

Акт**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54¹ (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«25» февраля 2026 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией на основании договоров с заказчиком в период: **с 05.09.2025 по 08.10.2025; с 20.12.2025 по 16.01.2026; с 20.02.2026 по 25.02.2026** (Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «АрхиГрад» (ООО «АрхиГрад»), 191025, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 3Б, лит. А, пом. 8Н (14,15), офис 706, ИНН 7840374741.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта (экспертов):

Председатель экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование – высшее (Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ)). Специальность – архитектор. Стаж работы – 24 года. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»). Должность – генеральный директор.

Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) согласно приказу от 17.07.2025 №1276:

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;

¹ Адрес объекта указан в соответствии с Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891 «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» (Приложение №1. Учетные документы по объекту 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;

- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ;

- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;

- документация, обосновывающая установление особого режима использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) согласно приказу от 31.07.2025 №1392:

- 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;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Блинов Олег Алексеевич. Образование высшее – Санкт-Петербургское Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна» (СПбГУТД), специальность – инженер. Стаж работы – 17 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44») (должность – главный инженер проекта).

Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

- разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;

- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;

- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна. Образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк. Стаж работы – 19 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – генеральный директор, эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 25.12.2023 №3493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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 от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;

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

- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цель экспертизы²:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – *«Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25)*, разработанной ООО «АрхиГрад», в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы:³

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – *«Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25)*, разработанная ООО «АрхиГрад», в 2025 г., в следующем составе:

² Цель экспертизы указана в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

³ Объект экспертизы указан в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Раздел 1. Предварительные работы:

- Раздел 1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 08.1/25-ИРД);
- Раздел 1. Часть 2. Фотофиксация (шифр: 08.1/25-ФФ).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

- Раздел 2. Часть 1. Обмерные чертежи. Историческая справка (шифр: 08.1/25-ОЧ);
- Раздел 2. Часть 2. Инженерно-технические исследования. Обследование конструкций в зоне проведения работ (шифр: 08.1/25-ТО).

Раздел 3. Проект:

- Раздел 3. Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 08.1/25-ПЗ);
- Раздел 3. Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 08.1/25-АР);
- Раздел 3. Часть 3. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: 08.1/25-ВК);
- Раздел 3. Часть 4. Система внутреннего электроосвещения и силового оборудования (шифр: 08.1/25-ЭОМ);
- Раздел 3. Часть 5. Отопление и вентиляция (шифр: 08.1/25-ОВ).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

1) Проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г. (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

2) Копия Решения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

3) Копия Распоряжения КГИОП от 30.01.2023 №64-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

4) Копия Распоряжения КГИОП от 12.11.2024 №1364-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

5) Копия Приказа МК РФ от 05.08.2016 №36213-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», 1910 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

6) Копия Выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №б/н от 06.06.2023 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

7) Копия Выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 06.06.2023 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

8) Копия Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (здание, строение, сооружение), составленный КГИОП 04.07.2022 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

9) Копия Задания КГИОП от 15.05.2024 №01-21-914/24-0-1 на ремонт и приспособление для современного использования квартиры №263 (подписано правообладателем 21.12.2024) (Приложение №2. Задание КГИОП. Письмо КГИОП).

10) Копия письма КГИОП от 28.02.2024 №01-46-523/24-0-1 (Приложение №2. Задание КГИОП. Письмо КГИОП).

11) Копия выписки из ЕГРН от 27.01.2025 №КУВИ-001/2025-22646216 (Приложение №3. Выписка из ЕГРН).

12) Копия паспорта на квартиру №263 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 15-17, инвентарный №2128 (Приложение №4. Документы технического учета).

13) Копия поэтажных планов ПИБ ГУИОН (Приложение №4. Документы технического учета).

14) Паспорт на многоквартирный дом инв.№ 16/01-2250, составлен 24.09.2021.

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

1) На момент начала проектирования и начала проведения экспертизы планировка помещений в границах проектируемой квартиры не соответствует планировке, показанной на планах в выписках ЕГРН. В квартире выполнена перепланировка и отделка. Работы по перепланировке помещений учтены проектом, представленным на экспертизу. Архитектурно-художественная отделка в помещениях квартиры не определена как предмет охраны и сохраняется согласно проекту.

Оконные заполнения – деревянные и металлопластиковые, коричневого цвета со стороны фасадов, соответствуют предмету охраны. На части окон имеются витражи, рисунок аналогичный витражам на окнах лестничных клеток.

Дверное заполнение входа в квартиру металлическое с деревянными накладками, соответствует предмету охраны.

Работы выполнены самовольно, разрешение КГИОП не представлено.

Таким образом, экспертами не представилось возможным ознакомиться с объектом до начала проведения работ, однако экспертами сделан вывод, что выполненные работы не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия.

2) Проектная документация совместно с заключением экспертизы от 08.10.2025 были направлены в КГИОП на согласование в установленном порядке. КГИОП отказал в согласовании проекта по причине наличия замечаний – письмо КГИОП от 01.11.2025 №01-24-2889/2025-0-1. Проектная документация была доработана по замечаниям КГИОП и повторно представлена экспертной комиссии 22.12.2025.

В связи с изложенным, экспертами принято решение о возобновлении процесса проведения экспертизы с 22.12.2025 с целью повторного анализа проектной документации с учетом замечаний КГИОП, внесения в Акт экспертизы соответствующих изменений и устранения технических ошибок. Экспертами сделан вывод, что замечания КГИОП к

проектной документации устранены. Внесенные в проектную документацию изменения не повлияли на выводы экспертов.

3) Проектная документация совместно с заключением экспертизы от 16.01.2026 была направлена в КГИОП на согласование в установленном порядке. КГИОП повторно отказал в согласовании проекта по причине наличия замечания – письмо КГИОП от 16.02.2026 №01-27-54/26-0-1. Проектная документация была откорректирована и повторно представлена экспертной комиссии 20.02.2026.

В связи с изложенным, экспертами принято решение о возобновлении процесса проведения экспертизы с 20.02.2026 с целью повторного анализа проектной документации с учетом замечаний КГИОП.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы, отсутствуют.

