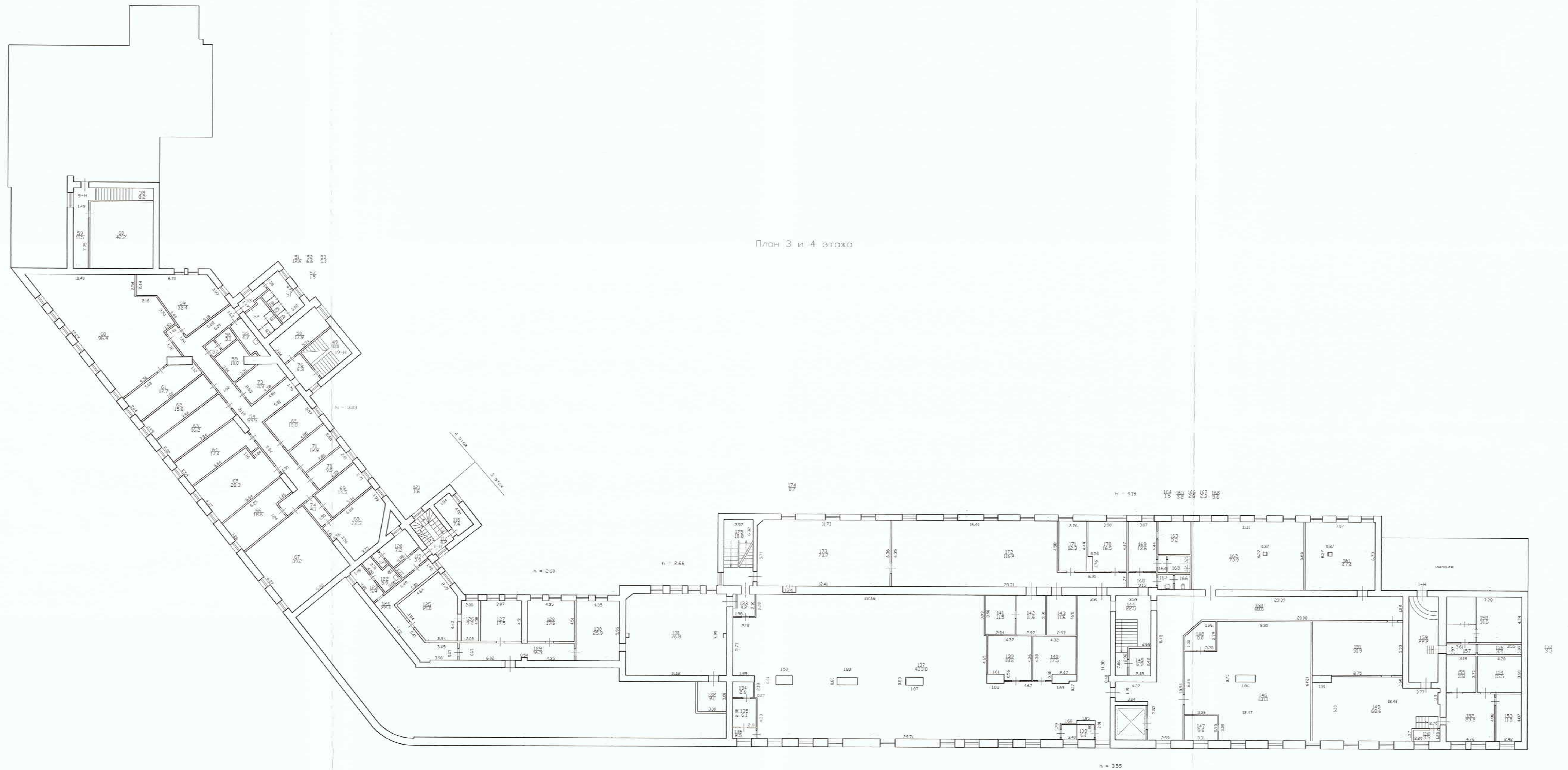
«23» 2020г.

Подпись





Общество с ограниченной ответственностью "Первое кадастровое бюро"				И.в.И.И.
г.Санкт-Петербург Каменная линия, дом 1-3, литера Р План 2 и 3 этажа				Масштаб 1:200
№ 2	Исполнил	Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.09.2020	Исполнитель	Кадастровый инженер	Логинев А.З.	
21.09.2020	Проверил	Лицензия на выполнение работ	Бонникова А.А.	
21.09.2020	Заместитель директора			Иванова Д.В.



Общество с ограниченной ответственностью
"Первое кадастровое бюро"

ИНВ.Н

г.Санкт-Петербург
Кожевенная линия, дом 1-3,
литера Р
План 3 и 4 этажа

Масштаб
1:200

Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.09.2020	Исполнил	Иванов А.А.	<i>Иванов А.А.</i>
21.09.2020	Проверил	Бронникова А.А.	<i>Бронникова А.А.</i>
21.09.2020	За генерального директора	Иванова О.В.	<i>Иванова О.В.</i>

Приложение № 6

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

**Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте
недвижимости от 18.10.2024; 01.11. 2024; 06.11.2024 г.**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.11.2024, поступившего на рассмотрение 06.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:	78:06:0002092:4184		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002092		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1-3, строение 2		
Площадь:	1447.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1883		
Кадастровая стоимость, руб.:	23907283.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0002092:4199		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:06:0002092:37		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 782411413120015, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Особняк-контора. Входит в ансамбль: Кожевенный завод А.А. Парамонова, 2022-03-02, 2024-03-12, 158-рп, 284-рп решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженеру:		Терёхина Елена Евгеньевна, СНИЛС 04886765525, договор на выполнение кадастровых работ от 12.04.2021 № 59-0000480, дата завершения кадастровых работ: 25.06.2021	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Керимова Елена Андреевна	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

197
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10			
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Галеон 1"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:06:0002092:4184-78/011/2023-6 30.03.2023 09:20:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	30.03.2023 09:20:53	
	номер государственной регистрации:	78:06:0002092:4184-78/011/2023-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2023 по 31.03.2037	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК" Д.У., ИНН: 7842302012	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФК "Галеон1", № 4922-СД, выдан 01.04.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4922-СД-1-СД, выдан 28.04.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 10

06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4184

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	06.07.2021 16:59:23	
	номер государственной регистрации:	78:06:0002092:4184-78/011/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2005 с 14.10.2005	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

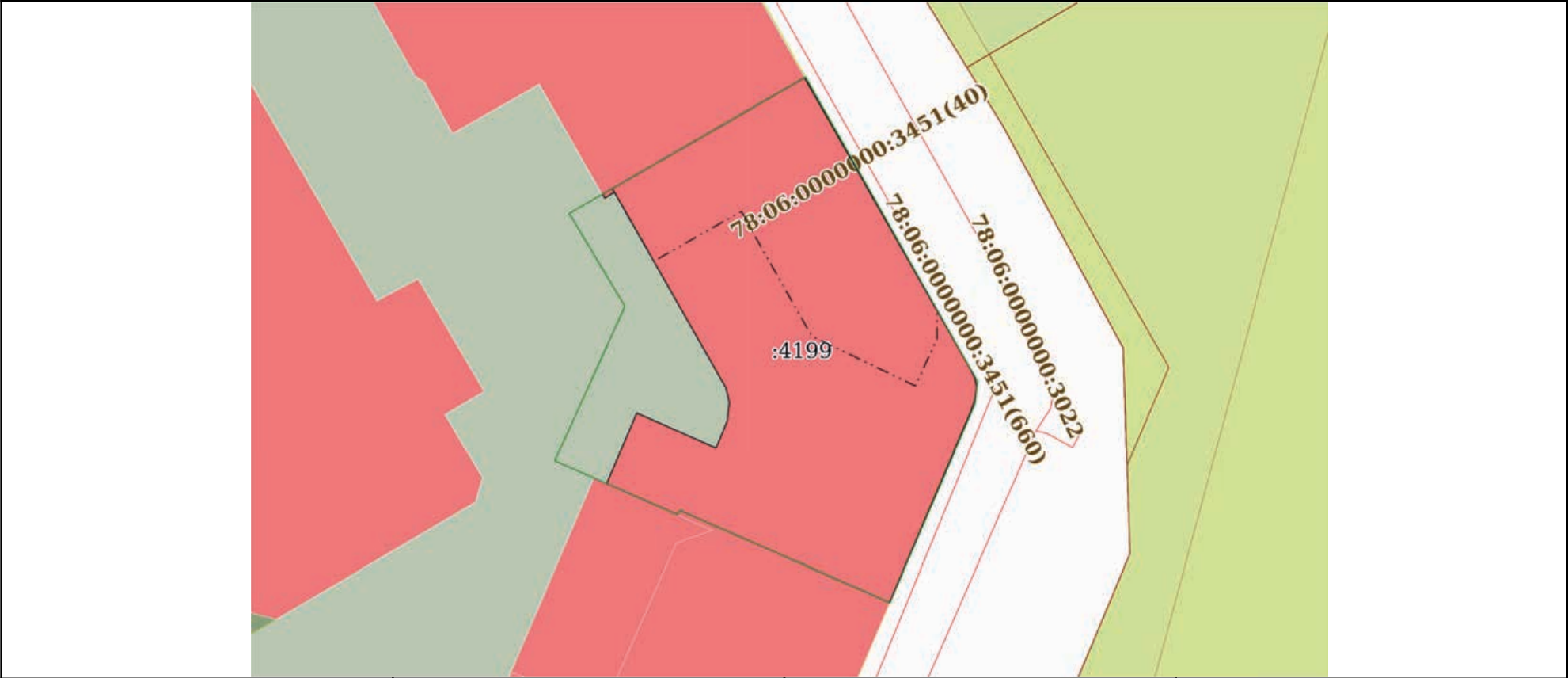
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат СК-1964						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	93178.51	110959.36	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	93162.76	110968.31	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	93160.84	110968.32	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	93157.64	110966.85	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	93161.01	110959.85	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	93169.46	110955.05	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	93166.08	110949.11	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	93171	110946.3	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	93178.51	110959.36	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	93178.51	110959.36	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	93158.75	110970.59	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	93158.19	110970.87	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042

Кадастровый номер: 78:06:0002092:4184

4	93157.57	110971	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	93156.65	110970.87	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	93155.78	110970.55	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	93142.98	110965.08	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	93149.19	110950.86	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	93148.89	110950.73	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	93151.01	110945.91	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	93155.81	110947.96	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	93153.44	110953.33	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	93155.24	110954.08	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	93156.52	110954.23	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	93157.5	110954	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	93170.76	110946.44	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	93170.34	110945.8	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	93170.62	110945.64	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	93178.51	110959.36	-	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
---	--------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271567042			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4184	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 78.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

205
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2024, поступившего на рассмотрение 18.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:	78:06:0002092:4199		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002092		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, Масляный канал		
Площадь:	623 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:06:0002092:4184		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:06:0002092:12		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Сведения о кадастровом инженере:	Сафаралиева Татьяна Гуламовна, № 0438, в СРО КИ Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 12217162712, договор на выполнение кадастровых работ от 06.06.2024 № 06/24/113-ТС, дата завершения кадастровых работ: 20.09.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4199

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.529 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения промышленных помех: 5. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4199

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №985-П., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.528 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: ☐ Поверхность захода на посадку для ВПП 10L; ☐ Поверхность взлета для ВПП 28R; ☐ Поверхность захода на посадку для ВПП 28R;



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		☐ Поверхность взлета для ВПП 10L; ☐ Поверхность захода на посадку для ВПП 28L; ☐ Поверхность взлета для ВПП 10R; ☐ Поверхность захода на посадку для ВПП 10R; ☐ Поверхность взлета для ВПП 28L; ☐ Переходная поверхность для ВПП 10L/28R; ☐ Переходная поверхность для ВПП 10R/28L; ☐ Внутренняя горизонтальная поверхность; ☐ Коническая поверхность; ☐ Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.530 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4199

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.474 от 06.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"), вид/наименование: Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241), тип: Водоохранная зона, дата решения: 21.06.2021, номер решения: 252-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 28

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4199

[illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 1	Всего листов раздела 1: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
		предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Франкевич Никита Геннадьевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

214
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 28			
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Галеон 1"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:06:0002092:4199-78/011/2024-1 17.10.2024 14:45:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	17.10.2024 14:45:40
		номер государственной регистрации:	78:06:0002092:4199-78/011/2024-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2022 по 31.03.2037
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК", ИНН: 7842302012
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФК "Галеон1", № 4922-СД, выдан 01.04.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4922-СД-1-СД, выдан 28.04.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759	
Кадастровый номер:	78:06:0002092:4199

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

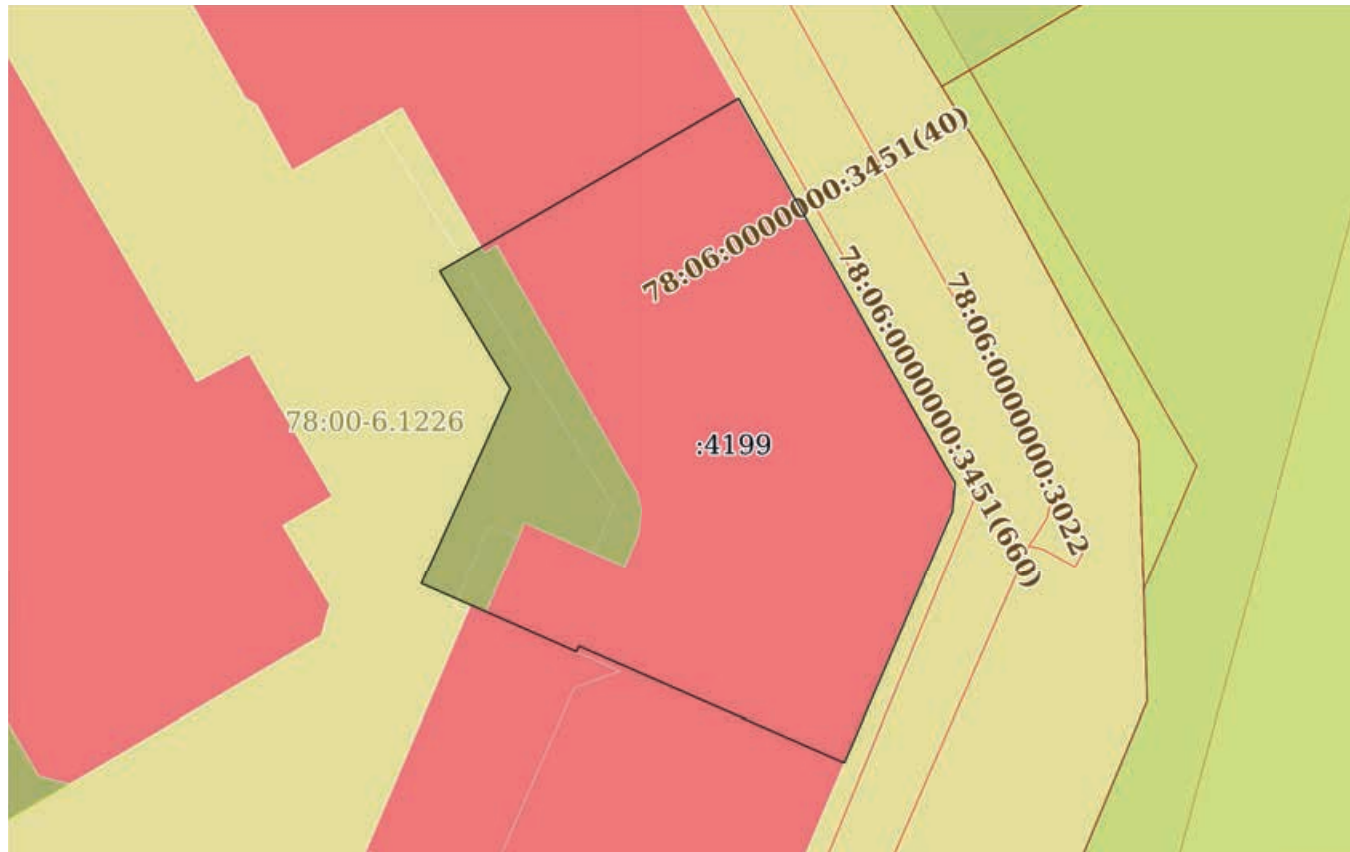
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	203°14.7`	14.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	293°36.9`	15.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	203°25.7`	0.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	293°44.5`	5.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	293°41.3`	3.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	24°25.6`	11.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	328°59.8`	7.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	60°5.2`	18.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	150°35.0`	22.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	149°59.4`	1.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	185°55.9`	1.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93156.44	110970.9	-	0.1
2	93142.96	110965.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	93149.19	110950.86	Закрепление отсутствует	0.1
4	93148.89	110950.73	Закрепление отсутствует	0.1
5	93151.01	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1
6	93152.55	110942.4	Закрепление отсутствует	0.1
7	93163.03	110947.16	Закрепление отсутствует	0.1
8	93169.32	110943.38	Закрепление отсутствует	0.1
9	93178.56	110959.44	Закрепление отсутствует	0.1
10	93159.14	110970.39	-	0.1
11	93157.98	110971.06	-	0.1
1	93156.44	110970.9	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:06:0002092:4199/1	159	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ВГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХНА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1226; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	
78:06:0002092:4199/2	93	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
78:06:0002092:4199/3	623	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта	
78:06:0002092:4199/4	12	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей	
78:06:0002092:4199/5	24	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
78:06:0002092:4199/6	20	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей	
78:06:0002092:4199/7	530	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения индустриальных помех: 5.Размещение,	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

		строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7.Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №985-П.; Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 10L; ☐Поверхность взлета для ВПП 28R; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 28R; ☐Поверхность взлета для ВПП 10L; ☐Поверхность захода на посадку для ВПП 28L; ☐Поверхность взлета

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

		для ВПП 10R; ☐ Поверхность захода на посадку для ВПП 10R; ☐ Поверхность взлета для ВПП 28L; ☐ Переходная поверхность для ВПП 10L/28R; ☐ Переходная поверхность для ВПП 10R/28L; ☐ Внутренняя горизонтальная поверхность; ☐ Коническая поверхность; ☐ Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливаются меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.; Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
		от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС.; Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга "О внесении изменений в распоряжение Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 02.08.2018 № 246-р" от 21.06.2021 № 252-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 78:00-6.474; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241); Тип зоны: Водоохранная зона	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	
	(обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759			
Кадастровый номер:		78:06:0002092:4199	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93143.89	110962.98	-	-
2	93157.5	110968.6	-	-
3	93177.37	110957.37	-	-
4	93178.56	110959.44	-	-
5	93159.14	110970.39	-	-
6	93157.98	110971.06	-	-
7	93156.44	110970.9	-	-
8	93142.96	110965.11	-	-
1	93143.89	110962.98	-	-
1	93163.03	110947.16	-	-
2	93169.32	110943.38	-	-
3	93169.99	110944.55	-	-
4	93156.7	110952.7	-	-
5	93153.5	110951.3	-	-
6	93155.7	110946	-	-
7	93151.69	110944.36	-	-
8	93152.55	110942.4	-	-
1	93163.03	110947.16	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер: 78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93151.13	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1
2	93149.03	110950.79	Закрепление отсутствует	0.1
3	93148.89	110950.73	Закрепление отсутствует	0.1
4	93151.01	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1
5	93152.55	110942.4	Закрепление отсутствует	0.1
6	93163.03	110947.16	Закрепление отсутствует	0.1
7	93169.32	110943.38	Закрепление отсутствует	0.1
8	93170.63	110945.66	Закрепление отсутствует	0.1
9	93170.38	110945.8	Закрепление отсутствует	0.1
10	93170.77	110946.37	Закрепление отсутствует	0.1
11	93164.58	110949.89	Закрепление отсутствует	0.1
12	93164.13	110949.09	Закрепление отсутствует	0.1
13	93162.23	110950.17	Закрепление отсутствует	0.1
14	93162.69	110950.97	Закрепление отсутствует	0.1
15	93156.96	110954.24	Закрепление отсутствует	0.1
16	93156.03	110954.18	Закрепление отсутствует	0.1
17	93155.33	110954.04	Закрепление отсутствует	0.1
18	93156.91	110950.28	Закрепление отсутствует	0.1
19	93155.18	110949.57	Закрепление отсутствует	0.1
20	93155.89	110947.92	Закрепление отсутствует	0.1
1	93151.13	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759	
Кадастровый номер:	78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/3			
Система координат СК-1964			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93156.44	110970.9	Закрепление отсутствует	0.1
2	93142.96	110965.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	93149.19	110950.86	Закрепление отсутствует	0.1
4	93148.89	110950.73	Закрепление отсутствует	0.1
5	93151.01	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1
6	93152.55	110942.4	Закрепление отсутствует	0.1
7	93163.03	110947.16	Закрепление отсутствует	0.1
8	93169.32	110943.38	Закрепление отсутствует	0.1
9	93178.56	110959.44	Закрепление отсутствует	0.1
10	93159.14	110970.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	93157.98	110971.06	Закрепление отсутствует	0.1
1	93156.44	110970.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер: 78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93156.44	110970.9	Закрепление отсутствует	0.1
2	93142.96	110965.11	Закрепление отсутствует	0.1
3	93143.21	110964.56	Закрепление отсутствует	0.1
4	93156.61	110970.44	Закрепление отсутствует	0.1
5	93156.85	110970.56	Закрепление отсутствует	0.1
6	93163.85	110967.53	Закрепление отсутствует	0.1
7	93159.14	110970.39	Закрепление отсутствует	0.1
8	93157.98	110971.06	Закрепление отсутствует	0.1
1	93156.44	110970.9	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер:

78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/5				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93176.09	110956.68	Закрепление отсутствует	0.1
2	93176.92	110956.59	Закрепление отсутствует	0.1
3	93178.56	110959.44	Закрепление отсутствует	0.1
4	93170.88	110963.77	Закрепление отсутствует	0.1
5	93172.37	110959.83	Закрепление отсутствует	0.1
6	93172.73	110959.06	Закрепление отсутствует	0.1
7	93173.22	110958.37	Закрепление отсутствует	0.1
8	93173.82	110957.77	Закрепление отсутствует	0.1
9	93174.51	110957.27	Закрепление отсутствует	0.1
10	93175.28	110956.91	Закрепление отсутствует	0.1
1	93176.09	110956.68	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер: 78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/6				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93153.42	110969.6	Закрепление отсутствует	0.1
2	93144.95	110965.96	Закрепление отсутствует	0.1
3	93145.59	110965.44	Закрепление отсутствует	0.1
4	93146.32	110965.02	Закрепление отсутствует	0.1
5	93147.11	110964.73	Закрепление отсутствует	0.1
6	93147.93	110964.58	Закрепление отсутствует	0.1
7	93148.77	110964.57	Закрепление отсутствует	0.1
8	93149.59	110964.7	Закрепление отсутствует	0.1
9	93150.39	110964.96	Закрепление отсутствует	0.1
10	93151.13	110965.36	Закрепление отсутствует	0.1
11	93151.79	110965.87	Закрепление отсутствует	0.1
12	93152.36	110966.48	Закрепление отсутствует	0.1
13	93152.82	110967.18	Закрепление отсутствует	0.1
14	93153.15	110967.95	Закрепление отсутствует	0.1
15	93153.35	110968.76	Закрепление отсутствует	0.1
1	93153.42	110969.6	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 28

18.10.2024г. № КУВИ-001/2024-257111759

Кадастровый номер: 78:06:0002092:4199

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002092:4199/7				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	93170.38	110945.8	Закрепление отсутствует	0.1
2	93170.63	110945.66	Закрепление отсутствует	0.1
3	93178.56	110959.44	Закрепление отсутствует	0.1
4	93159.14	110970.39	Закрепление отсутствует	0.1
5	93157.98	110971.06	Закрепление отсутствует	0.1
6	93156.44	110970.9	Закрепление отсутствует	0.1
7	93142.96	110965.11	Закрепление отсутствует	0.1
8	93149.19	110950.86	Закрепление отсутствует	0.1
9	93149.03	110950.79	Закрепление отсутствует	0.1
10	93151.13	110945.91	Закрепление отсутствует	0.1
11	93155.89	110947.92	Закрепление отсутствует	0.1
12	93155.18	110949.57	Закрепление отсутствует	0.1
13	93156.91	110950.28	Закрепление отсутствует	0.1
14	93155.33	110954.04	Закрепление отсутствует	0.1
15	93156.03	110954.18	Закрепление отсутствует	0.1
16	93156.96	110954.24	Закрепление отсутствует	0.1
17	93162.69	110950.97	Закрепление отсутствует	0.1
18	93162.23	110950.17	Закрепление отсутствует	0.1
19	93164.13	110949.09	Закрепление отсутствует	0.1
20	93164.58	110949.89	Закрепление отсутствует	0.1
21	93170.77	110946.37	Закрепление отсутствует	0.1
1	93170.38	110945.8	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Приложение № 7

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копия письма КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г. об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы»;

Копия Акта приемки выполненных работ по первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г.);

Копия письма КГИОП №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024 г. о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора».



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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

**КГИОП СПб
№ 01-24-310/24-0-1
от 12.03.2024**



ООО «Квант-Т»
ул. Большая Разночинная, д. 14,
литера А, Санкт-Петербург, 197110

№ _____
Рег. № 01-24-310/24-0-0 от 12.02.2024

КГИОП, информирует об утверждении отчетной документации, необходимой для подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (первоочередные противоаварийные работы).

В соответствии с п. 8 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» приемка работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - ОКН) осуществляется собственником или иным законным владельцем указанного объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению данного ОКН (далее - Заказчик), при участии соответствующего органа охраны, выдавшего разрешение на проведение указанных работ.

Приказ Минкультуры России от 25 июня 2015 года № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении 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, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных 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 и его формы» (далее – Приказ) регламентирует процедуру приемки работ по сохранению ОКН и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению ОКН.

Заказчику необходимо проинформировать о дате и времени приемки работ КГИОП, лиц которым выдавалось разрешение на проведение работ по сохранению ОКН, а также лиц, осуществлявших авторский, технический надзор и научное руководство посредством почтового отправления (заказным письмом), электронного обращения или факсограммой.

Приемка работ проводится при участии в обязательном порядке лиц, осуществлявших в соответствии с выданным разрешением КГИОП научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН, технический и авторский надзор за их проведением. При приемке работ на объекте культурного наследия подрядчик обязан представить документы, указанные в п. 8 приложения 3 Приказа.

**Временно исполняющий обязанности
заместителя председателя КГИОП**

Е.Е. Ломакина

АКТ

приемки выполненных 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.

г. Санкт-Петербург

" 16 " апреля

2024 г.

1. Категория историко-культурного значения и наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (далее - объект культурного наследия):

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова») (Основание: распоряжение КГИОП от 02.03.2022 №158-рп)

2. Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия:

Российская Федерация

(Республика, область, район, город)

Город Санкт-Петербург,

(город)

улица Кожевенная линия

д.

1-3

лит

Р (строение 2)

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Остров Сити»

(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)

Заказчик (Государственный заказчик):

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Остров Сити»

(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)

Подрядчик (и):

Общество с ограниченной ответственностью
«Пальмира»

(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

МКРФ 22008	11.01.2022
(N лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Разрешение на проведение работ:

№01-26-3190/23-0-1 от 27.11.2023

(дата и № выдачи разрешения)

Орган охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
Санкт-Петербурга

Договор (контракт):

(наименование)
Договор подряда
от 30.10.2023г № ПАМ-30102023;
агентский договор от 02.08.2023 №б/н

Срок окончания работ на основании
разрешения:

(дата и номер)
" 26 " января 20 24 г.

Научное руководство :

Научный руководитель,
ООО «Квант-Т», Вафиади И. Г

(должность, Ф.И.О.)
Договор № 230724/О-АН от 03.08.2023
Приказ №03/08/23-02-НР-О от 03.08.2023

(документ (приказ) дата и N)

Авторский надзор:

ООО «Квант-Т»

*(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)*

Договор № 230724/О-АН от 03.08.2023
Приказ №03/08/23-01-АН-О от 03.08.2023

(договор (приказ) дата и N)

Главный инженер проекта
ООО «Квант-Т» Гранатская В. А.

*(должность, Ф.И.О. ответственного (ых)
представителя(ей))*

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

МКРФ 21797	15.12.2021г
<i>(N лицензии)</i>	<i>(дата выдачи лицензии)</i>

Технический надзор:

ООО «Сэтл Строй»

*(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)*

Договор от 03.08.2023 №КЖ-О-ТЗ;
Приказ №86/26 от 03.08.2023

(договор (приказ) дата и N)

Ведущий инженер по строительному контролю
ООО «Сэтл Строй»
Мартыненко П. В.

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия либо лицо, выступающее заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия:

(должность, Ф.И.О. ответственного(ых) представителя(ей))

Руководитель Дирекции специальных проектов
ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»

Шипунов В. В.

*(полное наименование организации с указанием
организационно-правовой формы или Ф.И.О. для
физического лица)*

Представитель (и) органа охраны объектов культурного наследия:

Специалист 1-й категории отдела Петроградского и
Василеостровского районов Управления по охране
и использованию объектов культурного наследия
КГИОП

Осипова А. П.

(должность, Ф.И.О.)

Начальник отдела технологий работ на историко-
культурных территориях Управления историко-
культурных ландшафтов и гидротехнических
сооружений КГИЛП

Чирков А. Е.

(должность, Ф.И.О.)

Научный руководитель:

Научный руководитель
ООО «Квант-Т» Вафиади И. Г.

(должность, Ф.И.О.)

Представитель(и) лица,
осуществляющего авторский надзор:

Главный инженер проекта
ООО «Квант-Т» Гранатская В. А

(должность, Ф.И.О.)

Представитель(и) лица,
осуществляющего технический
надзор:

Ведущий инженер по строительному контролю
ООО «Сэтл Строй» Мартыненко П. В.

(должность, Ф.И.О.)

Представитель(и) иных организаций:

Генеральный директор
ООО «Пальмира» Мауль А. В.

(должность, Ф.И.О.)

I. Осуществила осмотр выполненных работ на объекте культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе
объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А.
Парамонова»)

Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия:

2. Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия:

Российская Федерация (Республика, область, район, город)			
Город Санкт-Петербург, (город)			
улица	Кожевенная линия	д.	1-3 лит. Р (строение 2)

Дата проведения проверки

" 16 " апреля 2024 г.

1. Общая характеристика объекта культурного наследия:

Участок, на котором расположено здание «Особняк-контора», находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга. Здание является частью комплекса бывшего Кожевенного завода А. А. Парамонова. Территория завода занимает часть квартала, ограниченного с юго-запада 26-й линией Василевского острова, с северо-востока Косой линией, с юго-востока Кожевенной линией и Масляным каналом с северо-восточной стороны. Лицевой фасад здания расположен на углу Кожевенной линии и Масляного канала. Со стороны Масляного канала к особняку примыкает здание бывшего заводского корпуса, со стороны Кожевенной линии - здание бывшего жилого дома. Здание нежилое, административного назначения, 2-3-х этажное с подвалом и чердаком. В плане здание представляет собой неправильный многоугольник со скругленным восточным углом. К основному объему стороны двора примыкает трехэтажная лестничная пристройка. Фасады здания оштукатурены, оформлены в классицистической стилистике, цоколь облицован известняковой плитой. Дворовый фасад, завершенный упрощенным карнизом, не имеет художественного оформления. В уровне 1-го этажа по 3-ей оси со стороны улицы Масляный канал оконный проем преобразован в дверной проем, по 3-ей оси со стороны Кожевенной линии также организован дверной проем с перебивкой и закладкой оконного проема. Со стороны дворового фасада часть оконных проемов заложена. В здании была произведена внутренняя перепланировка, некоторые помещения разделены путем устройства перегородок. Здание «Особняка-конторы» устроено на бутовом ленточном фундаменте с отделкой известняковой плитой. Стены сложены из полнотелого керамического кирпича на известково-песчаном растворе, перегородки – кирпичные, деревянные. Надподвальные перекрытия – сборные из мелкоформатных плит по металлическим балкам; междуэтажные перекрытия – деревянные оштукатуренные, своды по металлическим балкам и кирпичные; чердачные перекрытия – деревянные оштукатуренные. Лестничные клетки расположены в дворовой части здания. Сборная железобетонная лестница находится в 3-этажной пристройке. Историческая П-образная парадная лестница сохранилась в юго-западной части здания. Крыша здания двускатная, стропильная система деревянная, покрытие выполнено из оцинкованного металла по деревянной обрешетке. Системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации не функционируют. Здание не эксплуатируется.

Техническое состояние здания: отдельные конструкции и части конструкций



находятся в ограниченно-работоспособном, местами в аварийном состоянии, что создает опасность для пребывания людей, а именно:

- наличие бездействующей проводки, сетей и утилитарных металлических конструкций на дворовых фасадах здания.
- трещины по фасадам с раскрытием до 5 мм.
- деструкция и разрушение позднего штукатурного слоя поверхности цоколя;
- утрата штукатурных и лепных декоративных элементов;
- замачивания стен в уровне цоколя;
- деструкция штукатурной поверхности карниза;
- вертикальные трещины в карнизной части;
- локальные вывалы штукатурного слоя;
- локальные отсутствия заполнений оконных и дверных проемах по дворовому фасаду здания;
- наличие аварийного участка деревянного перекрытия над лестницей с забежными ступенями на 3-м этаже;
- наличие трещин в пятах цилиндрического свода перекрытия пом. №25 на 1 этаже.

В первую очередь рекомендуется выполнить комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия в целях предотвращения ухудшения состояния объекта, в том числе для устранения аварийности несущих конструкций, для ограничения доступа посторонних на территорию объекта и для обеспечения безопасности пребывания специалистов.

2. Проведены работы по сохранению объекта культурного наследия:

В рамках работ по первоочередным противоаварийным мероприятиям выполнены следующие работы:

- Демонтаж бездействующей проводки, сетей и утилитарных металлических конструкций на дворовых фасадах здания.
- Зашивка листами влагостойкой фанеры утраченных заполнений оконных и дверных проемов по дворовому фасаду.
- Обработка огнебиозащитным составом деревянных пиломатериалов для установки поддерживающих конструкций и влагостойкой фанеры для зашивки проемов.
- Установка защитных укрывных сеток на фасады.
- Установка (ремонт) внутренних дверей и установка действующих замков в помещениях №55,56,57,61 на 2-м этаже для обеспечения сохранности предметов охраны.
- Установка дверей в стене по оси 1 на 3-м этаже здания для предотвращения доступа из соседнего здания.
- Временная заделка сквозного отверстия в наружной стене в пом. №54 под оконным проемом.
- Устранение аварийности участка деревянного перекрытия над лестницей с забежными ступенями на 3-м этаже в составе: демонтаж аварийного деревянного перекрытия и деревянного марша с 3-го этажа на чердак, который также оказался аварийным; устройство временного перекрытия над лестницей в 2-х уровнях, которое опирается на пространственную конструкцию из деревянных рам и связей, установленных на бетонные ступени лестницы; объединение уровней перекрытия путем устройства деревянной лестницы и пандуса в чердачное пространство.
- Устройство поддерживающей конструкции в виде временных опорных деревянных рам под пята свода в месте образования и развития трещин в пом. №25 на 1 этаже.
- Установка маяков на трещины в пятах свода в пом. №25 с целью мониторинга развития трещин.

II. Участники приемки работ подтверждают перечень выполненных работ на объекте культурного наследия, согласно пункту 2 раздела I настоящего Акта.

III. В ходе приемки работ установлено:

Указанные в пункте 2 раздела I работы по сохранению объекта культурного наследия выполнены в полном объеме в соответствии с требованиями, установленными статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, а также согласованной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Проектная документация:

- Рабочий проект первоочередных противоаварийных мероприятий для здания «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2).

Рабочая документация. Том 1. Архитектурно-строительные решения. Шифр: 20.04.2023-ПА-О-АС.

Рабочая документация. Том 2. Проект организации работ по противоаварийным мероприятиям. Шифр: 20.04.2023-ПА-О-АС.

Комплексные научные исследования. Том 4. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций. Шифр: 20.04.2023-ПА-О-КНИ. ИТО1.

- Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта от 04.09.2023г (не оказывают влияние)

(указывается наименование проектной документации)

Рабочая документация
разработана

Общество с ограниченной ответственностью «Квант-Т»

*(полное наименование организации, с указанием
организационно-правовой формы)*

на основании

Задание КГИОП №01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2022г

(указывается дата и № задания на проведение работ)

Разрешение на
проведение работ
выдано:

Разрешения КГИОП № 01-26-3190/23-0-1 от 27.11.2023, срок действия разрешения до 26.01.2024.

(наименование органа, дата и N выдачи разрешения, срок окончания)

Отчетная документация,
включая научный отчет
о выполненных работах:

Отчётная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова») адрес объекта: г. Санкт Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литер Р (фактический адрес: Санкт Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2).

Первоочередные противоаварийные мероприятия. Шифр: 20.04.2023-ПА-О-НО

(рег. № 01-24-310/24-0-0 от 12.02.2024 утверждена КГИОП)

(наименование отчетной документации, дата утверждения)

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

Принять работы, представленные к сдаче на объекте культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова») (Основание: распоряжение КГИОП от 02.03.2022 №158-рп)

(Категория историко-культурного значения и наименование объекта культурного наследия)

выполненные на основании выданного разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки и с надлежащим качеством и в соответствии с требованиями, установленными статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия.

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия либо лицо, выступающее заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия:

Руководитель Дирекции специальных проектов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити»

(должность)

(подпись)

Шипунов В. В

(Ф.И.О.)

Представитель (и) органа охраны объектов культурного наследия:

Специалист 1-й категории отдела Петроградского и Василеостровского районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

(подпись)

Осипова А. П

(Ф.И.О.)

Начальник отдела технологий работ на историко-культурных территориях Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений КГИОП

(подпись)

Чирков А. Е.

(Ф.И.О.)

Научный руководитель, ответственный за авторский надзор :

Научный руководитель

Главный архитектор проекта ООО «Квант-Т»

(должность)



(подпись)

Вафиади И. Г.

(Ф.И.О.)

Представитель(и) лица, осуществляющего авторский надзор:

Главный архитектор проекта ООО «Квант-Т»

(должность)



(подпись)

Гранатская В. А.

(Ф.И.О.)

Представитель (и) лица, осуществляющего технический надзор:

Ведущий инженер по строительному

контролю ООО «Сэтл Строй»

(должность)



(подпись)

Мартыненко П. В.

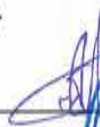
(Ф.И.О.)

Представитель (и) иных организаций:

Генеральный директор

ООО «Пальмира»

(должность)



(подпись)

Мауль А. В.

(Ф.И.О.)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси
Тел. (812) 41
E-mail
[https://www](https://www.kgiop.spb.ru)

КГИОП СПб
№ 01 24 402/24 0-1
от 17 04 2024



Рег. № 01-24-48

ООО «ГородЪ»

ул. Большая Разночинная, д. 14 А,
оф.505, Санкт-Петербург, 197110

КГИОП уведомляет о предоставлении государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк - контора» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Пармонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, лит. Р (стр. 2) (далее - Объект), «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Пармонова»), по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1-3, литера Р (фактический адрес: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (реставрация фасадов) шифр: 20.04.2023-ПД-О».

Задание на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия от 14.06.2023 рег. № КГИОП 01-21-2025/23-0-1.

Заказчиком разработки проектной документации является ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ИНН 7810781309, Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 3, корп. 1, стр. 1, оф. 612).

Проектная документация разработана ООО «Квант-Т» (ИНН 7813657726, Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д.14, лит. А, оф. 305(А), лицензия МКРФ 21797 от 15.12.2021, переоформлена от 19.05.2023 приказ №1418).

Основанием для согласования проектной документации, является положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы, оформленное Актом, подготовленным аттестованными экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Штиглиц М.С., Медведчиковой Г.Н., Лавриновским М.С.

В соответствии с выводами Акта от 20.06.2023 предлагаемые к проведению виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры народов Российской Федерации).

№	Шифр	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	20.04.2023-ПД-О-ПР	Предварительные работы. Пояснительная записка. Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН. Исходно-разрешительная документация
Раздел 2 Комплексные научные исследования		
2	20.04.2023-О - КНИ.ИАБИ	Историко-библиографические исследования

3	20.04.2023-О-КНИ. ОЧ	Архитектурные обмеры здания и фасадов
4	20.04.2023-О - КНИ.ИТО1	Инженерно-техническое обследование состояния строительных конструкций
5	20.04.2023-О - КНИ.ИТО2	Химико-технологическое обследование состояния строительных и отделочных материалов
6	20.04.2023-О-КНИ.ФФ	Фотофиксация существующей ситуации по фасадам
Раздел 3 Проект реставрации фасадов		
7	20.04.2023-ПД-О -ПЗ	Пояснительная записка
8	20.04.2023-ПД-О -АР 1	Архитектурные решения по реставрации фасадов
9	20.04.2023-ПД-О-АР 2	Методические рекомендации по реставрации фасадов
10	20.04.2023-ПД-О-ПОР	Проект организации работ по реставрации фасадов

Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП



Е.Е.Ломакина

Приложение № 8

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

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

Историческая справка

на объект, расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург,

Кожевенная линия д. 1-3, лит. Р (строение 2)

«Особняк-контора» Кожевенного завода А. А. Пармонова

Введение

Историческая справка описывает здание, располагающееся по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1 - 3, литера Р (строение 2). Здание является особняком комплекса Кожевенного завода А. А. Парамонова. Территория Кожевенного завода А. А. Парамонова занимает часть квартала, ограниченного с юго-запада 26-й линией Василевского острова, с северо-востока Косой линией, с юго-востока Кожевенной линией и Масляным каналом с северо-восточной стороны. Фасад здания расположен на углу Кожевенной линии и Масляного канала. Со стороны Масляного канала к особняку примыкает здание заводского корпуса, со стороны Кожевенной линии - жилой дом. Исследуемое здание «Особняк – контора» признано объектом культурного наследия и имеет кадастровый номер 78:06:0002092:4184.

История застройки района

Исследуемые здания расположены в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в юго-западной части Васильевского острова. Комплекс зданий входил в состав предприятия кожевенной промышленности, существовавшего с XVIII столетия. Сохранившиеся здания возводились и перестраивались в XIX-XX вв.

Васильевский — крупнейший остров в дельте Невы, прежде также называвшийся «Васильевым островом». Топоним *Wassilighenholm* (т.е., в переводе с немецкого — Васильев (Васильевский) остров (островок)) встречается в ливонской грамоте 1426 года, почти за 300 лет до основания Санкт-Петербурга¹. По-фински остров назывался Хирвисаари (*Hirvisaari*), т.е. Лосиным или Оленьим. Известно также шведское название Васильевского острова — Даммар-гольм (*Dammarholm*), которое фигурирует, к примеру, на реконструкции плана 1698 г., выполненной в 1872 г. архитектором Р. Е. Шварцем (см. илл. 1).

В допетровский период своей истории Васильевский остров был малонаселенной, покрытой лесом, территорией, на которой проживали местные рыбаки. После присоединения к России в начале XVIII столетия активное строительство началось на восточной окраине Васильевского острова. Главной архитектурной доминантой стал Меншиковский дворец, возведенный в 1710-1727 гг. архитекторами Д. М. Фонтаной и Г. И. Шеделем.

¹ Клейненберг И. Э. Упоминание в ливонском документе 1426 г. Васильевского острова // Вспомогательные исторические дисциплины. Т. XIX. Л., 1987. С. 66-69.

Дворец одного из ближайших сподвижников императора Петра Великого — светлейшего князя А. Д. Меншикова, был не только центром личной усадьбы первого петербургского генерал-губернатора, но он также выполнял и представительские функции: в нем проходили ассамблеи, приемы. Вскоре неподалеку от Меншиковского дворца появился и дворец будущего императора Петра II, Кунсткамера, здание Двенадцати коллегий и другие примечательные строения.

Если судить по немецкому плану Санкт-Петербурга 1715 года (см. илл. 2), очевидно, что активнее застраивалась именно восточная часть Васильевского острова, а сам он назывался также Меншиковским, хотя это название не прижилось, исчезнув, очевидно, после ссылки А. Д. Меншикова. Западная часть оставалась, преимущественно, пустынной. Впрочем, на указанном плане 1715 г. уже видна трассировка нынешнего Большого проспекта В. О. (изначально называвшегося Большой Перспективной (Першпективной) улицей). В 1721-22 гг. под руководством арх. Д. Трезини на западной окраине Васильевского острова был вырыт прямоугольный бассейн — база для гребных судов (галер), названная Галерной гаванью. Вокруг гавани образовались слободы, которые уже в XIX веке превратились в Гаванский участок Васильевской части. Большой проспект В. О. соединял «парадную» восточную часть острова с Галерной гаванью.

Если вновь обратиться к плану 1715 г., то на нем можно заметить строения вдоль набережной Большой Невы, в юго-западной части Васильевского острова. По всей вероятности, так на плане были обозначены амбары или склады. Слежавшуюся муку из таких амбаров разбивали специальными деревянными колотушками, которые называли токмачами или чекушами. Последнее определение — «Чекуши», как принято считать, и подарило название этой местности Васильевского острова². В этой же части острова был устроен и Масляный буян — склад для хранения масла, вокруг которого был прорыт Масляный канал, засыпанный в советское время.

Однако известность Чекушам, несомненно, принесли предприятия кожевенной промышленности. В петровскую эпоху кожевенные заводы размещались на Выборгской стороне, а с 1760-х гг. предприятия этой отрасли впервые стали появляться на юго-западе Васильевского острова. В 1774 г., согласно данным Большой топонимической энциклопедии Санкт-Петербурга,

² Цевелева И. В. Старейший промышленный район Петербурга — Чекуши на Васильевском острове // Пятые открытые слушания «Института Петербурга». Ежегодная конференция по проблемам петербурговедения. 10-11 января 1998 года. СПб., 1998. С. 105.

появляется топоним «Кожевенная линия»³. Сильное наводнение 1777 года не помешало сохранить Чекуши в качестве одного из центров кожевенного производства, наряду с Выборгской стороной и Рождественской частью, что было отмечено в указе 1785 года⁴.

В то же время к Кожевенной линии от пересечения Большого проспекта с 23-й линией под углом к проспекту была проложена Косая линия, разделившая территорию Чекуш пополам (её трасса наметилась еще к 1777 г. и называлась «дорога к Кожевенному заводу, в 1798 г. — Новая улица (или Новый проспект), а с начала XIX в. — Косая линия»).

К середине XIX в. застройка по Кожевенной линии Васильевского острова в целом определилась. Кожевенная линия, как было указано выше, делила владения на две части. Нечетная сторона до второй половины XIX — начала XX вв. развивалась как садово - огородная, сенокосная зона с жилой функцией. В основном, на нечетной стороне участков в первой половине XIX в. располагались жилые дома владельцев, а в глубине на длинных узких наделах — сады, огороды, сенокосные угодья. При некоторых находились жилые дома для мастеровых и работников. По четной (береговой) стороне участков находились производственные постройки кожевенных, красильных, сахарных и винных заводов, ткацких фабрик, а также жилые дома, выходящие фасадами на Кожевенной линии.

История застройки участка

В октябре 1785 года петербургский купец Петр Егорович Рудаков получил данную (свидетельство) на участок земли, «отведенной для постройки кожевенного завода на Васильевском острове по Большому проспекту (идущему ко взморью по левую сторону)»⁵. На плане Санкт-Петербурга 1792 г. Григорьева на юго-западной оконечности Васильевского острова уже присутствовало обозначение «Кожевенные заводы» (см. илл. 4). У взморья появилось сразу несколько кожевенных предприятий. Исследуемая территория находилась в непосредственной близости от Масляного (Сального) буяна. Как видно на подробном плане 5-го квартала Васильевской части из Атласа Санкт-Петербурга 1798 г., на участке № 606 находилось небольшое каменное здание, на побережье, а также три деревянных строения (см. илл. 5). Весьма подробно строения различных кожевенных заводов

³ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб., 2013. С. 194.

⁴ Керзум А. П., Шундалов И. Ю. Кожевенное производство // Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия. Т. 2. Девятнадцатый век. Кн. 3. К — Л. СПб., 2004. С. 299-300.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 1252. Оп. 1. Д. 130. Л. 1-5.

Чекушей обозначены на плане 1808 г., под № 161 (см. илл. 6). К 1823 г. Чекуши стали центром кожевенного производства: 11 петербургских заводов из 21 находились в этой местности⁶. В целях противопожарной безопасности вокруг Масляного (Сального) буяна был не позднее 1828 г. прорыт Масляный канал. Подробный план города, составленный под руководством генерал Шуберта в 1828 г., дает детальное представление о структуре исследуемого участка в этот период. Тогда к западу от Масляного буяна располагались два участка под №№ 684 и 685. Можно констатировать, что уже в 1828 г. сформировались основные планировочные принципы развития участка: здания располагались параллельно ломаной трассировке Кожевенной линии, переходящей в набережную Масляного канала, которая была параллельна другим линиям Васильевского острова (см. илл. 7). На исследуемом участке также обозначен садик с ландшафтным дизайном: вероятно, уже в это время хозяин завода устроил здесь свою усадьбу.

Согласно сведениям краеведов, завод неоднократно менял своих владельцев⁷. Как минимум с 1822 г. кожевенный завод находился в собственности купеческой семьи Соковых⁸. Главой семьи был купец 3-й гильдии Андрей Емельянович Соков⁹. В Центральном Государственном Историческом Архиве Санкт-Петербурга, в фонде Санкт-Петербургской Городской Управы, отложились чертежи строений исследуемого участка, начиная с 1831 года¹⁰. На одном из сохранившихся чертежей на углу Кожевенной линии и наб. Масляного канала появляется каменный особняк в стиле классицизм: двухэтажный, на цоколе, с арочным проездом со стороны набережной канала (см. илл. 9). Данный чертеж датируется 1831 г. и подписан архитектором Ливеном М.А.

В фонде Санкт-Петербургского городского кредитного общества отложились фиксационные чертежи на участке Соковых 1853-1883 гг.¹¹ Наличие дела в указанном фонде свидетельствует о том, что постройки были заложены владельцами кожевенного завода. Значительный интерес представляет генеральный план 1854 г. (см. илл. 10), к которому привязаны чертежи построек на участке, сверенные с натурой в 1872 г. архитектором Иваном Климовым. В частности, сохранились фиксационные чертежи

⁶ Керзум А. П., Шундалов И. Ю. Кожевенное производство... С. 301.

⁷ Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова. М., 2007. С. 157.

⁸ Аллер С. И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов: на 1823 год. СПб., 1822. С. 164.

⁹ Там же. С. 506.

¹⁰ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100.

¹¹ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010.

(фасады, поэтажные планы, разрез) исследуемого здания (илл. 11-16). Чертежи 1854 года были подписаны архитектором Андреевым Л.П. Лицевая часть здания была 2-х этажной на подвалах. Со стороны Масляного канала располагался проезд во двор. Как видно, на углу здания располагался балкон, не сохранившийся до наших дней (см. илл. 11, 12, 14). Оштукатуренный фасад здания был украшен лепниной над окнами 2-го этажа и замковым камнем над каждым окном 1-го этажа. Дворовая часть особняка была 3-х этажной. Вход в особняк осуществлялся со двора, над входными группами были установлены навесы. На 1-м этаже располагались жилые и хозяйственные помещения. Часть комнат сдавались внаем. На 2-м этаже была квартира владельца завода, остальные помещения занимались конторой завода. В закладных документах исследуемое здание описывается как имеющее «богатую внутреннюю отделку»: «в угловом доме бельэтаж имеет роскошную отдельную барскую квартиру со всеми новейшими приспособлениями». В описи к документам упомянуто, что крыша особняка покрыта железом, балкон был на чугунных кронштейнах с металлической решеткой, полы жилого здания были паркетными и каменными, а также среди множества печей были 6 голландских печей и мраморный камин¹².

Со стороны Кожевенной линии к исследуемому зданию примыкал жилой дом (илл. 17), с другой стороны по Масляному каналу располагался 1-этажный заводской корпус (илл. 18).

С 1883 года кожевенный и сыромятный завод перешел к А. А. Парамонову, владельцу фирмы «А. Парамонов», существовавшей с 1837 года. Новый владелец расширил производство и создал при заводе мастерские шорно-седельных и амуничных изделий.

Первые проекты реконструкции и строительства, инициированные новым владельцем, можно отнести к 1886 г.¹³, в архиве сохранилось множество чертежей зданий завода. Многие проекты не были реализованы. Например, в 1898 г. был спроектирован крупнейший заводской каменный корпус (обозначенный на генеральном плане 1898 г. лит. Б) (см. илл. 19-23). Данный проект не был реализован в первоначальном виде.

В 1901 г. было разрешено достроить одноэтажный заводской корпус, примыкающий к особняку со стороны Масляного канала, 2-мя этажами с мансардой¹⁴ (илл. 24-27). Следует обратить внимание на то, что заводской

¹² ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3054. Л. 22-99.

¹³ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 61-71.

¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 156-163

корпус был построен вплотную к особняку. Левая часть фасада заводского здания, в 3 световых окна, выполнена в стиле особняка и имеет отштукатуренный фасад. На фотоснимке 1926 г., сохранившемся в Государственном музее истории, видна уже сформированная линия лицевого фасада зданий по Масляному каналу (илл. 51) сохранившаяся до настоящего времени.

В 1902 г. и 1915 г. были подготовлены проекты устройства крытого балкона, располагающегося на углу особняка-конторы, которые не были реализованы (см. илл. 28-31). В целом, здание сохранило свои объемы, часть исторического декора (замковые камни, сандрики, профилированные карнизы) и большую часть оконных проемов.

В рамках проекта архитектора В. Вейс от 1915 г. заводской корпус (строение 3), увеличился с северной стороны за счёт надстройки этажей на одноэтажную пристройку для паровых котлов, пристроенную в 1860х гг (илл.31). Со стороны двора была пристроена кочегарка с заводской трубой.

Проектные и строительные работы на кожевенном заводе продолжались в годы Первой мировой войны.

К 1915 г. на участке А.А. Парамонова находились следующие здания: жилой дом, выходящий на Кожевенную линию, угловое здание с квартирой владельца завода (особняк), заводской корпус со стороны Масляного канала. В глубине участка ещё одно здание завода и мастерских, сарай.

В период с 1917- 1926 гг. на набережной Масляного канала, рядом с заводским корпусом, было возведено здание котельной, сохранившееся до настоящего времени и являющееся объектом культурного наследия.

В августе 1917 г. был заключен договор о продаже А. А. Парамоновым братьям Н. И. и А. И. Петровым и братьям Г.М. и А.-Е.М. Канам кожевенного завода и седельно-шорных мастерских¹⁵. Таким образом, частный завод превратился в акционерное общество¹⁶, правда, в таком статусе он сохранялся недолго. После захвата власти большевиками, на основании декрета СНК от 20 июня 1918 г., завод был национализирован. Постановлением от 31 октября 1918 г. он перешел в ведение ВСНХ РСФСР¹⁷. По другим данным, завод был

¹⁵ ЦГА СПб. Ф. Р-1784. Оп. 1. Д. 47. Л. 1-5 об.

¹⁶ Там же. Л. 37.

¹⁷ Информация о фонде ЦГИА СПб Ф. 1252 «Кожевенный завод и мастерские седельно-шорных и амуничных изделий А. А. Парамонова. Петроград. Конец 1780-х–1918».

национализирован постановлением президиума ВСНХ от 29 октября 1918 г.¹⁸, передан в ведение Петроградского комитета Райкожи (с февраля 1919 г. — Губкожи) и переименован в Петровский кожевенный сыромятный завод № 4. В конце 1921 г. вошел в состав предприятий Петрокожтреста (с 1924 г. — Ленкожтреста) и переименован в 4-й государственный кожевенный завод, в 1922 г. — в Кожзавод имени Коминтерна¹⁹, в документации также встречается название: завод «Коминтерн». Дальнейшая подчиненность завода: с 1936 г. — Главное управление кожевенно-обувной промышленности Наркомата легкой промышленности СССР, в 1938 г. — Главное управление обувной, шорно-седельной и галантерейной промышленности (Главобувь) Наркомата легкой промышленности СССР, с 1939 г. — Главное управление кожевенной промышленности (Главкож) Наркомата (с марта 1946 г. Министерства) легкой промышленности СССР. На 1950 г. полное название — Ленинградский государственный кожевенный завод «Коминтерн» Главного управления кожевенной промышленности (Главкож) Министерства легкой промышленности СССР. В начале 1990-х гг. на базе бывшего завода «Коминтерн» было образовано совместное российско-германское предприятие «Ленкожвест».

Таким образом, в годы советской власти судостроительное производство, производства кабеля, кожевенных предприятий, ткацкой и красильной фабрик, сложившихся на Кожевенной линии, оставались по-прежнему актуальным.

В советское время реконструкция и строительные работы на территории бывшего кожевенного завода Парамонова не прекращались.

В 1921 г. была подготовлена смета на ремонтные работы в зданиях завода²⁰. В 1925 г. был подготовлен проект переустройства бывшего здания общежития для рабочих в помещение для культурно-просветительских кружков²¹. Это здание, располагавшееся на северной границе территории завода, в 1925 г. пустовало, использовалось для хранения материалов. Частично оно было каменным, частично — деревянным. Деревянные строения были окончательно снесены в период между 1957 и 1962 гг. (см. илл. 46, 47).

¹⁸ Информация о фонде ЦГА СПб. Фонд Р-1784 Ленинградский кожевенный завод «Коминтерн» Министерства легкой промышленности СССР. Ленинград. 1917–1950.

¹⁹ ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 6. Д. 257. Л. 15.

²⁰ ЦГА СПб. Ф. Р-1831. Оп. 1. Д. 519. Л. 177–177 об.

²¹ ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 662. Л. 3, 6.

В 1927 г. был разработан проект новой канализации для завода «Коминтерн»²² (илл. 33). В рамках проекта на 3-м этаже исследуемого здания была возведена надстройка для помещения для водяных баков (илл. 34), сохранившаяся до настоящего времени.

К 1928 г. был подготовлен проект расширения и переоборудования кожевенного завода «Коминтерн» (см. илл. 35). Результатом этих преобразований стала реконструкция старых заводских корпусов и возведение новых (илл. 41). Были и нереализованные проекты. Например, в 1928 г. планировалась надстройка главного (лицевого) корпуса завода, выходящего на набережную Масляного канала, четвертым этажом, которая не осуществилась²³. В 1931 г. рядом с исследуемым зданием со стороны Кожевенной линии был реконструирован жилой дом (илл. 36-40).

Согласно постановлению Президиума Ленинградского Совета, озвученному на заседании 13.12.1936 г., во исполнении решения Совнаркома СССР от 23 ноября 1936 г., руководство кожевенного завода «Коминтерн» было обязано не позднее 1 января 1937 г. передать Балтийскому заводу часть территории завода «Коминтерн», со всеми строениями, которые находились на этой территории (склад химических материалов и машин, гараж, конюшню, склад огнеопасных материалов, общежитие и столовую)²⁴. Тем не менее здания Особняк-контора и Котельная, которые в настоящий момент являются объектами культурного наследия, остались во владении завода «Коминтерн».

В довоенный период при фабриках и заводах находились жилые дома для рабочих — каменные и деревянные, часть которых была утрачена во 2-й половине XX в., а часть — приспособлена под офисные функции.

В годы Великой Отечественной войны Наркомату легкой промышленности было разрешено частично эвакуировать завод им. Коминтерна из Ленинграда в г. Киров, на кожевенный завод им. Октябрьской революции, для чего выделили 15 вагонов²⁵.

Во время войны здания завода «Коминтерн» не получили значительных повреждений. Строения видны на немецкой аэрофотосъемке 1940-х гг (см. илл. 54), и на последующих планах топосъемки от 1957 г. (илл. 47) и 1962 г.

²² ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 2713.

²³ См.: ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп.3-1. Д. 4223.

²⁴ ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 2. Л. 9.

²⁵ ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 59. Л. 16.

(илл. 48). Также согласно фотографии от 1949 г. после войны сохранился фасад корпуса по Кожевенной линии (илл. 55).

В 1950-е гг. был разработан проект газификации кожевенного завода им. Коминтерна. Основные агрегаты были размещены в здании котельной (Кожевенная линия, 1-3, лит. Д) (см. илл. 43-46). В рамках проекта к котельной были присоединены служебные пристройки со стороны двора.

В период между 1957 и 1962 г. в здании Особняк-контора был заложен арочный проезд во двор со стороны набережной Масляного канала (илл. 47, 48).

В 1967 г. Ленгорсовет разрешил построить двухэтажное здание проходной справа от котельной вдоль Масляного канала вместо старой деревянной проходной²⁶. До настоящего времени здание проходной не сохранилось.

Начиная с 2000-х гг. с заводских территорий, расположенных по Кожевенной линии, производство было частично выведено. Здания стали использовать под офисы, небольшие мастерские, склады, шиномонтаж и т.д. Некоторые производственные здания после приспособления используются для выставочно-развлекательных целей и для размещения предприятий общественного питания.

Распоряжением КГИОП № 158-рп от 02.03.2022 г. «Особняк-контора» (Кожевенная линия, 1-3, лит. Р) и «Котельная» (Кожевенная линия, 1-3, лит. Д) были включены в Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга в качестве объектов культурного наследия регионального значения²⁷.

На протяжении последних нескольких лет комплекс построек кожевенного завода купцов Соковых – А. А. Парамонова (впоследствии – Петровского кожевенного сыромятного завода № 4, 4-го государственного кожевенного завода, государственного кожевенного завода «Коминтерн», с 1991 по 1998 гг. – ООО СП «Ленкожвест») не эксплуатируется.

²⁶ ЦГА СПб.Ф.Р-7384.Оп.42.Д.1406

²⁷ Кожевенный завод А.А. Парамонова // Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. URL: https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/1485/; Котельная // Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. URL: https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/1486/; Особняк-контора // Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. URL: https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list_objects/1487/

Заключение

Исследуемый объект- Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенного завода А. А. Парамонова»), по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 1 - 3, литера Р (строение 2).

К 1830-м гг. уже велась застройка исследуемого участка завода. Первые чертежи фасада особняка датируются 1831 г. – подписаны архитектором Ливеном М.А.

Здание «Особняк-контора» возведено в 1830-е годы, автор проекта точно не установлен.

В архивах г. Санкт-Петербурга сохранились первые детальные планы, фасад и чертежи особняка-конторы от 1854 г., подписанные архитектором Андреевым Л.П. Исследуемое здание было построено 2-х этажным на подвалах с лицевой стороны, и 3-х этажным со стороны двора. На 1-м этаже располагались жилые и хозяйственные помещения. Часть комнат сдавались внаем. На 2-м этаже была квартира владельца завода, остальные помещения занимались конторой завода. Внутри особняк имел богатое убранство. Вход в особняк осуществлялся со двора, над входными группами были установлены навесы. На углу здания располагался балкон, не сохранившийся до наших дней.

Со стороны Масляного канала располагался проезд во двор, который был заложен в период между 1957 и 1962 г.

С южной части здания на 3-м этаже была построена надстройка для помещения для водяных баков в рамках проекта новой канализации 1927 года. Данное помещение сохранилось до настоящего времени.

Внутренняя часть особняка перестраивалась, было изменено количество помещений, расположение перегородок, но капитальные стены остались на местах согласно планам 1854г.

Оштукатуренный фасад здания украшен лепниной над окнами 2-го этажа и замковым камнем над каждым окном 1-го этажа. Окна подвала частично заложены.

Сравнивая чертежи исследуемого здания от 1854 г. с состоянием здания в настоящее время, можно сделать следующие выводы:

- проезд со стороны Масляного канала был заложен и на месте арки было организовано новое помещение с 2-мя окнами, выходящими на лицевой фасад
- замковый камень, который располагался над аркой, сохранил своё местоположение
- на месте окна 1-го этажа, ранее располагающегося слева от проезда во двор, была прорублена дверь
- угловой балкон 2-го этажа не сохранился до наших дней
- на первом этаже со стороны Кожевенной линии 3-е окно слева также было заложено и на этом месте была прорублена дверь, внутри здания построена лестница для подъема на 1-й этаж
- опираясь на план 1-го этажа от 1854 г., по фасаду, выходящему на Кожевенную линию, 2-е окно от края здания являлось фальш окном (илл.13) – в настоящее время окно прорублено.

Следует отдельно обратить внимание на место примыкания здания Особняка-конторы и заводского корпуса. Часть лицевого фасада заводского корпуса в первые 3 окна выполнена в стиле Особняка-конторы и имеет оштукатуренный фасад. Визуально данная часть здания выглядит одинаково с Особняком-конторой и создаётся впечатление, что является продолжением фасада «Особняка-конторы». Тем не менее три световых окна 2-го этажа имеют полуарочную форму, что выбивается из ровного ряда одинаковых окон по лицевому фасаду. Над полуарочными окнами отсутствуют надоконные сандрики и лепнина как у особняка. Детальный анализ имеющихся чертежей и планов по исследуемому заводу показал, что в 1831-м г. здание Особняка-конторы было 2-х этажным с лицевого фасада по Масляному каналу, а заводской корпус, построенный в период с 1831 по 1854 гг, до 1901 г. был каменным и одноэтажным. По проекту 1901 г. заводской корпус увеличили 2-мя этажами с мансардой.

На всех последующих планах, касательно реконструкции старого заводского корпуса, вышеупомянутая часть фасада на 3 окна 2-го этажа, всегда являлась частью заводского здания.

Также на фотоснимке 1926 г. видна уже сформированная линия лицевого фасада зданий по Масляному каналу, где описываемая часть строения уже имела вид, сохранившийся до настоящего времени.

Таким образом можно утверждать, что часть здания в 3 световых окна принадлежит зданию заводского корпуса, хоть и имеет схожий лицевой фасад со зданием Особняка-конторы.

Архивные источники

Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб):

ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 6. Д. 257;
 ЦГА СПб. Ф. Р-1784. Оп. 1. Д. 47;
 ЦГА СПб. Ф. Р-1831. Оп. 1. Д. 519;
 ЦГА СПб. Ф. Р-1831. Оп. 3. Д. 26;
 ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 771;
 ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 772;
 ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 773;
 ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774;
 ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 776;
 ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 2;
 ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 36. Д. 59;
 ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 42. Д. 1406;
 ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 53. Д. 305;
 ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 1. Д. 4421;
 ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов

Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб)

Вр 6715

Гр 65658

Гр 70190

Государственный музей истории Санкт-Петербурга

КП 154092

**Центральный государственный архив научно-технической
документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб):**

ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 662;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 1913;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 2713;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 4223;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 4812;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 5894;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 6103;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8497;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8683;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8695;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 8797;
ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 10061;

**Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга
(ЦГИА СПб):**

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100;
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2101;
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010;
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 3054;
ЦГИА СПб. Ф. 1252. Оп. 1. Д. 122.

Литература

Аллер С. И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов: на 1823 год / издал Самуил Аллер. СПб., 1822.

Барышников М. Н. Деловой мир Петербурга. Исторический справочник. СПб., 2000.

Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга: Полное издание уникального российского историко-географического труда середины XVIII века / Северо-Западная Библейская Комиссия; С.-Петербургский филиал Архива РАН; отв. ред. — К. И. Логачев и В. С. Соболев; сост. вступит. части — К. И. Логачев и В. С. Соболев; сост. историко-географического ключа — К. И. Логачев; подгот. текста к публикации — К. И. Логачев, В. С. Соболев, Э. Н. Филипова и Л. Н. Логачева. СПб., 1997.

Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев, А. Б. Рыжков и др. СПб., 2013.

Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова. М., 2007.

Пятые открытые слушания «Института Петербурга». Ежегодная конференция по проблемам петербурговедения. 10-11 января 1998 года. СПб., 1998.

Три века Санкт-Петербурга. Энциклопедия. Том II. Девятнадцатый век. Книга третья. К-Л. СПб., 2004.

Интернет-ресурсы

<http://www.aroundspb.ru> (Портал «Окрестности Петербурга»)

<http://www.citywalls.ru> (Архитектурный сайт Санкт-Петербурга «Citywalls»)

<http://www.encspb.ru> (Историко-культурный интернет-портал «Энциклопедия Санкт-Петербурга»)

<http://www.etomesto.ru> (Планы и карты)

<https://kgior.gov.spb.ru> (Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга)

<https://pastvu.com> (PastVu – ретроспектива среды обитания человечества)

<http://retromap.ru> (Коллекция старых карт городов России и зарубежья)

<https://yandex.ru> («Яндекс»)

Альбом исторической иконографии



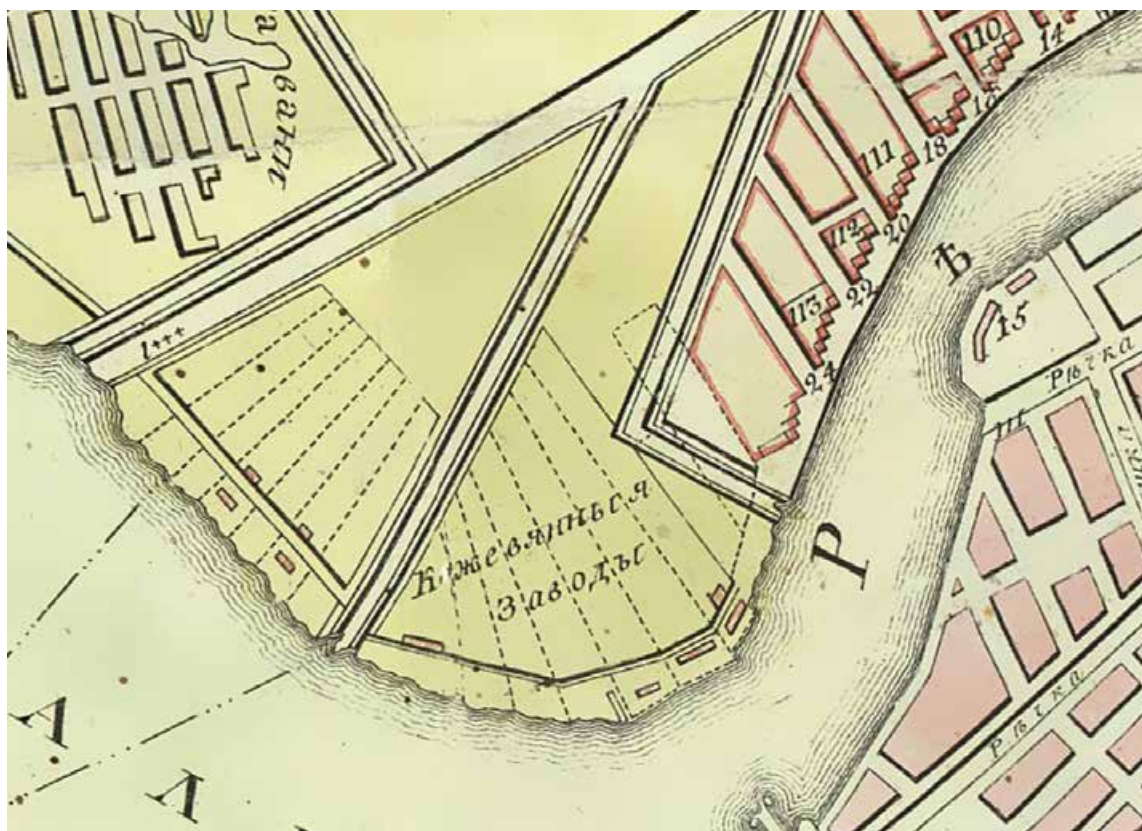
Илл. 1. Фрагмент плана местности, занимаемой ныне Санкт-Петербургом. Первоначально снят в 1698 году. Данный вариант — копия 1872 г. архитектора Р. Е. Шварца с плана 1737 г. Ц. И. Шварца. https://www.aroundspb.ru/karty/291/1698_before_SPb



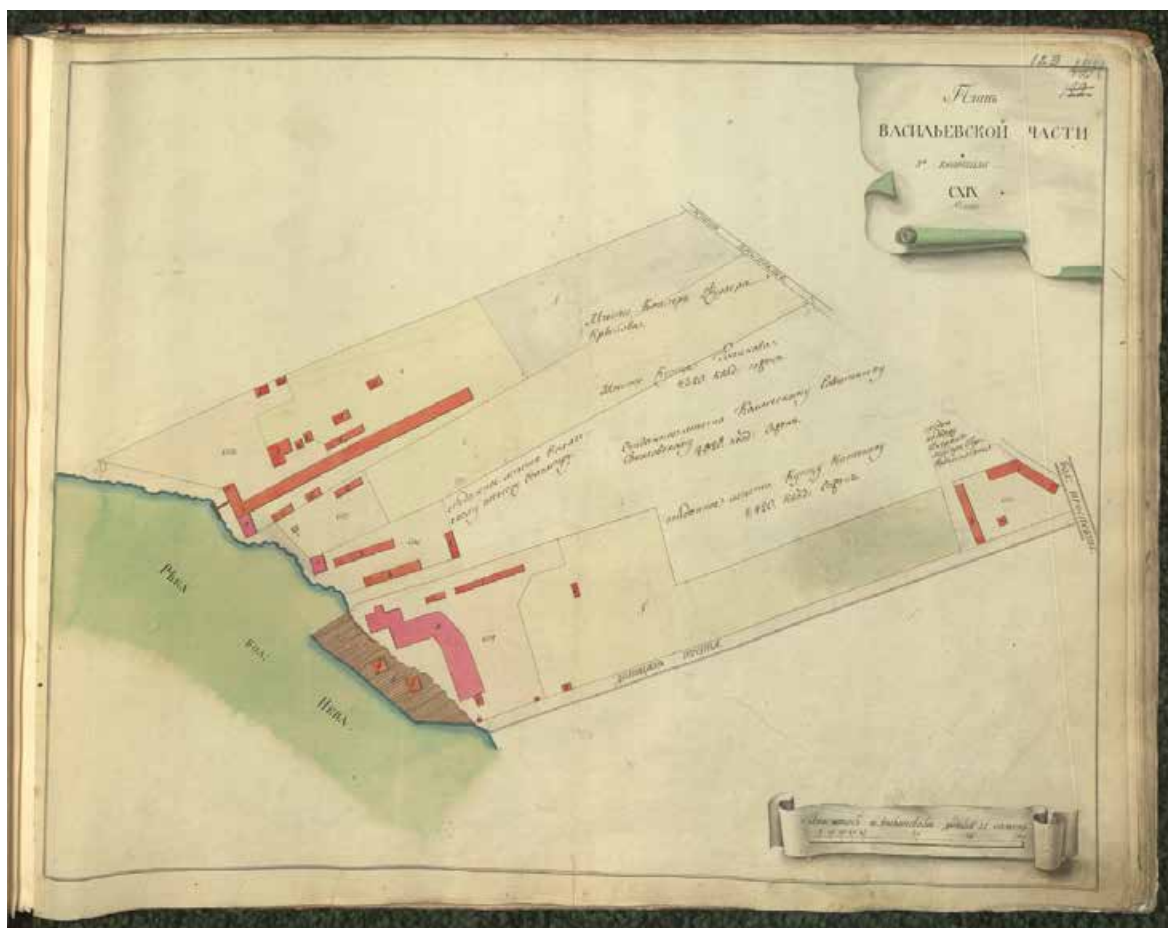
Илл. 2. Фрагмент немецкого плана Санкт-Петербурга. [1715 г.]. Grundriss der Festung Statt und Situation St. Petersburg. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1715/



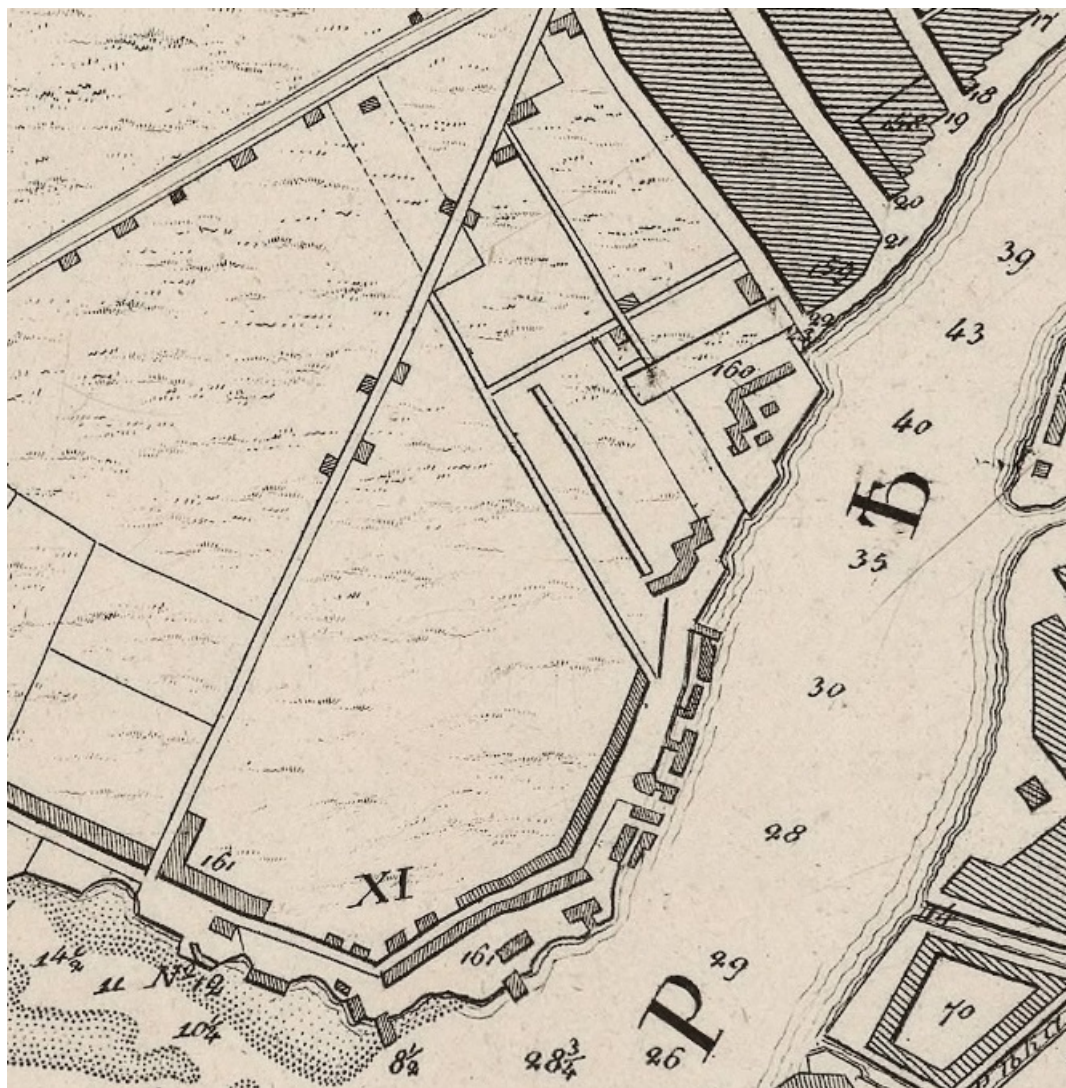
Илл. 3. Фрагмент плана Санкт-Петербурга 1753 г., изданный Императорской академией наук и художеств в Санкт-Петербурге. Топоъемка местности проходила в 1748–1749 гг. под руководством адъютанта И. Ф. Трускотта. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/



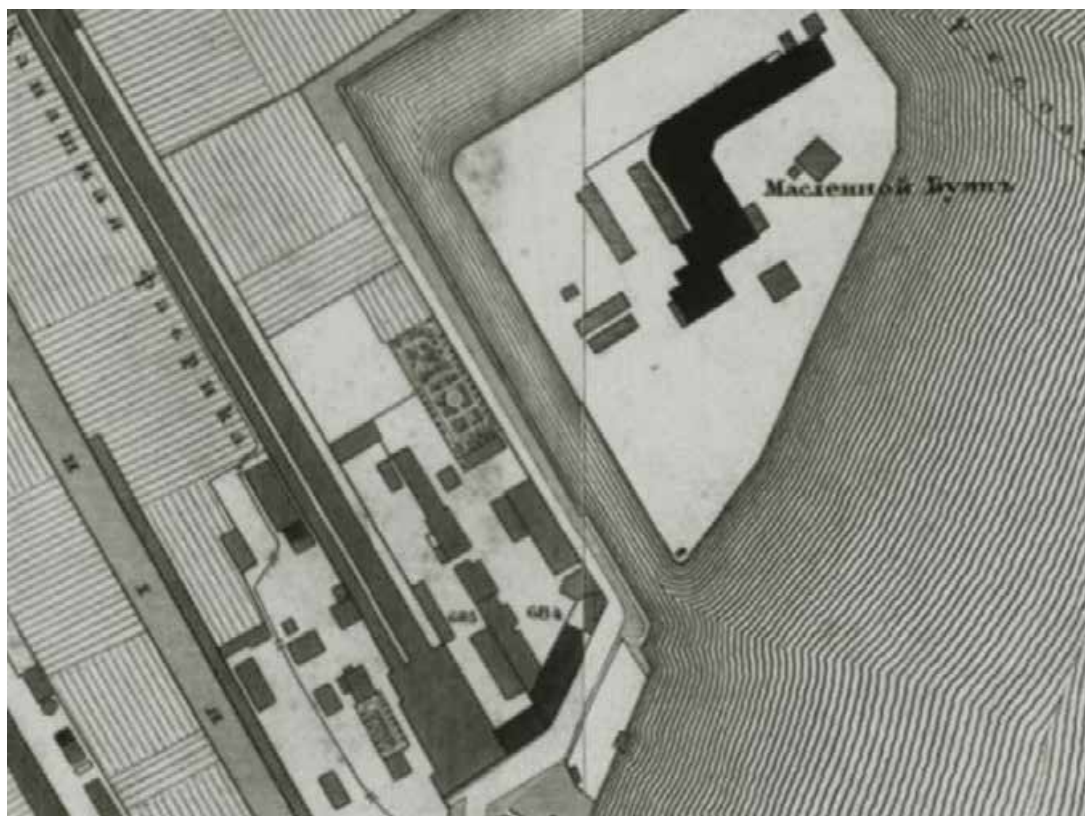
Илл. 4. Фрагмент плана Санкт-Петербурга, составленный П. Григорьевым. 1792 г.
http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1792-grigoryev/



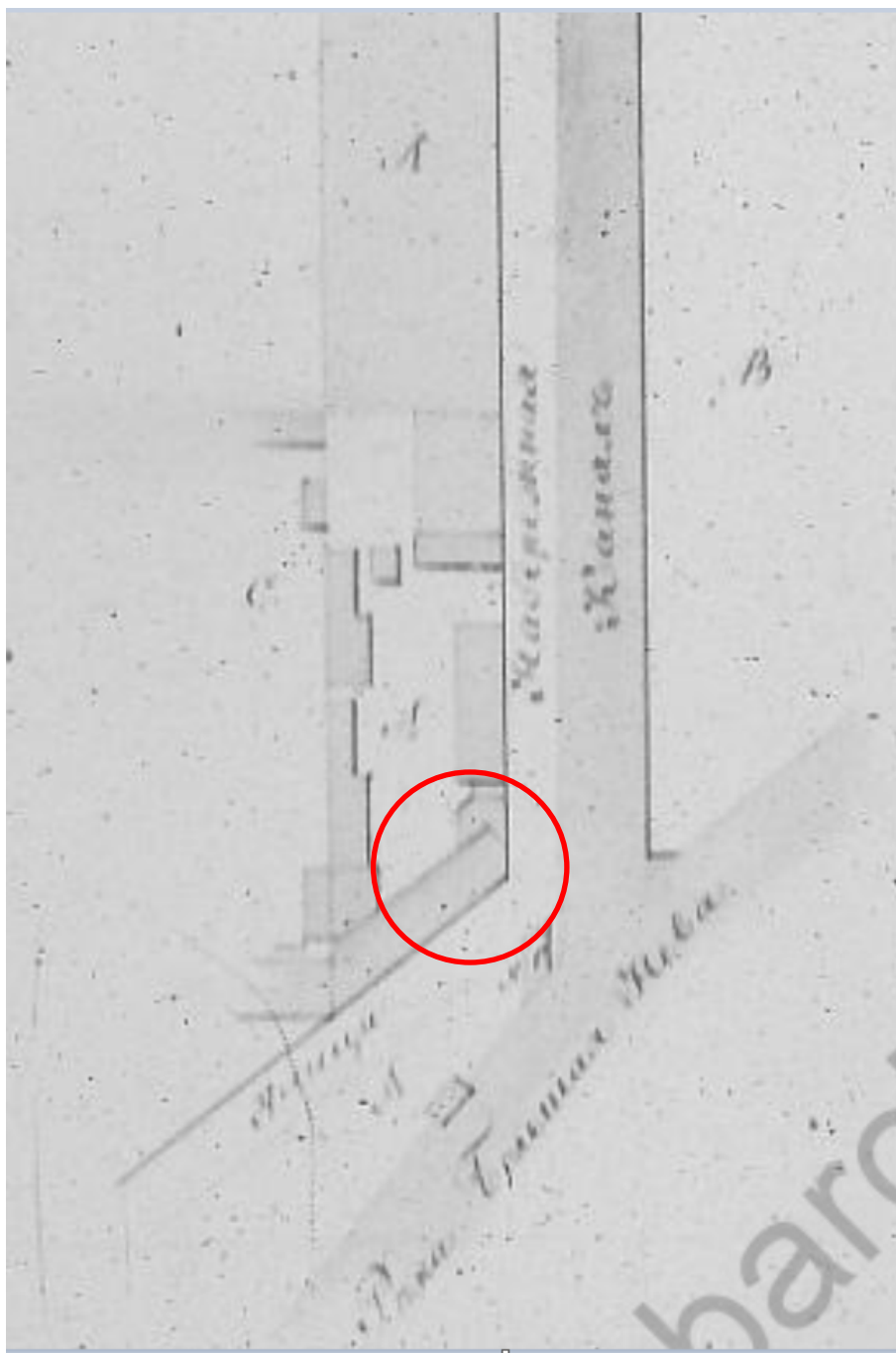
Илл. 5. План 5-го квартала Васильевской части из Атласа Санкт-Петербурга 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 123.