Обстоятельства, повлиявшие на результат экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения настоящей экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована проектная документация, представленная заказчиком экспертизы. Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.

- Проведены историко-архивные и библиографические исследования. Изучены источники и материалы, имеющиеся в открытом доступе, содержащие сведения об объекте культурного наследия.

- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение №5.

- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение №6.

- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.

- Проанализированы проектные решения, получено представление о видах планируемых работ, сделаны выводы о влиянии принятых решений на объект культурного наследия и его предмет охраны.

- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.

- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа всего комплекса полученных в результате экспертизы данных. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.

- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Квартира №263 по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А находится в частной собственности (Приложение №3. Выписки из ЕГРН).

10.2. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54, согласно Решению Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891 «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» (далее – Решение) является объектом культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (извлечение – Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Адрес объекта согласно документам кадастрового и технического учета: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 15-17, лит. А (Приложение №3. Выписки из ЕГРН; Приложение №4. Документы технического учета).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» утверждены Распоряжением КГИОП от 12.11.2024 №1364-рп (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» утвержден Распоряжением КГИОП от 30.01.2023 №64-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Объект зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом от 05.08.2016 №36213-р (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия). Заявителем представлена копия выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 06.06.2023 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

КГИОП оформлен Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (здание, строение, сооружение), составленный КГИОП 04.07.2022 (Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия).

Заказчиком не представлена копия охранного обязательства. На официальном сайте КГИОП сведения о наличии утвержденного КГИОП охранного обязательства отсутствуют.

10.3. Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия (сведения о времени возникновения, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий):

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Толстого (фасады)» расположен на территории исторической Московской части.

На месте современной улицы Рубинштейна в 1738 г. проходила тропа-просека, ведущая от Троице-Сергиевского подворья к Большой Загородной дороге. В начале царствования императрицы Елизаветы Петровны был проложен проезд, ставший первой коммуникацией между современными Невским и Загородным проспектами. По наименованию подворья Троице-Сергиевой лавры вновь проложенная улица стала называться Троицкой. С 1929 г. улица переименована в честь композитора Антона Григорьевича Рубинштейна, жившего в доме №38.

По берегам реки Фонтанки в XVIII в. располагались дачные усадьбы крупных чиновников и вельмож. Их лицевые фасады выходили к воде. Подъезд к усадьбам осуществлялся с Троицкой улицы. Таким усадебным участком был и современный квартал по набережной р. Фонтанки, 54 и ул. Рубинштейна, 15-17. Согласно «Санктпетербургскому плану» И.Б. Зихгейма 1738 г., в этот период времени данный участок принадлежал Путятину (Приложение №5, илл. 1). На плане из «Сенатского атласа» 1798 г. интересующий нас участок обозначен под № 54⁴ (Приложение №5, илл. 3). В его северо-западной части, у набережной р. Фонтанки, находился лицевой дом, хозяйственные постройки были расположены вдоль границы с соседним участком № 55. Юго-восточная часть участка оставалась незастроенной.

На рубеже XVIII-XIX вв. участок получил № 130 по 2-му кварталу Московской части, он находился в собственности «здешнего купца Осипа Никулина»⁵. В 1809 г. собственником участка № 130 по р. Фонтанке в Московской части был купец Василий Никулин⁶. По данным из «Указателя жилищ и зданий в Санктпетербурге» Аллера, в 1823 г. участок под новым № 147 (старый - № 130) по Фонтанке принадлежал «купеческой жене Никулиной»⁷. В Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга сохранился план двора и чертеж фасада дома купеческой жены Никулиной⁸ (Приложение №5, илл. 13). Участок показан застроенным многочисленными хозяйственными постройками, лицевой дом – каменный, двухэтажный.

В 1844 г. участок (под № 12 по Троицкой улице) принадлежал Никулину⁹. По информации из «Атласа тринадцати частей С. Петербурга» Н. Цылова в 1849 г. участок № 51 по набережной р. Фонтанки 47 саженей и 5 футов в длину принадлежал наследникам купца Василия Тимофеевича Никулина. На нем находились одно трехэтажное, одно четырехэтажное и два двухэтажных здания. Участок также обозначен под № 12 по Троицкому переулку, здесь были расположены дровяной двор и торговые бани Никулиной. По переулку

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 64.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 323. Л. 2; ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 329. Л. 52.

⁶ Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809. С. 116.

⁷ Указатель жилищ и зданий в Санктпетербурге или адресная книга, с планом и таблицей пожарных сигналов.

Издан Самуил Аллер на 1823 год. СПб., 1822. С. 63.

⁸ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 1-4.

⁹ Нистрем К.М. Адрес-календарь санктпетербургских жителей, составленный по официальным документам и сведениям К. Нистремом. Т. 1. Указатель города Санктпетербурга. СПб., 1844. С. 132.

участок насчитывал 56 саженей в длину¹⁰. В 1854 г. участок № 51 по набережной р. Фонтанки, а также дровяной двор и торговые бани под № 12 по Троицкому переулку принадлежали Чурилову¹¹.

В 1860 г. участок со всеми постройками был продан жене титулярного советника Марии Федоровне Руадзе¹² (Приложение №5, илл. 17). Через год она начинает здесь строительство нового каменного дома в 4 этажа на подвалах¹³ (Приложение №5, илл. 18). В 1863 г. Руадзе взяла в долг у дочери дворянина, девицы Саломеи Агафоновны Акимовой 190 тыс. рублей под залог каменных домов, находящихся в Московской части 2-го квартала по наб. р. Фонтанки, 52 и 54 и по Троицкому пер., 15, 17 и 19. Участок разделили на четыре части – видимо для того, чтобы разделить крупный долг по ссуде на более мелкие выплаты. В 1868 г. участки М.Ф. Руадзе проданы с торгов княгине Саломее Агафоновне Эристовой (в девичестве – Акимовой)¹⁴.