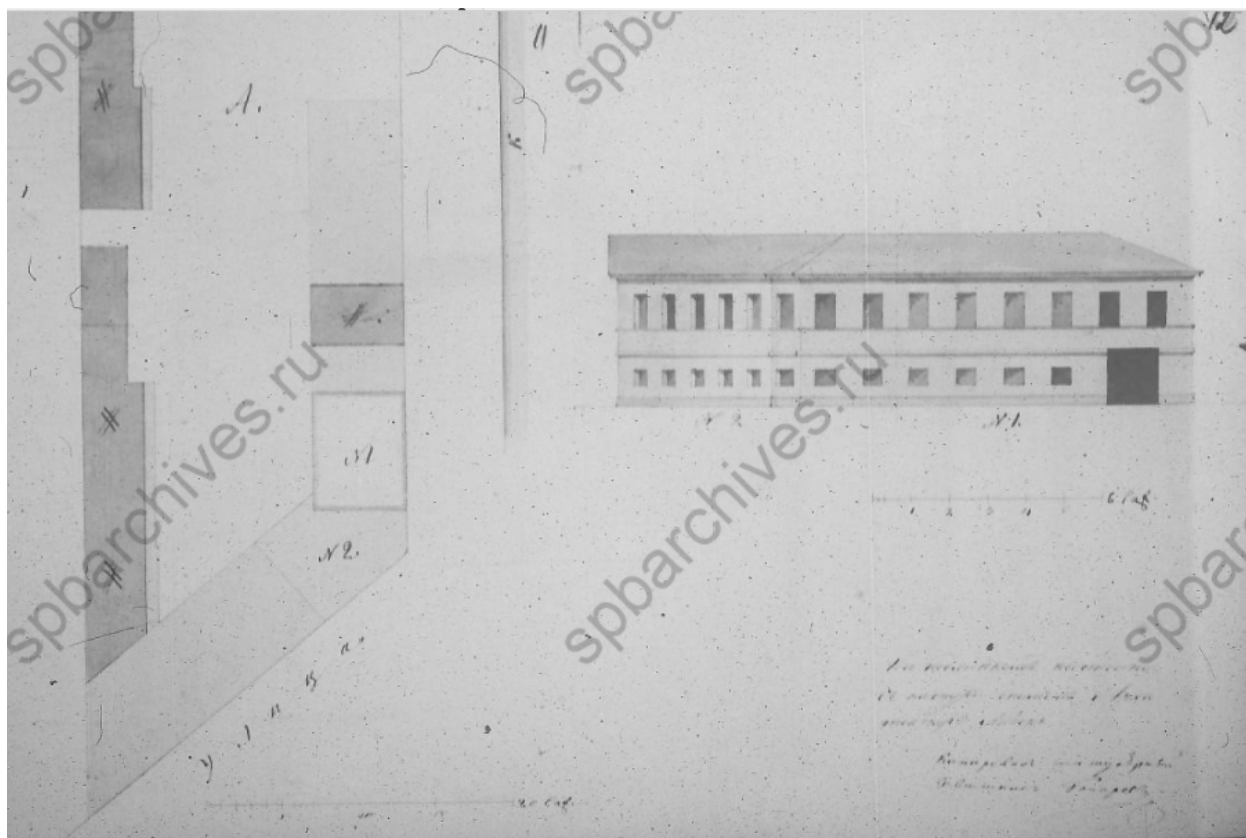
Илл. 6. Фрагмента плана Санкт-Петербурга, исправленного по состоянию на 1808 г. вице-адмиралом Сарычевым. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1808-a/



Илл. 7. Фрагмент «Подробного плана столичного города Ст.-Петербурга, снятого по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Шуберта». 1828 г.
http://retromap.ru/show_map.php?mcode=1418281

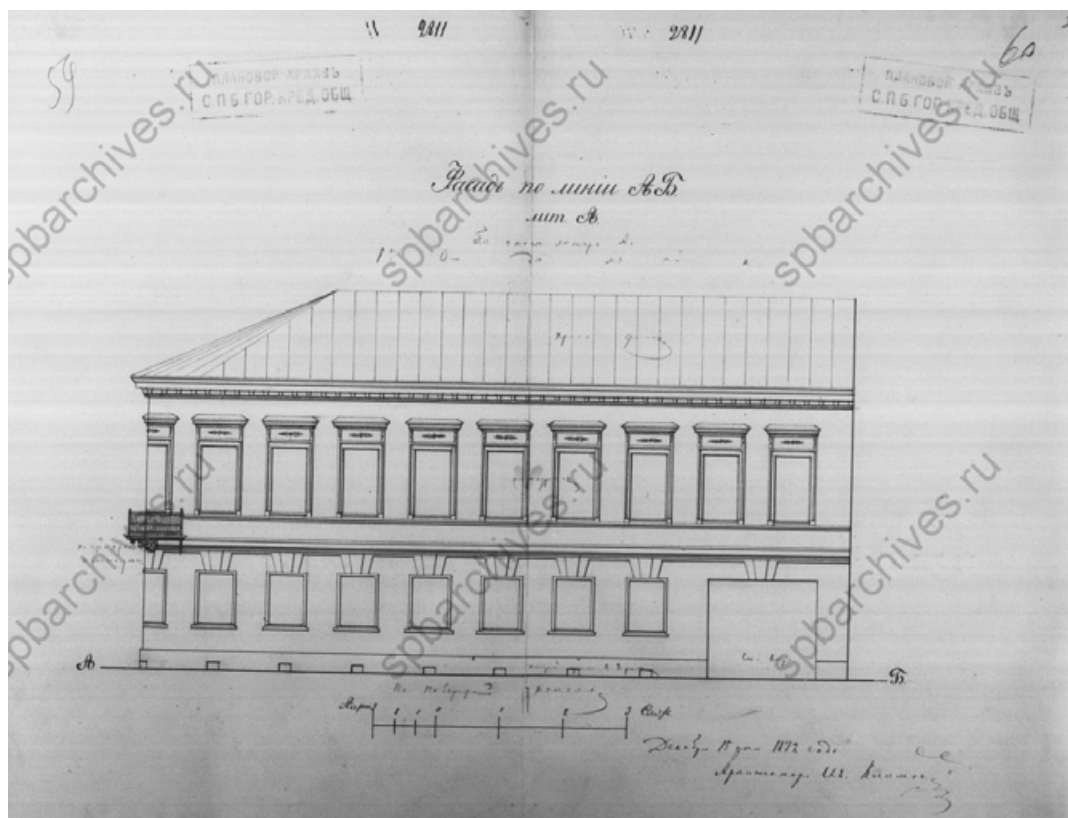


Илл. 8. Генеральный план участка № 685 петербургского купца Сокова в 5-м квартале Васильевской части Санкт-Петербурга. 1831 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 3-4.

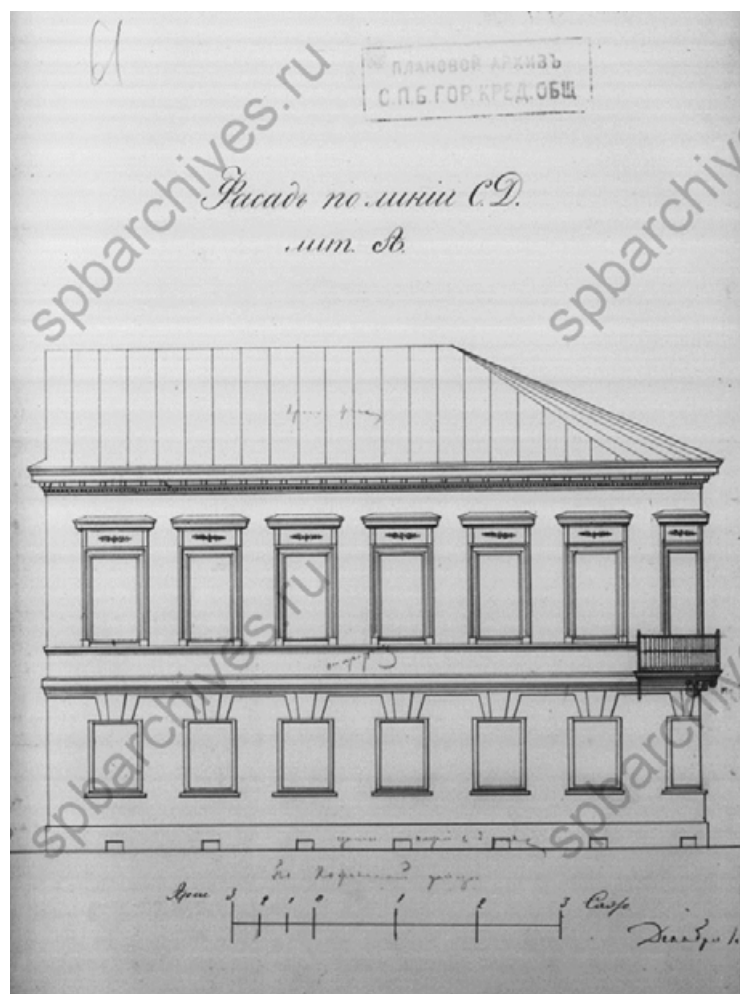


Илл. 9. Фрагмент генерального плана и фасад каменного здания на углу Кожевенной линии и набережной Масляного канала на участке № 685 петербургского купца Сокова в 5-м квартале Васильевской части Санкт-Петербурга. 1831 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 11-12.

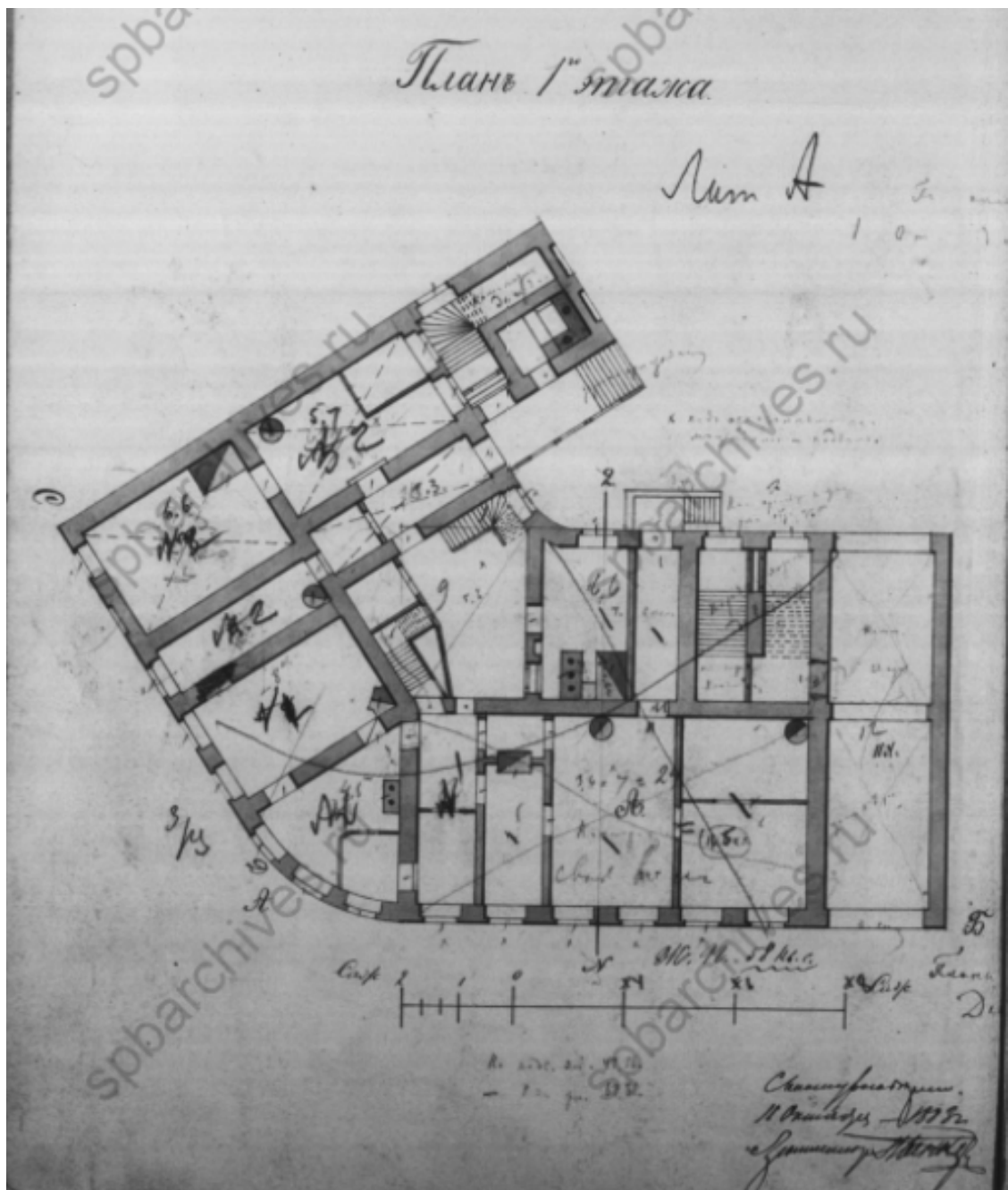
Илл. 10. Генеральный план территории кожевенного завода на участке вдовы купца Сокова. 1854 г. Архитектор Андреев. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 39-40.



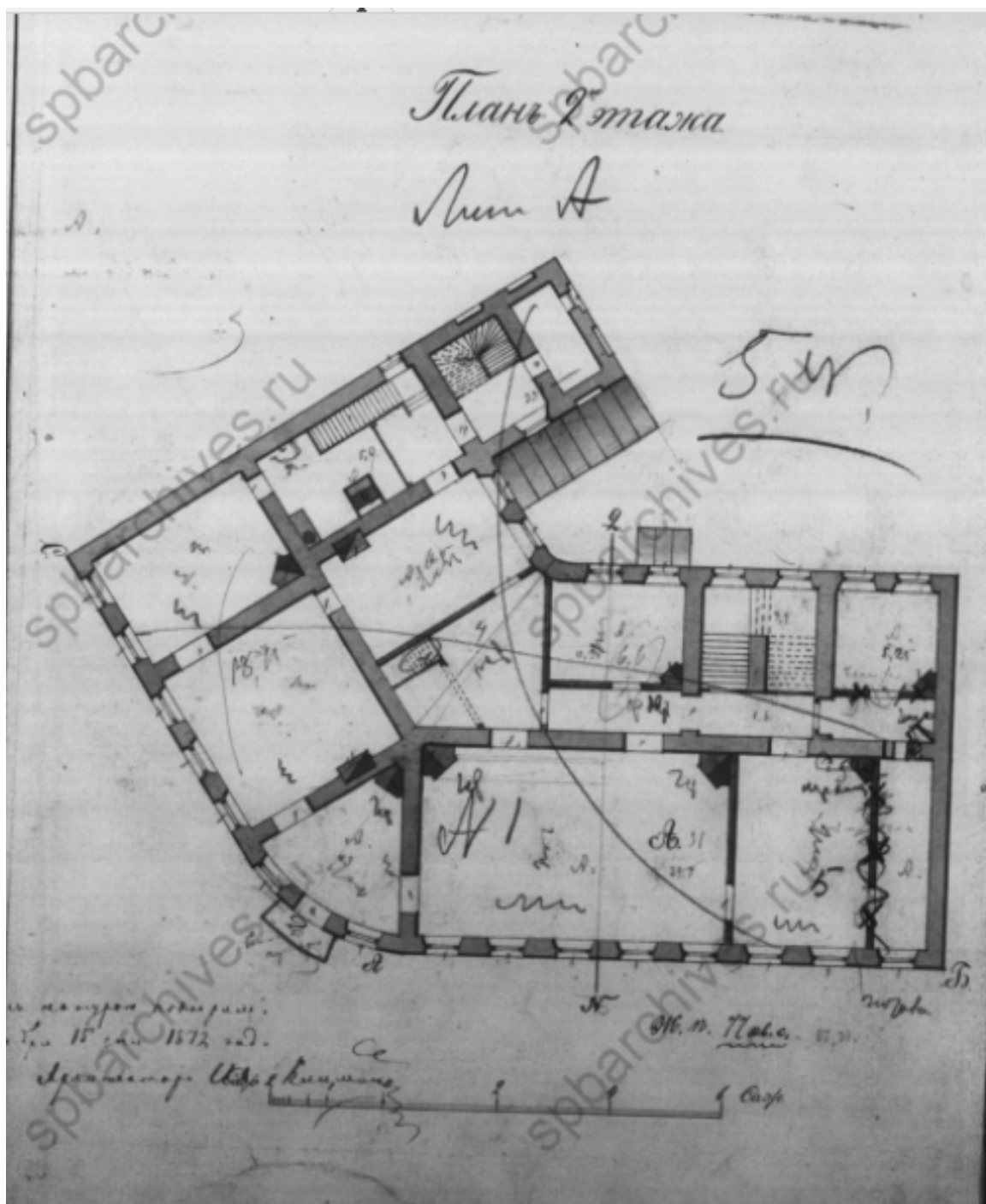
Илл. 11. Фасад здания (на плане 1854 г. лит. А) со стороны Масляного канала.
 Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА
 СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 59-60.



Илл. 12. Фасад здания (на плане 1854 г. лит. А) со стороны Кожевенной улицы.
 Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА
 СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 61.

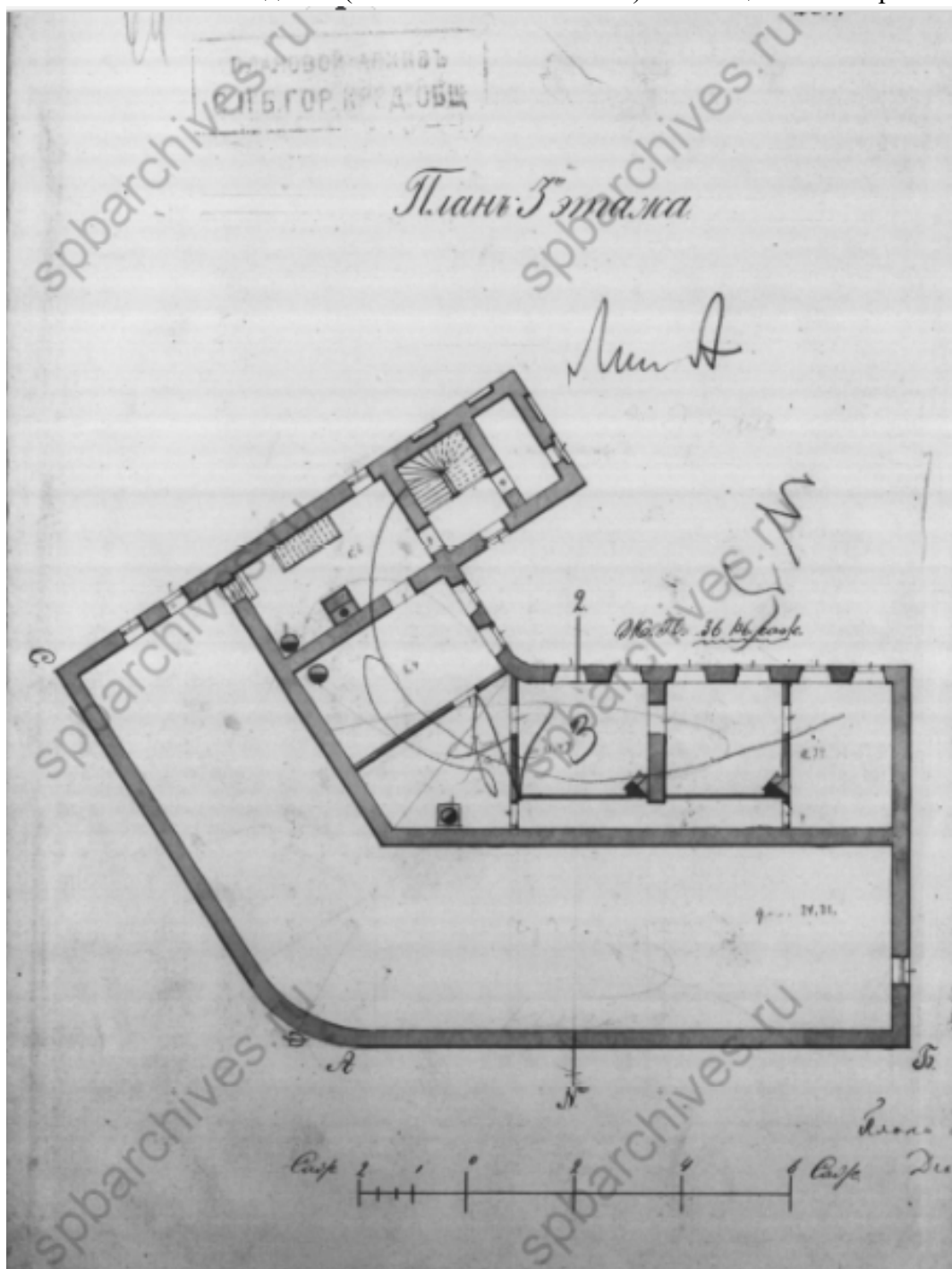


Илл. 13. План 1-го этажа здания (на плане 1854 г. лит. А). Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 42.

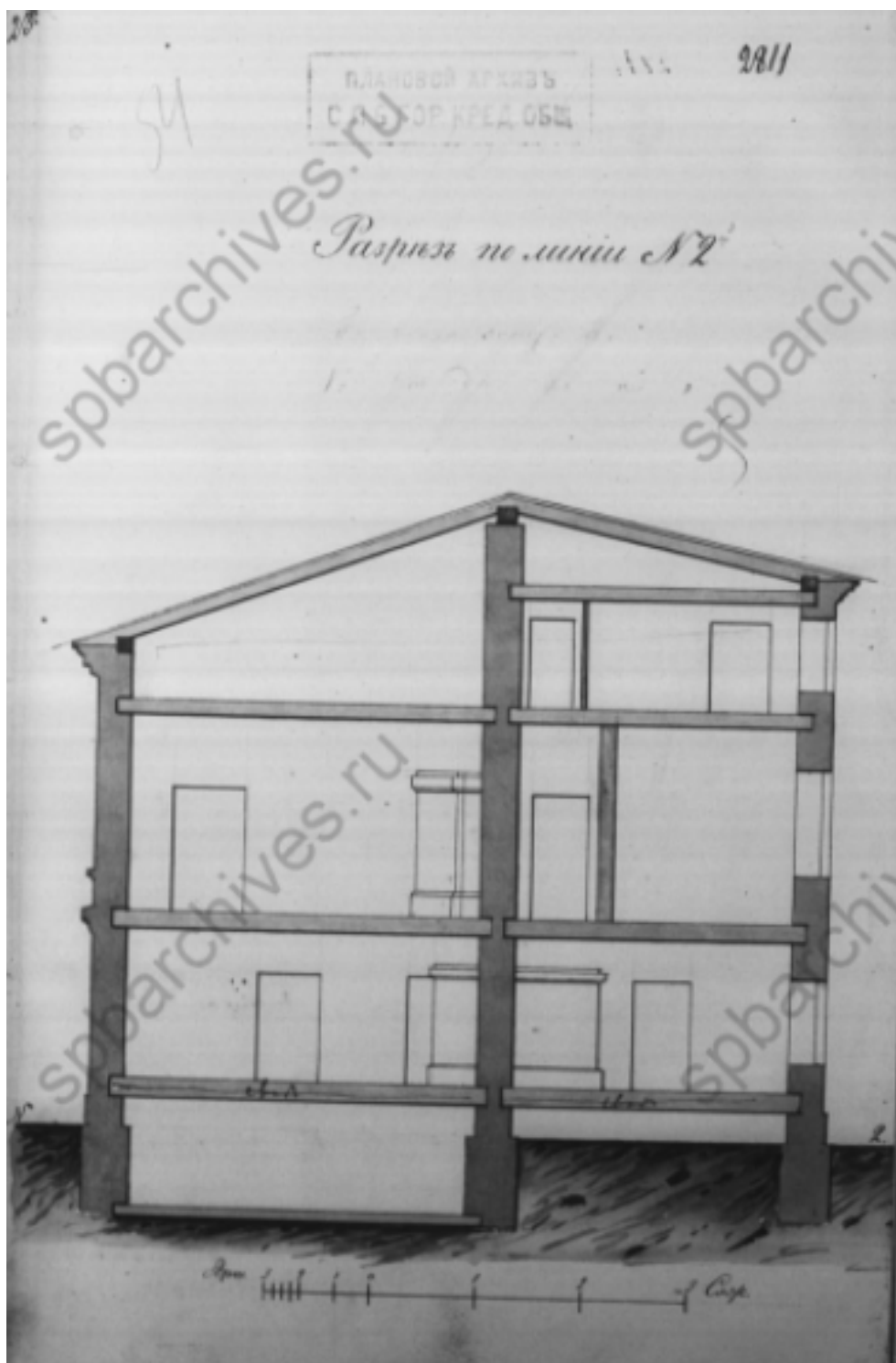


Илл. 14. План 2-го этажа здания (на плане 1854 г. лит. А). Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 43.

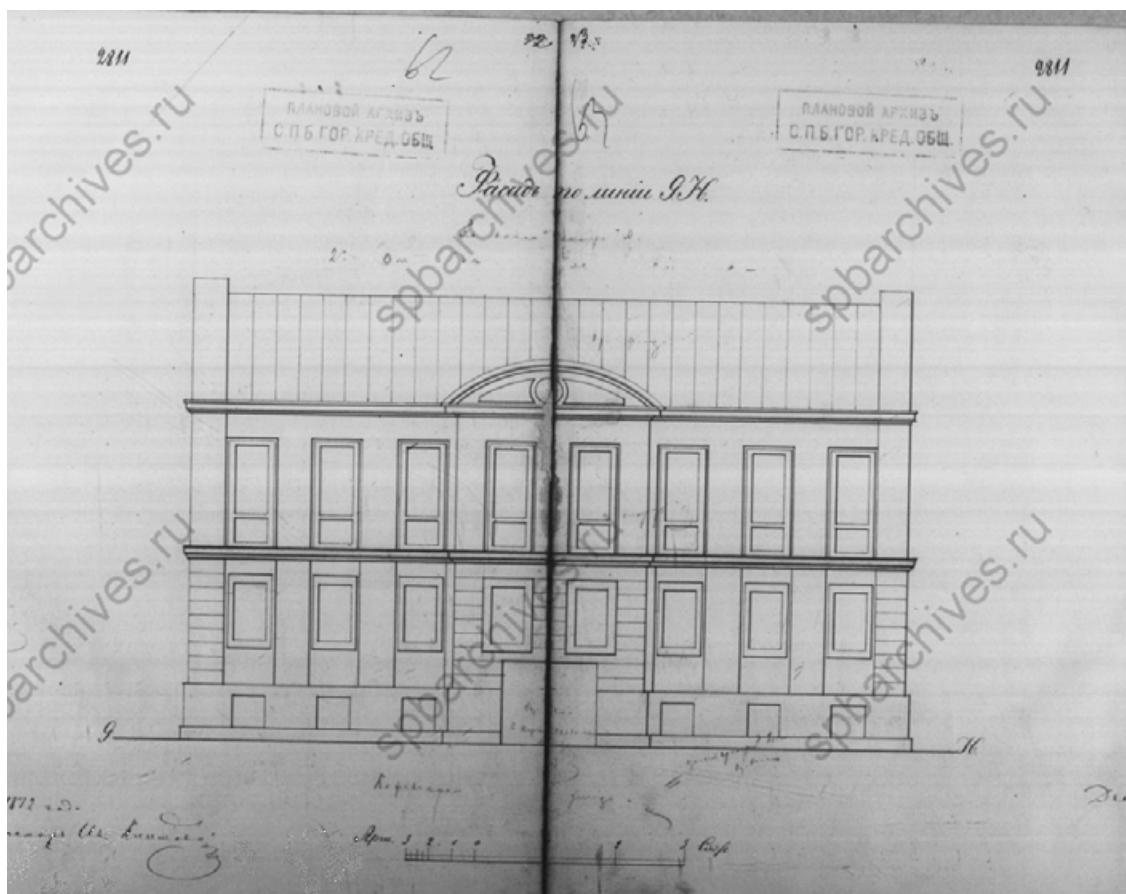
Илл. 15. План 3-го этажа здания (на плане 1854 г. лит. А). Фиксационный чертеж 1854 г. с



заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 44.

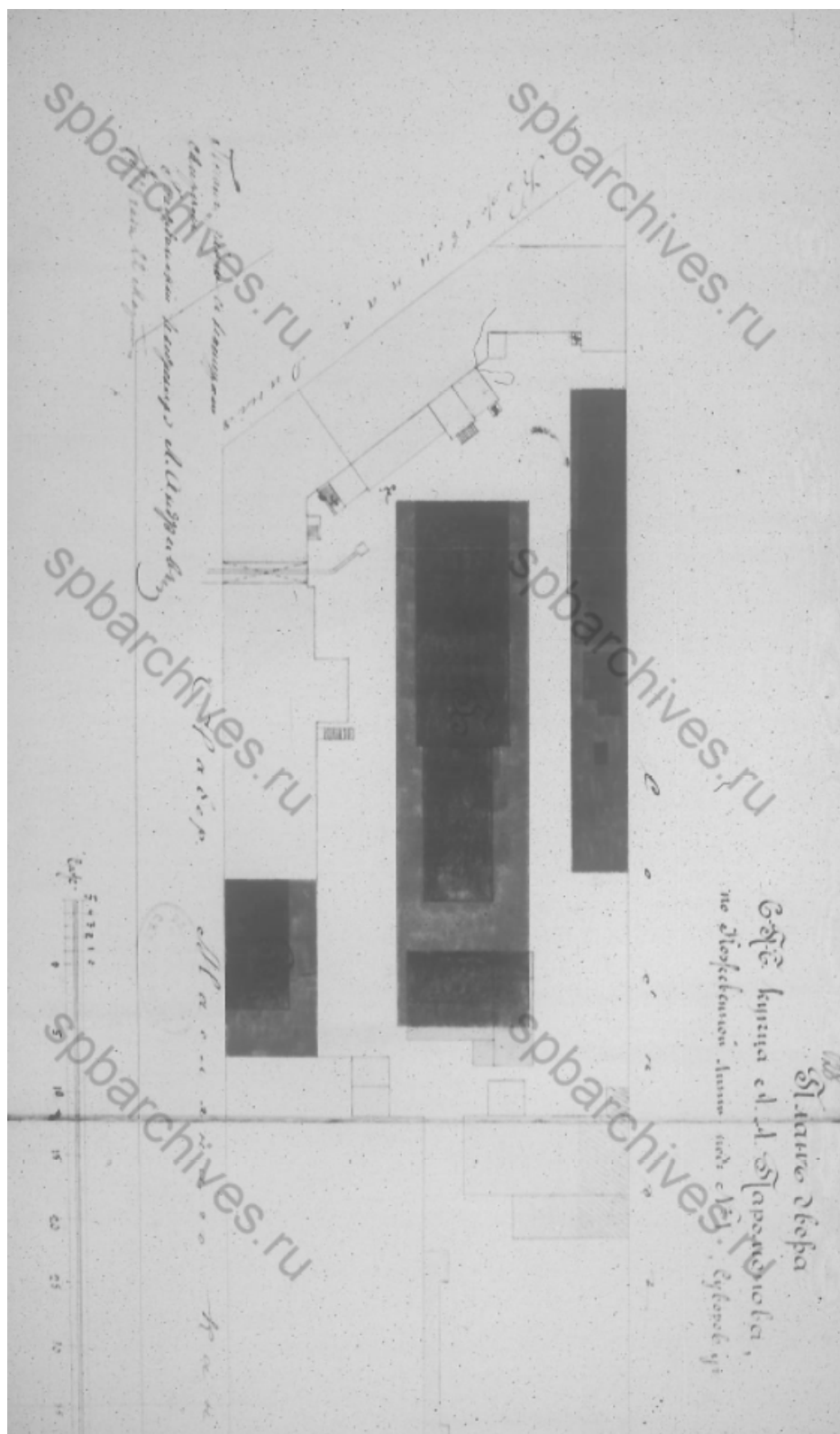


Илл. 16. Разрез здания (на плане 1854 г. лит. А). Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 54.

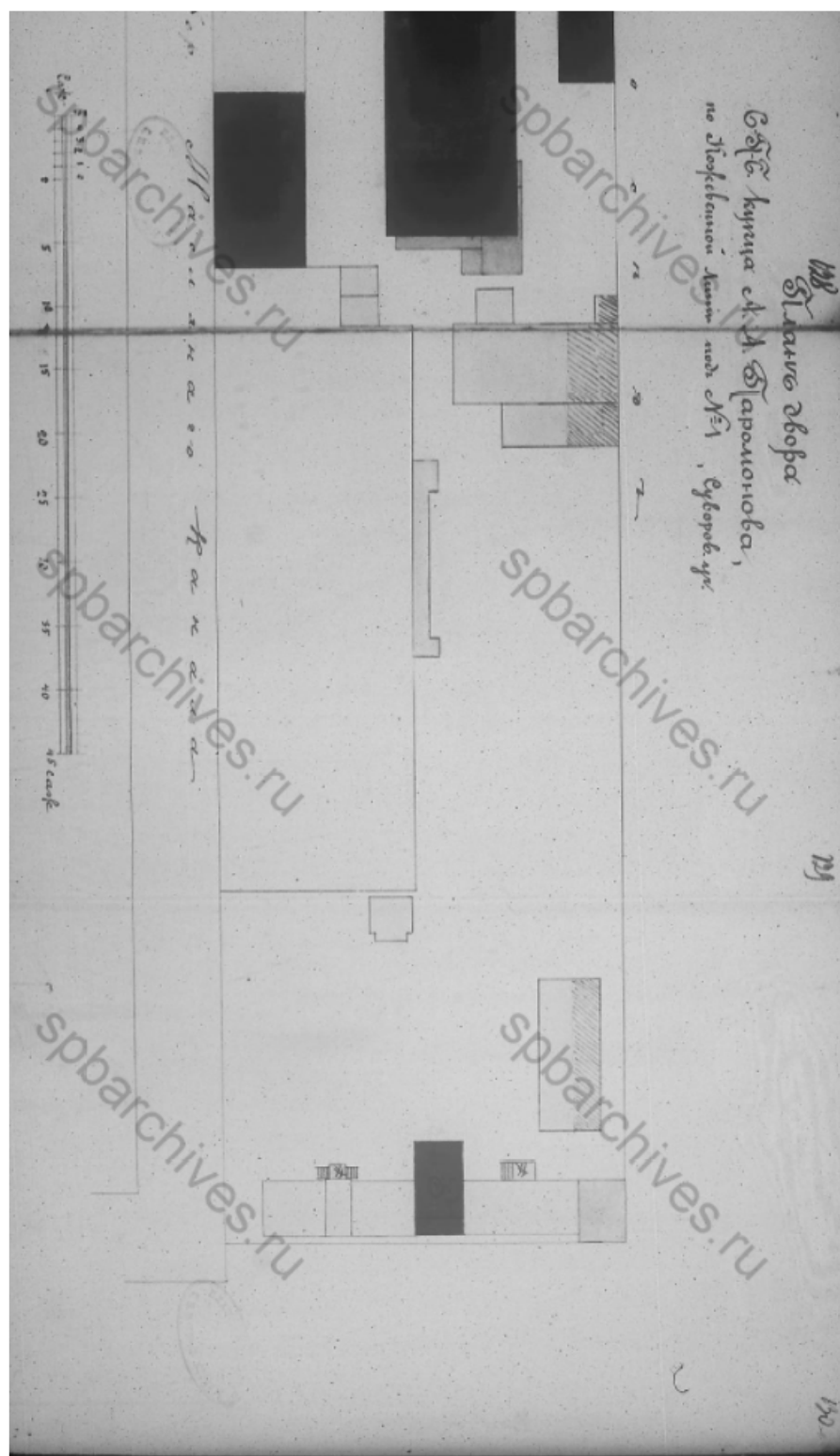


Илл. 17. Фасад соседнего жилого дома (на плане 1854 г. лит. В) по адресу Кожевенная линия д.1-3, строение 1. Фиксационный чертеж 15.12.1872 г. Архитектор Ив. Климов. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 62-63.

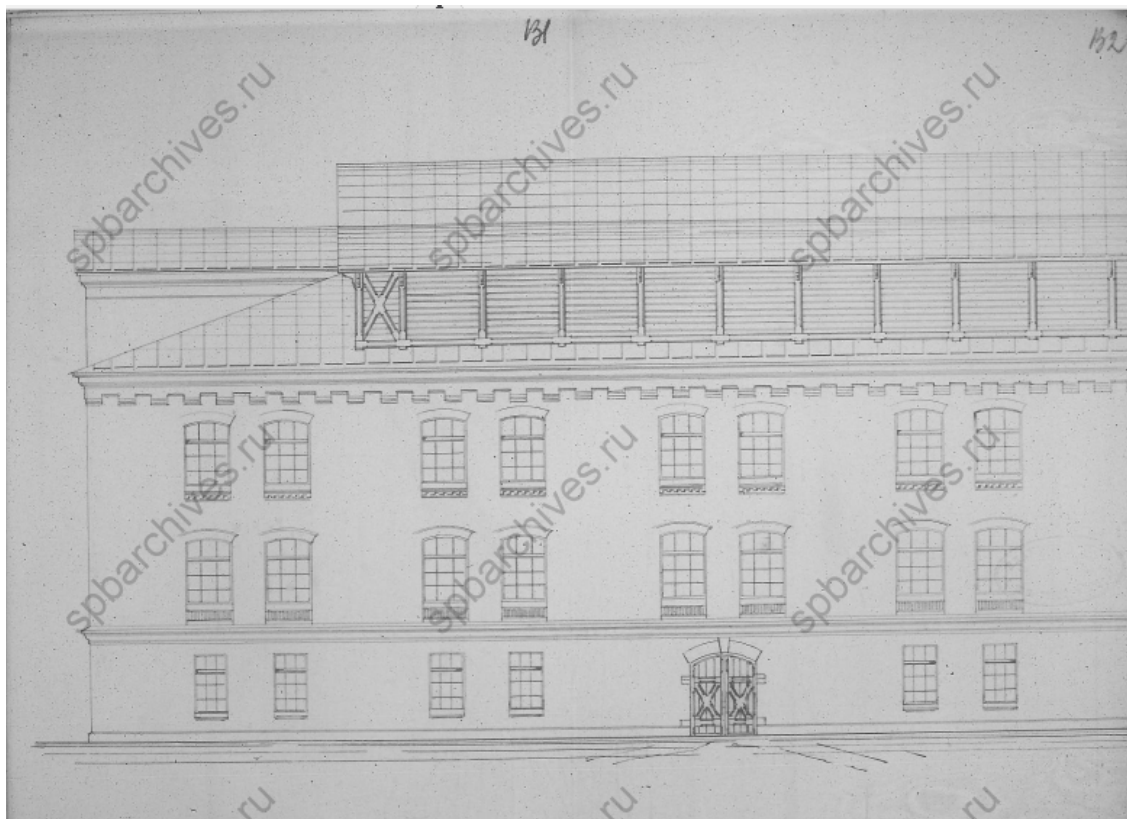
Илл. 18. Фасад заводского корпуса (на плане 1854 г. лит. С). Фиксационный чертеж 1854 г. с заверением 15.12.1872 г. архитектора Ив. Климова. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3010. Л. 67-69.



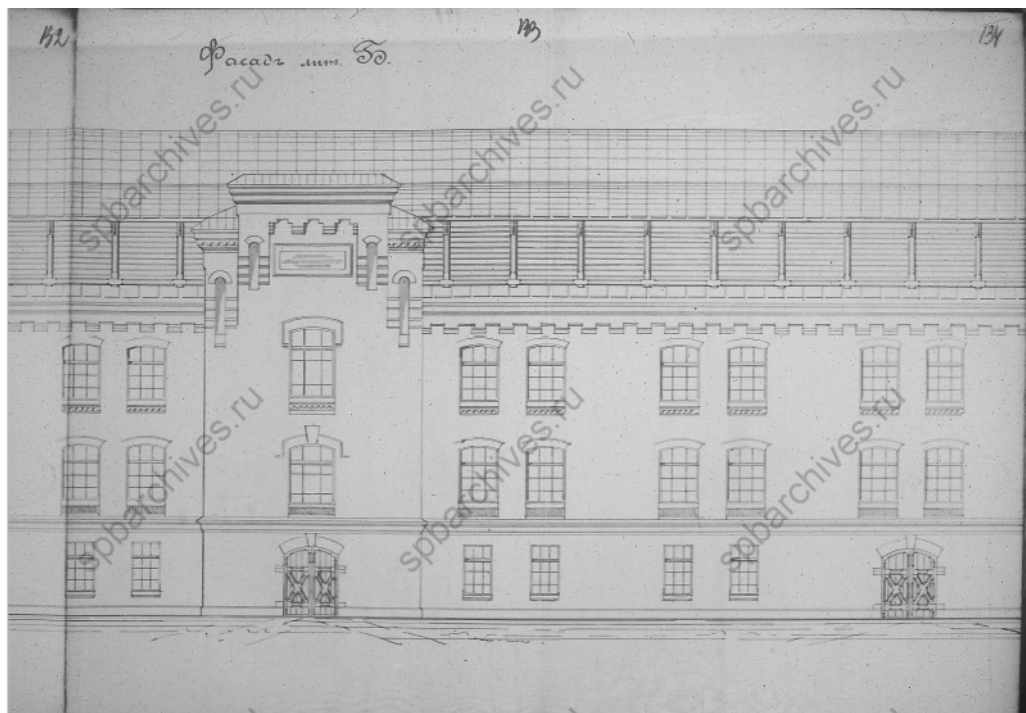
Илл. 19. Фрагмент генерального плана завода купца А. А. Парамонова. Архитектор Л. Андреев. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 128-129.



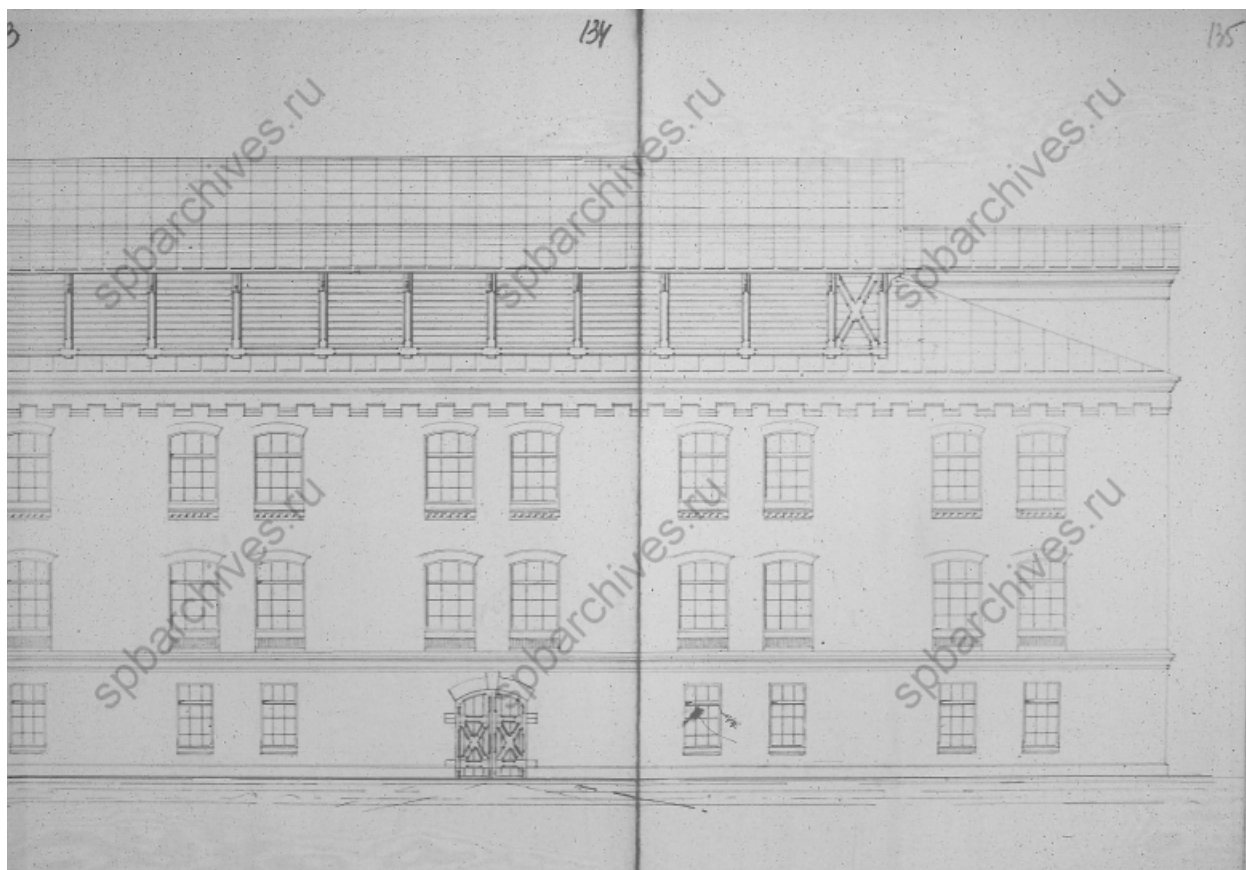
Илл. 20. Фрагмент генерального плана завода купца А. А. Парамонова. Архитектор Л. Андреев. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 128-130.



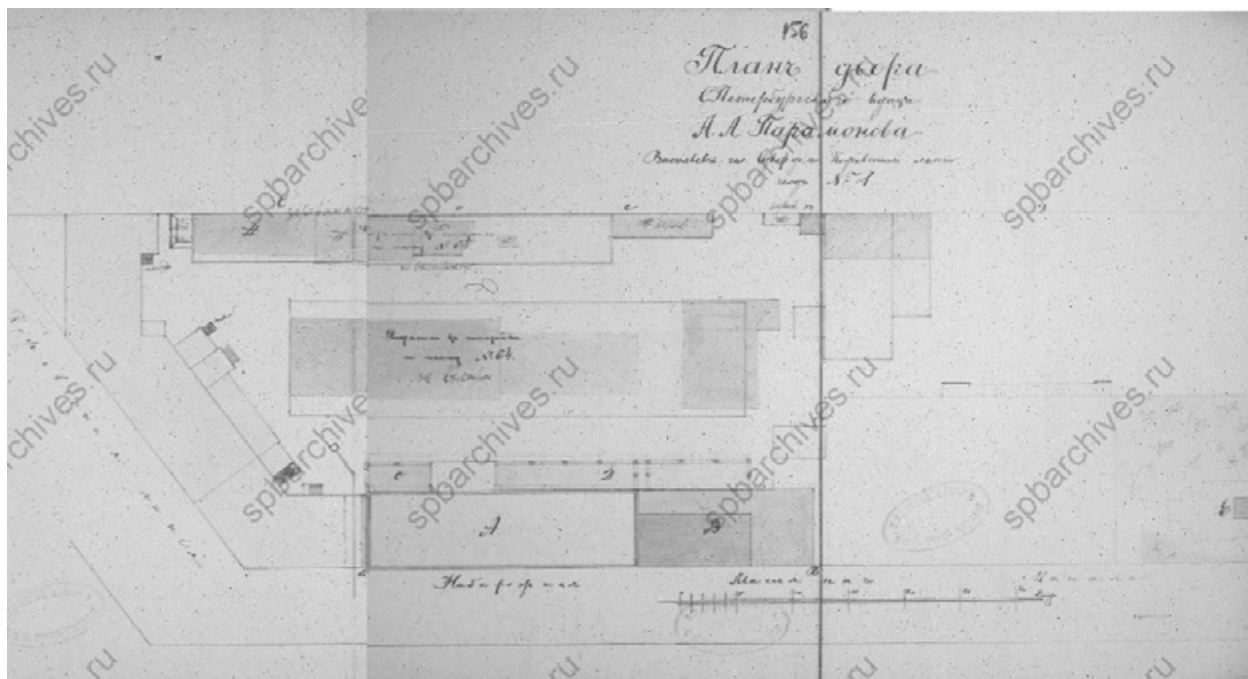
Илл. 21. Проект (реализован частично) 3-этажного каменного заводского корпуса с мансардной (на генплане 1898 г. лит. Б). Лицевой фасад. Фрагмент. Арх. Л. Андреев. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 131-132.



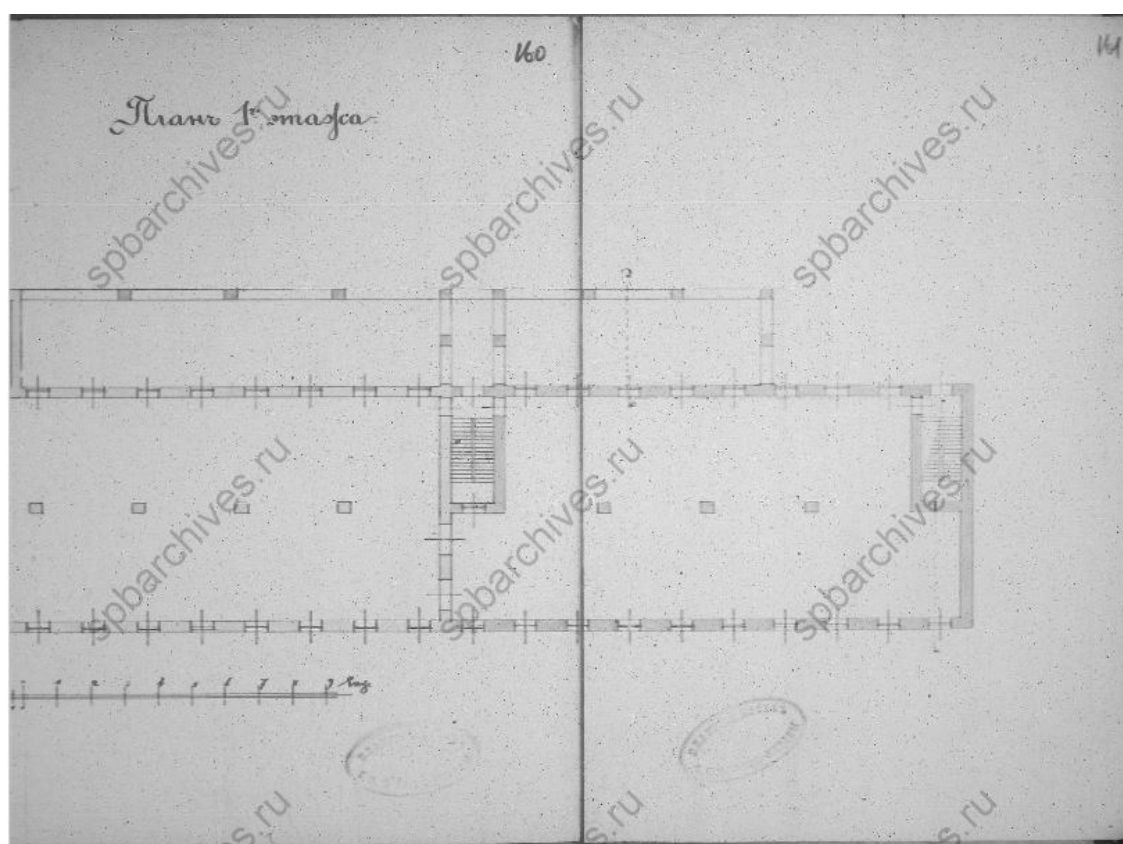
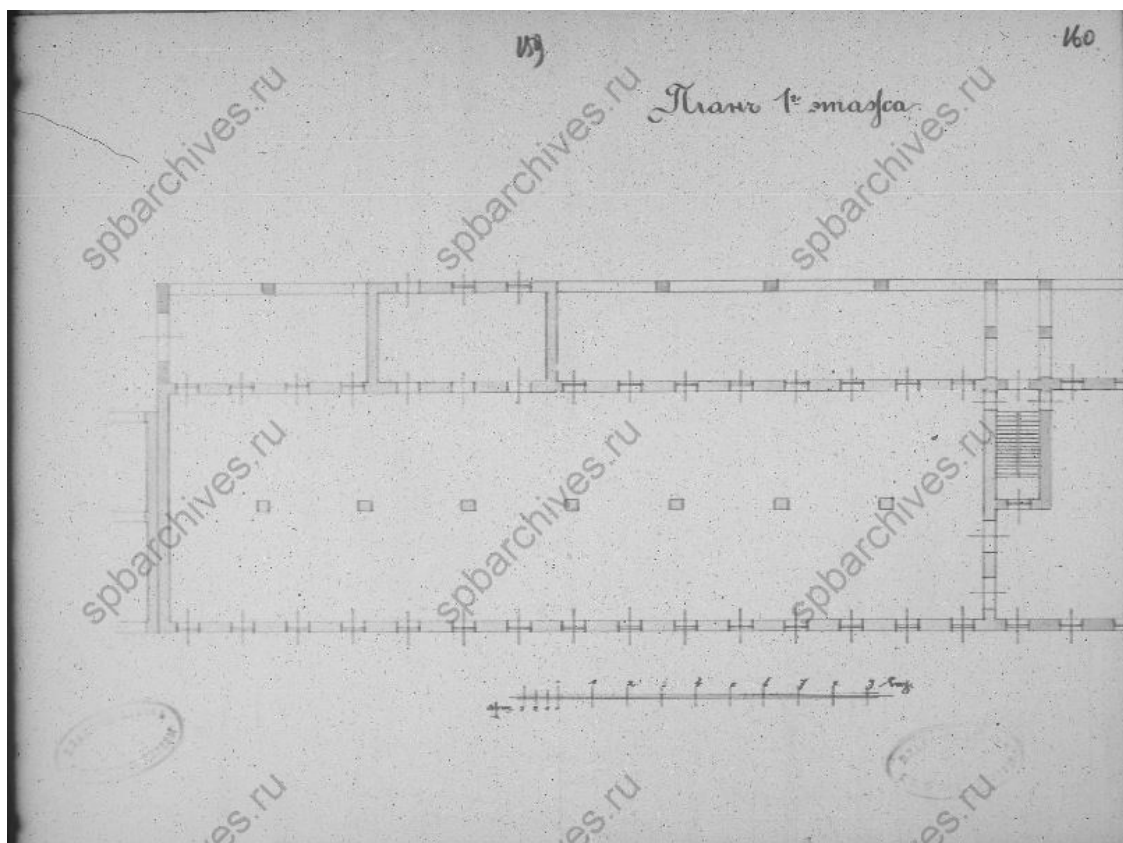
Илл. 22. Проект (реализован частично) 3-этажного каменного заводского корпуса с мансардной (на генплане 1898 г. лит. Б). Лицевой фасад. Фрагмент. Арх. Л. Андреев. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 132-134.



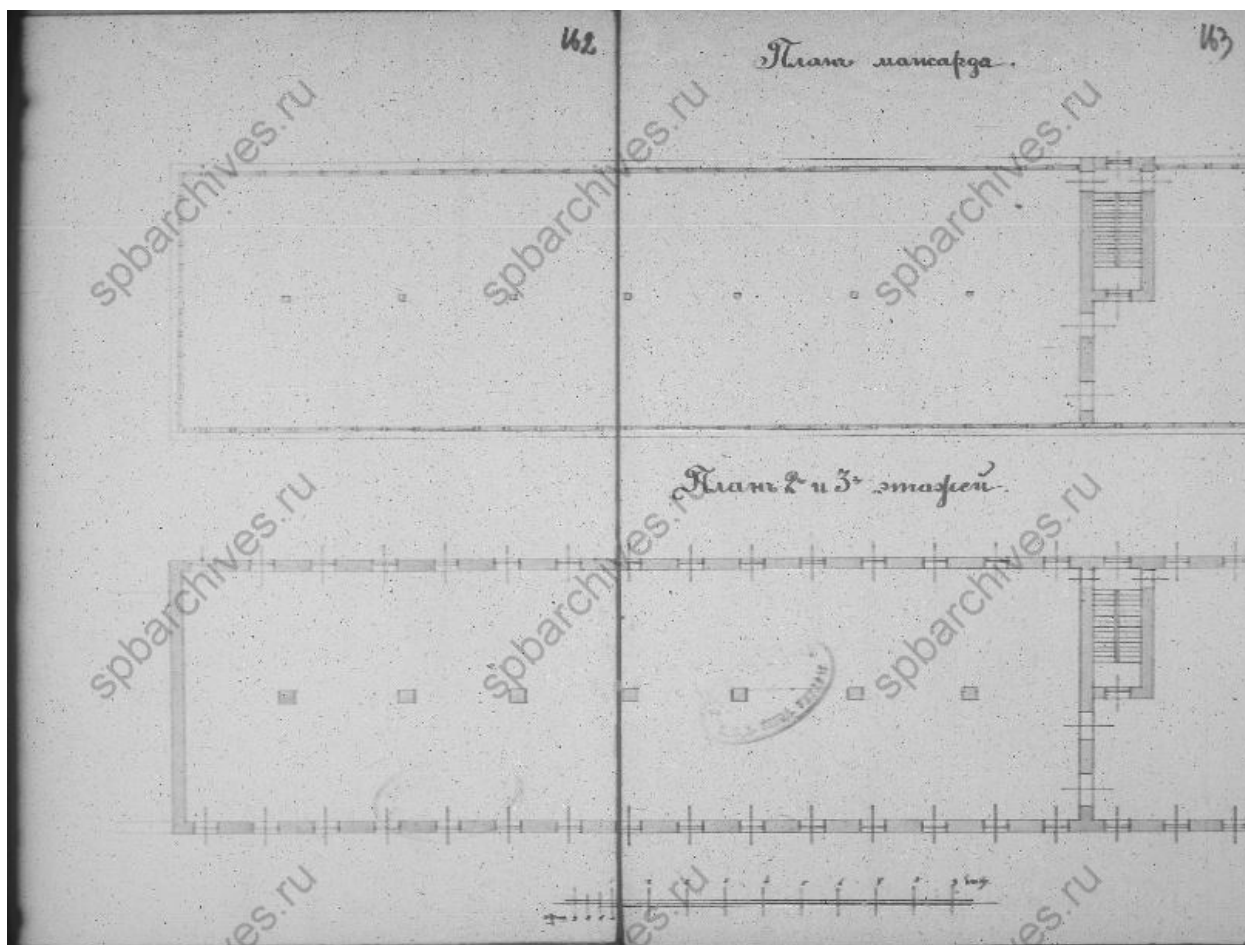
Илл. 23. Проект (реализован частично) 3-этажного каменного заводского корпуса с мансардной (на генплане 1898 г. лит. Б). Лицевой фасад. Фрагмент. Арх. Л. Андреев. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 133-135.



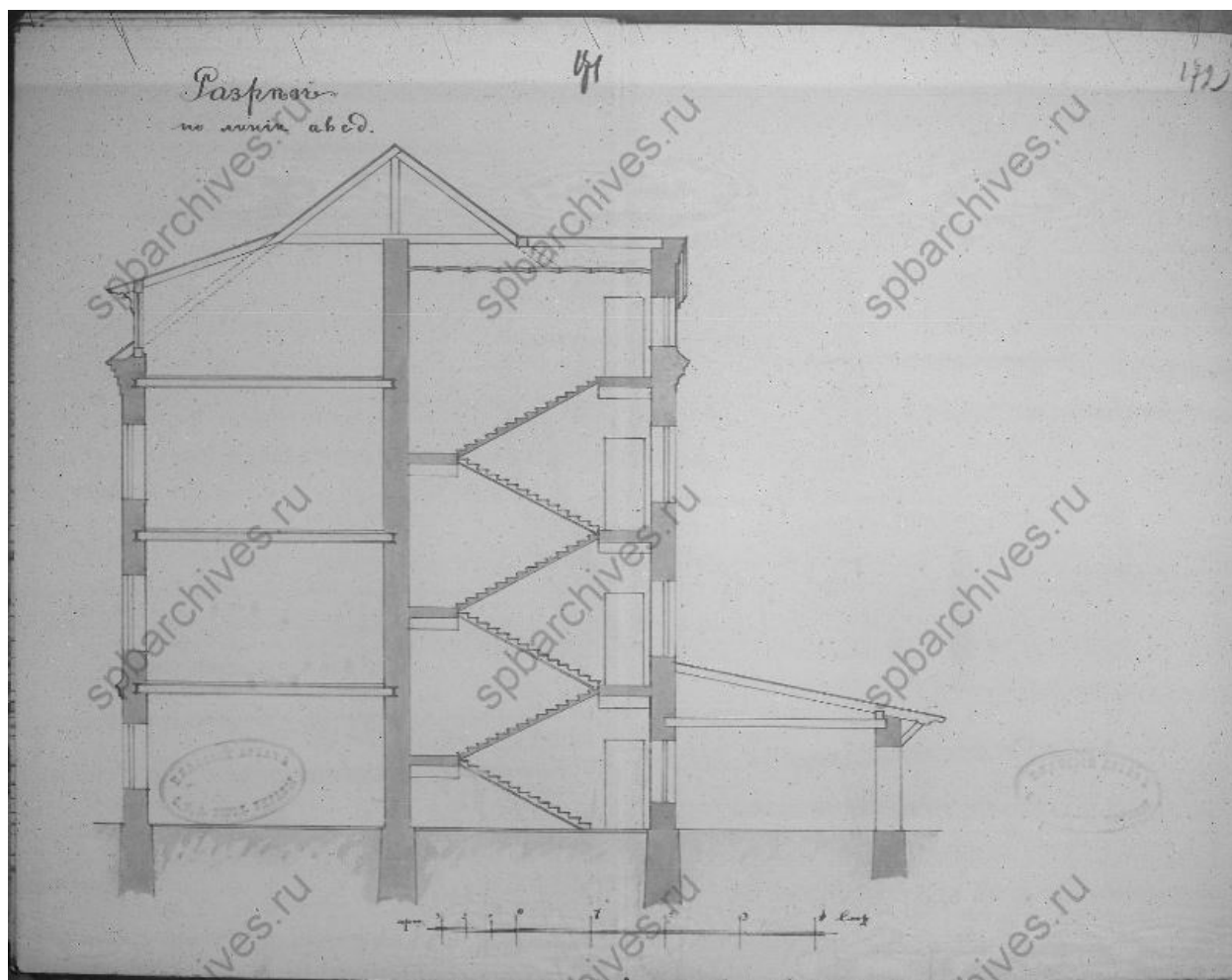
Илл. 24. План двора купца А.А. Парамонова. Проект 1901 года. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100



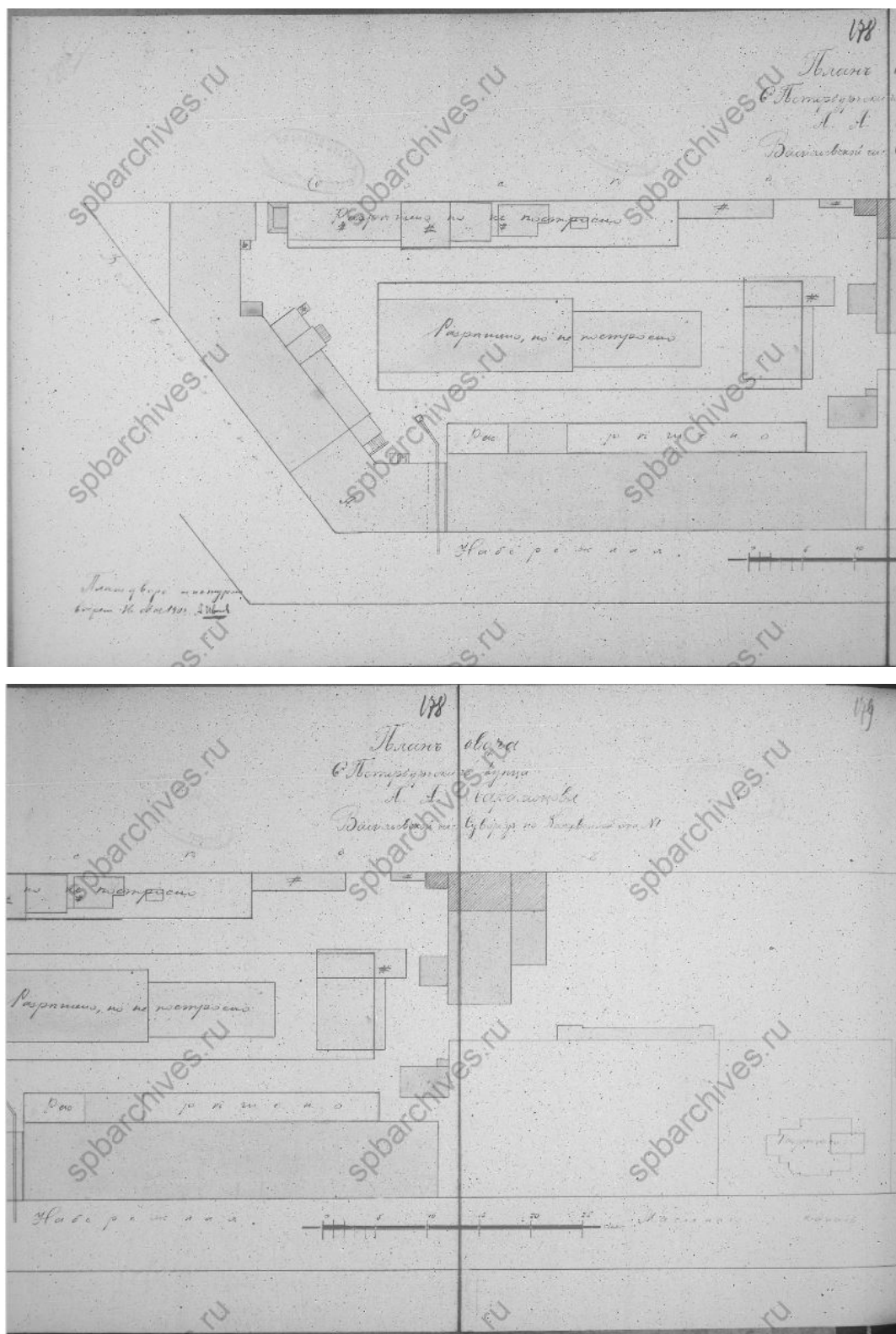
Илл. 25 План 1 этажа старого заводского корпуса. 1901г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100



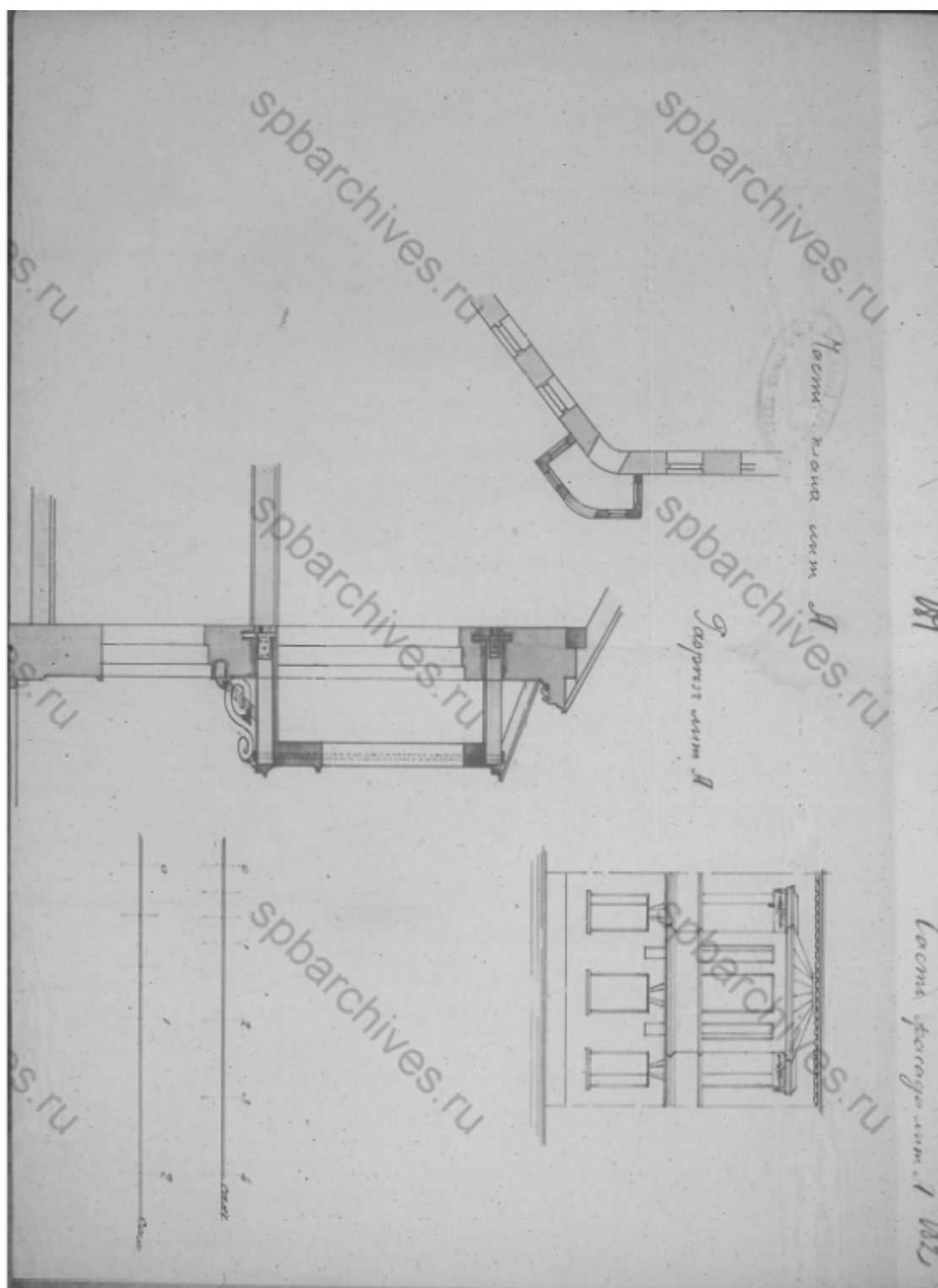
Илл 26. План 2 и 3 этажей, мансарды старого заводского корпуса. 1901г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100



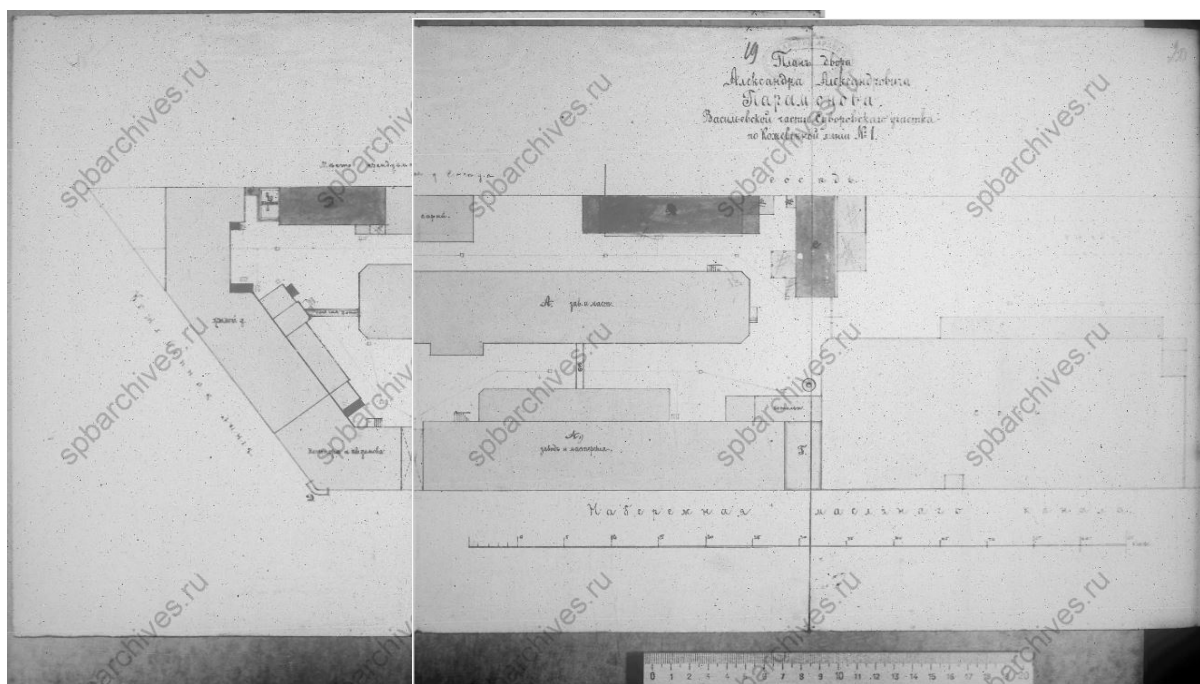
Илл. 27 Заводской корпус с одноэтажной пристройкой со стороны двора. Разрез. 1901 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100



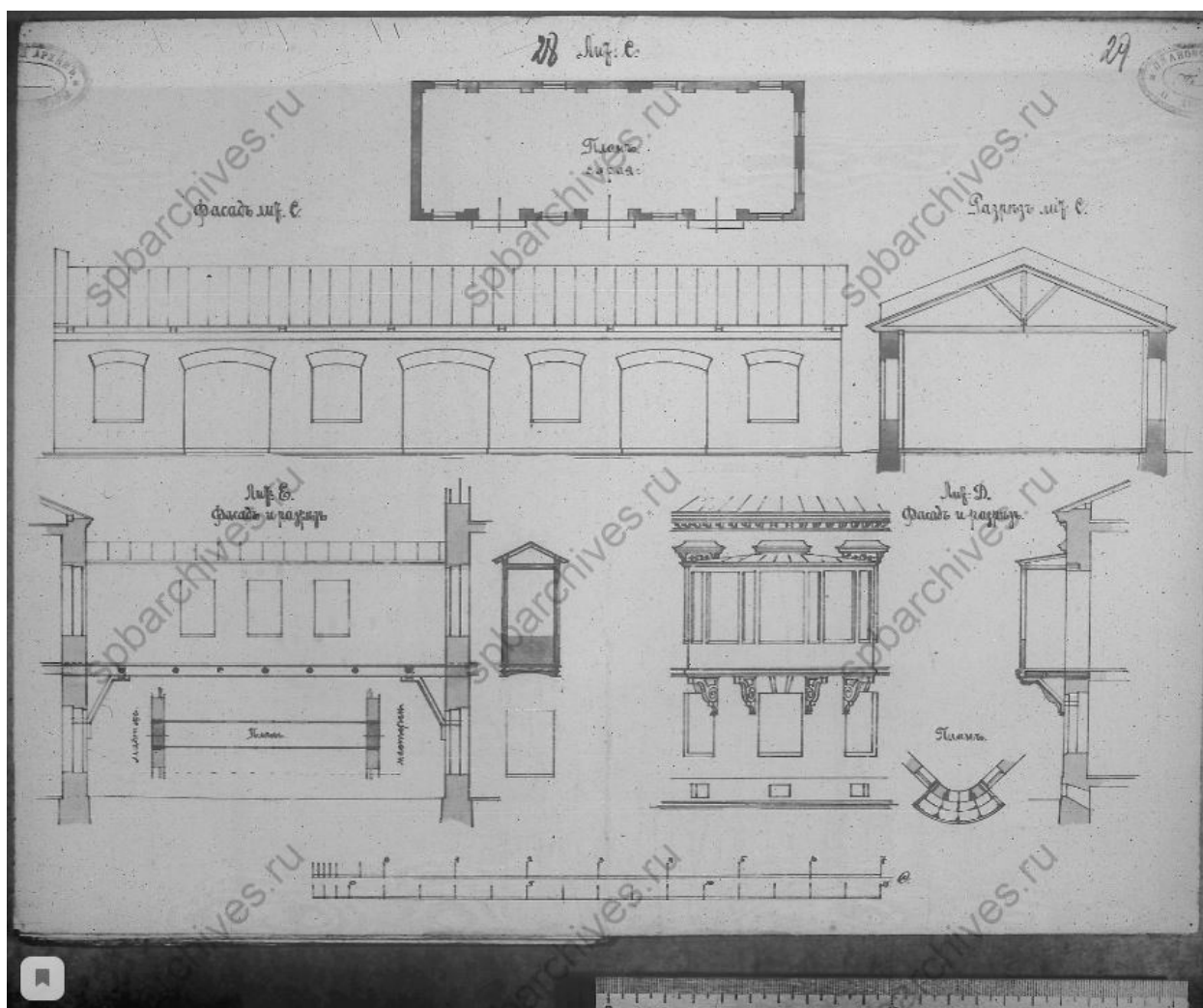
Илл. 28. Генеральный план завода А. А. Парамонова. Фрагмент. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 178-179.



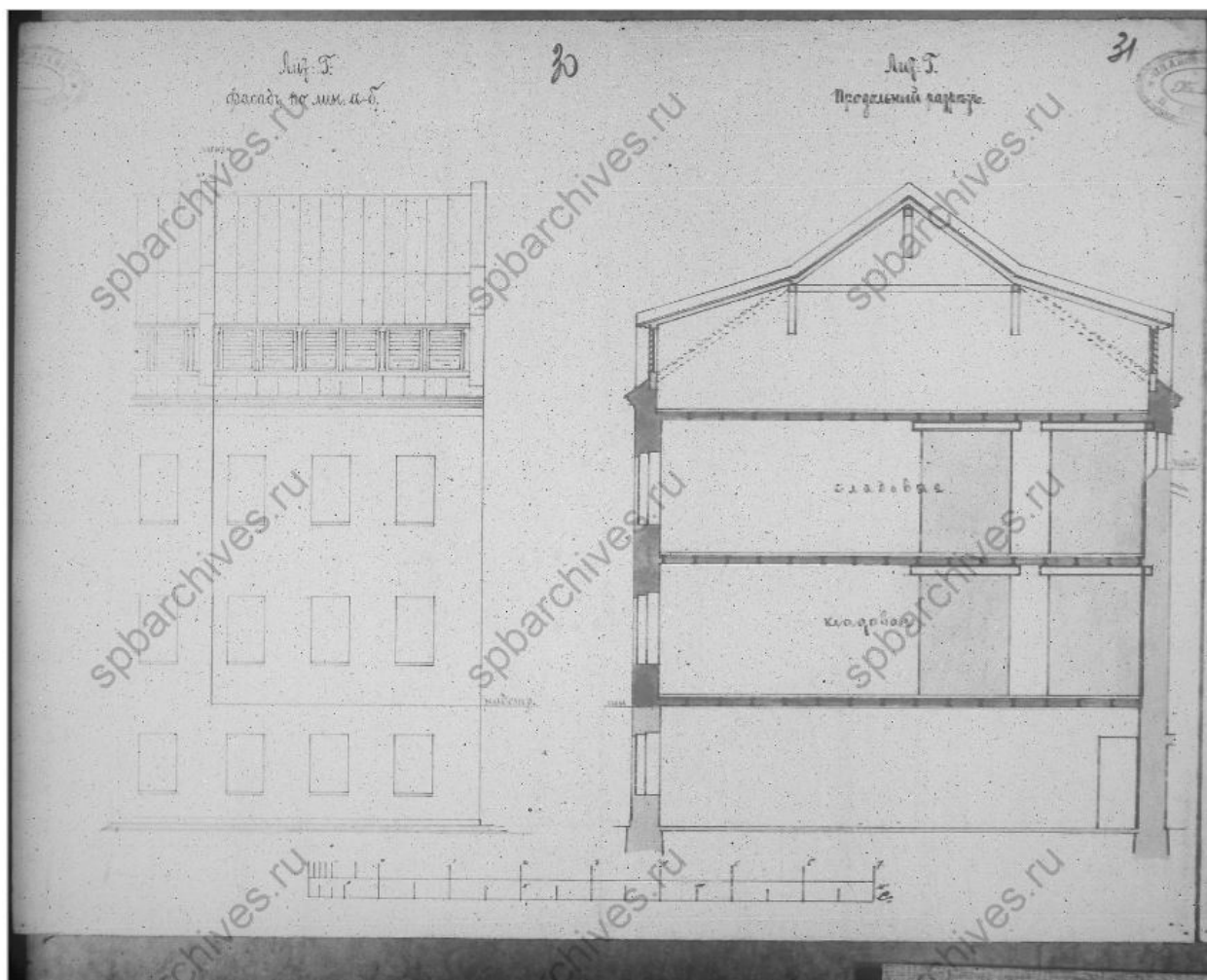
Илл. 29. Проект устройства крытого балкона на 2-м этаже лицевого здания на углу Кожевенной линии и набережной Масляного канала (не реализован). План, фасад, разрез. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2100. Л. 181-182.