В 1870 г. собственником участка № 54 по набережной р. Фонтанки стал действительный статский советник Густав Иванович Франк. После его смерти, в 1880 г. имущество перешло к его вдове, Софии Ивановне Франк, а затем, по завещанию - к наследникам: Федору Густавовичу Франку, гвардии полковнику Виктору Густавовичу Франку, доктору Герману Андреевичу Донбергу, баронессе Елизавете Густавовне Ливен, баронессе Лидии Густавовне фон дер Брюгген, а также Марии Густавовне Франк¹⁵. В 1898 г. наследники Франка продали рассматриваемый участок Екатерине Леонидовне Игнатъевой, жене генерал-адъютанта графа Н.П. Игнатьева. В 1909 г. участок у Е.Л. Игнатъевой купил генерал-майор, граф Михаил Павлович Толстой¹⁶.

В 1910-1912 гг. по заказу нового владельца архитектором Ф.И. Лидвалем, при участии С.С. Серафимова, Р.И. Китнера и Д.Д. Смирнова, на участке был построен доходный дом в стиле северного модерна¹⁷ (Приложение №5, илл. 26-30). При этом все ранее существовавшие на этом месте строения разобрали. Проект дома Толстого Лидваль представил в марте 1910 г., возведение и обустройство здания продолжалось три строительных сезона. Шестиэтажное здание сложной конфигурации образует отдельный квартал с тремя внутренними дворами, соединенными высокими арками. Избранная Ф.И. Лидвалем пространственно-планировочная схема объяснялась необходимостью вписать здание в сложный по форме протяженный участок, имеющий излом и выступ¹⁸. Для всех жильцов были доступны самые современные на тот момент удобства: водопровод и канализация, 15 пассажирских и 4 грузовых лифта, в здании были проведены система приточной и вытяжной вентиляции, мусоропровод, электрическое освещение и телефонная связь. Для системы водяного

¹⁰ Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 104, 109, 168.

¹¹ Путеводитель: 60 000 адресов из Санкт-Петербурга, Царского Села, Петергофа, Гатчина и прочия, 1854: [в 2 ч. / сост. В.М. Матвеев]. СПб., 1853. С. 59, 61.

¹² ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 54-55.

¹³ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 73-75.

¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 852, 853, 853А.

¹⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 179-184; ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 852А.

¹⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 95. Д. 12. По прошению графа М. Толстого о выдаче плана в Московской части по набережной Фонтанки № 52 / 54 и Троицкой улице № 15 / 17. 09.01.1913 г. - 25.02.1913 г.

¹⁷ Исаченко В.Г., Оль Г.А. Федор Лидваль. Л., 1987. С. 62-65.

¹⁸ Кириков Б.М. Особенности архитектуры Толстовского дома //Толстовский Дом. Гений Места: [сборник] СПб., 2013. С. 76-79; Исаченко В. Г. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века. СПб., 1998. С. 719-720.

отопления в подвалах было устроено 10 угольных котельных. Для жильцов работали 16 прачечных, бильярдные комнаты и гимнастический зал.

После смерти графа М.П. Толстого в 1913 г. дом перешел его вдове – Ольге Александровне Толстой. После революции дом был национализирован. В советское время проезды через двор были заменены газонами, на которых высажены тополя. В разное время в исследуемом доме жили писатель Аркадий Аверченко, профессор-медик Владимир Гаршин, начальник царской контрразведки Владимир Якубов, поэт-революционер Василий Князев, режиссер Кировского балета Михаил Георгиевский, князь Михаил Андроников, гимнастка Татьяна Сац, поэт Евгений Рейн.

На рубеже XX и XXI столетий коммунальные квартиры постепенно начали расселяться, а помещения первого этажа, выходящие на улицы города стали приспособляться под общественные функции. В настоящее время здание используется как жилой дом со встроенными общественными помещениями.

10.4. Описание современного состояния объекта:

Здание шестиэтажное с историческими мансардами, протяженное в плане (северо-восточный корпус выходит на набережную реки Фонтанки, юго-западный корпус выходит на улицу Рубинштейна). Здание сложно конфигурации, решено в стиле северного модерна с элементами классицизма. Корпуса образуют три сквозных двора, сообщающихся между собой воротными проездами, также устроены световые колодцы между лицевыми корпусами и дворовыми. Крыши скатные с металлическим окрытием. На крышу выходят дымовые трубы. Исторические капитальные стены – кирпичные, оштукатурены.

Фасады решены в приемах модерна. На момент начала проведения экспертизы на дворовых фасадах установлены строительные леса.

Здание обслуживается трех-маршевыми (парадными) и двух-маршевыми (черными) лестницами. Ступени лестниц известняковые, ограждения металлические с деревянными поручнями. Здание является многоквартирным жилым домом.

Проектируемая квартира расположена на втором этаже. Вход в квартиру осуществляется с общедомовой лестничной клетки, вход в которую осуществляется через парадный вход со стороны наб. реки Фонтанки.

Экспертами установлено, что на момент начала проектирования и начала проведения экспертизы планировка квартиры не соответствует планировке, показанной на планах в выписках ЕГРН. В квартире выполнена перепланировка и отделка. Работы по перепланировке помещений учтены проектом, представленным на экспертизу, и не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия. Архитектурно-художественная отделка в помещениях квартиры не определена как предмет охраны и сохраняется согласно проекту.

Оконные заполнения – деревянные и металлопластиковые, коричневого цвета со стороны фасадов, соответствуют предмету охраны. На части окон имеются витражи, рисунок аналогичный витражам на окнах лестничных клеток. Окна соответствуют предмету охраны.

Дверное заполнение входа в квартиру металлическое с деревянными накладками, соответствует предмету охраны.

Общее состояние помещений квартиры, по результатам визуального осмотра, удовлетворительное.

10.5. Описание и анализ проектной документации:

Представленная на экспертизу проектная документация – *«Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25)*, разработана ООО «АрхиГрад» (лицензия МКРФ 20215 от 24.04.2020) в 2025 г., на основании от 15.05.2024 №01-21-914/24-0-1 на ремонт и приспособление для современного использования квартиры №263 (подписано правообладателем 21.12.2024) (Приложение №2. Задание КГИОП. Письмо КГИОП) и содержит решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировке и переустройству квартиры №263.