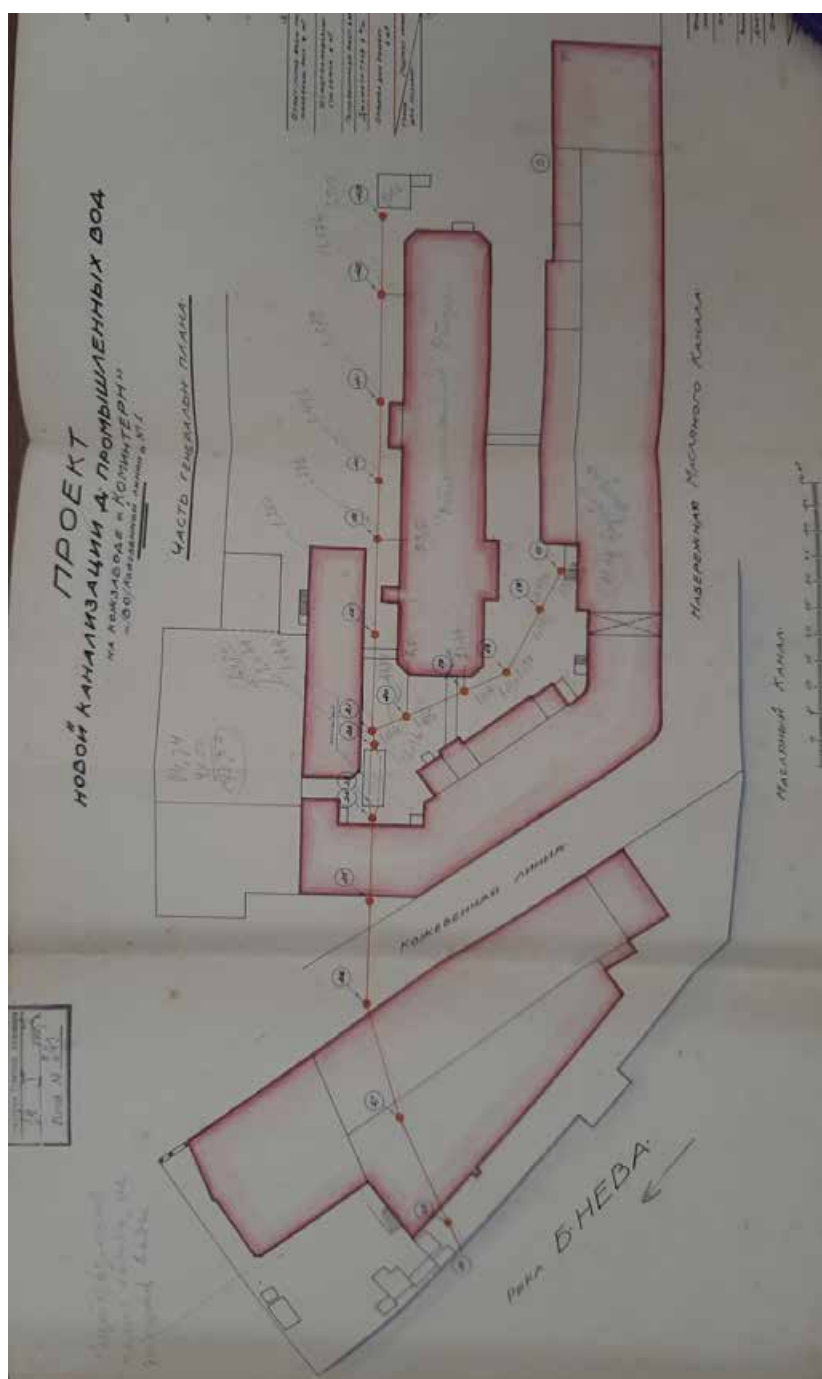
Илл. 30. Генеральный план кожевенного завода А. А. Парамонова. Май 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2101. Л. 19-21.



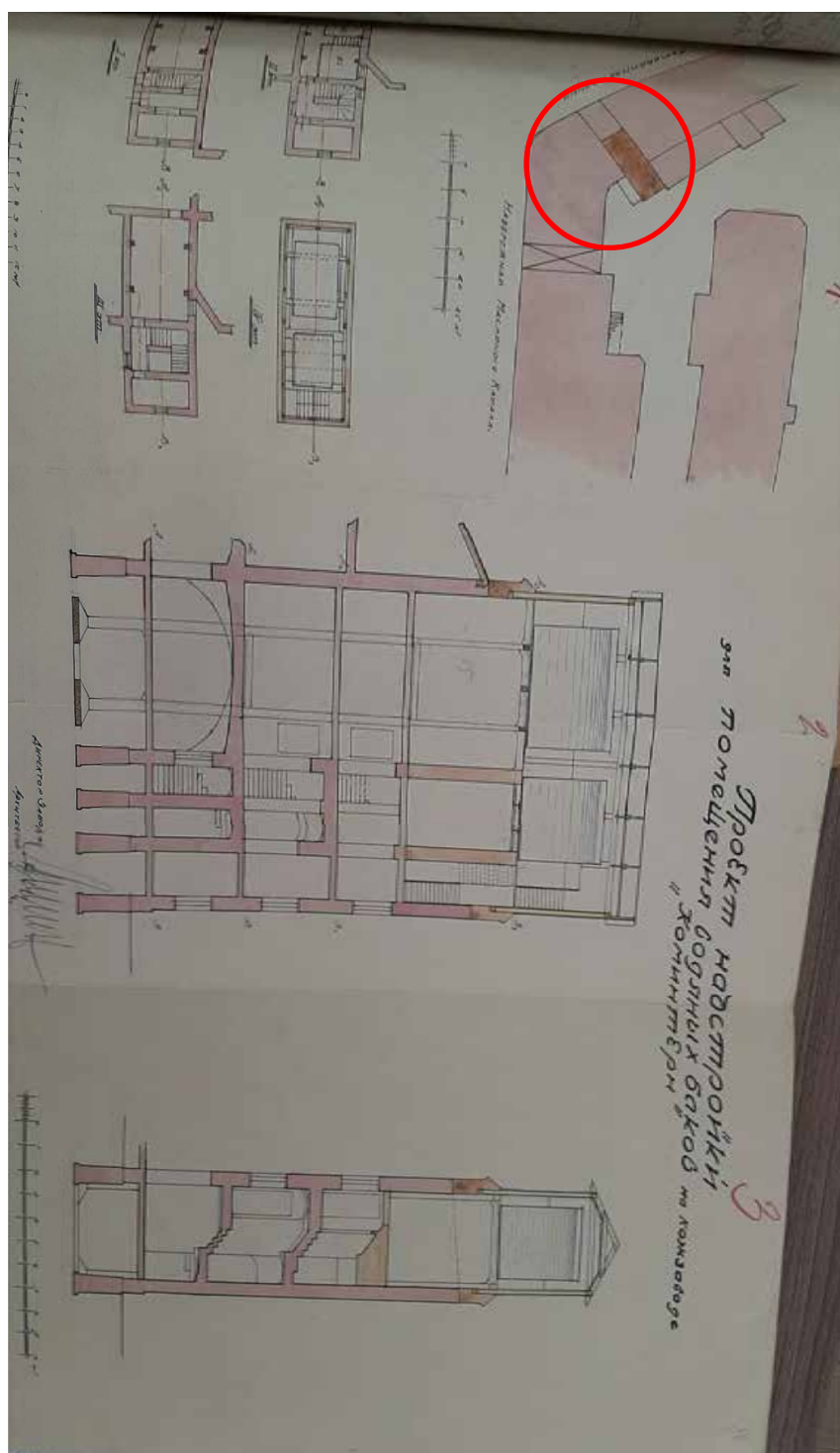
Илл. 31. Проект реконструкции зданий кожевенного завода А. А. Парамонова. Под литерой Д обозначен Особняк-контора, на углу которого предполагалось устройство крытого балкона. Май 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2101. Л. 28-29.



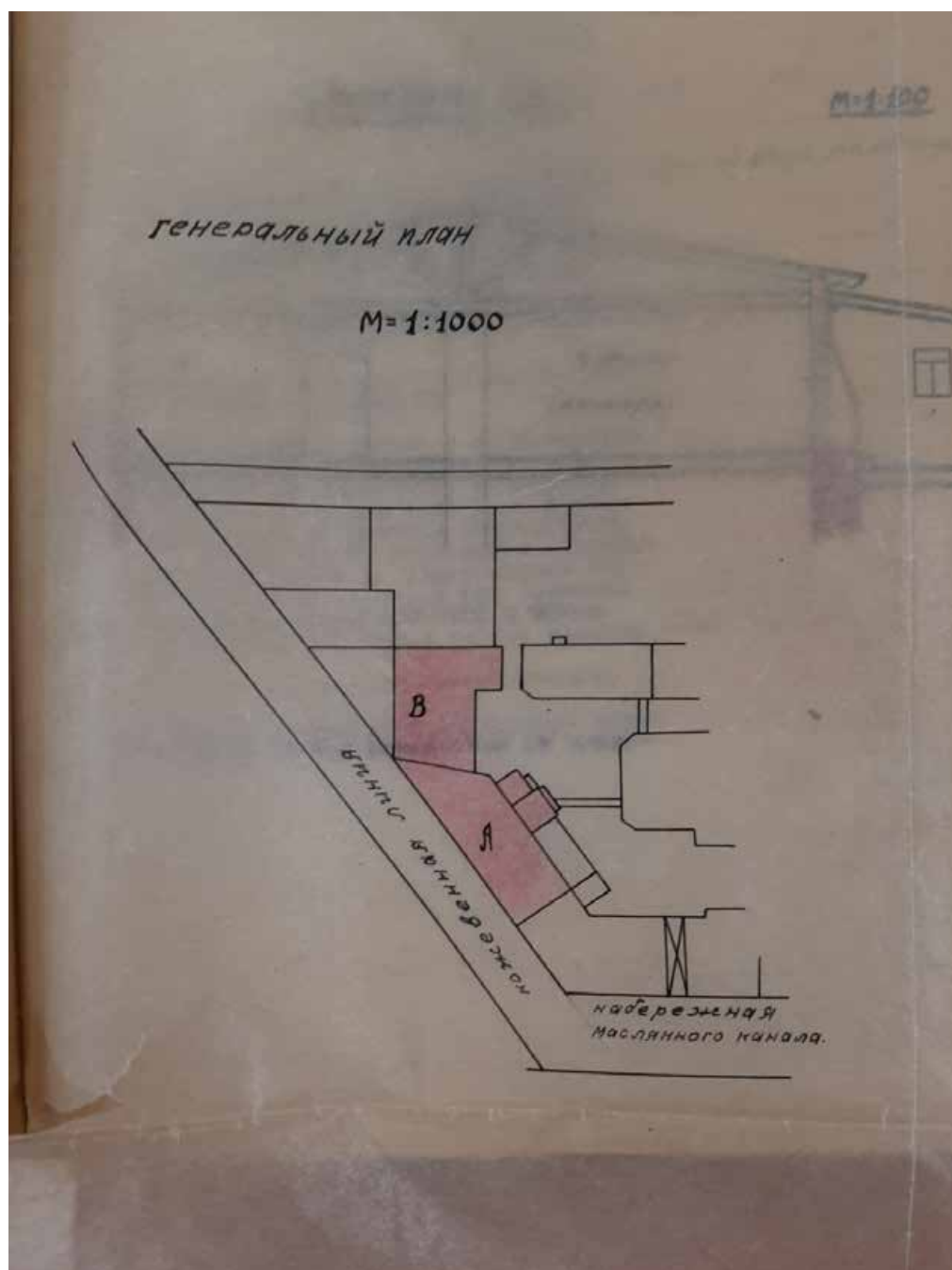
Илл. 32. Проект надстройки трех этажей на одноэтажной части заводского корпуса (лит. Г). Фасад и разрез. Май 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2101. Л. 30-31.



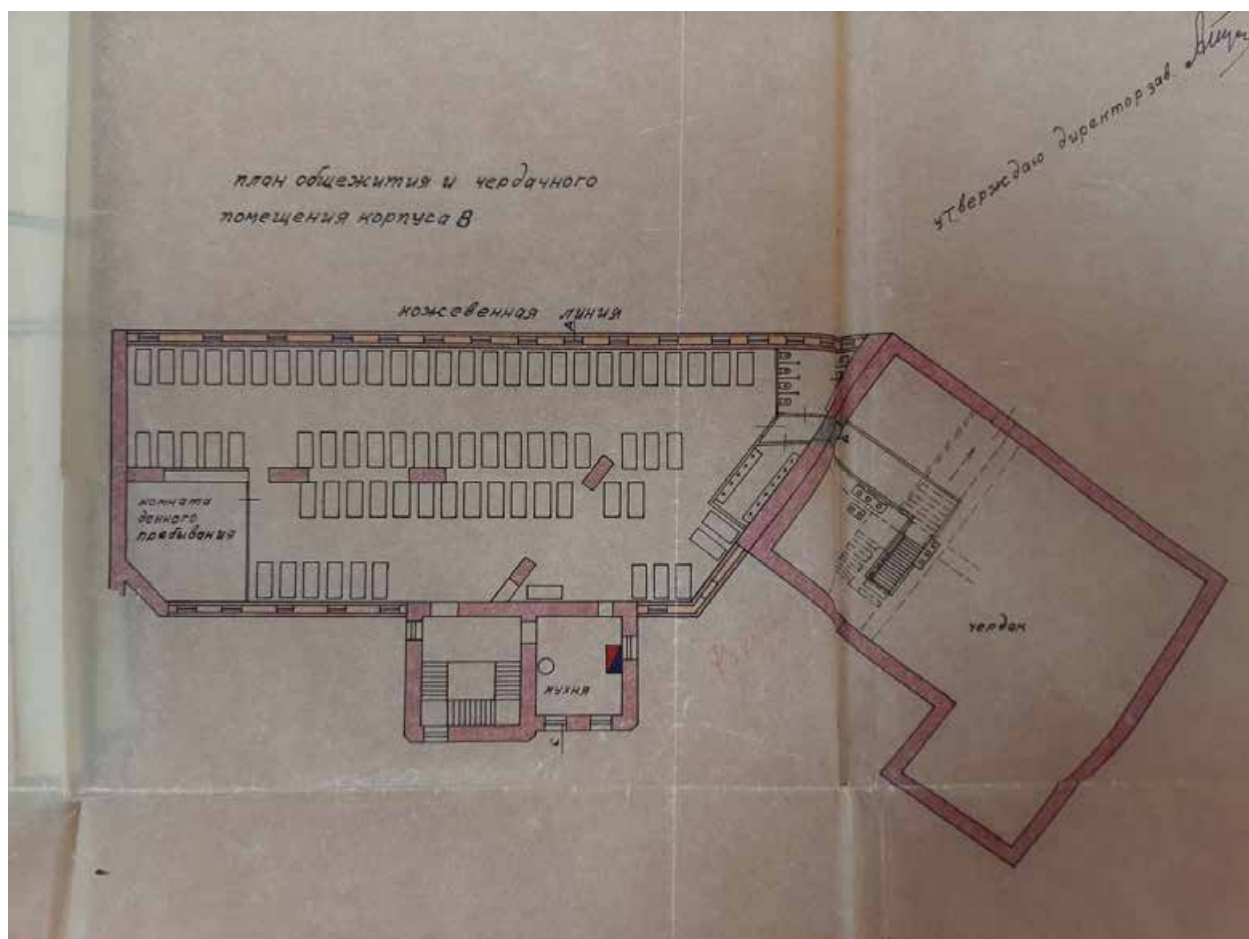
Илл. 33. Генеральный план кожевенного завода «Коминтерн». Проект новой канализации для промышленных вод. 1927 г. ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 2713. Л. 81.



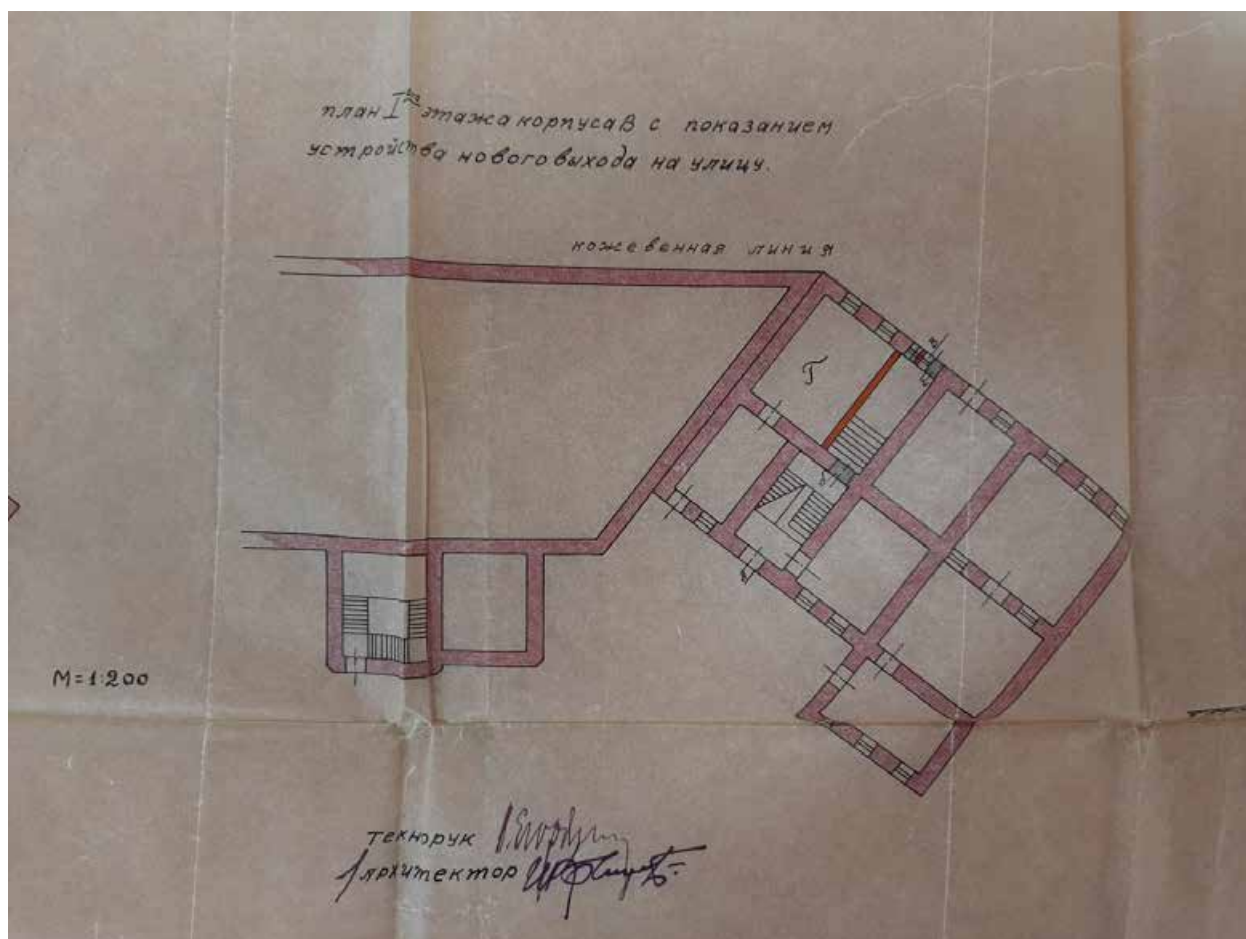
Илл.34. Проект надстройки здания Особняк-контора для помещения водяных баков на кожевенном заводе «Коминтерн». 1927 г. ЦГАНТД СПб. Ф. Р-192. Оп. 3-1. Д. 2713. Л. 86.



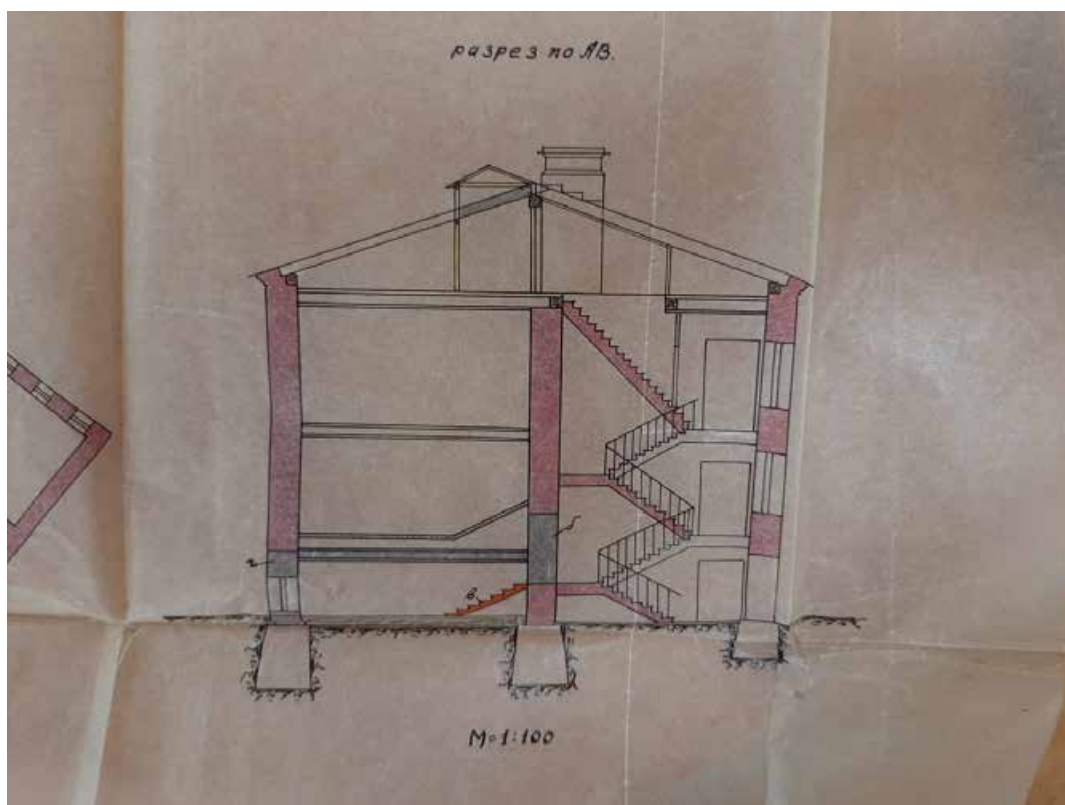
Илл. 36. Генеральный план части территории кожевенного завода «Коминтерн». 1931 г.
ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л.15.



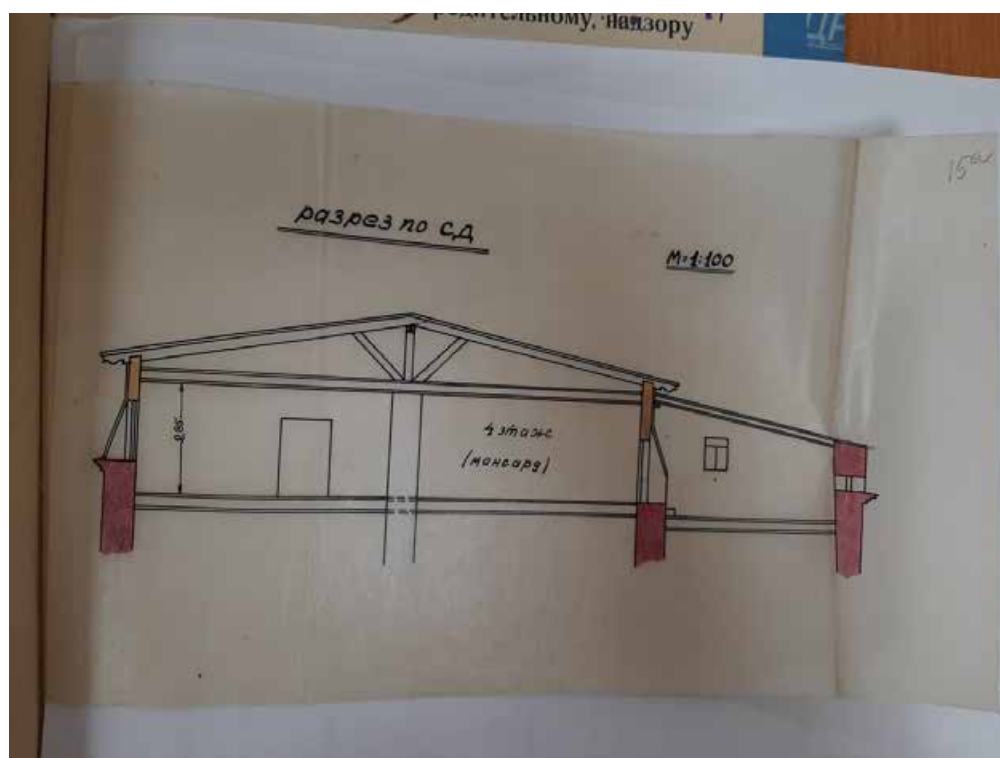
Илл. 37. План общежития (корпуса А) и чердака корпуса В. 1931 г. ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л.15.



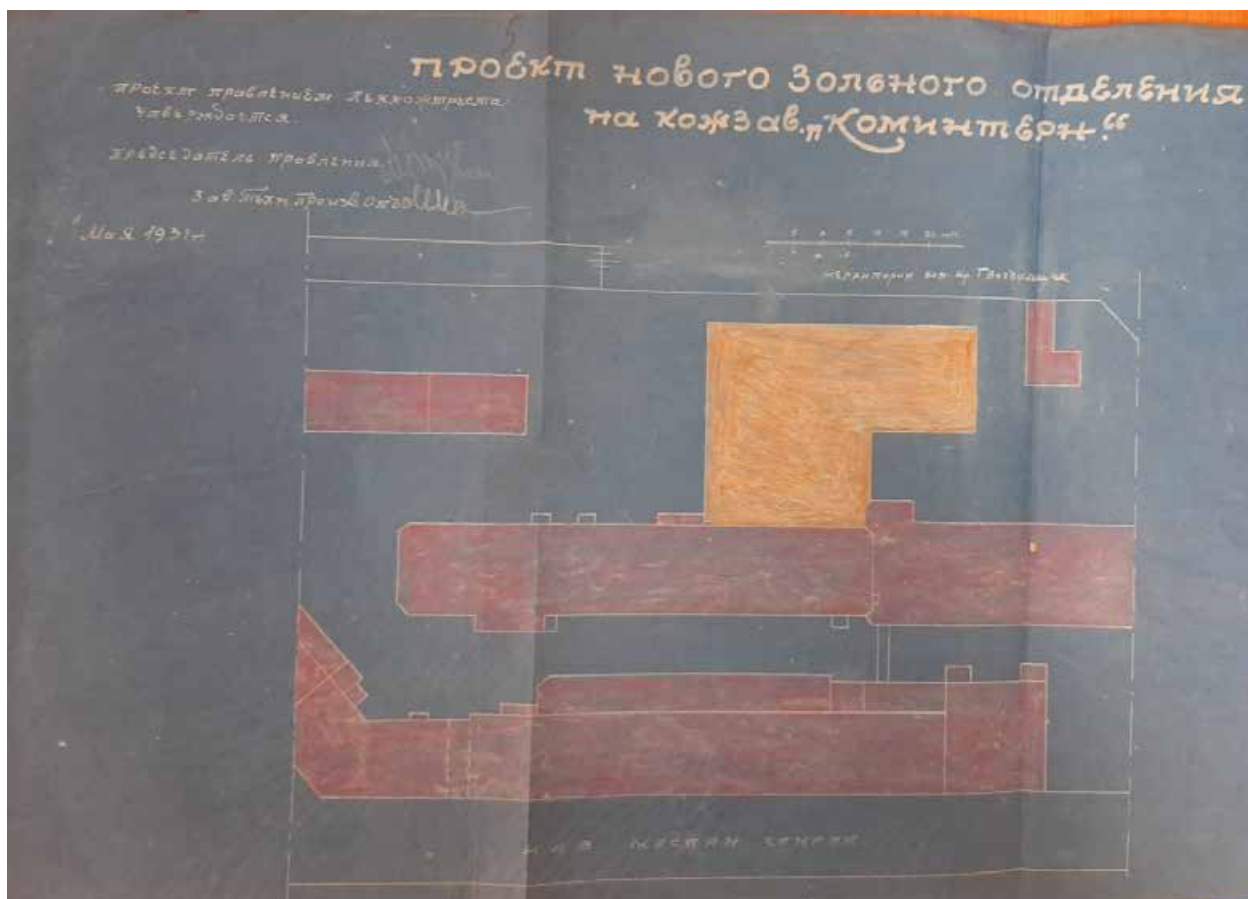
Илл. 38. План первого этажа корпуса В, с показанием устройства нового выхода на улицу. 1931 г. ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л.15.



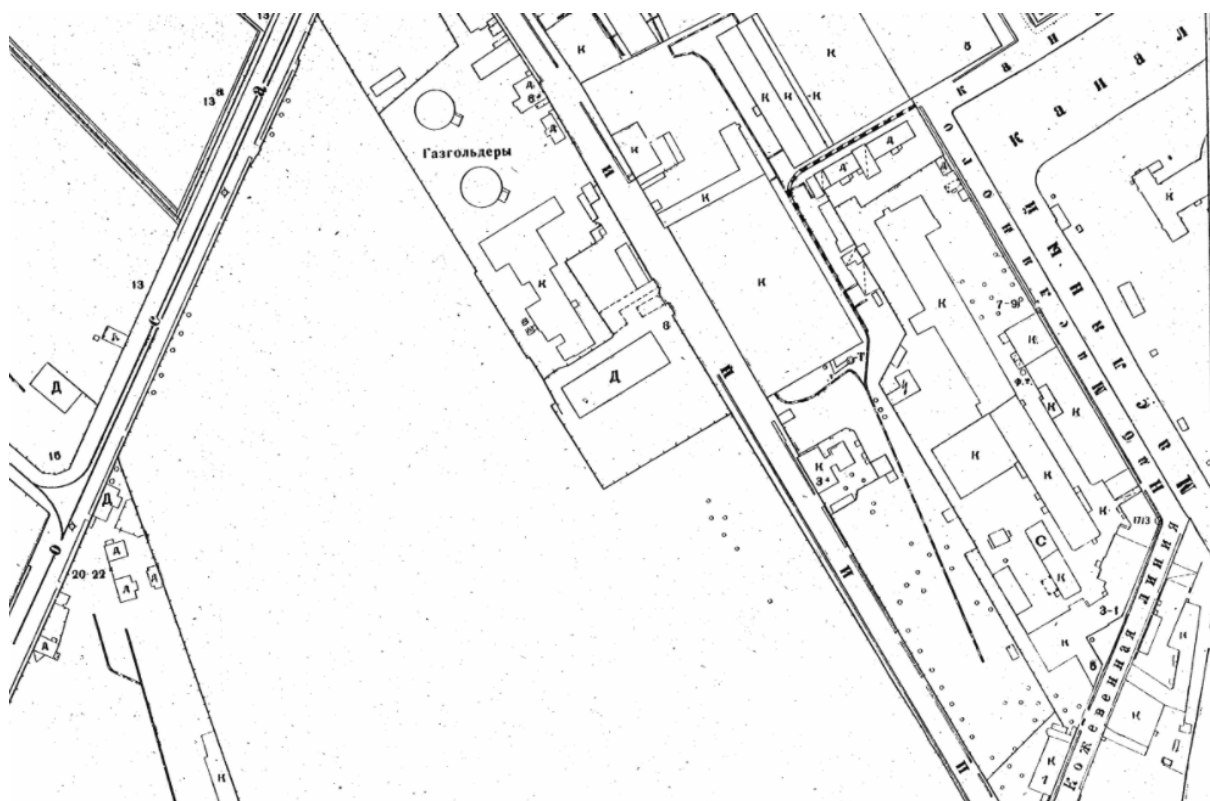
Илл. 39. Поперечный разрез корпуса В. 1931 г. ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л.15.



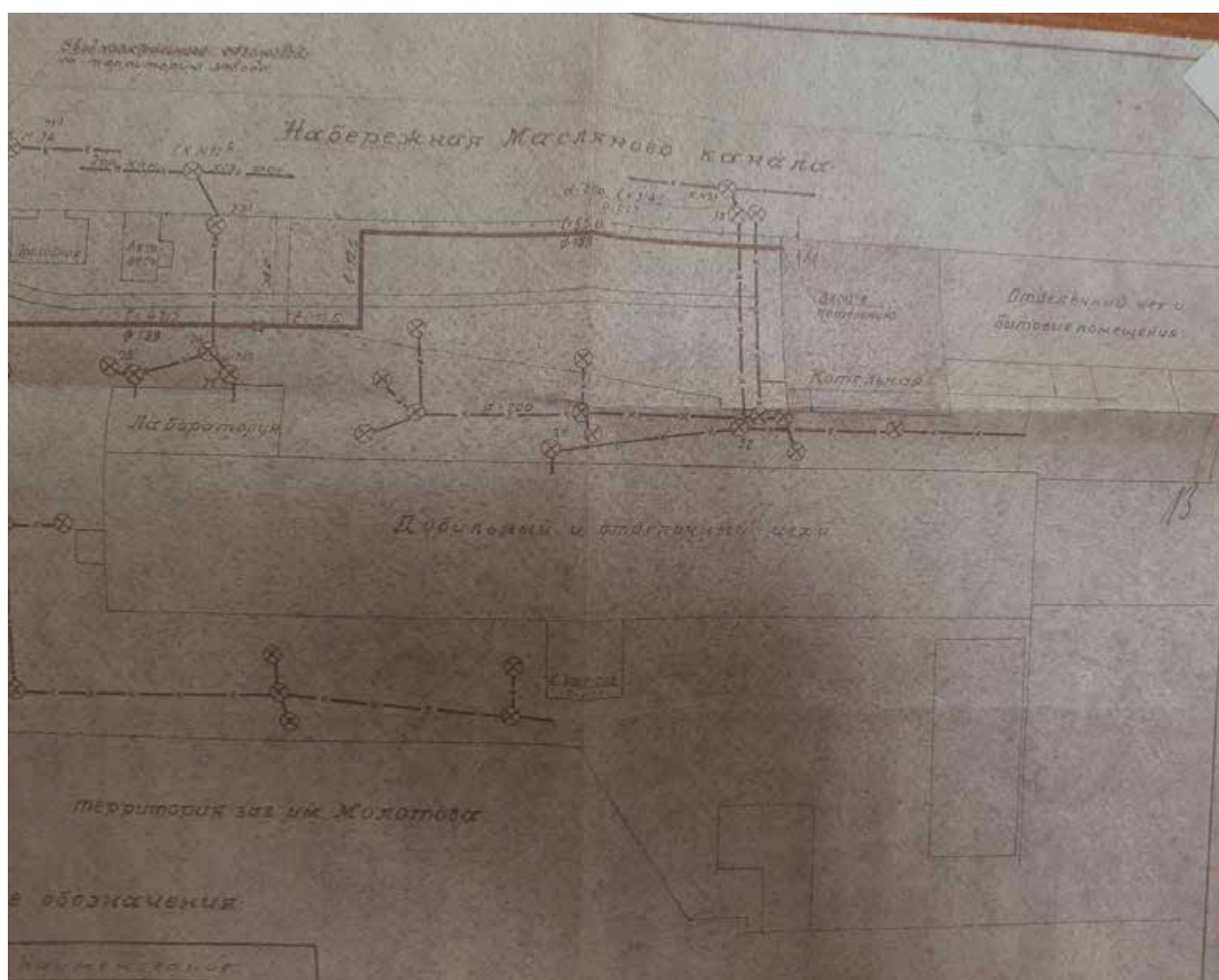
Илл. 40. Поперечный разрез чердака корпуса А. 1931 г. ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л.15а.



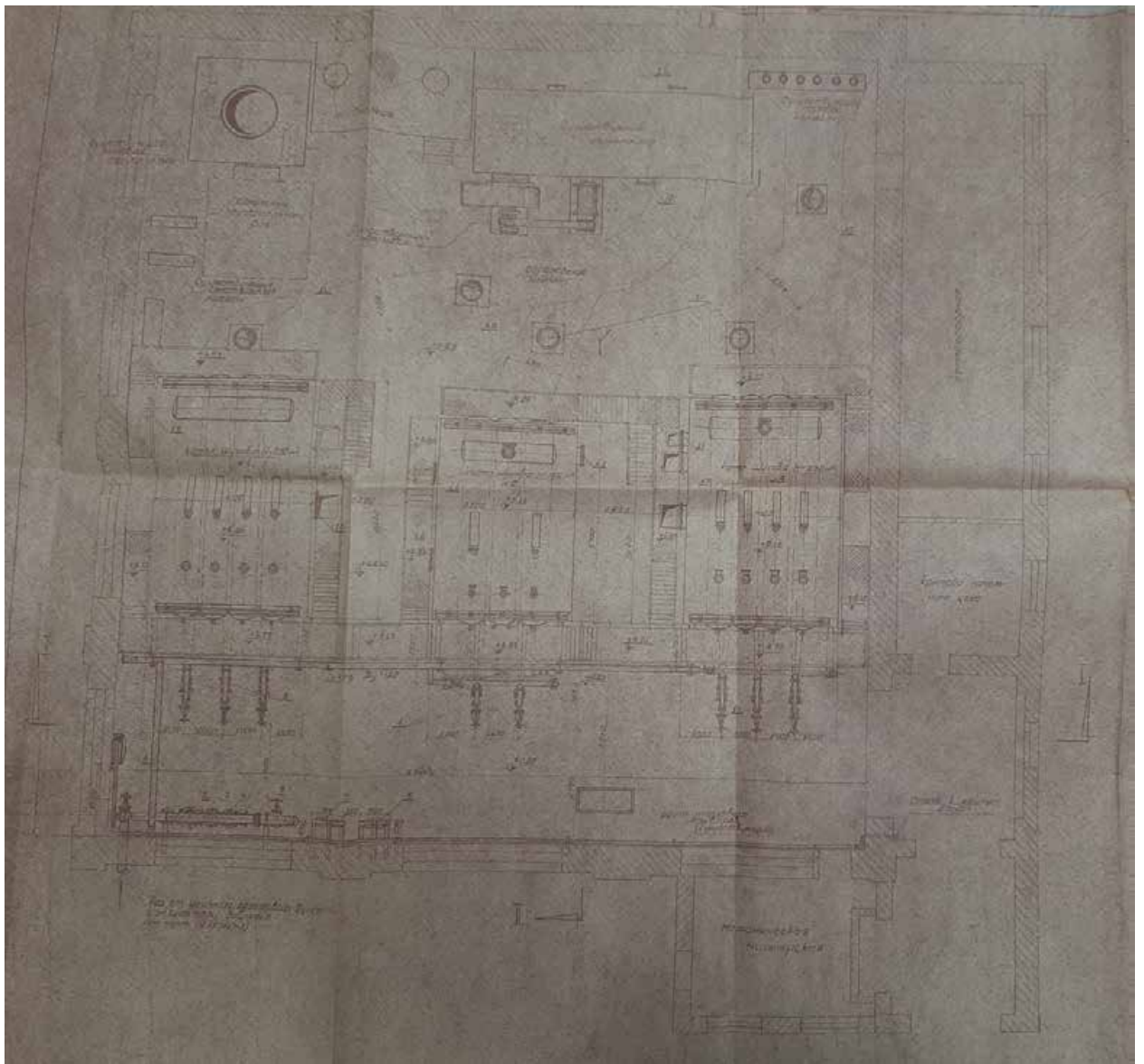
Илл. 41. Фрагмент генерального плана кожевенного завода «Коминтерн». Проект нового зольного отделения. На плане — оранжевого цвета. 1931 г. ЦГА СПб. Ф. Р-4370. Оп. 2. Д. 774. Л. 5.



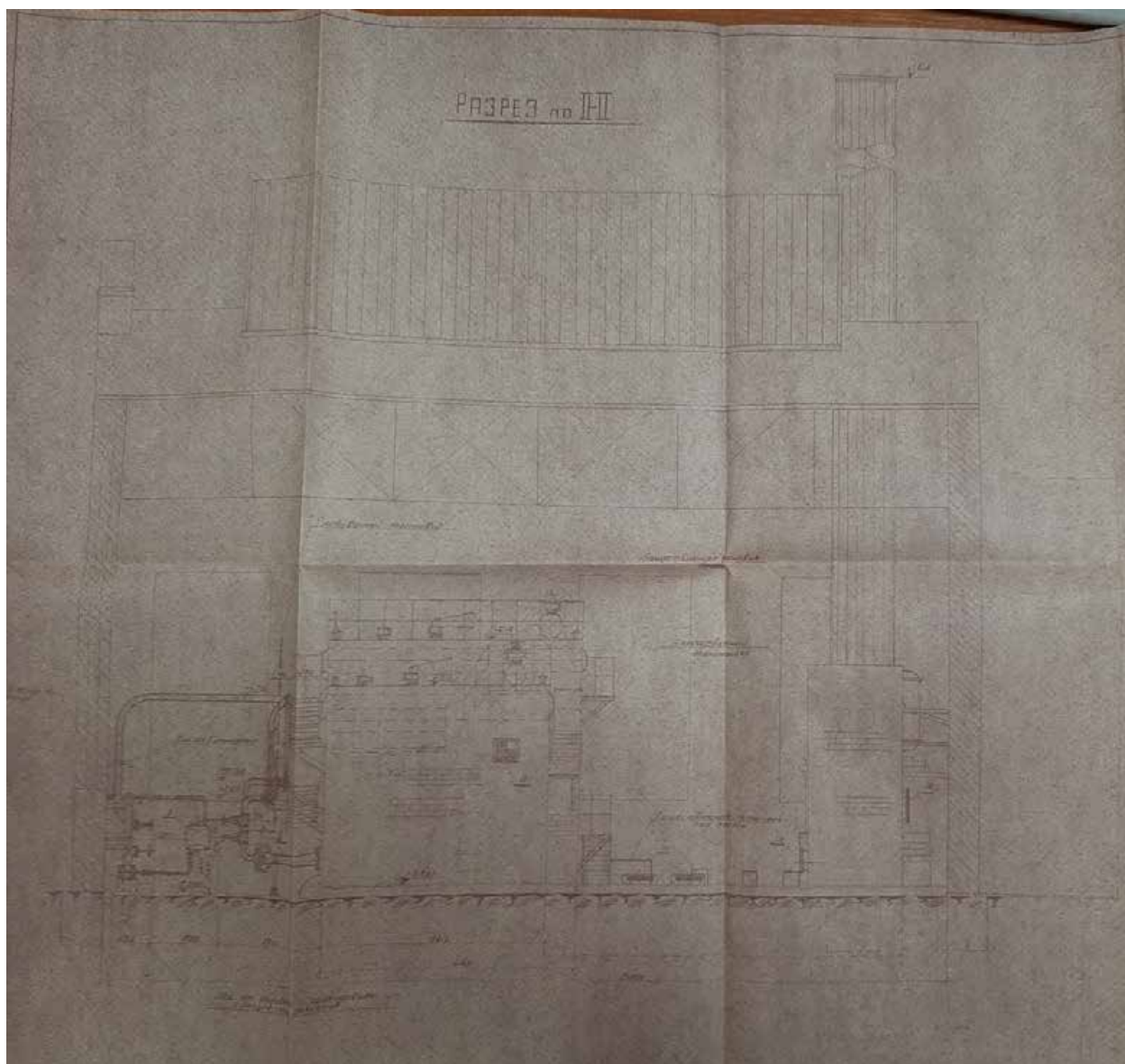
Илл. 42. Фрагмент плана топоъемки Ленинграда. 1932 г. Архив КГА.



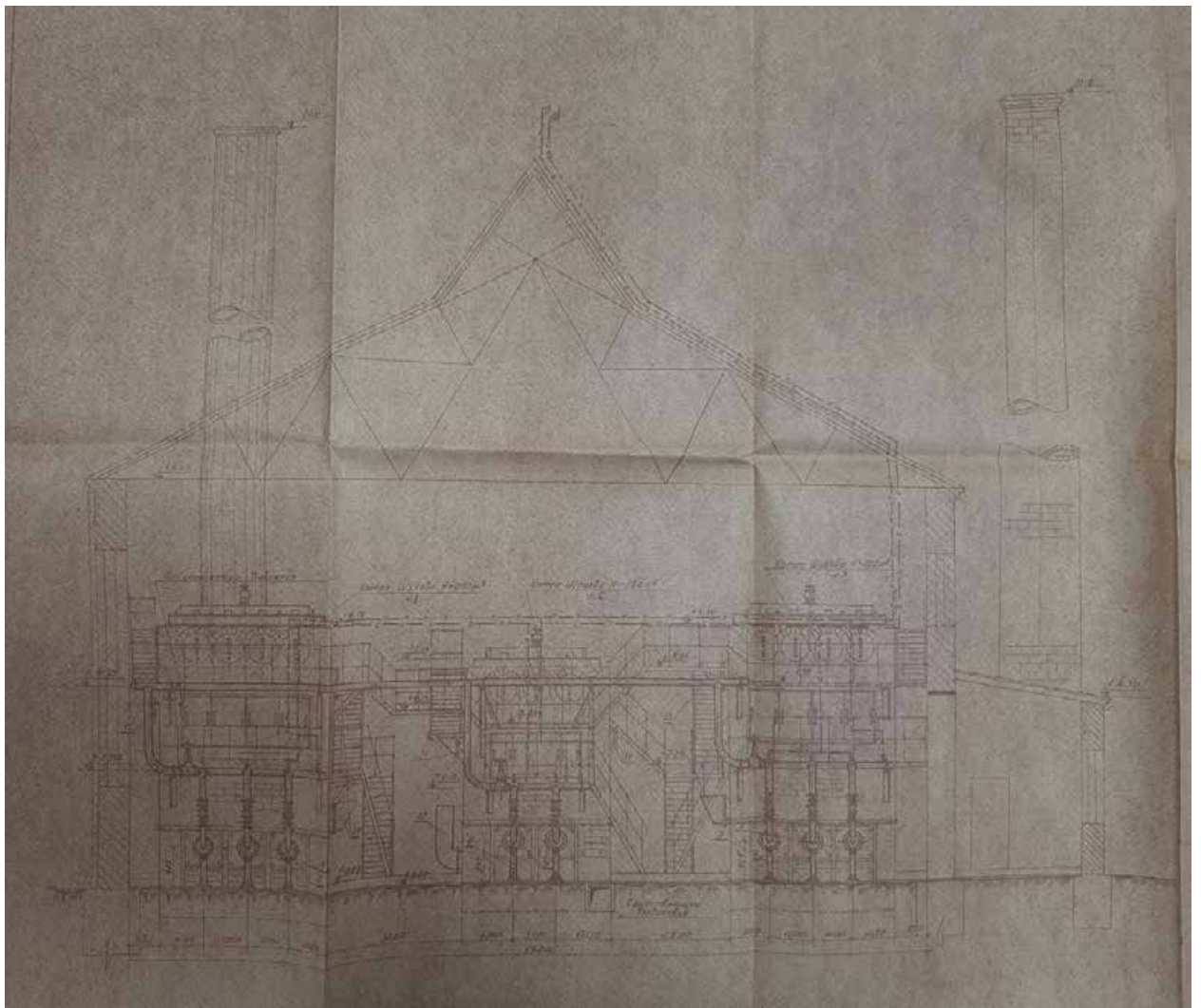
Илл. 43. Фрагмент генерального плана кожевенного завода «Коминтерн». План трассы газопровода к котельной. 1957 г. ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17. Л.13.



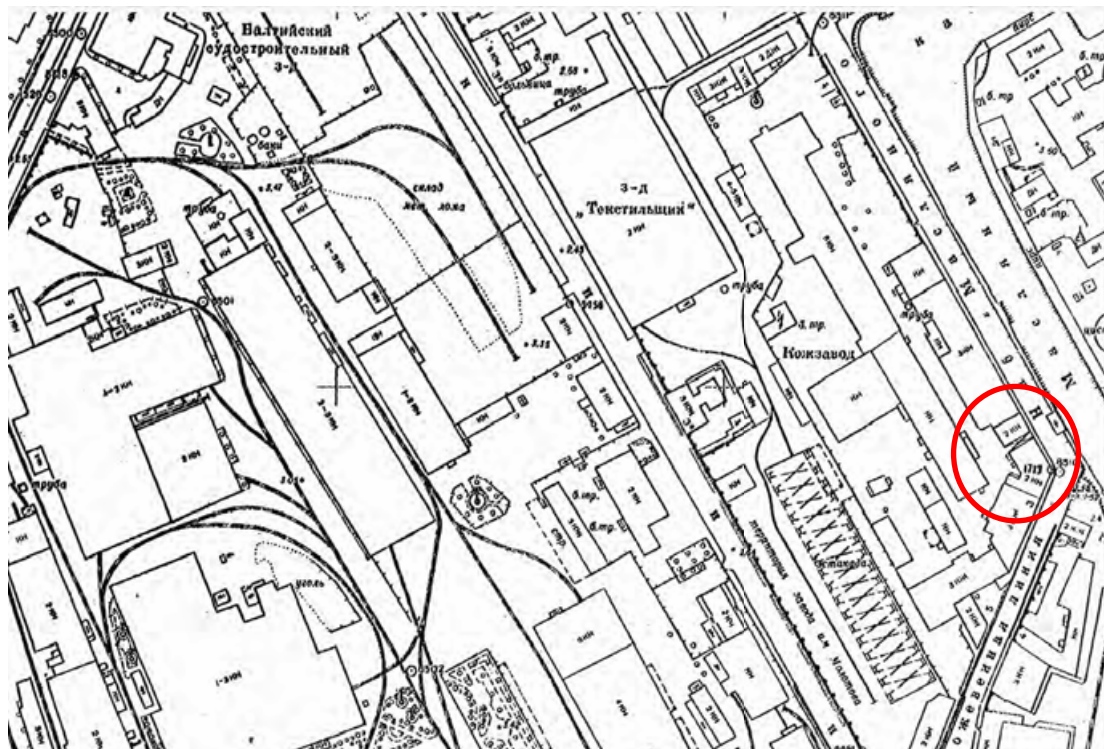
Илл. 44. План котельной кожевенного завода «Коминтерн». 1957 г. ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17. Л. 9.



Илл. 45. Разрез котельной кожевенного завода «Коминтерн». 1957 г. ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17. Л. 7.



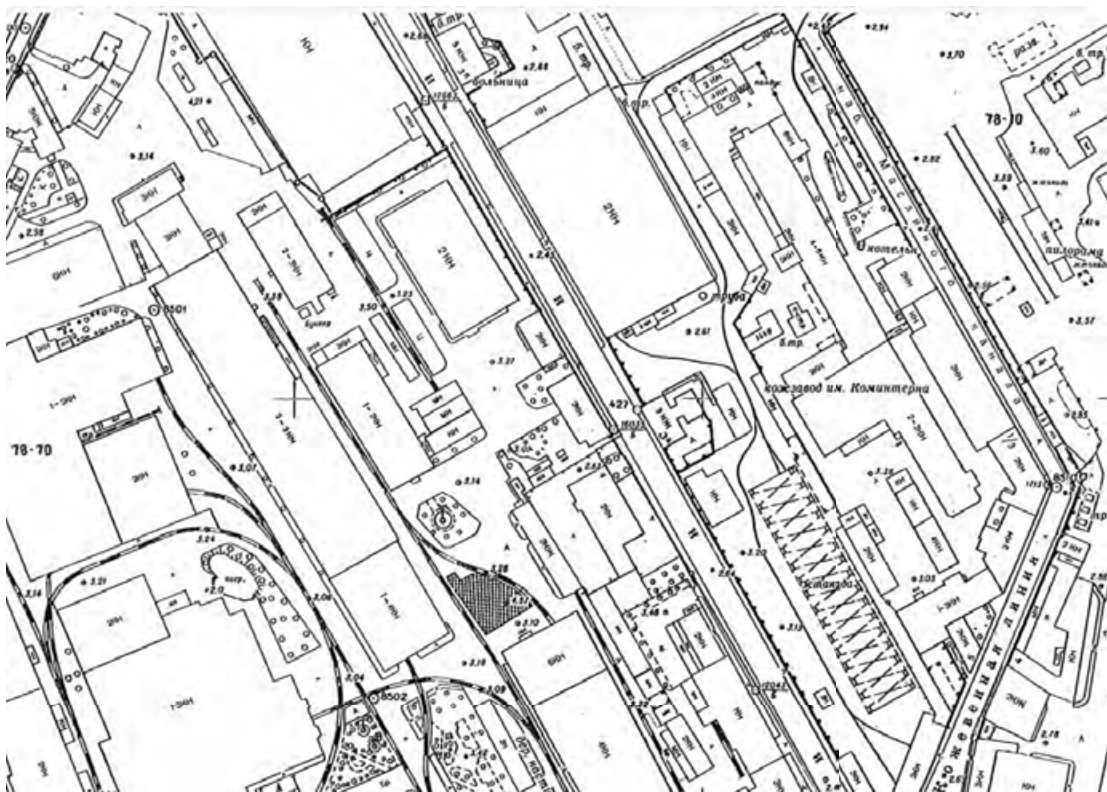
Илл. 46. Разрез котельной кожевенного завода «Коминтерн». 1957 г. ЦГА СПб. Ф. Р-9683. Оп. 18А. Д. 17. Л. 8.



Илл. 47. Фрагмент плана топосъемки Ленинграда. 1957 г. Архив КГА.



Илл. 48. Фрагмент плана топосъемки Ленинграда. 1962 г. Архив КГА.



Илл. 49. Фрагмент плана топосъемки Ленинграда. 1977 г. Архив КГА.



Илл. 50. Фрагмент плана топосъемки Ленинграда. 1989 г. Архив КГА



Илл. 51. Вид на набережную Масляного канала. Слева видны фасады зданий кожевенного завода «Коминтерн» по современному адресу Кожевенная линия, 1-3, лит. Р, Д. 1926 г. Архив ГМИ СПб.



Илл. 52. Вид на Масляный канал. Справа видны строения кожевенного завода «Комитерн». На переднем плане справа здание котельной завода (Кожевенная линия, 1-3, лит. Д). [1920-е гг.] ЦГАКФФД СПб. Гр 65658.



pastvu.com/1452259 uploaded by dsropen

Илл. 53. Фотография фрагмента фасада главного корпуса (ныне Кожевенная линия, 1-3, лит. П) кожевенного завода «Коминтерн». 1930г. ЦГА КФФД СПб. Вр 6715.



Илл. 54. Немецкая аэрофотосъемка 1940-х гг. В центре кадра Масляный буян. Видно, что Масляный канал еще не засыпан. Западнее — территория кож. завода «Коминтерн».
<https://pastvu.com/>



Илл. 55. Фотография сохранившегося лицевого фасада части корпуса 1-3 лит. Р по Кожевенной линии. 1949 г. Фотограф неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 70190.

Историко-культурный опорный план



Приложение № 9

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

**Копия договора 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024;
Копии договоров с экспертами на выполнение государственной историко-культурной
экспертизы от 10 февраля 2025 г.**

ДОГОВОР № 09-04/24-ПД/О

г. Санкт-Петербург

«11» апреля 2024

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По поручению Заказчика Исполнитель обязуется выполнить, а Заказчик принять следующие работы на Объекте культурного наследия регионального значения «Особняк - контора» ансамбля «Кожевенный завод А. А. Парамонова», расположенном по адресу: Кожевенная линия, дом 1-3, стр. 2, кад. № 78:06:0002092:4184 (далее – **«Объект»**) в соответствии с Заданием на проектирование (Приложение №3 к настоящему Договору):

1.1.1. Этап 1. Разработка проектной документации (ПД) на проведение работ по сохранению (реставрация, приспособление для современного использования) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (стадия П);

1.1.2. Этап 2. Организация и проведение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) проектной документации по сохранению (реставрация, приспособление для современного использования) объекта культурного наследия (ОКН) регионального значения «Особняк - контора».

1.2. Работы проводятся в соответствии с Заданием на проектирование (Приложение №3 к Договору), требованиями Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г., положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства РФ от 15.07.2009г №569, иными нормативными документами, действующими стандартами, строительными нормами и правилами, действующими на территории РФ.

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

2.1. Стоимость работ и порядок оплаты определены Соглашением о стоимости работ – (Приложение №1 к Договору).

2.2. Датой окончания оказания услуг по *первому этапу (исполнение п. 1.1.1.)* Договора является дата получения Заказчиком положительного заключения государственной экспертизы. В случае отсутствия необходимости прохождения государственной экспертизы датой окончания оказания услуг является дата получения Заказчиком письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ.

2.3. Датой окончания оказания услуг по *второму этапу (исполнение п. 1.1.2.)* Договора является дата передачи Заказчику письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ.

2.4. По окончании оказания услуг (этапов оказания услуг) Исполнитель передает Заказчику разработанную и согласованную документацию в соответствии с Заданием на проектирование (Приложение №3 к Договору), акт сдачи-приемки выполненных работ в двух экземплярах, счет на оплату.

2.5. Подписание актов сдачи-приемки оказанных услуг производится в следующем порядке:

2.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения документации, указанной в пункте 2.4 Договора обязан передать Исполнителю подписанный со своей стороны акт сдачи-приемки оказанных услуг или мотивированный отказ от его подписания.

2.5.2. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Исполнителя акта сдачи-приемки оказанных услуг, услуги по соответствующему этапу считаются принятыми и подлежат оплате Заказчиком на основании акта сдачи-приемки оказанных услуг, подписанного Исполнителем.

2.6. Заказчик обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в п.2.4. Договора, подписать Акт сдачи-приемки выполненных работ, либо в указанный срок направить Исполнителю письменные мотивированные возражения. В случае отказа от подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ в установленные Договором сроки и не направления мотивированных возражений, работы будут считаться принятыми в полном объеме без возражений и подлежащими оплате.

3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Дата начала выполнения Исполнителем работ по Договору: предоставление Заказчиком исходных данных, перечисленных в Перечне исходных данных, предоставляемых Заказчиком (Приложение № 4 к настоящему Договору) и получение аванса на расчётный счёт, указанный Исполнителем.

3.2. Сроки окончания работ (этапов работ) по Договору определяются Календарным планом работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.3. Промежуточные сроки на выполнение работ определяются Календарным планом работ (Приложение №2 к настоящему Договору).

3.4. Объем и сроки выполнения работ могут быть изменены по согласованию Сторон путём оформления дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. В случаях: необходимости внесения изменений (по инициативе Заказчика) в задание на проектирование и, как следствие, в проектную документацию; не полного предоставления Заказчиком исходных данных; задержки прохождения согласования документации в уполномоченных органах и организациях, если это вызвано несоответствием сведений и исходных данных, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах; изменений действующего законодательства Российской Федерации и прочими причинами, возникшими не по вине Исполнителя, сроки автоматически увеличиваются соразмерно времени, необходимого для устранения причины.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. Осуществлять надзор за ходом выполнения работ, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. По окончании работ (этапа работ) принять результат выполненной работы и оплатить его в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Предоставить Исполнителю исходные данные в соответствии с Заданием на проектирование (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.3.1. По письменному запросу Исполнителя не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса передать Исполнителю доверенность на предоставление интересов Заказчика в государственных органах.

4.3.2. Обеспечить Исполнителю доступ на Объект в течение трех рабочих дней с момента получения заявки от Исполнителя.

4.3.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения результатов работ, принять их, либо предоставить в тот же срок письменный мотивированный отказ от принятия с указанием причин.

4.3.4. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по инициативе Заказчика, Заказчик обязан направить уведомление Исполнителю в письменной форме и возместить Исполнителю в полном объеме стоимость выполненных работ и фактически понесённых затрат, связанных с выполнением настоящего Договора на дату получения письменного уведомления от Заказчика, о чем Сторонами должно быть составлено соответствующее Дополнительное соглашение.

4.3.5. Возместить Исполнителю дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения работ вследствие обстоятельств, не зависящих от Исполнителя.

4.4. Исполнитель вправе:

4.4.1. Самостоятельно определять способы выполнения работ.

4.4.2. Привлекать для выполнения работ и за свой счет третьих лиц, при этом ответственность за выполнение и качество работ несёт Исполнитель.

4.4.3. Выполнить работы досрочно.

4.4.4. Не приступать к работам, а начатые работы приостановить, когда нарушение Заказчиком своих встречных обязанностей по Договору препятствует исполнению Договора Исполнителем – на срок до надлежащего исполнения Заказчиком своих встречных обязанностей.

4.5. Исполнитель обязан

4.5.1. Выполнить работы, предусмотренные настоящим Договором, своевременно, качественно, в полном объеме.

4.5.2. Предоставлять Заказчику по его требованию отчеты о ходе выполнения работ в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

4.5.3. Передать Заказчику итоговый результат работ, не передавать результат работ третьим лицам без письменного разрешения Заказчика, если иное не следует из Договора.

4.5.4. В случае выявления при приёмке работ замечаний или нарушений, допущенных Исполнителем, устранить их собственными силами.

4.5.5. Выполнить работы в соответствии с действующими нормами и правилами, утвержденными на территории РФ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания обеими Сторонами и действителен до окончания выполнения работ, подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ, произведения окончательных расчетов по нему и выполнения Сторонами иных обязательств по Договору.

5.2. Сроки оплаты и срок действия настоящего Договора могут быть изменены по письменному соглашению Сторон с одновременным оформлением дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Исполнитель не несет ответственности за недостоверность исходных данных, переданных Заказчиком.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами;

6.3. Стороны признают любую информацию, касающуюся результата работ и содержания настоящего Договора, включая любые приложения и дополнения к нему, коммерческой тайной и обязуются строго сохранять конфиденциальный характер такой информации, не разглашая ее третьим лицам без предварительного письменного на то согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда это необходимо для целей Договора или для раскрытия соответствующим государственным органам в случаях, определенных законом. Указанное положение не относится к общеизвестной или общедоступной информации.

6.4. Письменные обращения, в том числе уведомления, претензии, прочие документы, связанные с исполнением, изменением, прекращением Договора, должны направляться Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре, посредством организаций почтовой связи заказными письмами с уведомлениями о вручении и с объявленной ценностью, либо должны вручаться Сторонами друг другу непосредственно под расписку (с указанием даты и времени получения, должности и Ф.И.О. получившего лица). Каждая из Сторон обеспечивает доступ к получению адресованных ей документов уполномоченных работников. В случае отказа Стороны от получения, доставленного организацией почтовой связи заказного письма другой Стороны, либо в случае неявки Стороны в организацию почтовой связи за заказным письмом, независимо от вручения или невручения организацией почтовой связи Стороне извещений о поступлении заказного письма, Сторона считается получившей заказное письмо другой Стороны на десятый день с даты поступления почтового уведомления в адрес получателя, если иное не предусмотрено Договором.

6.5. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких изменений. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, несет риск последствий такого не уведомления, и, в частности, сообщения, переданные такой Стороне по последнему известному ее месту нахождения, считаются полученными ею надлежащим образом даже в том случае, когда организацией почтовой связи они не были вручены Стороне в связи с ее отсутствием по последнему известному ее месту нахождения.

6.6. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Предлагаемые к внесению в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в течение 7 (Семи) рабочих дней.

6.7. В случае иных нарушений настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Исполнитель вправе привлекать третьих лиц, для оказания услуг по настоящему Договору, которые обладают необходимыми знаниями, квалификациями, лицензиями/допусками, необходимыми для выполнения работ, при этом ответственность за выполнение и качество услуг несёт Исполнитель.

7.2. Дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями. Одностороннее изменение условий не допускается.

7.3. Стороны вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор, может быть, расторгнут одной из Сторон через 10 (десять) рабочих дней после письменного уведомления другой Стороны при наличии следующих условий:

- существенном нарушении другой Стороной своих обязательств по Договору (неоднократное или немотивированное нарушение более 2 (двух) раз;
- невозможности продолжения работ по Договору по причине, независящей от Сторон (форс-мажорные обстоятельства);
- в случае, если Исполнитель не приступает к выполнению работ и просрочка начала работ составляет более 10 (десять) рабочих дней;
- в случае, неоплаты денежных средств Заказчиком более 10 (десять) рабочих дней;

7.5. При расторжении Договора:

7.5.1. по причинам, возникшим по вине Заказчика, Исполнителю возмещаются стоимость фактически выполненных работ и понесённых затрат, возникших непосредственно в связи с выполнением работ по Договору на момент получения уведомления о расторжении Договора;

7.5.2. по причинам, возникшим по вине Исполнителя, Заказчик вправе требовать возмещение фактически документально подтверждённые понесённые расходы, возникшие непосредственно в связи с невыполнением Исполнителем работ по Договору, но обязан возместить Исполнителю стоимость фактически выполненных работ и понесённых затрат, возникших непосредственно в связи с выполнением работ по Договору.

7.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, по которым Стороны не смогут достичь согласия путем переговоров, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Претензионный досудебный порядок разрешения споров обязателен. Срок ответа на претензию 10 (десять) рабочих дней со дня доставки претензии адресату.

7.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее – «Обстоятельства Непреодолимой Силы»), к которым относятся: природные явления в виде стихийных бедствий, техногенные происшествия (пожар и прочее), принятие и вступление в силу актов государственных органов власти РФ, имеющих запрещающий характер в отношении предмета настоящего договора и вида работ по настоящему договору.

8.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, незамедлительно, но не позднее 2 (двух) рабочих дней, извещает о таких обстоятельствах другую Сторону в письменной форме с приложением документов, подтверждающих наличие Обстоятельств Непреодолимой Силы. Несвоевременное уведомление о наступлении Обстоятельств Непреодолимой Силы лишает Сторону права на соответствующее Обстоятельство Непреодолимой Силы как основание освобождения от неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. При наступлении Обстоятельств Непреодолимой Силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, срок выполнения Сторонами таких обязательств переносится соразмерно периоду действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, а также периоду, требуемому для устранения их последствий. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны незамедлительно начнут переговоры и утверждают такие изменения в отношении условий настоящего Договора, которые будут необходимы Сторонам для продолжения исполнения своих обязательств по настоящему Договору в условиях, максимально близких к первоначально существовавшим условиям.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Соглашение о стоимости работ (Приложение № 1);
- 9.2. Календарный план работ (Приложение №2);
- 9.3. Задание на проектирование (Приложение № 3).

- 9.4. Перечень исходных данных, предоставляемых Заказчиком (Приложение №4.)
 9.5. Форма Акта согласования проектной документации (Приложение №5).
 Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

197110, Санкт-Петербург, ул. Б.Разночинная,
 дом 14, лит. А, офис 505, тел. (812) 334-93-72;
 E-mail: Tngorod@gmail.com
 ИНН 7801536815, КПП 781301001
 ОГРН 1109847043790
 р/сч 40702810800000021015
 в ОАО «Петербургский социальный
 коммерческий банк»
 к/с 30101810000000000852, БИК 044030852

От Исполнителя:
 Генеральный директор



Т.В. Новицкая

Заказчик:
**ООО «Специализированный застройщик
 «Остров Сити»**

197342, г. Санкт-Петербург,
 Ушаковская наб., д.3, корпус 1, стр 1, офис 612
 ИНН: 7810781309 КПП 781401001
 ОГРН: 1197847230998 ОКТМО: 40323000
 ОКПО: 423178282 ОКВЭД: 71.12.2
 Р/сч 40702810055000098920 в СЕВЕРО-
 ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с
 301018105000000000653
 БИК 044030653

От Заказчика
 по доверенности №1 от 01.02.2023


 И.С.Влащенко



Приложение №1
к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11 апреля 2024 г.

Соглашение о стоимости работ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о том, что:

Стоимость оказываемых Исполнителем услуг составляет _____, НДС не облагается в связи с применением Исполнителем УСН, на основании Главы 26.2 Налогового кодекса РФ:

Стоимость работ по I

Код затрат А 03.01.01.

Стоимость работ по

затрат А 03.01.02.

од

Оплата услуг производится в следующем порядке:

1. I этап - Платеж 1: Заказчик перечисляет Исполнителю _____ рублей, НДС не облагается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на основании выставленного Исполнителем счета.
2. I этап - Платеж 2: Сумма в размере _____, НДС не облагается, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Заказчиком Акта согласования проектной документации по Форме, согласованной Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.
3. II этап - Платеж 3: Заказчик перечисляет Исполнителю аванс в размере _____, НДС не облагается в течение 5 (пяти) рабочих дней после завершения работ по I этапу и подписания Заказчиком Акта согласования проектной документации по Форме, согласованной Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.
4. II этап - Платеж 4: Сумма в размере _____, НДС не облагается, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ и подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ/оказанных услуг по II этапу Договора;
5. II этап - Платеж 5: Сумма в размере _____, НДС не облагается, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения положительного заключения государственной экспертизы (в случае отсутствия необходимости прохождения государственной экспертизы Платеж №5 суммируется с Платежом №4 и выплачивается после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ/оказанных услуг по I этапу Договора.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор



Т.В. Новицкая

Заказчик:
ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»
по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.

И.С.Влащенко

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ

Наименование работ	Срок выполнения работ	
	Дата начала	Дата окончания
1. I этап: Разработка проектной документации (Стадия П)	Дата предоставления Заказчиком исходных данных, перечисленных в Приложении № 4 к настоящему Договору и поступления авансового платежа (Платеж №1, указанный в Приложении №1)	5 месяцев с даты начала срока выполнения работ
2. II этап: Подготовка и проведение ГИКЭ ПД	Дата подписания Заказчиком Акта согласования проектной документации по Форме, согласованной Сторонами по I этапу, и поступления авансового платежа (Платеж № 3, указанный в Приложении №1)	30 рабочих дней со дня начала срока выполнения работ по п.2. Приложения №2
3. II этап: Согласование ПД и Акта ГИКЭ в КГИОП	1 рабочий день с даты окончания срока по п. 2 Приложения №2	24 рабочих дня: – прохождение общественных обсуждений (публикация на официальном сайте КГИОП) – 14 рабочих дней; – подготовка письма (согласования) по результатам рассмотрения Акта ГИКЭ и ПД – 10 рабочих дней.

В случаях: необходимости внесения изменений (по инициативе Заказчика) в задание на проектирование и, как следствие, в проектную документацию; не полного предоставления Заказчиком исходных данных; задержки прохождения согласования документации в уполномоченных органах и организациях, если это вызвано несоответствием сведений и исходных данных, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах; изменений действующего законодательства Российской Федерации и прочими причинами, возникшими не по вине Исполнителя, сроки автоматически увеличиваются соразмерно времени, необходимого для устранения причины.

Подписи сторон:

Заказчик:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор

М.П.

Т.В. Новицкая

Исполнитель:
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»

по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.

И.С.Влащенко



Утверждаю

Заказчик:
ООО «Специализированный
Застройщик «Остров Сити»


И. С. Влащенко
(по Доверенности №1 от 01.02.2023г)



ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

разработка проектной документации

**по объекту: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк контора» (в составе объекта «Кожевенный завод А. А. Парамонова»),
с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой
центр,
по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (строение 2)»**

№№ п/п	Перечень требований	Содержание требований
1.	Основание для проектирования	Договор на выполнение проектных работ № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024г.
2.	Заказчик	ООО «Специализированный Застройщик «Остров Сити»
3.	Вид строительства	Реставрация, приспособление для современного использования под общественно-деловой центр
4.	Отнесение объекта к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам, к объектам культурного наследия	Здание является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» (в составе «Кожевенный завод А. А. Парамонова»). Основание: распоряжение КГИОП от 02.03.2022 №158-рп. Проектирование вести в соответствии с Федеральным законом №73-ФЗ от 25.06.2022г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. Объект расположен в водоохранной зоне реки Б. Нева
5.	Источник финансирования	Собственные средства Заказчика
6.	Вид документации	Проектная документация (стадия «П»)
7.	Назначение объекта	Общественно-деловой центр
8.	Основные технико- экономические показатели	Здание представляет собой неправильный многоугольник со скругленным восточным углом. К основному объему со стороны двора примыкает трехэтажная лестничная пристройка. Существующая площадь здания по выписке из ЕГРН – 1447,1 м ² Проектируемая общая площадь здания – 1640 м ² (уточняется при проектировании) Количества этажей: - 4 этажа, в том числе подвал. Часть здания со стороны лицевого фасада- подвал, 2 этажа; мансарда. Часть здания со стороны дворового фасада – подвал, 3этажа. В подвальном этаже предусмотреть размещение



		технических и вспомогательных помещений, не требующих постоянного присутствия персонала. На 1-м, 2-м и 3-м этажах разместить офисные помещения. Предусмотреть устройство мансарды в чердачном пространстве (в уровне 3-го этажа) со стороны лицевого фасада для размещения офисов и технических помещений. Перепланировку помещений ОКН осуществить в существующих границах объекта.
9.	Основные требования к планировочной организации земельного участка, благоустройству.	Планировочную организацию территории решать с учетом сложившихся транспортных и пешеходных потоков, а также с учетом расположения на прилегающей территории со стороны дворового фасада, проектируемого в рамках отдельного проекта, жилого комплекса. Для проездов и площадок принять твердые покрытия.
10.	Требования к архитектурным и объемно – планировочным решениям, к внутренней и наружной отделке здания	Предусмотреть работы по приспособлению под общественно-деловой центр и реставрации декоративно-художественной отделки интерьеров, которые являются предметами охраны в соответствии с Приложением №3 к распоряжению КГИОП от 02.03.2022г №158-рп. Проект реставрации интерьеров выполнить в соответствии с Задаaniem на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного КГИОП; охранными обязательствами и предметами охраны; выводами историко-архивных и библиографических исследований, архитектурными обмерами интерьеров «красных» зон. В проекте приспособления под общественно-деловой центр предусмотреть: – сохранение исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен; – сохранение исторических наружных и внутренних капитальных стен; – сохранение сводчатых перекрытий помещений в объеме 1-го этажа; – сохранение исторического типа крыши (двухскатная), высотные отметки конька, материал покрытия - металл. Предусмотреть основной вход в общественно-деловой центр со стороны Масляного канала на месте бывшего арочного проезда. Сохранить существующие входы в здание. Предусмотреть: – отдельный обособленный вход в подвал; – обслуживание 2-го и 3-го этажа нормативными лестничными клетками; – устройство лифта в объеме боковой лестничной клетки в «башне»; – обеспечение санитарными узлами на каждом этаже здания. Проектирование вести в соответствии с архитектурными обмерами здания и согласованным Заказчиком архитектурным эскизным предложением по приспособлению. Внутреннюю отделку помещений, за исключением помещений с декоративно-художественной отделкой, являющейся предметом охраны, предусмотреть в соответствии с санитарно-гигиеническими и

		противопожарными нормативами. <i>Дизайн проект помещений разрабатывается по отдельному договору (при необходимости).</i> Наружная отделка здания выполняется в рамках проекта по реставрации фасадов (вх. № КГИОП 01-24-482/24-0-0 от 22.02.2024 г.).
11.	Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций.	Проектирование вести в соответствии с требованиями действующих строительных норм, стандартов и технических регламентов. При проектировании предусмотреть сохранение конструктивной схемы здания: – исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич); – отметки междуэтажных перекрытий; – сводчатые перекрытия помещений в объеме 1-го этажа; – междуэтажную лестницу главного входа со стороны двора (местоположение, тип-маршевая, П-образная) Материал замены существующих деревянных элементов перекрытий и элементов стропильной системы определить проектом. Предусмотреть конструктивные решения, обеспечивающие защиту помещений от шума, вибрации и других вредных воздействий. Проектирование вести с учетом выводов и рекомендаций инженерно-технического обследования состояния строительных конструкций здания и результатов инженерно-геологических изысканий. При проектировании мансарды под офисные помещения в чердачном пространстве (в уровне 3-го этажа) со стороны лицевого фасада предусмотреть: – отделение указанного пространства от существующего чердака со стороны дворового фасада негорючей стеной; – устройство естественного освещения помещений мансарды; – устройство совмещенной утепленной кровли над мансардным этажом.
12.	Основные требования к инженерному обеспечению, инженерному и технологическому оборудованию	Проектирование вести в соответствии с техническими потребностями в энергетических ресурсах, согласно ТУ (техническим условиям) инженерных ведомств города. Определить расчетом нагрузки для получения технических условий на инженерное обеспечение объекта с учетом приспособления под общественно-деловой центр. Запроектировать следующие инженерные системы и сети: – электроснабжение и электроосвещение (в том числе заземление и молниезащита); – водоснабжение (в том числе ГВС); – водоотведение; – отопление (в том числе ИТП- индивидуальный тепловой пункт) – вентиляция. Электроснабжение осуществляется от проектируемой БКТП (трансформаторной подстанции) на прилегающем земельном участке. <i>Проектирование БКТП и наружных</i>

		сетей электроснабжения от БКТП до ГРЩ не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком. Водоснабжение осуществляется от городских сетей в соответствии с ТУ. Водоотведение осуществляется в проектируемую сеть канализации в границах прилегающего земельного участка. <i>Проектирование наружных сетей канализации не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i> Теплоснабжение осуществляется от проектируемых тепловых сетей в границах прилегающего земельного участка. <i>Проектирование наружных сетей теплоснабжения до ввода в ИТП не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i> Требования к применяемому оборудованию и материалам и прочие условия уточняются в процессе проектирования.
13.	Требования к технологическим решениям и оборудованию	При проектировании разработать: – технологические решения общественно-делового центра. Разработать схемы расстановки мебели и офисного оборудования, спецификацию оборудования и мебели.
14.	Основные требования к оснащению телекоммуникационными системами	Запроектировать в соответствии с требованием норм, ТУ инженерных ведомств города. Проектом предусмотреть следующие сети и системы: – система проводного вещания; – специализированный комплекс технических средств оповещения по присоединению к РАСЦО СПб; – система телефонии и доступа к интернету; – система охранной сигнализации; – система видеонаблюдения (только над наружными входами); – система контроля и управления доступом (только наружные двери). Система проводного вещания, система оповещения по присоединению к РАСЦО СПб, система телефонии и доступа к интернету осуществляется проектируемых внутриплощадочных сетей связи в границах прилегающего земельного участка. <i>Проектирование внутриплощадочных сетей связи до телекоммуникационного шкафа внутри здания не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i> Требования к применяемому оборудованию и материалам и прочие условия уточняются в процессе проектирования.
15.	Требования к разработке автоматизированных систем управления и диспетчеризации	Систему автоматизации и диспетчеризации отдельных инженерных систем выполнить отдельным томом в соответствии с алгоритмами работы данных систем, разработанными инженерами соответствующих разделов. Требования к построению систем, применяемому оборудованию и материалам уточняются в процессе проектирования.

16.	Требования к проекту организации строительства	Выполнить раздел «Проект организации строительства» в объеме действующих норм. Учесть стесненность при производстве работ и непосредственную близость окружающей застройки. Учесть расположение на прилегающей территории со стороны дворового фасада, проектируемого в рамках отдельного проекта, жилого комплекса.
17.	Требования к разработке раздела «Мероприятия по охране окружающей среды»	Состав и содержание раздела должны соответствовать Федеральному закону «Об охране окружающей природной среды» от 10.01.2002. №7-ФЗ, требованиям действующих норм. Разработать отдельным томом раздел «Архитектурно-строительная акустика». При проектировании учесть расположение объекта в пределах водоохранной зоны реки Б. Нева. <i>Подготовка Отчета НИР по «Оценке воздействия планируемой деятельности на водные биологические ресурсы» не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i>
18.	Требования к разделу «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности выполнить в соответствии с требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ). Разработать системы пожарной безопасности в составе: – система автоматической пожарной сигнализации; – система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре; – автоматизация противопожарной защиты; – автоматическое пожаротушение (при необходимости, уточняется при проектировании). Требования к построению систем, применяемому оборудованию и материалам уточняются в процессе проектирования. Необходимость разработки специальных технических условий по противопожарной безопасности (СТУ) определяется при проектировании. <i>Стоимость разработки специальных технических условий по обеспечению пожарной безопасности объекта не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i>
19.	Требования к разделу «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации»	Выполнить в соответствии с Федеральным законом №384-ФЗ от 30.12.2009г.
20.	Требования к разделу «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	В соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Согласно п. 7.1.2 СП 59.13330.2012 применить вариант «Б» (разумное приспособление).
21.	Требования по разработке мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и	Разработка не требуется

	техногенного характера	
22.	Требования к обеспечению энергоэффективности объекта	Разработка раздела не требуется в соответствии с п. 5 №261-ФЗ от 23.11.2009 (ред. от 13.06.2023г) - здание является объектом культурного наследия
23.	Требования к разработке раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия	<i>Раздел выполняется специализированной организацией (при необходимости по отдельному договору с Заказчиком) и не входит в объем работ по договору.</i> Разрабатывается в соответствии с №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» для объектов, попадающих в зону возможного влияния.
24.	Основные требования к составу и содержанию документации	Согласно перечню состава разделов проектной документации «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. (в актуальной редакции). Проектная документация передается Заказчику в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и 1 (одном) на электронном носителе. Акт государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) передается Заказчику в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе в формате pdf, подписанный усиленными квалифицированными подписями экспертов. Письмо КГИОП о согласовании проектной документации (основанием для согласования проектной документации является рассмотренное КГИОП положительное заключение Акта по результатам ГИКЭ ПД).
25.	Дополнительные требования	В рамках договора выполнить комплексные научные исследования в составе: 1. Историко-архивные и библиографические исследования. 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры здания и фасадов. 3. Архитектурные обмеры интерьеров «красных» зон (предмета охраны). 4. Инженерно-техническое обследование строительных конструкций здания. 5. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов. 6. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по интерьерам «красных» зон. 7. Фотофиксация интерьеров.
26.	Инженерные изыскания, которые предоставляет Заказчик	1. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий. 2. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий. 3. Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий. 4. Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий

27.	Требования к порядку проведения согласований и экспертиз документации	Обеспечить: 1. Организацию проведения Государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) 2. Подачу на согласование проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ в КГИОП. 3. Техническое сопровождение ПД и Акта ГИКЭ при прохождении согласования в КГИОП (под которым подразумевается обеспечение Исполнителем подачи документации на согласование в КГИОП, устранение замечаний исполнительных органов государственной власти, а также, при необходимости, присутствие представителя Исполнителя при согласовании подготовленной Исполнителем документации, получение согласований). 4. Подачу на согласование проектной документации в государственную экспертизу в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». <i>Оплата договора с СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» осуществляется Заказчиком.</i> <i>Все согласования проектной документации, которые проводятся по требованию согласующих и экспертных организаций оплачиваются Заказчиком по счетам данных организаций.</i>
28.	Авторский надзор	Проведение авторского надзора и научного руководства в период производства работ осуществляется по отдельному договору.
29.	Дополнительные сведения	Все пункты, которые не прописаны в данном Приложении регламентируются дополнительными соглашениями между Заказчиком и Исполнителем.