Результаты предварительных работ представлены в *Разделе 1. Предварительные работы:*

Комплект исходно разрешительной документации представлен в *Разделе 1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 08.1/25-ИРД)*. В составе исходно-разрешительной документации в том числе представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в котором сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению работы не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Фотофиксация до начала работ представлена в *Разделе 1. Часть 2. Фотофиксация (шифр: 08.1/25-ФФ)*.

Результаты комплексных научных исследований отражены в *Разделе 2. Комплексные научные исследования:*

Краткая историческая справка с альбомом иконографии и комплект обмерных чертежей представлены в *Разделе 2. Часть 1. Обмерные чертежи. Историческая справка (шифр: 08.1/25-ОЧ)*.

Результаты выводы и рекомендации по результатам инженерно-технических исследований представлены в *Разделе 2. Часть 2. Инженерно-технические исследования. Обследование конструкций в зоне проведения работ (шифр: 08.1/25-ТО)*.

По результатам проведенных исследований, согласно материалам заключения, установлено следующее:

Фундаменты – ленточные из бутовой кладки. Не вошли в границы обследования.

Стены – кирпичные. Кладка стен выполнена из глиняного полнотелого кирпича на известковом растворе. По результатам визуального освидетельствования стен их состояние признано работоспособным.

Перегородки выполнены из кирпича (пом. 3 и пом. 16) и газобетона (пом. 4, 5, 9, 11, 12, 14) с двух сторон оштукатурены и покрашены или оклеены обоями. В пом. 6 и 7 для конструкций шкафов использованы перегородки из массива дерева; в пом. 10 установлены стеклянные перегородки в алюминиевых рамах. Перегородки не являются несущими, выполняют только ограждающую функцию. По результатам визуального освидетельствования перегородок их состояние признано работоспособным.

Признаки перегрузки и трещины, препятствующие дальнейшей эксплуатации, при осмотре стен и перегородок не обнаружены. Все проемы и ниши в несущих стенах находятся в удовлетворительном состоянии, кирпичная кладка ровная, прочная, трещины на отделочных слоях отсутствуют, отклонение от вертикалей не выявлены.

Перекрытия устроены по металлическим балкам двутаврового сечения. По визуальному осмотру прогибов не выявлено. Согласно технической документации, конструкция перекрытий над и под помещениями квартиры состоит из балок перекрытия с бетонным заполнением. Поверх металлических балок перекрытия уложен настил ГВЛ ПК, цементно-песчаная стяжка, а поверх устроена финишная отделка полов (плитка или паркет). Снизу перекрытие оштукатурено. Потолки в помещениях в большей части помещений окрашены водоэмульсионной краской по подготовленной поверхности и натяжные потолки в санузлах. Состояние перекрытия – работоспособное. Элементы архитектурно-художественной отделки потолков находятся в удовлетворительном состоянии.

Оконные проемы лицевого фасада по наб. р. Фонтанки и дворовых фасадов внутренних дворов – прямоугольной конфигурации, нескольких типоразмеров. Оконные заполнения Ок-2, Ок-3, Ок-4 выполнены из деревянных прямоугольных блоков в 2 нитки, цвет коричневый со стороны фасада, ручки выполнены в виде кремена с направляющими из латуни. Оконные заполнения находятся в исправном состоянии, замена не требуется. В конструкции оконных блоков Ок-3 и Ок-4 со стороны дворов, 2-я нитка остекления (со стороны помещения) выполнена витражным остеклением, рисунок остекления не является предметом охраны, состояние – удовлетворительное, в замене не нуждаются. Оконные заполнения дворовых фасадов Ок-1 выполнены из ПВХ-профиля, цвет коричневый со стороны фасада, заполнения находятся в исправном состоянии.

Входная дверь со стороны парадной лестницы – металлическая двухстворчатая, филенчатая (с деревянными накладками-прямоугольные филенки, в верхней части овальные медальоны в обрамлении прорезки ложчатого орнамента), соответствует предмету охраны.

Входная дверь со стороны черной лестницы – металлические одностворчатые филенчатые, в замене не нуждаются. Межкомнатные двери выпилены из массива дерева, одно и двухпольные, филенчатые, индивидуального изготовления. Дверные заполнения находятся в исправном состоянии, замена не требуется.

Перемычки над оконными и дверными проемами – кирпичные, оштукатурены, находятся в работоспособном состоянии.

Состояние системы холодного водоснабжения в работоспособное. В системе центрального отопления дефекты не отмечены. Состояние отопительных приборов работоспособное, замена или ремонт не требуется. Состояние стояков системы канализации работоспособное, замена стояков не требуется. Вентиляция помещений осуществляется через существующие вентканалы, непосредственно или через перекидные патрубки. Система исправная. Общее состояние инженерных систем признано работоспособным.

Обследованием установлено, что планировка помещений не соответствует планировке, показанной на плане в выписке из ЕГРН и в техническом паспорте, выполнены следующие виды работ:

- частичный демонтаж ненесущих перегородок;
- демонтаж обшивки из ГКЛ по кирпичным стенам;
- устроены перегородки из газобетонных блоков;

- устроены перегородки из массива дерева для конструкций шкафов;
- заменены финишные напольные покрытия;
- устроены камины;
- выполнена отделка стен и потолков;
- заменены внутренние дверные блоки;
- восстановлены по историческим аналогам наружные двери и оконные заполнения;
- восстановлены по историческим аналогам оконные заполнения;
- заменена прокладка инженерных сетей водоснабжения и канализации, также электропроводки и сантехнических приборов.

Расположение проемов и ниш соответствует планам в выписке из ЕГРН и в техническом паспорте. Проемы и ниши сохранены без изменения габаритов и откосов, несущие конструкции в процессе работ не затрагивались. Все проемы в несущих стенах находятся в удовлетворительном состоянии, перемычки в работоспособном состоянии.

Общее состояние элементов и конструкций в границах квартиры определено как работоспособное. В заключении представлены текстовые и графические материалы, необходимые для обоснования выводов обследования, в том числе поверочные расчеты конструкций перекрытия.