Согласовано:

Исполнитель
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор



Т. В. Новицкая/

Перечень исходных данных, предоставляемых Заказчиком

для выполнения работ по разработке проектной документации
**по объекту: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк контора» (в составе объекта «Кожевенный завод А. А. Парамонова»),
с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой
центр,
по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (строение 2)»**

№ п/п	Наименование	Срок представления исходных данных, предоставляющая сторона.	Примечание
1	2	3	4
1	Согласованное Заказчиком эскизное предложение по приспособлению здания	Предоставляется Заказчиком не позднее 14 дней с даты начала работ по договору	
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - здание	Предоставляется Заказчиком не позднее 45 дней с даты начала работ по договору	В связи с ограничением срока действия выписки ЕГРН необходимо предоставление Заказчиком повторной выписки ЕГРН перед подачей документации в КГИОП
3	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок) с координатами поворотных точек	Предоставляется Заказчиком не позднее 45 дней с даты начала работ по договору	В связи с ограничением срока действия выписки ЕГРН необходимо предоставление Заказчиком повторной выписки ЕГРН перед подачей документации в КГИОП
4	Градостроительный план земельного участка	Предоставляется Заказчиком не позднее 3 месяцев с даты начала работ по договору	
5	Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (актуальная редакция)	Предоставляется Заказчиком не позднее 3 месяцев с даты начала работ по договору	



6	Акт обследования местности на наличие взрывоопасных предметов (ВОП)	Предоставляется Заказчиком не позднее 3 месяцев с даты начала работ по договору	
7	Высотные отметки прилегающих зданий (перечень прилегающих зданий определяется при проектировании) - для расчета КЕО	Предоставляется Заказчиком не позднее 60 дней с даты начала работ по договору	
8	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий	Предоставляется Заказчиком не позднее 45 дней с даты начала работ по договору. В соответствии с п 5.1.20 СП 317.1325800.2017, срок давности инженерно-топографических планов не более 2-х лет при условии подтверждения актуальности отображенной на них информации согласно СП 317.1325800.2017 (п. 5.3.4)	Дата утверждения отчета в Геослужбе КГА: не старше 2-х лет
9	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий.	Предоставляется Заказчиком не позднее 60 дней с даты подписания договора. Выдача рабочих материалов для проектирования не позднее 30 дней с даты начала работ по договору В соответствии с п. 6.1.7 СП 317.1325800.2017 срок давности инженерно-геологических изысканий (на застроенных территориях) не более 2-х лет.	Программу работ представить на согласование с Исполнителем
10	Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий.	Предоставляется Заказчиком не позднее 60 дней с даты подписания договора. В соответствии с п. 7.1.8 СП 317.1325800.2017 срок давности инженерно-гидрометеорологических изысканий (при изучении метеорологического режима территории) не должен превышать 5 лет.	Программу работ представить на согласование с Исполнителем
11	Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий	Предоставляется Заказчиком не позднее 60 дней с даты подписания договора.	Программу работ представить на согласование с Исполнителем

	Технические условия на подключение инженерных сетей.		
12	Технические условия на инженерное обеспечение объекта: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение.	Предоставляется Заказчиком не позднее 2 месяцев с даты представления Исполнителем данных по инженерным нагрузкам	
13	Технические условия на инженерное обеспечение объекта: телефонии и доступа к интернету	Предоставляется Заказчиком не позднее 2 месяцев с даты представления Исполнителем данных по инженерным нагрузкам	
14	Технические условия на подключение к системе оповещения по присоединению к РАСЦО СПб	Предоставляется Заказчиком не позднее 2 месяцев с даты подписания договора	
15	Проекты наружных инженерных сетей на прилегающей территории со стороны дворового фасада, проектируемых в рамках отдельного проекта жилого комплекса.	Выдача рабочих материалов для проектирования - не позднее 30 дней с даты начала работ по договору (в формате dwg), а также для подачи на согласование ГИКЭ в КГИОП и государственную экспертизу в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» предоставить в виде распечатанных томов в 2-х экз. и эл. вид в формате pdf.	
16	Том «Схема планировочной организации земельного участка» на прилегающей территории со стороны дворового фасада, проектируемых в рамках отдельного проекта, жилого комплекса.	Выдача рабочих материалов для проектирования не позднее 30 дней с даты начала работ по договору (в формате dwg), а также для подачи на согласование ГИКЭ в КГИОП и государственную экспертизу в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» предоставить в виде распечатанных томов в 2-х экз. и эл. вид в формате pdf.	

Примечание

Перечень исходных данных может быть уточнен и дополнен в процессе проектирования.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор

М.П.



Заказчик:
ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»
по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.

И.С.Влащенко



Форма

АКТ № _____
согласования проектной документации

Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г. (далее – Договор) **Исполнитель выполнил работы/оказал услуги** по разработке проектной документации, подлежащей согласованию в КГИОП.

2. Исполнитель передал Заказчику на электронном носителе, а Заказчик принял перечисленные ниже тома документации:

- 2.1. Том _____
- 2.2. Том _____
- 2.3. Том _____

3. Настоящим Актом Заказчик согласовывает переданную Исполнителем, документацию, перечисленную в пунктах 2.1. - 2. ___, подлежащую дальнейшему согласованию в КГИОП СПб.

4. Настоящий Акт составлен в соответствии с условиями пункта 2. Приложения №1 Соглашения о стоимости работ к Договору и служит основанием для осуществления Заказчиком Платежа № 2 в размере 4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей, НДС не облагается

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор



Т.В. Новицкая

Заказчик:
ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»
по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.

И.С.Влащенко



333
Дополнительное соглашение № 1
к договору №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.

г. Санкт-Петербург

«14» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (Соглашение) к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г. (Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.18 Задания на проектирование (Приложение №3 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.) в следующей редакции:

«18.1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности выполнить в соответствии с требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ).

Разработать системы пожарной безопасности в составе:

- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- автоматизация противопожарной защиты;
- автоматическое пожаротушение (при необходимости, уточняется при проектировании).

Требования к построению систем, применяемому оборудованию и материалам уточняются в процессе проектирования.

18.2. Разработка документов обеспечению противопожарной защиты объекта:

18.2.1. проведение расчета величины индивидуального пожарного риска.

18.2.2 разработка документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ (оперативный план тушения пожара) Объекта, с согласованием в ГУ МЧС России по г. Санкт -Петербургу».

2. Внести изменения в Соглашение о стоимости работ (Приложение №1 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.):

Изменить стоимость оказываемых Исполнителем услуг и считать верным в размере:

(Код затрат А03.01.01), НДС не облагается в связи с применением Исполнителем УСН, на основании Главы 26.2 Налогового кодекса РФ: Изменить стоимость работ по **I этапу** и считать верным в размере **рублей.**

Стоимость работ по **II этапу** остается неизменной и составляет - **) рублей.**

Дополнить в п.1 (I этап):

Платеж 1.1: Заказчик перечисляет Исполнителю аванс в размере

рублей, НДС не облагается, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения, на основании выставленного Исполнителем счета.

Платеж 1.2: Заказчик перечисляет Исполнителю сумму в размере

) рублей, НДС не облагается, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты передачи Заказчику документации на электронном носителе (результата выполненных работ по 18.2 Задания на проектирование Приложения №3 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.) на основании выставленного Исполнителем счета.

3. Дополнить п.1. (Дата окончания) Календарного плана работ (Приложение №2 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.): Срок выполнения работ по п. 18.2. Задания на проектирование (Приложение №3 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.) составляет 35 (Тридцать пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения..

4. Датой окончания выполнения работ по настоящему Соглашению является предоставление Исполнителем Заказчику документации по п. 18.2.1 и согласованной ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу документации по п. 18.2.2. Задания на проектирование (Приложение №3 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.).

5. Остальные условия Договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

ОТПРАВЛЕНО	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТРОВ СИТИ» , Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №9bf9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	22.08.24 12:36 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО «ГОРОДЪ» , Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	22.08.24 14:15 (MSK)	Сертификат 01F3B4F00028B0839646F134716ACEB1F9

6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Заказчик:
**ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»**

От Исполнителя:
Генеральный директор

От Заказчика
по доверенности №1 от 01.02.2023

_____ Т.В. Новицкая

_____ И.С.Влащенко

ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ" , Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №bf9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	22.08.24 12:36 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ" , Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	22.08.24 14:15 (MSK)	Сертификат 01F3B4F00028B0839646F134716ACEB1F9

**Дополнительное соглашение № 2
к договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.**

г. Санкт-Петербург

«02» сентября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Исключить и признать недействующим «Календарный план работ» (Приложение №2 к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024) в редакции, действующей до даты подписания настоящего Соглашения, утвердить и считать действующим «Календарный план работ» (Приложение №2 к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024) в утверждённой настоящим Соглашением редакции.
2. Дополнить раздел 5. «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА» пунктом следующего содержания:
«5.3. Общий срок действия Договора – 30.04.2025 г.»
3. Остальные условия Договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

**Исполнитель:
ООО «ГородЪ»**

Генеральный директор

М.П.  Т.В. Новицкая

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»

по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.  И.С.Влащенко

Приложение №2
к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11 апреля 2024 г.
(в редакции Дополнительного соглашения №2 от 02.09.2024)

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ

Наименование работ	Срок выполнения работ	
	Дата начала	Дата окончания
1. I этап: Разработка проектной документации (Стадия П)	Дата предоставления Заказчиком исходных данных, перечисленных в Приложении № 4 к настоящему Договору и поступления авансового платежа (Платеж №1, указанный в Приложении №1)	7,5 месяцев с даты начала срока выполнения работ
2. II этап: Подготовка и проведение ГИКЭ ПД	Дата подписания Заказчиком Акта согласования проектной документации по Форме, согласованной Сторонами по I этапу, и поступления авансового платежа (Платеж № 3, указанный в Приложении №1)	15 рабочих дней со дня начала срока выполнения работ по п.2. Приложения №2
3. II этап: Согласование ПД и Акта ГИКЭ в КГИОП	1 рабочий день с даты окончания срока по п. 2 Приложения №2	20 рабочих дней.

В случаях: необходимости внесения изменений (по инициативе Заказчика) в задание на проектирование и, как следствие, в проектную документацию; не полного предоставления Заказчиком исходных данных; задержки прохождения согласования документации в уполномоченных органах и организациях, если это вызвано несоответствием сведений и исходных данных, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах; изменений действующего законодательства Российской Федерации и прочими причинами, возникшими не по вине Исполнителя, сроки автоматически увеличиваются соразмерно времени, необходимого для устранения причины.

Подписи сторон:

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор



Т.В. Новицкая

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»

по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П.



И.С.Влащенко

Дополнительное соглашение № 3
к договору №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.

г. Санкт-Петербург

«02» декабря 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Заказчик», и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 (Соглашение) к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г. (Договор) о нижеследующем:

1. Утвердить наименование проектной документации в следующей редакции:
«Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)»;
2. Утвердить Приложение 3.1. «Дополнение к Заданию на проектирование. Приложение №3.1 к Приложению №3 к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.» в прилагаемой к настоящему Соглашению редакции.
3. Дополнить «Перечень исходных данных, предоставляемых Заказчиком» (Приложение №4 к Договору) пунктами следующего содержания:
«18. Отчет НИР по «Оценке воздействия планируемой деятельности на водные биологические ресурсы»;
«19. Сведения о наличии (отсутствии) особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения. Примечание: Информация от Комитета по природопользованию СПб предоставляется на объект проектирования».
4. Изложить п.5.3. Договора в следующей редакции «5.3. Общий срок действия Договора – 31.07.2025 г.».
5. Остальные условия Договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.
8. Приложения:
8.1. Приложение №3.1 к Приложению №3 к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г. «Дополнение к Заданию на проектирование».

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Заказчик:
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»

От Исполнителя:
Генеральный директор

От Заказчика
по доверенности №1 от 01.02.2023

_____ Т.В. Новицкая

_____ И.С.Влащенко

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
		Идентификатор: cd390ec6-ce99-4f75-b131-b440e4b43ee4	
ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ", Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №b9f9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	31.01.25 09:28 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ", Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	03.02.25 14:51 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

Утверждаю
Заказчик:
ООО «Специализированный
Застройщик «Остров Сити»

Согласовано:
Исполнитель
ООО «ГородЪ»
Генеральный директор

_____/И. С. Влащенко/
(по Доверенности №1 от 01.02.2023г)

_____/Т. В. Новицкая/

ДОПОЛНЕНИЕ К ЗАДАНИЮ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Наименование Задания на проектирование читать в следующей редакции:

разработка проектной документации
по объекту: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2) (ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)»

Пункты 12, 18, 20, 27. Задания на проектирование читать в следующей редакции:

12	Основные требования к инженерному обеспечению, инженерному и технологическому оборудованию	Проектирование вести в соответствии с техническими потребностями в энергетических ресурсах, согласно ТУ (техническим условиям) инженерных ведомств города. Определить расчетом нагрузки для получения технических условий на инженерное обеспечение объекта с учетом приспособления под общественно-деловой центр. Запроектировать следующие инженерные системы и сети: – электроснабжение и электроосвещение (в том числе заземление и молниезащита); – водоснабжение (в том числе ГВС); – водоотведение; – отопление (в том числе ИТП - индивидуальный тепловой пункт) вентиляция. Электроснабжение осуществляется от проектируемой БКТП (трансформаторной подстанции) на прилегающем земельном участке. Проектирование БКТП и наружных сетей электроснабжения от БКТП до ГРЩ не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.
----	--	---

ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ", Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №b9f9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	31.01.25 09:28 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ", Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	03.02.25 14:51 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

		Водоснабжение осуществляется от городских сетей в соответствии с ТУ. Водоотведение осуществляется в проектируемую сеть канализации в границах прилегающего земельного участка. <i>Проектирование наружных сетей водоснабжения и водоотведения не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i> Теплоснабжение осуществляется от проектируемых тепловых сетей в границах прилегающего земельного участка. <i>Проектирование наружных сетей теплоснабжения до ввода в ИТП не входит в объем работ по настоящему договору и выполняется специализированной организацией по договору с Заказчиком.</i> Требования к применяемому оборудованию и материалам и прочие условия уточняются в процессе проектирования.
18	Требования к разделу «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	18.1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности выполнить в соответствии с требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ). Разработать системы пожарной безопасности в составе: – система автоматической пожарной сигнализации; – система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре; – автоматизация противопожарной защиты; – автоматическое пожаротушение (при необходимости, уточняется при проектировании). Требования к построению систем, применяемому оборудованию и материалам уточняются в процессе проектирования. 18.2. Разработка документов обеспечению противопожарной защиты объекта: 18.2.1. проведение расчета величины индивидуального пожарного риска. 18.2.2 разработка документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ (оперативный план тушения пожара) Объекта, с согласованием в ГУ МЧС России по г. Санкт - Петербургу

20	Требования к разделу «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Согласно п. 8.1.2 выполнить проектные решения в рамках «разумного приспособления». Предусмотреть на 1-м этаже зону доступную и приспособленную для обслуживания маломобильных групп населения (МГН). На 2-м и 3-м этаже обслуживание МГН не предусматривать. Предусмотреть один вход, доступный для МГН со стороны лицевого фасада здания. Предусмотреть нахождение одновременно на объекте одного (1) человека из числа МГН (группы мобильности М1-М4).
27	Требования к порядку проведения согласований и экспертиз документации	Обеспечить: 1. Организацию проведения Государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ); 2. Подачу на согласование проектной документации (ПД), с Актом ГИКЭ в КГИОП; 3. Получение согласований ПД, с Актом ГИКЭ в КГИОП; 4. Подачу на согласование проектной документации в государственную экспертизу в СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». <i>Оплата договора с СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» осуществляется Заказчиком.</i> <i>Все согласования проектной документации, которые проводятся по требованию согласующих и экспертных организаций оплачиваются Заказчиком по счетам данных организаций.</i>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
		Идентификатор: cd390ec6-ce99-4f75-b131-b440e4b43ee4	
ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ", Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №bf9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	31.01.25 09:28 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ", Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	03.02.25 14:51 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

341
Дополнительное соглашение № 4
к договору №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.

г. Санкт-Петербург

«07» февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (Соглашение) к Договору № 09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г. (Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.1.1.2. Договора в следующей редакции:
1.1.2. Этап II.
Подэтап II/1. Научно-исследовательские работы, включающие: историко-архивные, библиографические, иконографические, историко-архитектурные, натурные исследования для получения информации по объекту культурного наследия (ОКН) регионального значения.
Подэтап II/2. Организация и проведение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) проектной документации по сохранению (реставрация, приспособление для современного использования) объекта культурного наследия (ОКН) регионального значения.
2. Исключить и признать недействующим «Соглашение о стоимости работ» (Приложение №1 к Договору) в редакции, действующей на дату подписания Договора, с учетом изменений, внесенных Дополнительным соглашением №1 от 14.08.2024 г., утвердить и считать действующим «Соглашение о стоимости работ» (Приложение №1 к Договору) в редакции данного дополнительного соглашения.
3. Исключить и признать недействующим «Календарный план работ» (Приложение №2 к Договору) в редакции Дополнительного соглашения №2 от 02.09.2024, утвердить и считать действующим «Календарный план работ» (Приложение №2 к Договору) в редакции данного дополнительного соглашения.
4. Остальные условия Договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
6. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Заказчик:
ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»

От Исполнителя:
Генеральный директор

От Заказчика
по доверенности №1 от 01.02.2023

_____ Т.В. Новицкая

_____ И.С.Влащенко

ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ" , Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №b9f9760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	13.03.25 19:05 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ" , Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	14.03.25 14:05 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

Соглашение о стоимости работ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Остров Сити» (ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»), в лице Влащенко Игоря Сергеевича, действующего на основании доверенности №1 от 01.02.2023 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ» (ООО «ГородЪ»), в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о том, что:

Стоимость оказываемых Исполнителем услуг составляет
руб. 00 копеек, в том числе:

Стоимость работ по **I этапу** составляет
рублей, НДС не облагается на основании подп. 15 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

Стоимость работ по **II этапу** составляет -
, в том числе:

Подэтап: II/1 – , НДС не облагается на основании подп. 15 п. 2 ст. 149
Налогового кодекса РФ.

Подэтап II/2 –

Оплата услуг производится в следующем порядке:

- I этап - Платеж 1:** Заказчик перечисляет Исполнителю **а рублей, НДС не облагается** в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на основании выставленного Исполнителем счета.
- I этап - Платеж 1.1:** Заказчик перечисляет Исполнителю **аванс** в размере **рублей, НДС не облагается**, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения № 1 от 14.08.2024 г. на основании выставленного Исполнителем счета.
- I этап - Платеж 1.2:** Платеж в размере **рублей, НДС не облагается**, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты передачи Заказчику документации на электронном носителе (результата выполненных работ по п. 18.2 Задания на проектирование Приложения №3 к №09-04/24-ПД/О от 11.04.2024 г.) на основании выставленного Исполнителем счета.
- I этап - Платеж 2:** Платеж в размере **рублей, НДС не облагается**, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Заказчиком Акта сдачи приемки выполненных работ/оказанных услуг по I этапу Договора.
- II этап. Подэтап II/1. - Платеж 3:** Заказчик перечисляет Исполнителю **аванс** в размере **рублей, НДС не облагается**, в течение 5 (пяти) рабочих дней после завершения работ по I этапу и подписания Заказчиком Акта согласования проектной документации по Форме, согласованной Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.
- II этап. Подэтап II/2 – Платеж 4:** Платеж в размере **рублей, НДС не облагается**, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ и подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ/оказанных услуг по II этапу Договора.
- II этап. Подэтап II/1 – Платеж 5:** Платеж в размере **рублей, НДС не облагается**, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации

ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ" , Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №b9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	13.03.25 19:05 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ" , Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	14.03.25 14:05 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

(ПД) и Акта ГИКЭ и подписания Заказчиком ³⁴³ Акта сдачи-приемки выполненных работ/оказанных услуг по II этапу Договора.

8. **I этап - Платеж 6:** Заказчик перечисляет Исполнителю в размере **рублей**, НДС не облагается, в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД) и Акта ГИКЭ.
9. **I этап - Платеж 7:** Платеж в размере **рублей**, НДС не облагается, производится Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения положительного заключения государственной экспертизы (в случае отсутствия необходимости прохождения государственной экспертизы Платеж №5 суммируется с Платежом №4 и выплачивается после получения письма КГИОП о согласовании Проектной документации (ПД)).

Примечание: на дату заключения дополнительного соглашения №4 оплата по платежам п.1-5 Заказчиком произведена.

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор

М.П. Т.В. Новицкая

Заказчик:
**ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»**
по доверенности №1 от 01.02.2023

М.П. И.С.Влащенко

Приложение №2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
		Идентификатор: a0a356b7-4573-4770-a49f-5ff5f3a0cb90	
ОТПРАВЛЕНО	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТРОВ СИТИ" , Влащенко Игорь Сергеевич Эл.доверенность №bf9f760b-61b5-44a0-ad47-fd2559f8529e	13.03.25 19:05 (MSK)	Сертификат 0522928D0077B14CA64173828D27FC7E30
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ГОРОДЪ" , Новицкая Татьяна Владимировна, Генеральный директор	14.03.25 14:05 (MSK)	Сертификат 029EA4D900FEB1008241E17B6906CF03A4

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ

Наименование работ	Срок выполнения работ	
	Дата начала	Дата окончания
1. I этап: Разработка проектной документации (Стадия П) <i>Примечание: на дату заключения доп. соглашения №4 работы по I этапу выполнены и приняты Заказчиком в полном объеме.</i>	Дата предоставления Заказчиком исходных данных, перечисленных в Приложении № 4 к настоящему Договору и поступления авансового платежа (Платеж №1, указанный в Приложении №1)	7,5 месяцев с даты начала срока выполнения работ
2. II этап: Подэтап II/1. Проведение научно-исследовательских работ, включающих: историко-архивные, библиографические, иконографические, историко-архитектурные, натурные исследования.	Дата подписания Заказчиком Акта сдачи приемки выполненных работ по I этапу.	2 месяца со дня начала срока выполнения работ по п.2. Приложения №2
3. II этап: Подэтап II/2. Организация и проведение государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ).	1 рабочий день с даты окончания срока по п. 2 Приложения №2	1,5 месяца со дня начала срока выполнения работ по п.3. Приложения №2
4. II этап: Подэтап II/2 Согласование ПДи Акта ГИКЭ в КГИОП	1 рабочий день с даты окончания срока по п. 3 Приложения №2	20 рабочих дней.

В случаях: необходимости внесения изменений (по инициативе Заказчика) в задание на проектирование и, как следствие, в проектную документацию; не полного предоставления Заказчиком исходных данных; задержки прохождения согласования документации в уполномоченных органах и организациях, если это вызвано несоответствием сведений и исходных данных, содержащихся в предоставленных Заказчиком документах; изменений действующего законодательства Российской Федерации и прочими причинами, возникшими не по вине Исполнителя, сроки автоматически увеличиваются соразмерно времени, необходимого для устранения причины.

Подписи сторон:

Исполнитель:
ООО «ГородЪ»

Генеральный директор

Т.В. Новицкая
М.П.

Заказчик:
**ООО «Специализированный застройщик
«Остров Сити»**

по доверенности №1 от 01.02.2023

И.С.Влащенко
М.П.

ДОГОВОР № 22-Э-ПДО-01 НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«10» февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ», в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Гражданка Штиглиц Маргарита Сергеевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 29.03.2023 № 776), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р : «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О) (далее по тексту - Документация).
- 1.2. Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные работы на условиях, определенных настоящим договором и приложениями к нему.
- 1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии требованиями КГИОП Санкт-Петербурга, нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.
- 1.4. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 27.11.2018 №422-ФЗ при производстве расчетов Исполнитель, на каждую выплаченную ему Заказчиком по настоящему Договору сумму, обязуется своевременно передать Заказчику чек в электронной форме (на адрес эл.почты: info@gorod78.ru), либо на бумажном носителе.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Датой начала выполнения работ по договору считается дата заключения настоящего договора.
- 2.2. Срок выполнения работ по договору составляет 60 календарных дней.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Стоимость работ составляет _____
- 3.2. Заказчик производит платеж в размере 100% в течение 50 календарных дней со дня подписания договора.

- 3.3. Работы по настоящему договору считаются выполненными после подписания акта сдачи-приемки работ, подписанный Сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Заказчик обязан:
- 4.1.1. Оказать содействие Исполнителю в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.
 - 4.1.2. Предоставить Исполнителю всю имеющуюся у Заказчика проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно Положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).
 - 4.1.3. Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.
 - 4.1.4. По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить их приемку по акту сдачи-приемки работ.
- 4.2. Заказчик вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.
- 4.3. Исполнитель обязан:
- 4.3.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с действующим законодательством, настоящим договором и исходными данными.
 - 4.3.2. Немедленно письменно предупредить Заказчика при обнаружении не зависящих от Исполнителя обстоятельствах, которые могут негативно повлиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
 - 4.3.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его, совместно с Заказчиком на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 - 4.3.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, Исполнитель обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств повторно направить на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга.
 - 4.3.5. Передать Заказчику по накладной акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
 - 4.3.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия Заказчика.
- 4.4. Исполнитель вправе:
- 4.4.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;
 - 4.4.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;
 - 4.4.3. Оказать услугу Заказчику досрочно.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении работ по настоящему договору Исполнитель передает Заказчику электронную версию акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в формате pdf, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта, в порядке, установленном действующим законодательством, методическими рекомендациями по проведению государственных историко-культурных экспертиз и настоящим договором.

- 5.2. Заказчик в течение трех дней со дня получения документов, указанных в п. 5.1. договора, подписывает акт сдачи-приемки работ или направляет мотивированный отказ от приемки работ.
- 5.3. Исполнением работ по Договору считается подача акта по результатам историко-культурной экспертизы на согласование КГИОП Санкт-Петербурга, что оформляется актом сдачи-приемки работ без замечаний.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. В случае просрочки Исполнителем сдачи работ свыше 15 дней без объективной причины, Заказчик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, урегулируются путем переговоров. При недостижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.
- 7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.
- 7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель

Штиглиц Маргарита Сергеевна

ИНН/КПП

М.С. Штиглиц

Заказчик:

ООО «ГородЪ»

Адрес/Почтовый адрес: 197110, Санкт-Петербург, Б.Разночинная, д. 14, лит. А, офис 505

Тел. (812) 334-93-72;

E-mail: TN@gorod78.ru

ИНН 7801536815, КПП 780101001

ОГРН 1109847043790

р/сч 40702810800000021015

в ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк»

к/с 30101810000000000852

БИК 044030852

Генеральный директор

Т.В. Новицкая

ДОГОВОР № 22-Э-ПДО -02
НА ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«10» февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГородЪ», в лице генерального директора Новицкой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Медведчикова Галина Николаевна**, зарегистрированная в ИФНС как плательщик налога на профессиональный доход (**самозанятый**), являющаяся экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующим на основании Приказа МК РФ № 1491 от 26.05.2023 г., именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, (вместе - «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства в установленный срок выполнить работы, связанные с проведением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р : «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О) (далее по тексту - Документация).
- 1.2. Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные работы на условиях, определенных настоящим договором и приложениями к нему.
- 1.3. Исполнитель выполняет работы в соответствии требованиями КГИОП Санкт-Петербурга, нормативным документам действующего законодательства, а также условиям настоящего договора.
- 1.4. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 27.11.2018 №422-ФЗ при производстве расчетов Исполнитель, на каждую выплаченную ему Заказчиком по настоящему Договору сумму, обязуется своевременно передать Заказчику чек в электронной форме (на адрес эл.почты: info@gorod78.ru), либо на бумажном носителе.

2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Датой начала выполнения работ по договору считается дата заключения настоящего договора.
- 2.2. Срок выполнения работ по договору составляет 60 календарных дней.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Стоимость работ составляет _____, включая НДС
- 3.2. Заказчик производит платеж в размере 100% в течение 57 календарных дней со дня подписания договора.

- 3.3. Работы по настоящему договору считаются выполненными после подписания акта сдачи-приемки работ, подписанный Сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Заказчик обязан:
- 4.1.1. Оказать содействие Исполнителю в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.
 - 4.1.2. Предоставить Исполнителю всю имеющуюся у Заказчика проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно Положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).
 - 4.1.3. Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.
 - 4.1.4. По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить их приемку по акту сдачи-приемки работ.
- 4.2. Заказчик вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.
- 4.3. Исполнитель обязан:
- 4.3.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с действующим законодательством, настоящим договором и исходными данными.
 - 4.3.2. Немедленно письменно предупредить Заказчика при обнаружении не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
 - 4.3.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его, совместно с Заказчиком на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 - 4.3.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, Исполнитель обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств повторно направить на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга.
 - 4.3.5. Передать Заказчику по накладной акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
 - 4.3.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия Заказчика.
- 4.4. Исполнитель вправе:
- 4.4.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;
 - 4.4.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;
 - 4.4.3. Оказать услугу Заказчику досрочно.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении работ по настоящему договору Исполнитель передает Заказчику электронную версию акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в формате pdf, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта, в порядке, установленном действующим законодательством, методическими рекомендациями по проведению государственных историко-культурных экспертиз и настоящим договором.

- 5.2. Заказчик в течение трех дней со дня получения документов, указанных в п. 5.1. договора, подписывает акт сдачи-приемки работ или направляет мотивированный отказ от приемки работ.
- 5.3. Исполнением работ по Договору считается подача акта по результатам историко-культурной экспертизы на согласование КГИОП Санкт-Петербурга, что оформляется актом сдачи-приемки работ без замечаний.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. В случае просрочки Исполнителем сдачи работ свыше 15 дней без объективной причины, Заказчик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

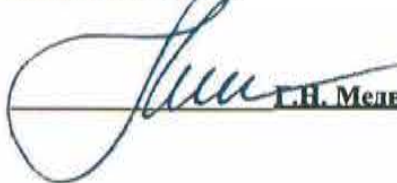
- 7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, урегулируются путем переговоров. При недостижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.
- 7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.
- 7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8 АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель

Медведчикова Галина Николаевна

ИНН/КПП: 770708


Г.Н. Медведчикова

Заказчик:

ООО «ГородЪ»

Адрес/Почтовый адрес: 197110, Санкт-Петербург, Б.Разночинная, д. 14, лит. А, офис 505

Тел. (812) 334-93-72;

E-mail: TN@gorod78.ru

ИНН 7801536815, КПП 780101001

ОГРН 1109847043790

р/сч 40702810800000021015

в ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк»

к/с 30101810000000000852

БИК 044030852

Генеральный директор


Т.В. Новицкая

«10» февраля 2025 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- ## 2. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Датой начала выполнения работ по договору считается дата заключения настоящего договора.
- 2.2. Срок выполнения работ по договору составляет 60 календарных дней.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1** Стоимость работ составляет _____, включая _____, т.
- 3.2** Заказчик производит платеж в размере 100% в течение 57 календарных дней со дня подписания договора.

- 3.3 Работы по настоящему договору считаются выполненными после подписания акта сдачи-приемки работ, подписанный Сторонами

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Заказчик обязан:
- 4.1.1. Оказать содействие Исполнителю в получении необходимых исходных документов для выполнения научных исследований.
 - 4.1.2. Предоставить Исполнителю всю имеющуюся у Заказчика проектную документацию по объекту государственной историко-культурной экспертизы на момент начала проведения работ по настоящему договору, согласно Положению о государственной историко-культурной экспертизе (Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530).
 - 4.1.3. Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.
 - 4.1.4. По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить их приемку по акту сдачи-приемки работ.
- 4.2. Заказчик вправе требовать надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.
- 4.3. Исполнитель обязан:
- 4.3.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с действующим законодательством, настоящим договором и исходными данными.
 - 4.3.2. Немедленно письменно предупредить Заказчика при обнаружении не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
 - 4.3.3. Подготовить акт по результатам научных исследований в рамках государственной историко-культурной экспертизы на основании изучения иконографического материала, истории объекта культурного наследия и проектной документации. Предоставить его, совместно с Заказчиком на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 - 4.3.4. В случае получения замечаний госоргана по результатам исследований проектной документации в рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы, Исполнитель обязан исправить данные замечания в разумный срок и за счет собственных средств повторно направить на согласование в КГИОП Санкт-Петербурга.
 - 4.3.5. Передать Заказчику по накладной акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
 - 4.3.6. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия Заказчика.
- 4.1. Исполнитель вправе:
- 4.1.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;
 - 4.1.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;
 - 4.1.3. Оказать услугу Заказчику досрочно.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1. По завершении работ по настоящему договору Исполнитель передает Заказчику электронную версию акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в формате pdf, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта, в порядке, установленном действующим законодательством, методическими рекомендациями по проведению государственных историко-культурных экспертиз и настоящим договором.
- 5.2. Заказчик в течение трех дней со дня получения документов, указанных в п. 5.1. договора,

подписывает акт сдачи-приемки работ или направляет мотивированный отказ от приемки работ.

- 5.3. Исполнением работ по Договору считается подача акта по результатам историко-культурной экспертизы на согласование КГИОП Санкт-Петербурга, что оформляется актом сдачи-приемки работ без замечаний.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. В случае просрочки Исполнителем сдачи работ свыше 15 дней без объективной причины, Заказчик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, урегулируются путем переговоров. При недостижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.
- 7.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством РФ.
- 7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель

Лавриновский Максим Семенович

Заказчик:

ООО «ГородЪ»

Адрес/Почтовый адрес: 197110, Санкт-Петербург, Б.Разночинная, д. 14, лит. А, офис 505

Тел. (812) 334-93-72;

E-mail: TN@gorod78.ru

ИНН 7801536815, КПП 780101001

ОГРН 1109847043790

р/сч 40702810800000021015

в ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк»

к/с 30101810000000000852

БИК 044030852

Генеральный директор


М.С. Лавриновский



Т.В. Новицкая

Приложение № 10

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

г. Санкт-Петербург

10 февраля 2025 г.

Присутствовали:

- 1. Штиглиц Маргарита Сергеевна**, СПГХПА им. А.Л. Штиглица, кафедра «Центр инновационных образовательных проектов», профессор, образование высшее, окончила Ленинградский инженерно-строительный институт, стаж работы 50 лет, аттестованный эксперт, Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 776 от 29.03.2023 года;
- 2. Лавриновский Максим Семенович**, ООО «Ремесленник», главный инженер проекта, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций), стаж работы 25 лет, аттестованный эксперт, Приказ Министерства культуры Российской Федерации РФ № 2176 от 20.07.2023 г.;
- 3. Медведчикова Галина Николаевна**, самозанятая, образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт, стаж работы 43 года, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 26.05.2023 г. № 1491.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. О принятии у Заказчика документов для проведения экспертизы, определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Лавриновского М.С. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили: утвердить состав членов экспертной комиссии:

Штиглиц М.С., Лавриновский М.С., Медведчикова Г.Н.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Лавриновского М.С. - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Штиглиц М.С.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Медведчикову Г.Н.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии.

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

Основными направлениями работы экспертов, всех вместе и каждого в отдельности, принять:

- рассмотрение и анализ представленной проектной документации, представленных документов, анализ обоснованности вывода Акта определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, - натурный осмотр объекта культурного наследия, - проведение историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных необходимых исследований, - обобщение мнений и выводов экспертов и подготовка заключения экспертизы, - утверждение вывода Акта по результатам проведения историко-культурной экспертизы, подписание акта и передача его заказчику.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 10.02.2025 г. по 10.04.2025 г.

10.02.2025 г. – натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния.

11.02.2025 г. – 03.03.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

03.03.2025 г. – 09.04.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

10.04.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

6. О принятии у Заказчика документов для проведения экспертизы, определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали: Медведчикову Г.Н. - о принятии у Заказчика документов для проведения экспертизы, определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

1) Принять у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанную ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Раздел 1. Пояснительная записка

Том 1.1	09-04/24-ПД-О- СП	Состав проекта.
Том 1.2	09-04/24-ПД-О-ПЗ 1	Пояснительная записка.
Том 1.3	09-04/24-ПД-О-ПЗ 2	Пояснительная записка. Приложения к пояснительной записке.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Том 2	09-04/24-ПД-О-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.
-------	-------------------	---

Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Том 3.1	09-04/24-ПД-О-АР 1	Объемно-планировочные и архитектурные решения.
Том 3.2.1	09-04/24-ПД-О-АР 2.1	Архитектурные решения по реставрации фасадов.
Том 3.2.2	09-04/24-ПД-О-АР 2.2	Архитектурные решения по реставрации интерьеров
Том 3.3.1	09-04/24-ПД-О-АР 3.1	Методические рекомендации по реставрации фасадов
Том 3.3.2	09-04/24-ПД-О-АР 3.2	Методические рекомендации по реставрации интерьеров
Том 3.4	09-04/24-ПД-О-АР 4	Гигиеническая оценка естественной освещенности
Том 3.5	09-04/24-ПД-О-АР 5	Архитектурно-строительная акустика

Раздел 4. Конструктивные решения

Том 4	09-04/24-ПД-О-КР	Конструктивные решения.
-------	------------------	-------------------------

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения.**подраздел 1. Система электроснабжения**

Том 5.1	09-04/24-ПД-О- ИОС 1	Силовое электрооборудование и электроосвещение.
---------	----------------------	---

подраздел 2. Система водоснабжения

Том 5.2	09-04/24-ПД-О- ИОС 2	Внутреннее водоснабжение
---------	----------------------	--------------------------

подраздел 3. Система водоотведения

Том 5.3	09-04/24-ПД-О- ИОС 3	Внутреннее водоотведение
---------	----------------------	--------------------------

подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Том 5.4.1	09-04/24-ПД-О- ИОС 4.1	Индивидуальный тепловой пункт
Том 5.4.2	09-04/24-ПД-О- ИОС 4.2	Отопление
Том 5.4.3	09-04/24-ПД-О- ИОС 4.3	Вентиляция.

подраздел 5. Сети связи

Том 5.5.1	09-04/24-ПД-О- ИОС 5.1	Система телефонии и доступа к интернету.
-----------	------------------------	--

Система проводного вещания. Специализированный комплекс технических средств оповещения по присоединению к РАСЦО СПб.

Том 5.5.2	09-04/24-ПД-О- ИОС 5.2	Система охранной сигнализации. Система видеонаблюдения. Система контроля и управления доступом.
-----------	------------------------	---

Том 5.5.3 09-04/24-ПД-О- ИОС 5.3 Автоматизированная система управления и диспетчеризации и инженерного оборудования.

Раздел 6. Технологические решения

Том 6 09-04/24-ПД-О- ТХ Технологические решения офисов

Раздел 7. Проект организации строительства

Том 7 09-04/24-ПД-О- ПОС Проект организации строительства.

Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды

Том 8.1 09-04/24-ПД-О- ООС.1 Мероприятия по охране окружающей среды.

Текстовая и графическая часть.

Том 8.2 09-04/24-ПД-О- ООС.2 Мероприятия по охране окружающей среды.

Приложения.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Том 9.1.1 09-04/24-ПД-О- ПБ1.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Том 9.1.2. 09-04/24-ПД-О- ПБ1.2 Часть 2. План тушения пожара.

Том 9.2 09-04/24-ПД-О- ПБ2 Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Автоматизация противопожарной защиты.

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации

Том 10 09-04/24-ПД-О- ТБЭ Требования к обеспечению безопасной эксплуатации.

Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства

Том 11 09-04/24-ПД-О- ОДИ Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Комплексные научные исследования

09-04/24-ПД-О-КНИ. ИАБИ Историко-архивные и библиографические исследования.

09-04/24-ПД-О-КНИ.ОЧ.1 Архитектурные обмеры здания и фасадов.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ОЧ.2 Архитектурные обмеры интерьеров красных зон

(предметов охраны).

09-04/24-ПД-О-КНИ. ИТО1 Инженерно- техническое обследование состояния строительных конструкций.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ИТО2.1 Часть 1. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по фасадам.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ИТО2.2 Часть 2. Химико-технологическое исследование состояния строительных и отделочных материалов по интерьерам.

09-04/24-ПД-О- КНИ.ФФ.1 Часть 1. Фотофиксация ситуации по фасадам. 09-

04/24-ПД-О- КНИ.ФФ.2 Часть 2. Фотофиксация ситуации по интерьерам.

2) Принять у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы и приобщить к акту экспертизы следующие документы:

- Копия Распоряжения КГИОП 03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».
- Копия Распоряжения КГИОП № 284-рп от 12.03.2024 «О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп».
- Копия Распоряжения КГИОП от 20.06.2023 № 172-об/23 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Особняк-контора", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Копия Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия №01-21-2025/23-0-1 от 14.06.2023 г.
- Копия Технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» 03.08.2020 г.
- Копия поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, выданная ООО «Первое кадастровое бюро» в 2020 году.
- Копия письма КГИОП № 01-24-310/24-0-1 от 12.03.24 г. об утверждении отчетной документации «Первоочередные противоаварийные работы».
- Копия Акта приемки выполненных работ по первоочередным противоаварийным работам от 16.04.2024г (рег. КГИОП №01-34-225/24 от 08.05.2024 г.).
- Копия письма КГИОП №01-21-482/24-0-1 от 17.04.2024 г. о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора».
- Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.10.2024 г.; 06.11.2024 г.
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 16.10.2023 г.

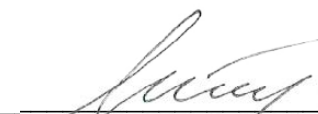
3) Признать перечень представленных документов достаточным, дополнительных документов у Заказчика не запрашивать.

Голосование:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

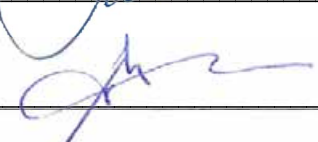
Председатель экспертной комиссии
Штиглиц Маргарита Сергеевна

 10.02.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Медведчикова Галина Николаевна

 10.02.2025 г.

Член экспертной комиссии
Лавриновский Максим Семенович

 10.02.2025 г.

Протокол № 2 заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

г. Санкт-Петербург

10.04.2025 г.

Председатель экспертной комиссии:

Штиглиц Маргарита Сергеевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 776 от 29.03.2023 года.)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Медведчикова Галина Николаевна (Приказ Минкультуры России от 26.05.2023 г. № 1491).

Член экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации РФ № 2176 от 20.07.2023 г.).

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровыми электронными подписями.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Штиглиц М.С., Лавриновского М.С., Медведчикову Г.Н.

Постановили:

- Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанная ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны

объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

- Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

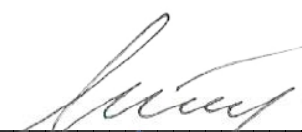
- Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно:

3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Штиглиц Маргарита Сергеевна

 10.04.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Медведчикова Галина Николаевна

 10.04.2025 г.

Член экспертной комиссии
Лавриновский Максим Семенович

 10.04.2025 г.

Приложение № 11

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора», 1830-е гг., последняя четверть XIX в., (в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А. А. Парамонова», 1830-е – 1917 гг.), с реставрацией, приспособлением для современного использования под общественно-деловой центр, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р (фактический адрес: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, строение 2). (Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования)», разработанной ООО «ГородЪ» в 2024 году (стадия «П», шифр 09-04/24-ПД-О).

Акт технического состояния объекта культурного наследия от 16.10.2023 г.

№ п/п	Код ОКН
94	1569

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП

 Е.Е. Ломакина

« 16 » октября 2023 г.

**АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия**

Санкт-Петербург

«16» октября 2023 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела Петроградского и Василеостровского районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Осиповой А.П.; главного специалиста отдела памятников декоративно-прикладного искусства Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Полещуком Д.В. произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия В.О., д. 1-3, стр. 2 (согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп: Санкт-Петербург, Кожевенная ул., дом 1-3, литера Р) и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» построен в 1830-е годы, перестроен в последней четверти XIX в, арх. Л.М. Ливен (?).

Объект культурного наследия представляет собой кирпичное 2х-3х этажное здание со скругленным восточным углом, лицевым фасадом обращено на Кожевенную линию и Масляный канал.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк-контора» представлено в Распоряжении о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия от 02.03.2022 № 158-рп.

1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:

а) основания:

- фундамент: ленточный, но визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное;
- цоколи: известняковые плиты; наблюдаются поверхностные загрязнения, сколы, выветривания швов, участки биопоражений, продухи частично заложены кирпичом, наблюдаются следы

позднейших ремонтных работ; - отмостка: асфальтовая, со стороны дворовых фасадов отсутствует;
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии; - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: сводчатые, состояние удовлетворительное; - межэтажные: плоские перекрытия по балкам, сводчатые перекрытия, в т.ч. с распалубками, прусские своды в уровне 3 этажа, по визуальному осмотру наблюдаются участки протечек, трещины, деструкция отделочного слоя, обрушение штукатурного слоя с оголением дранки, в части помещений устроены позднейшие подвесные потолки, наблюдаются участки обрушения, утраты секций; - перемычки оконных и дверных проемов: клинчатые, состояние удовлетворительное;
г) крыша: скатная; - стропила: деревянные, наблюдаются трещины; - обрешетка: деревянная, наблюдаются утраты, участки обрушения, следы намокания; - кровля: металлическая, имеются участки ржавчины;
д) главы, шатры: отсутствуют
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические, состояние удовлетворительное; - трубы: металлические, наблюдаются участки ржавчины, деформации;
ж) фасады: - облицовка стен: гладкая штукатурка, по визуальному осмотру имеются участки деструкции отделочного слоя, в т.ч. с оголением кирпичной кладки, вандальные надписи, цементные обмазки, участки биопоражения, поверхностные загрязнения; - окраска стен: окрашены, наблюдаются участки шелушения окрасочного слоя, неравномерные участки окрашивания, вандальные надписи; - монументальная живопись: отсутствует; - лепнина: лепные растительные композиции на лицевом фасаде, наблюдается поверхностное загрязнение, многослойное окрашивание, утраты, сколы, трещины; - декоративные элементы: оформление оконных проемов 1-го этажа замковым камнем, оформление оконных проемов 2-го этажа прямыми профилированными сандриками на кронштейнах с лепными растительными композициями по визуальному осмотру наблюдается поверхностное загрязнение, многослойное окрашивание, утраты, сколы, трещины; - карнизы: профилированный межэтажный карниз; венчающий профилированный карниз с модульонами и поясом иоников со стороны лицевого фасада, венчающий профилированный карниз со стороны дворового фасада, по визуальному осмотру наблюдаются участки деструкции, загрязнения, утраты; - пилястры: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: со стороны лицевого фасада имеется несколько входных проемов, со стороны Масляного канала по 7 оси фасада имеется дверной проем, оборудованный поздним навесом на металлических опорах, со стороны дворового фасада: входы в здание оборудованы крыльцами в виде бетонных ступеней; - окна: металлопластиковые, частично сохранились двойные деревянные оконные заполнения, часть оконных проемов оборудована металлическими решетками; - двери: металлические, по визуальному осмотру со стороны лицевого фасада все дверные проемы заварены;

з) интерьеры:

- полы: линолеум, паркетная доска, в т.ч. наборный паркет с рисунком, керамическая плитка, мраморные плиты, ламинат, в части помещений чистовое напольное покрытие отсутствует; по визуальному осмотру наблюдаются сколы, трещины, потертости на напольном покрытии;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, в части помещений имеется поздняя отделка пластиковыми, мягкими панелями, керамической плиткой, деревянными панелями с кожаными вставками: нижняя часть панелей глухая филенчатая, верхняя - разделена на геометрический рисунок с заполнением из кожи, вдоль западной стены панель закрывает встроенный шкаф вдоль всей стены; по визуальному осмотру наблюдается деструкция отделочных слоев, трещины, участки утрат до кирпичной кладки (в местах расположения проводов);
- перегородки: имеются деформации, сколы, повреждения;
- живопись (монументальная): в границах лестницы (пом. 1-Н (5, 62) имеется роспись на стенах и потолке: рисунки растительного характера с поясами меандра, стены разбиты на зеркала с заполнением в виде живописных изображений женский фигур - в уровне 2 этажа, в уровне 1 этажа - мифических животных, фриз в виде повторяющегося растительного орнамента с изображением мужских фигур и маскарон; на потолке - живописный плафон из круглого зеркала по центру с изображением мужской («бог Гермес») и женской фигуры на фоне облаков. Круглое зеркало окружено живописным изображением растительных поясов и орнаментов, по визуальному осмотру имеются трещины, деструкция;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: пом. 1-Н (51): плафон потолка оформлен по периметру поясами бусин, иоников (позолочены), круглых цветочных розеток, болотного листа и листьев аканта; пом. 1-Н (52, 53): плафон потолка оформлен по периметру карнизов на лепных кронштейнах из листьев аканта с заполнением между ними цветочными розетками, поясом иоников, бусин и пальметт в обрамлении; пом. 1-Н (54): стены помещения оформлены прямоугольными профилированными филенками с скругленными с внутренней стороны углами с нанесенным лепным растительным рисунком, фризовая часть стены оформлена повторяющимся растительным рисунком в обрамлении поясов бусин, пальметт, болотного листа, профилированных тяг, плафон потолка декорирован лепным поясом в виде объемного венка с вставками растительного орнамента, круглая розетка растительного рисунка в центре плафона потолка; пом. 1-Н (55, 56): потолок декорирован карнизом на кронштейнах с цветочными розетками между ними, поясами бус, иоников, болотного листа и пальметт, плафон потолка декорирован поясом в виде объемного венка с угловыми лепными элементами растительного рисунка и по центру каждой из сторон помещения, лепной декор потолка зашит поздними подвесными конструкциями потолка; пом. 1-Н (57): деревянный декор потолка в виде разноформатных зеркал в обрамлении порезок с маскаронами по углам, фриз на кронштейнах, дополненный поясами геометрического орнамента; розетка с фиалом в центре, украшенная растительным орнаментом, пом. 1-Н (58, 61): профилированные тяги с падугой по периметру потолка помещения, в т.ч. с закругленными углами; по визуальному осмотру архитектурно художественного декора помещений, наблюдаются утраты, трещины, деструкция отделочных слоев, многослойное окрашивание лепного декора;
- карнизы: лестница 1-Н (5, 62): венчающий карниз из поясов иоников, бусин и листьев аканта, поясом большого выноса с повторяющимися цветочными розетками с заполнением между ними пальметтами; пом. 1-Н (52, 53): плафон потолка оформлен по периметру карнизов на лепных кронштейнах из листьев аканта с заполнением между ними цветочными розетками, поясом иоников, бусин и пальметт в обрамлении; пом. 1-Н (55, 56): потолок декорирован карнизом на кронштейнах с цветочными розетками между ними, поясами бус, иоников, болотного листа и

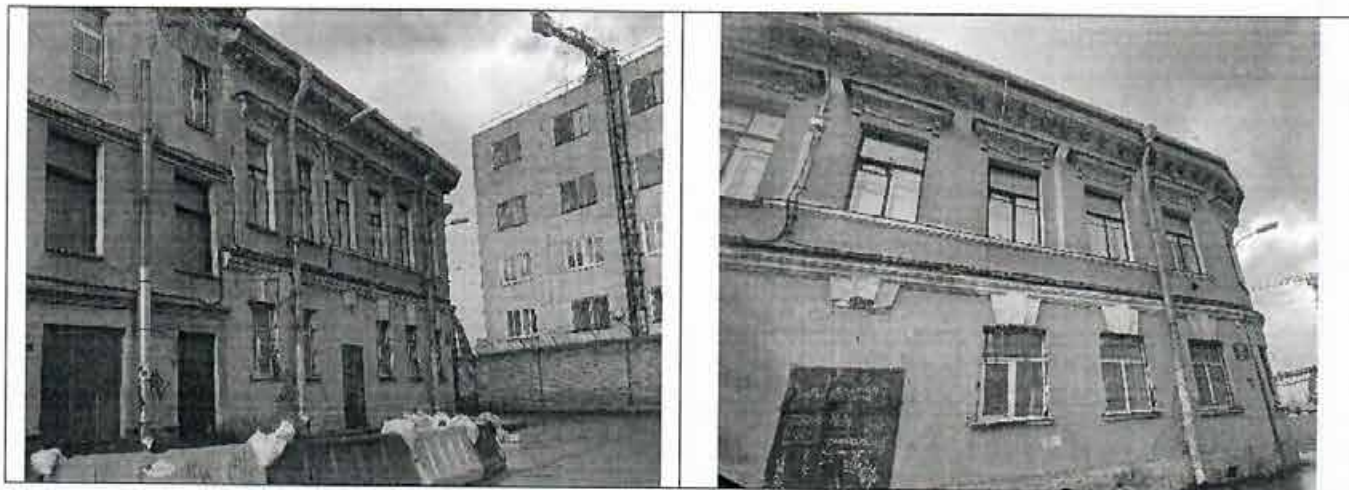
пальметт, плафон потолка декорирован поясом в виде объемного венка с угловыми лепными элементами растительного рисунка и по центру каждой из сторон помещения; - печи, камины: пом. 1-Н (54): двухъярусный угловой камин, верхний ярус занимает зеркало с полукруглым завершением, обрамлено профилированным наличником с круглыми цветочными розетками в верхней части, нижняя часть камина облицована глазурованными квадратными плитками с растительным рисунком, декор из плитки имеется в обрамлении зеркала второго яруса; по визуальному осмотру наблюдаются трещины; пом. 1-Н (61): угловая двухъярусная печь, облицована гладкими белыми изразцовыми плитам, пилястры нижнего яруса, фриз, цоколь и навершие декорированы растительным орнаментом, верхний и нижний ярус разделены полочкой с небольшим выносом, по визуальному осмотру имеются загрязнения от копоти, трещины, следы позднейших ремонтных работ; - лестницы: П-образная маршевая лестница с 1 по 2 этаж, в уровне 1 этажа перекрытия сводчатые (крестовый), ступени облицованы мраморными плитами, наблюдаются потертости, сколы, трещины, следы позднейших ремонтных работ, поверхностные загрязнения; межстенная лестница по сводам, ступени забежные из известняковых плит, по визуальному осмотру имеются сколы; - двери: дверные заполнения деревянные, металлические, из ПВХ, в помещениях 2 этажа имеются деревянные одностворчатые и двустворчатые дверные заполнения, декорированы филёнками, имеют обрамление в виде деревянных профилированных наличников, наблюдаются трещины, утраты, многослойное окрашивание; пом. 1-Н (61): дверной проем оформлен в виде портала с каннелированными пилястрами и навершием в виде лучкового сандрика на резных кронштейнах, заполнение дверного проема одностворчатое, филёнчатое; со стороны коридора обшито поздними панелями, ручки заменены на позднейшие.	и) монументы: - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;	л) территория объекта культурного наследия: территория ограничена по периметру фундамента здания (согласно распоряжению КГИОП от 02.03.2022 № 158-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Кожевенный завод А.А. Парамонова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»);
2. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.): Информационные надписи и обозначения отсутствуют. Со стороны дворового фасада (торцевая сторона выступающего лестничного объема в южной части здания) установлена мемориальная табличка «Вечная Слава рабочим ИТР и служащим к/з	

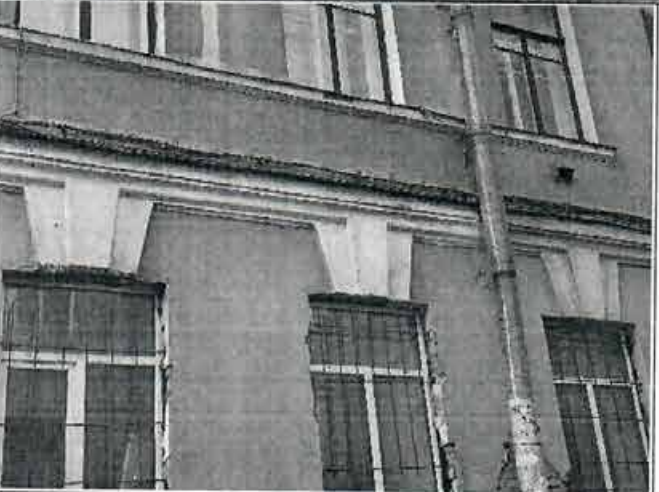
им. Коминтерна, отдавшим свои жизни в блокированном Ленинграде и на фронтах Великой Отечественной войны. 1941-1945 гг.»

В соответствии с охранным обязательством от 20.06.2023 № 172-об/23 предусмотрено в установленном законом порядке в течение 6 месяцев со дня утверждения охрannого обязательства выполнить работы по консервации объекта (в том числе первоочередные противоаварийные работы); в соответствии с решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018 в установленном законом порядке выполнить ремонт лицевых фасадов объекта; в соответствии с решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018 в установленном законом порядке выполнить работы по демонтажу проводки, элементов инженерного оборудования, решеток, установленных в оконных проемах объекта; в соответствии с решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.10.2018 г. по делу № А56-9750/2018 В установленном законом порядке выполнить следующие работы:

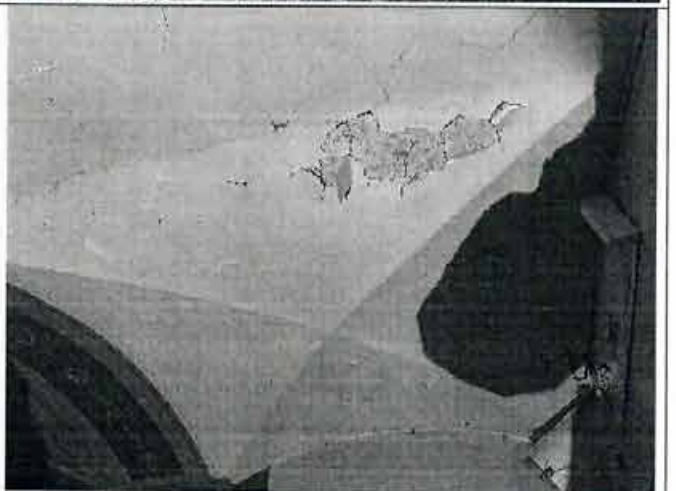
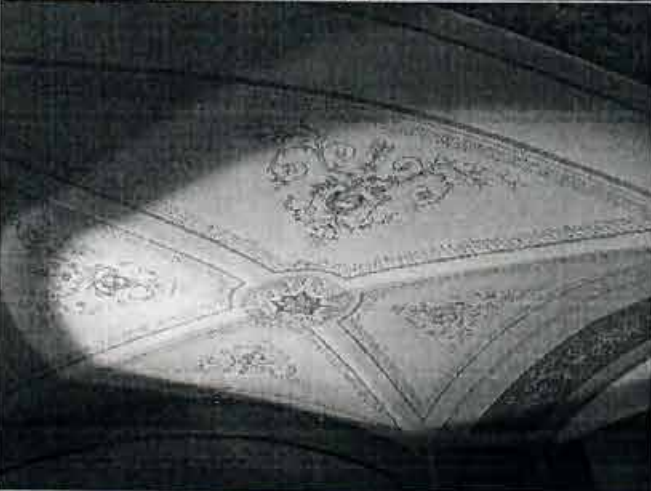
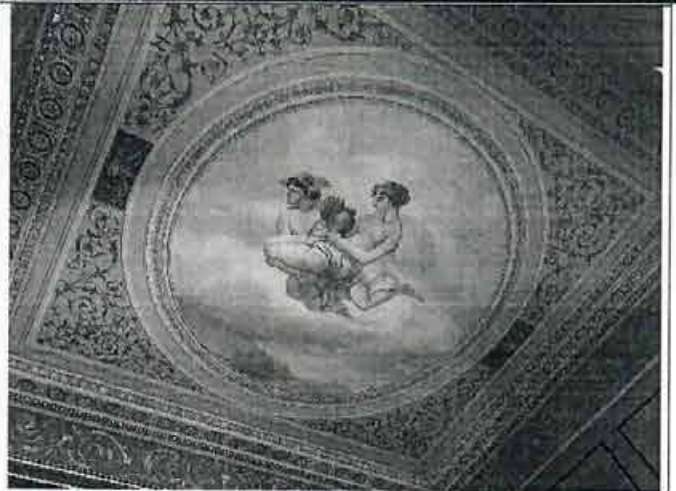
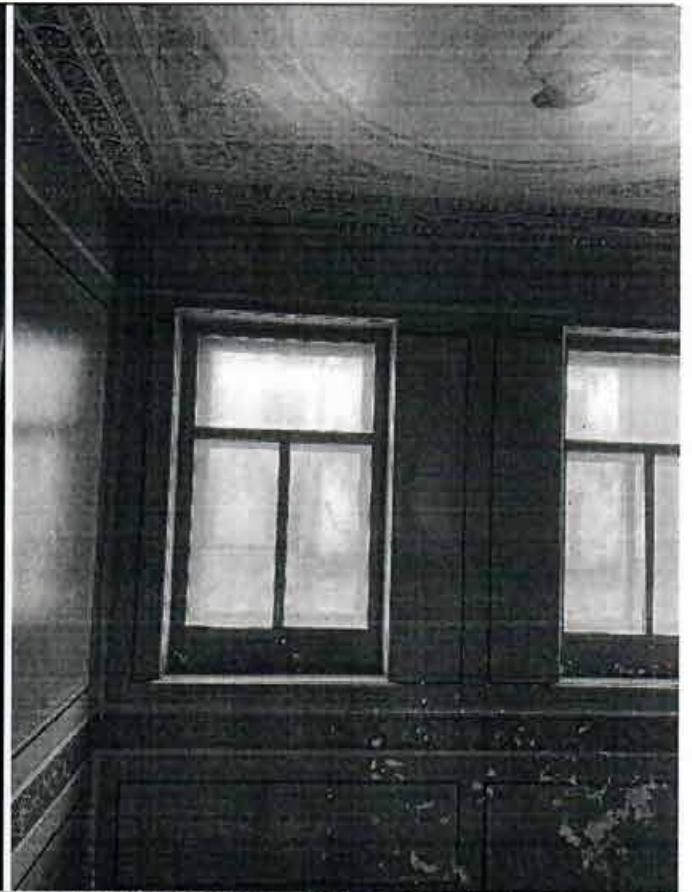
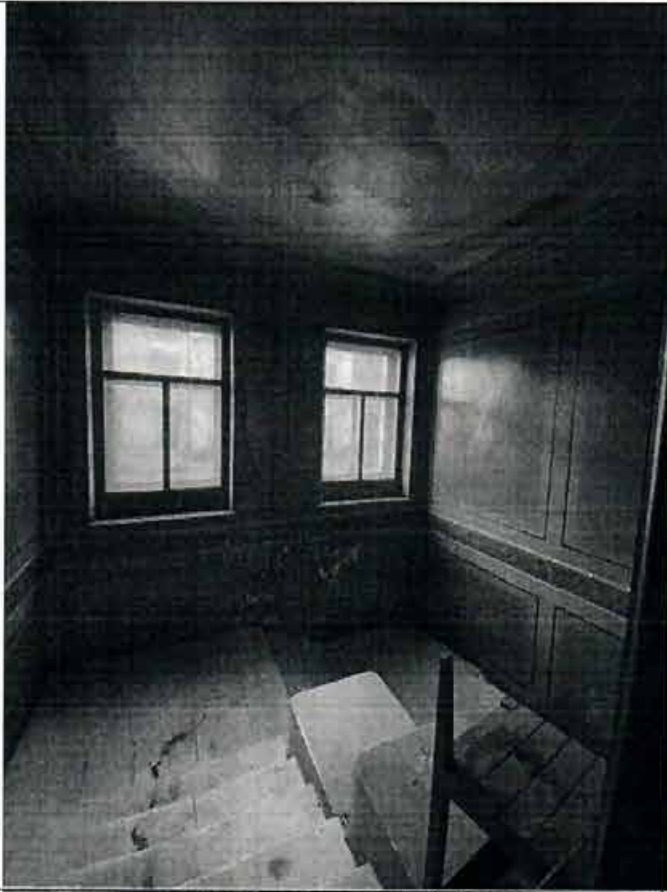
- по приведению оконных заполнений, расположенных на первом этаже в границах объекта культурного наследия в количестве 14 штук;
- по приведению входной группы (дверного заполнения, металлического крыльца), расположенной по 1 световой оси от левой границы объекта культурного наследия;
- по приведению позднейшего дверного заполнения (по третьей световой оси от левой границы объекта культурного наследия) в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП; в установленном законом порядке в течение 18 месяцев со дня утверждения охрannого обязательства выполнить работы по ремонту (за исключением ремонта лицевых фасадов объекта) и реставрации объекта; в установленном законом порядке в течение 18 месяцев со дня утверждения охрannого обязательства обеспечить установку информационных надписей и обозначений.

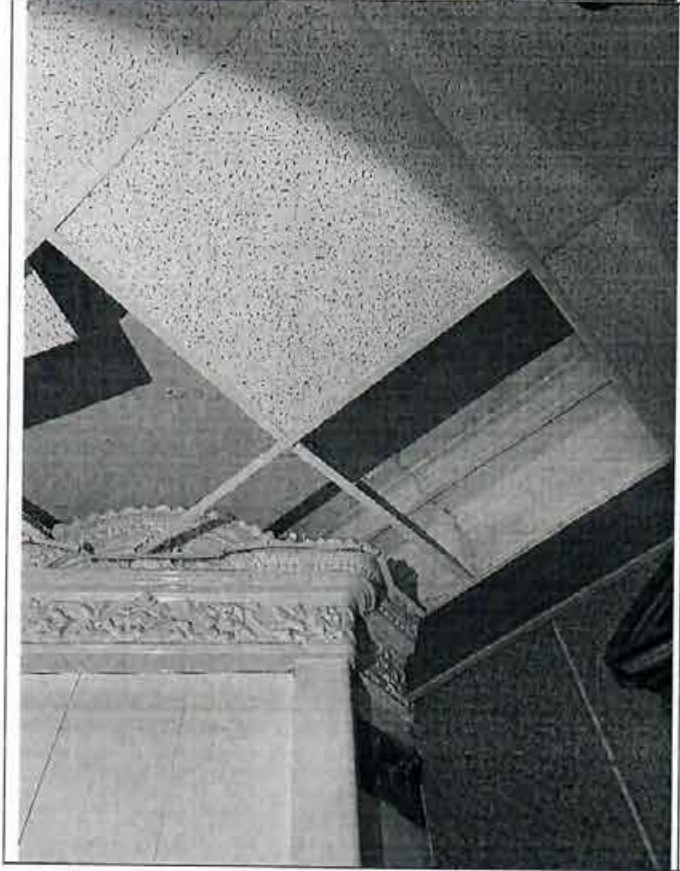
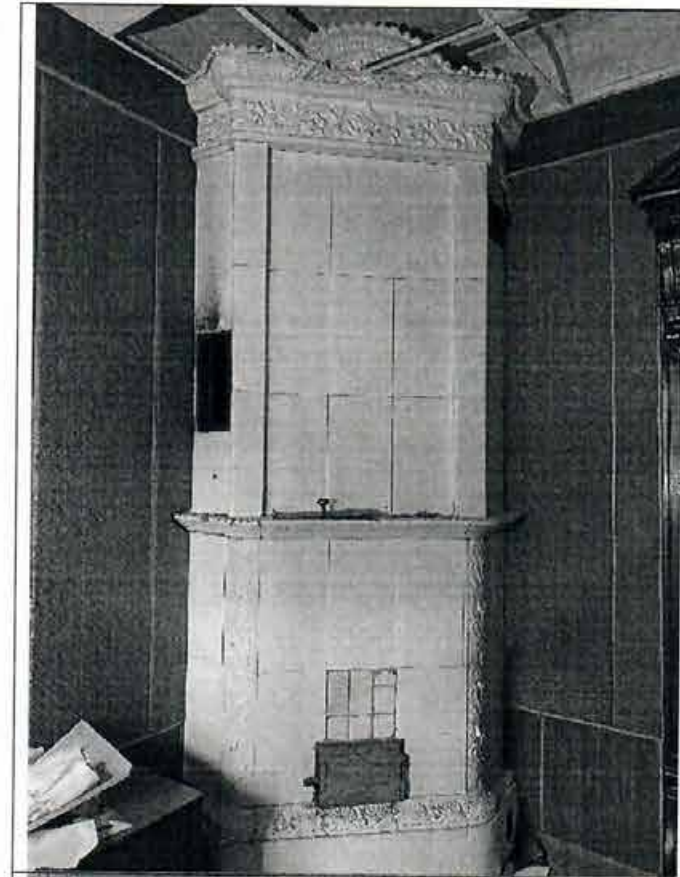
2. Фотофиксация:

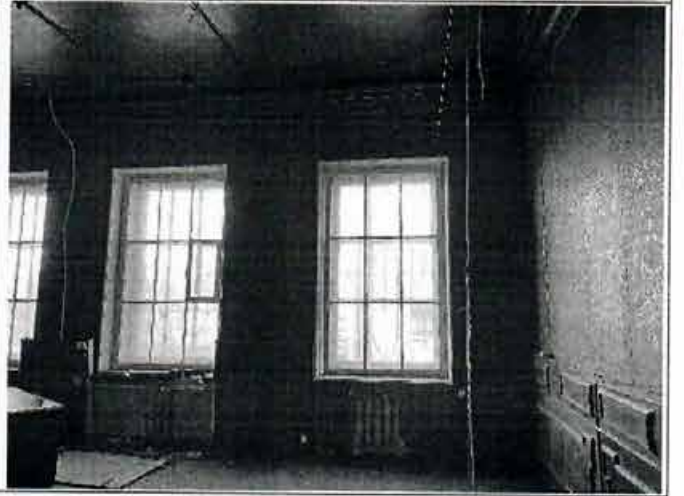
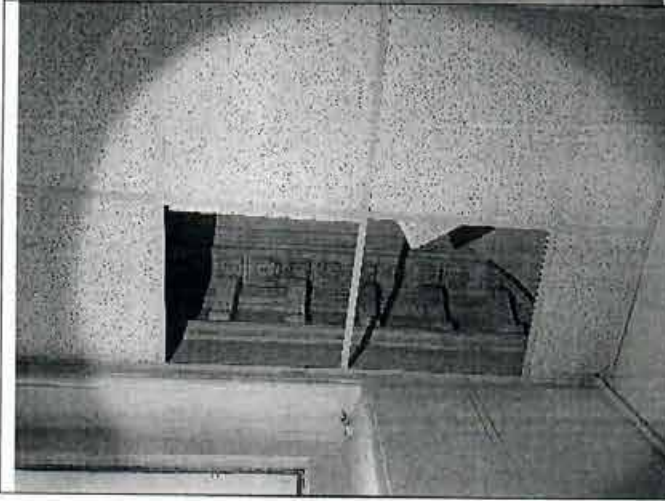
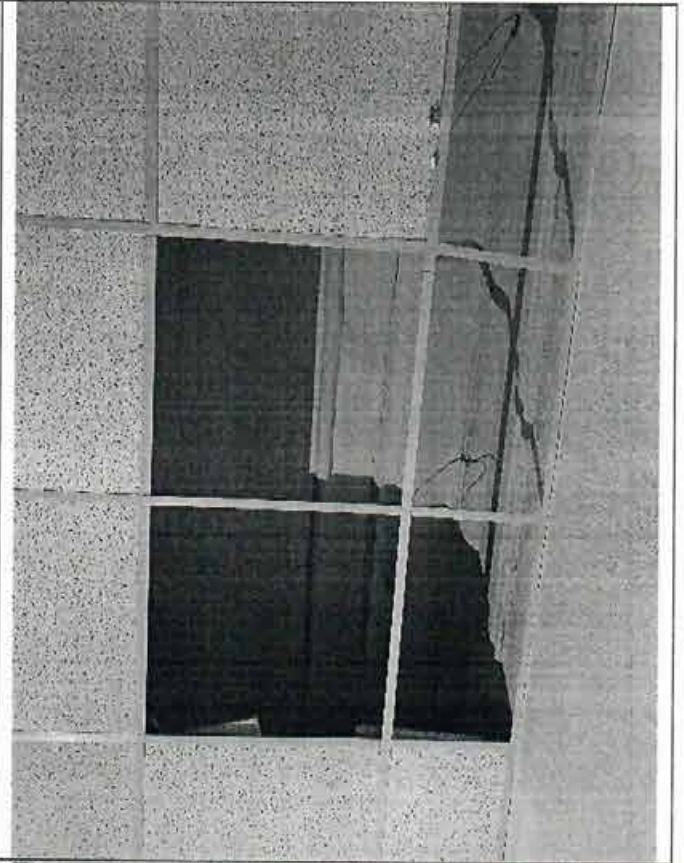
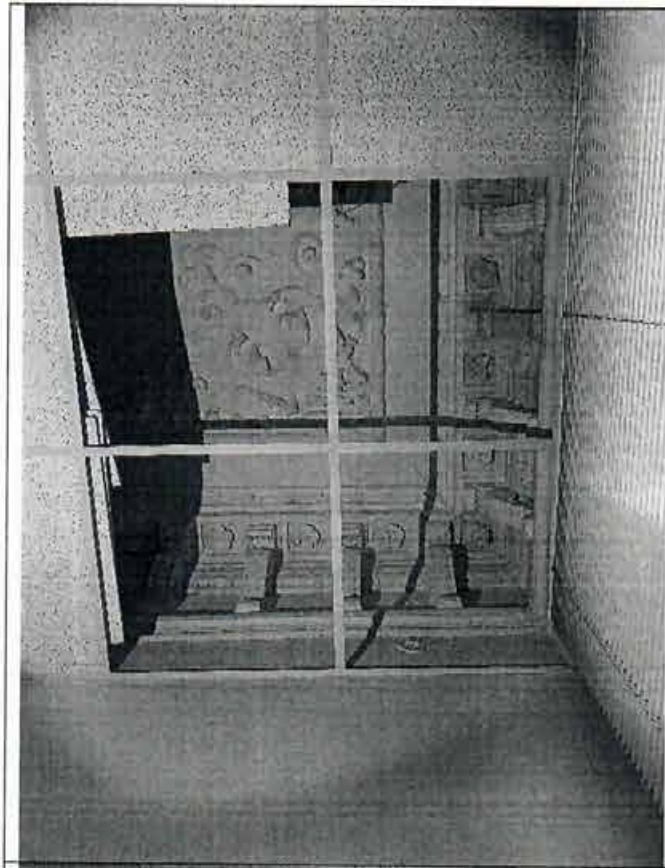


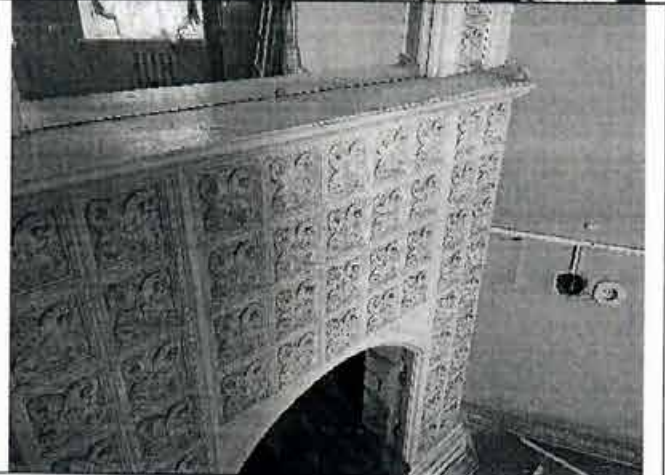
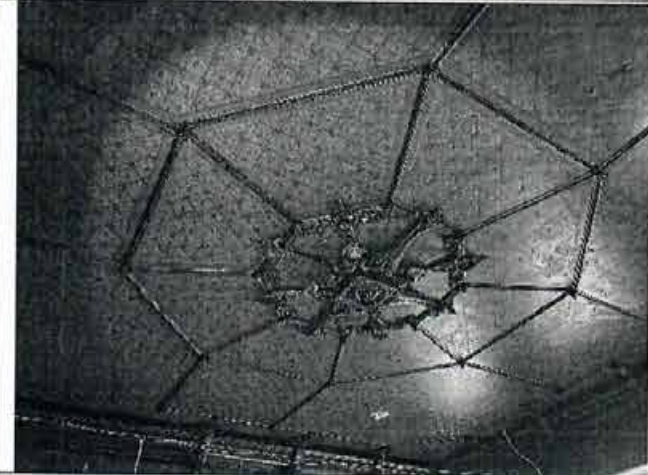
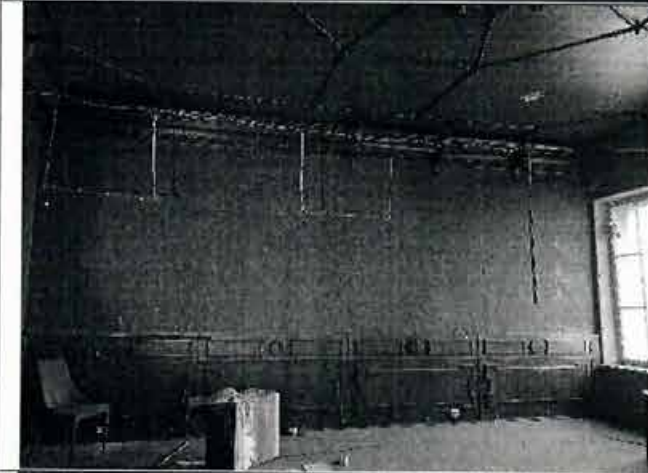
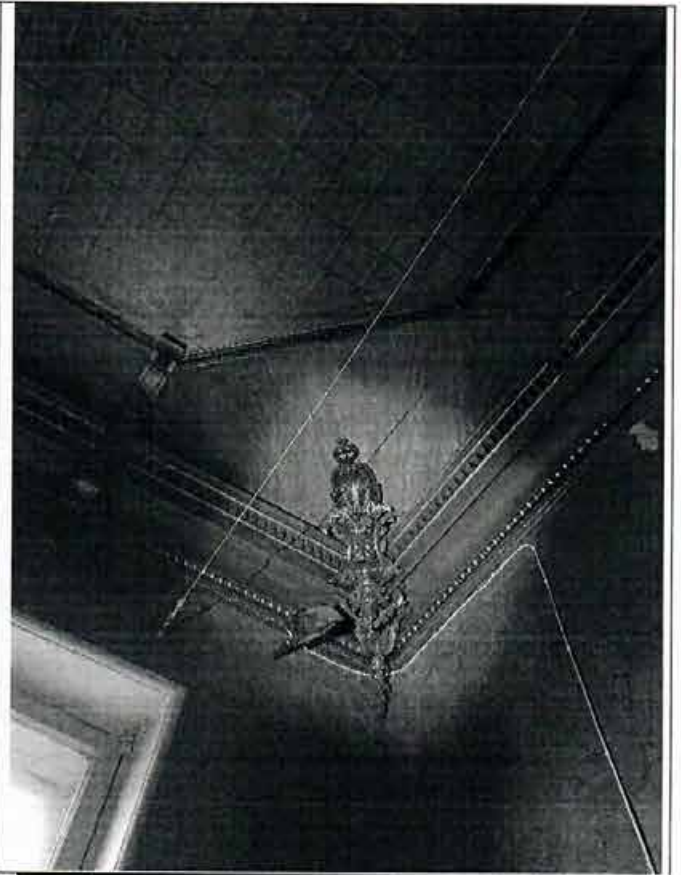
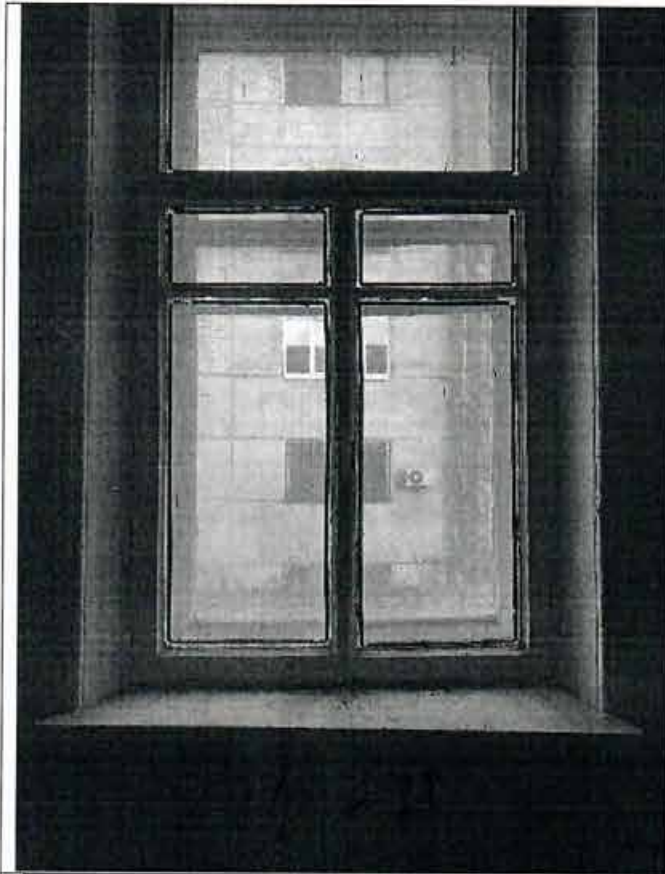


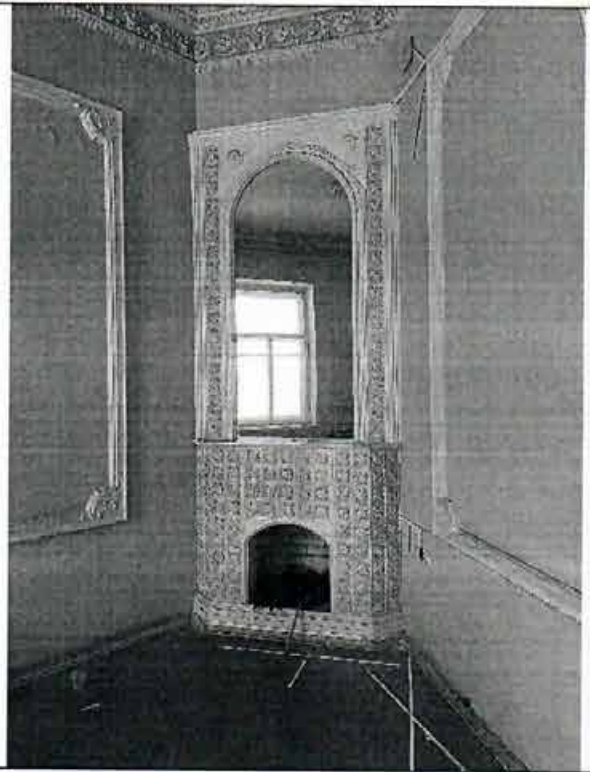
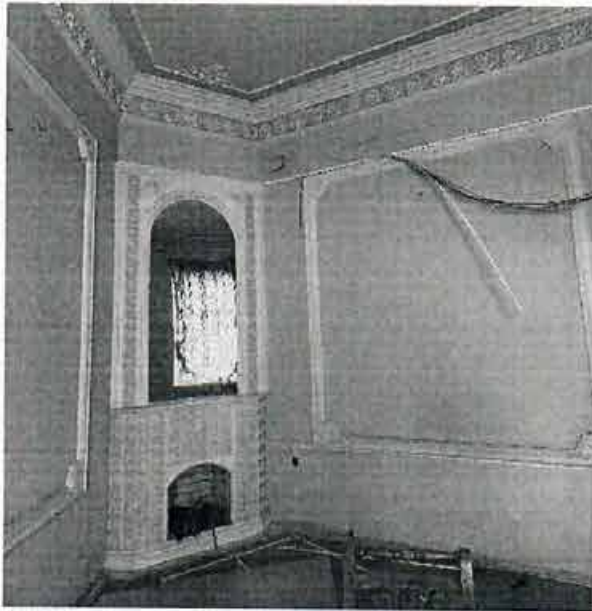












Представитель КГИОП

Представитель КГИОП



А.П. Осипова

Д.В. Полещук