Решения проекта отражены в *Разделе 3. Проект:*

Описание и обоснование проектных решений представлены в пояснительной записке к проекту – *Раздел 3. Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 08.1/25-ПЗ).*

Проектом учтено, что на момент начала проектирования в помещениях выполнены работы по перепланировке помещений здания, в том числе:

- частичный демонтаж ненесущих перегородок;
- демонтаж обшивки из ГКЛ по кирпичным стенам;
- устроены перегородки из газобетонных блоков;
- устроены перегородки из массива дерева для конструкций шкафов;
- заменены финишные напольные покрытия;
- устроены камины;
- выполнена отделка стен и потолков;
- заменены внутренние дверные блоки;
- восстановлены по историческим аналогам наружные двери и оконные заполнения;
- восстановлены по историческим аналогам оконные заполнения;
- заменена прокладка инженерных сетей водоснабжения и канализации, также электропроводки и сантехнических приборов.

Сделан вывод, что выполненные работы не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия.

Выполненные работы соответствуют проектным решениям и учтены проектом.

Проектом с учетом выполненных работ предусмотрены следующие решения:

- замена 2-х оконных заполнений со стороны дворовых фасадов (Ок-1) с учетом предмета охраны.

Оконные заполнения предусмотрено выполнить из деревянных прямоугольных блоков в 2-нитки, двухстворчатыми, одна поворотной-откидной створка, цвет коричневый со стороны фасада, ручки изготовить в виде кремонов с направляющими из латуни.

Архитектурные решения проекта отражены в *Разделе 3. Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 08.1/25-АР)*.

Решения по обеспечению квартиры инженерными системами:

- *Раздел 3. Часть 3. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: 08.1/25-ВК)*;

- *Раздел 3. Часть 4. Система внутреннего электроосвещения и силового оборудования (шифр: 08.1/25-ЭОМ)*;

- *Раздел 3. Часть 5. Отопление и вентиляция (шифр: 08.1/25-ОВ)*.

Решения проекта организации работ отражены в *Разделе 3. Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 08.1/25-ПЗ)*.

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

11.1. Нормативная документация:

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

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

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

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

11.2. Архивные источники:

1) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 79. Д. 441. О выдаче М.Г. фон-Вилькен, Е.Г. Васильевой и Л.Г. фон-Брюгген плана на двор по наб. р. Фонтанки и Троицкому пер., № 52, 54, 15 и 17 в Московской части. Без даты.

2) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 88. Д. 271. По прошению графини Е.Л. Игнатъевой о выдаче плана на разделение, Московской части, 1 уч. по наб. р. Фонтанки, № 52, 54. 24.08.1906 г. - 02.08.1907 г.

3) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 95. Д. 12. По прошению графа М. Толстого о выдаче плана в Московской части по набережной Фонтанки № 52 / 54 и Троицкой улице № 15 / 17. 09.01.1913 г. - 25.02.1913 г.

4) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Никулиной, М.Ф. Руадзе, С.И. Франк, С.А. Эристовой, наследникам Г.И. Франка, П.Г. Брюгген, Е.Г. Васильевой и М.Г. фон Вилькен, М.П. Толстому по наб. р. Фонтанки, 52, 54 и Троицкой ул., 15, 17. 1822-1913 гг.

5) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 155. Д. 27. О строительных работах во дворе М.П. Толстого по наб. реки Фонтанки № 52-54. 03.03.1910 г. - без даты.

6) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. Петербурга. 1798 г. – без даты.

7) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 323. Планы Московской части. 1798 г. - без даты.

8) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 329. Описание Литейной, Московской, Рождественской и Каретной частей. 1806–без даты.

9) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 852. О залоге имущества М.Ф. Руадзе, княгиней С.А. Эристойвой по наб. р. Фонтанки, 54 (наб. р. Фонтанки, 52, 54, Троицкая ул., 15, 17). 31.07.1863 г. - 12.03.1869 г.

10) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 852А. О залоге имущества совл. А.Г. фон дер Брюгген, Е.Г. Васильевой (по первому браку Ливен), М.Г. фон Вилькен, совл. В.Г. Франк, Е.Г. Ливен, Л.Г. фон дер Брюгген, М.Г. фон Вилькен, Г.А. Донберг, Г.Г. и Ф.Г. Франк, С.А. Эристойвой по наб. р. Фонтанки, 52, 54, 15, 17 (наб. р. Фонтанки, 52, 54, Троицкая ул., 15, 17). 17.03.1869 г. - 01.06.1899 г.

11) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 853. О залоге имущества М.Ф. Руадзе, княгиней С.А. Эристойвой по наб. р. Фонтанки, 147/146 уч. 1 (наб. р. Фонтанки, 52, 54, Троицкая ул., 15, 17). 31.07.1863 г. - 12.03.1869 г.

12) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 853А. О залоге имущества княгиней С.А. Эристойвой по наб. р. Фонтанки, 147/146 уч. 1 (наб. р. Фонтанки, 52, 54, Троицкая ул., 15, 17). 17.03.1869 г - 11.01.1890 г.

13) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 2. Д. 3113. Залоговые свидетельства, страховые полисы и планы двора Е.Л. Игнатъевой, М.П. Толстого по наб. р. Фонтанки 1 52, 54 и Троицкой ул. 1 15, 17. 20.10.1905 г. - 13.02.1913 г.

14) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 5628. Чертежи дома М.П. Толстого по наб. р. Фонтанки, 52, 54 и Троицкой ул., 15, 17. 28.11.1911 г.

15) ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 5628А. Чертежи дома М.П. Толстого по наб. р. Фонтанки, 52, 54 и Троицкой ул., 15, 17. 1905 г. - 16.01.1913 г.

16) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44279. Части фасадов домов №52 и №54 на набережной реки Фонтанки. 1939 г.

17) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44280. Части фасадов домов №54 и №56 на набережной реки Фонтанки. 1939 г.

18) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 72408. Фасад дома №54 на набережной реки Фонтанки. 1949 г.

19) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 217846. Вид фасада со стороны двора дома № 15-17/ 54 по улице Рубинштейна и набережной Фонтанки (бывший доходный дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1910 -1912 гг.). 10 мая 1986 г.

20) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212739. Вид арочного проезда дома № 54 со стороны набережной реки Фонтанки. Бывший доходный дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1912 г. 24 мая 1982 г.

21) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212740. Вид арочного проезда дома № 54 со стороны набережной реки Фонтанки. Бывший дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1912 г. 24 мая 1982 г.

22) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212741. Анфилада дворов, соединенных высокими аркадами дома № 54 по набережной реки Фонтанки. Бывший дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1912 г. 24 мая 1982 г.

23) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212742. Вид части главного фасада дома № 54 со стороны набережной реки Фонтанки. Бывший дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1912 г. 24 мая 1982 г.

24) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212805. Вид части фасада жилого дома № 54 по набережной реки Фонтанки. Бывший дом графа М.П. Толстого, архитектор Ф.И. Лидваль, 1912 г. 18 ноября 1984 г.

11.3. Литература:

- 1) Аксельрод В., Манькова-Сугоровская, А. Улица Рубинштейна и вокруг нее. Графский и Щербаков переулки. СПб., 2021.
- 2) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
- 3) Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
- 4) Исаченко В.Г. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века. СПб., 1998.
- 5) Исаченко В.Г., Оль Г.А. Федор Лидваль. Л., 1987.
- 6) Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2012.
- 7) Кириков Б.М. Особенности архитектуры Толстовского дома //Толстовский Дом. Гений Места: [сборник] СПб., 2013. С. 76-79.
- 8) Крашенинникова Т.Я. Доходный дом графа Толстого // Топонимический журнал. – 2012. – № 4[41]. С. 43-53.
- 9) Колотило М.Н. Фонарь: феерический путеводитель по Толстовскому дому. СПб., 2017.
- 10) Нистрем К.М. Адрес-календарь санктпетербургских жителей, составленный по официальным документам и сведениям К. Нистремом. Т. 1. Указатель города Санктпетербурга. СПб., 1844.
- 11) Путеводитель: 60 000 адресов из Санкт-Петербурга, Царского Села, Петергофа, Гатчина и прочия, 1854: [в 2 ч. / сост. В.М. Матвеев]. СПб., 1853.
- 12) Розанова М.С. Из истории петербургских зданий: доходный дом М. П. Толстого // Топонимический журнал. – 2006. – № 3[16]. С. 70-81.
- 13) Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809.
- 14) Указатель жилищ и зданий в Санктпетербурге или адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов. Издал Самуил Аллер на 1823 год. СПб., 1822.
- 15) Фокин М.М. Путешествие по набережным Фонтанки. М., 2010.

11.4. Электронные ресурсы:

- 1) <https://docs.cntd.ru/>.
- 2) <https://pastvu.com/>.
- 3) <http://www.etomesto.ru/>.
- 4) kgiop.gov.spb.ru.

11.5. Иная документация:

- 1) Материалы фотофиксации, выполненной М.В. Макаровой, 18.08.2025 (Приложение №6. Материалы фотофиксации).
- 2) Иконографические материалы (Приложение №5).

- 3) Копия письма КГИОП от 01.11.2025 №01-24-2889/2025-0-1.
- 4) Копия письма КГИОП от 16.02.2026 №01-27-54/26-0-1.

12. Обоснования вывода экспертизы:

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации экспертами сделаны следующие выводы:

- Проектная документация содержит решения и содержит решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Производственный корпус телефонного завода русского акционерного общества «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования в части квартиры №263.

- Проектной документацией учтены выполненные на момент начала проектирования работы. Выполненные работы не привели к нарушению предмета охраны объекта культурного наследия за исключением рисунка расстекловки части оконных заполнений, восстановление которого предусмотрено проектными решениями.

- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

- Проектная документация разработана с учетом требований задания КГИОП и нормативных требований, регламентирующих разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- В проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.03.2025 (далее – Акт влияния). Согласно Акту влияния проектом предусмотрены *работы по замене 2-х оконных заполнений со стороны дворовых фасадов (Ок-1) с учетом предмета охраны.*

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

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

Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

- Проектная документация учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», определенных КГИОП как предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП от 30.01.2023 №64-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (Приложение №1. Учетные документы по объектам культурного наследия), а именно:

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия в части *объемно-пространственного решения, конструктивной системы, объемно-планировочного решения* здания.

Предмет охраны объекта культурного наследия в части *архитектурно-художественного решения фасадов* здания – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов. Решения по устройству накладок на окна приняты с учетом предмета охраны.

Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия в части *декоративно-художественной отделки интерьеров*. В помещениях квартиры отсутствует архитектурно-художественная отделка, определенная как предмет охраны. Вся существующая на момент начала проектирования и проведения настоящей экспертизы отделка, в том числе современная, сохраняется.

Таким образом, экспертами сделан вывод, что проектные решения учитывают сохранение существующих элементов памятника, отнесенных к предмету охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)».

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – *«Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25)*, разработанная ООО «АрхиГрад», в 2025 г., в составе, указанном в пункте 6.2. настоящего акта экспертизы, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте

органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Приложение №1. Учетные документы по объекту культурного наследия.

Приложение №2. Задание КГИОП. Письмо КГИОП.

Приложение №3. Выписки из ЕГРН.

Приложение №4. Документы технического учета.

Приложение №5. Иконографические материалы.

Приложение №6. Материалы фотофиксации.

Приложение №7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: «25» февраля 2026 г.

Подписи экспертов:

Председатель

экспертной комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Г.В. Иванов
(25.02.2026)

Ответственный

**секретарь экспертной
комиссии:**

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

О.А. Блинов
(25.02.2026)

Член экспертной

комиссии:

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Макарова
(25.02.2026)

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Учетные документы по объекту
культурного наследия

М. С. Кошкин



*В. 34
24/11 70*

РЕШЕНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ЛЕНИНГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА
ДЕПУТАТОВ ТРУДЯЩИХСЯ

от 16 ноября 1970 года

№ 891

О включении зданий в список
памятников архитектуры местного
значения.

В соответствии с решением Исполкома Ленгорсовета от 25 ноября 1968 года № 1049 и письмами Министерства культуры РСФСР от 17 марта и 25 июня 1970 г. № 17-51-у Исполком Ленгорсовета депутатов трудящихся решает:

Включить дополнительно выявленные ценные здания второй половины XIX века и начала XX века в список памятников архитектуры местного значения, согласно приложению.

Председатель Исполкома Ленгорсовета
депутатов трудящихся - А. Сизов



Секретарь Исполкома Ленгорсовета
депутатов трудящихся - В. Березов

*форма 4 составлена,
на 16.11.1970 г. загла-
вировано папку состав-
лены ист. справк.
Рай. арх. со списком
ознакомлены.*

14.12.70 Л. С. /М. С. Кошкин/ РЧ и ИСТ. В. К. А. В. С.

*от М. С. Кошкин
Мною обследованы Рафа
составлены и списаны
новые памятники
Земельный совет*

Приложение
к решению № 891

- 2 -

Калининский район (Красноярск) *Красноярск*

- 13 Мискаревский пр., 47 - архитекторы Л.А. Ильин, А.И. Клейн,
и А.В. Розенберг больница имени
Мечникова (фасады)

Куйбышевский район

- 14 Ул. Дзержинского, 4 (фасады) - архитекторы М.М. Перетяткович
и Н.Н. Вяземкин, дом быв. страхового
общества "Саламандра".

- 15 Невский пр., 21 (фасады) - архитектор М.С. Лялевич, бывш.
дом Мещанова.

- 16 Фонтанки, 54 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль, бывш.
дом Тоголово.

Выборгский район

- 17 Улесной пр., 20 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль, быв. дом Но-
беля.

Октябрьский район

- 18 Ул. Герцена, 15 - архитектор М.М. Перетяткович, бывш. Русский
торговый банк.

- 19 Ул. Герцена, 52 - архитекторы Г.А. Боссе и М.Е. Месмахер,
Дом архитектора.

- 20 Ул. Герцена, 89 - архитектор Ф.И. Лидваль, гостиница "Астория".

Петроградский район

- 21 Ул. Большой пр., 77 - (фасады) архитектор А.Э. Белогруд, бывш.
дом Розенштейна

- 22 Ул. Большой пр., 102 (фасады) - архитектор А.Э. Белогруд,
бывш. дом Гонименкина.

- 23 Кировский пр. 1/3 (фасады) - архитектор Ф.И. Лидваль,
бывш. дом Лидваля.

- 24 Кировский пр. 26/28 (фасады) архитекторы Л.И. и Н.В. Зина,
быв. дом Российского страхового общества.

- 25 Ул. Куйбышева, 25 (фасады) архитектор А.А. Эль, быв. дом
Белозерского.

- 26 Проспект М. Горького, 7 - архитекторы Н.В. Васильев, А.И.
Гоген, С.С. Кричинский - здание мечети.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

30.01.2023

№ 64-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)»**

В соответствии с пунктом 10 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 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:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Бывший дом Толстого», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рубинштейна, д. 15-17, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 26.01.2012 № 10-47 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», распоряжение КГИОП от 07.04.2014 № 10-145 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 26.01.2012 №10-47» утратившими силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

		<p>конфигурация и габариты скатных крыш - вид материала окрытия (листовая сталь);</p> <p>высотные отметки конька, карниза, дымовых труб, купола, венчающего восточный угол центрального двора;</p> <p>два ризалита –местоположение (фасад по ул. Рубинштейна с 1-ой по 3-ю световую ось и 17-я световая ось, на высоту 4-х этажей (габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, с, в завершении балкон);</p> <p>эркеры – местоположение (дворовые фасады, в уровне 3-5-го этажей), исторические габариты и конфигурация (скошенные углы и балконы в завершении);</p>	    
--	--	--	--



два ризалита (центральный двор) - исторические габариты и конфигурация (трехгранные);



ризалиты дворовых фасадов внешнего контура;



четыре воротных проезда - историческое местоположение (лицевые и дворовые местоположение корпуса), габариты, конфигурация (в виде тройных арок на пилонах, центральная на высоту трех этажей, боковые на высоту двух этажей, полуциркульного завершения);



четыре воротных проезда - историческое местоположение (ведут к дворовым фасадам внешнего контура), габариты, конфигурация;



2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение;</p> <p>междуэтажные перекрытия - местоположение;</p> <p>перекрытия – тип (своды цилиндрические на подпружных арках), местоположение (воротные проезды, центральная часть);</p> <p>перекрытия – тип (своды крестовые на подпружных арках), местоположение (воротные проезды, боковые части);</p> <p>парадные лестницы – местоположение, тип (трехмаршевые), конструкция (по металлическим косоурам),</p> <p>вид материала ступеней (плиты из известняка), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки с геометрическими орнаментами по верхнему краю); поручень профилированный;</p>	   
---	---------------------------------------	---	--

черные лестницы – местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (средистенные, на перепаде отметок пола);

поручень профилированный;

пилоны – габариты, местоположение (воротные проезды).

водосточные воронки внутреннего стока -местоположение (карнизы лицевых и дворовых фасадов), материал (металл), конфигурация (в виде скобы), габариты;



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение лестничных помещений.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по ул. Рубинштейна:</p> <p>вид материала и характер отделки фасада - сочетание гладкой и зернистой штукатурки, известняка (в уровне 1-го этажа), красного кирпича (лопатки в уровне 1-2-го этажей);</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя - скобы из известняка;</p>	   

оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные и овальные), местоположение;

заполнение оконных проемов-единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);



оформление оконных проемов:

штукатурные наличники;



в уровне 2 этажа - лопатки с рельефом растительного характера между оконными проемами;

филенки штукатурные в подоконном пространстве;

в уровне 4 этажа - фланкирующие полосы с рельефом из ромбовидных элементов;

в подоконном пространстве филенки с плоским рельефом из провисающей ленты, вазона и S-образных завитков;

в уровне 3 и 4 этажа по 3 оси - трехчастная филенка из гладкой штукатурки в подоконном пространстве;



оформление оконного проема в уровне 4 этажа и балконного проема в уровне 5 этажа по 10 оси (фланкирующие филенки с рельефом из пальметт, листьев аканта);



под оконным проемом расположена филенка в профилированной раме с цифрами «1910» под профилированным карнизом, фланкируемая провисающими гирляндами, под оконным проемом;



оформление овальных оконных проемов в уровне 3 этажа - фланкирующие, лепные свисающие гирлянды, перевитые лентами;



проемы балконных дверей – количество (пять), габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение (в завершении ризалитов и по 6, 10, 14 световых осях в уровне 3-го и 5-го этажей);



заполнение балконных проемов - заполнение оконных проемов-единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);

оформление балконных проемов в уровне 3 этажа, по 6 и 14 осям (штукатурные наличники, треугольные сандрики под профилированным карнизом на орнаментированных кронштейнах, маскарон в тимпане сандрика, под карнизом сандрика рельеф в виде провисающей ленты;



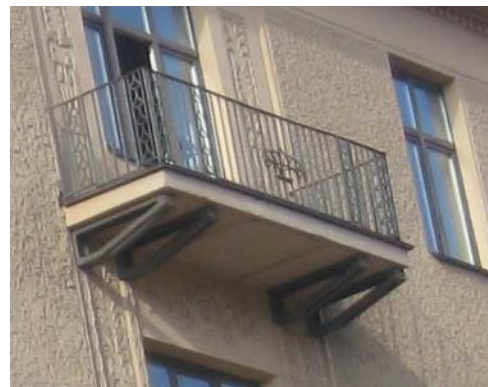
оформление балконного проема в уровне 5 этажа по 10 оси (фланкирующие филенки с рельефом из пальметт, листьев аканта)



балконы – конструкция (на плите, металлических кронштейнах;



ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки, в том числе с геометрическим орнаментом);



		<p>ограждение балконов в завершении ризалитов - тумбы из известняка, звенья (металл), техника исполнения (ковка), оформление (вертикальные прутки);</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (порталы из талькохлорита, стилизованные пилястры, карнизы на орнаментированных кронштейнах, рельефный декор);</p> <p>исторический тип заполнения дверных проемов – конструкция (двухстворчатые, с прямоугольной остекленной фрамугой), оформление (филенки), вид материала (дерево);</p> <p>конструкция (одностворчатые), с прямоугольной фрамугой), оформление (фланкирующие лопатки, с листовным орнаментом в верхней части), вид материала (дерево);</p> <p>фрамуга прямоугольной формы;</p> <p>оформление воротных проездов – обелиски и пилястры из известняковых плит с капителями из талькохлорита;</p> <p>антаблемент с карнизом и дентикулами;</p>	    
--	--	---	--

замковый камень с рельефом растительного характера;



лепные композиции, в антресолях боковых проездов с рельефом из маскарона, гирлянд, элементов растительного характера;



своды оформлены орнаментом из фактурной штукатурки;



орнаментированные вертикальные филенки с рельефом растительного характера, местоположение (по углам ризалитов, в оконном простенке по 2 и 3 оси);



ниши – количество (четыре), местоположение, габариты, конфигурация (неглубокие с конховым завершением и декоративными вазами);



межэтажный карниз с дентикулами;



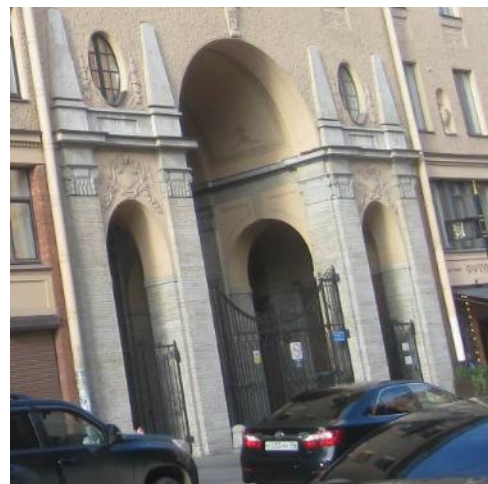
гладкий штукатурный фриз;

венчающий профилированный карниз;

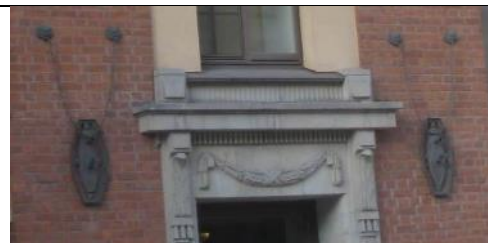


металлодекор фасада:

створы ворот и двух калиток – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямоугольные секции, завитки, пальметы);



флагодержатели – количество (четыре), местоположение (между 1-м и 2-м этажом, по сторонам от дверных порталов), конструкция (пристенная часть в форме восьмерика с вписанным в него овалом, от него отходят две цепи, крепящиеся к стене маскаронами и полый стержень), вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье);



фонарь – местоположение (центральная часть воротного проезда), конструкция (подвесной, в форме сложного многогранника), способ крепления (на центральной цепи и растяжках), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);



четыре фонаря – местоположение (боковые части воротного проезда), конструкция (подвесной, восьмигранный в плане, сегменты дна смыкаются на шишке пинии), способ крепления (на цепи), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);







таблички с указанием номеров квартир – местоположение (в дверных откосах), конфигурация (прямоугольные со скошенными углами), вид материала (медь);

лицевой фасад по наб. р. Фонтанки:

вид материала и характер отделки фасада - сочетание гладкой и фактурной штукатурки, красного кирпича (лопатки в уровне 1-2-го этажей), талькохлорита и известняка;



		<p>вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;</p> <p>оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные и овальные), местоположение;</p> <p>заполнение оконных проемов - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>штукатурные наличники;</p> <p>в подоконном пространстве 2-го этажа филенки с лепным рельефом в виде вазонов с цветами;</p>	   
--	--	--	--

в уровне 4 этажа - фланкирующие полосы орнамента из ромбовидных элементов;

над оконным проемом – лучковый фронтон, в тимпане фронтона расположен плоский рельеф растительного характера;

в подоконном пространстве филенки с плоским рельефом из провисающей ленты, вазона и S-образных завитков;



оформление оконного проема в уровне 4 этажа и балконного проема в уровне 5 этажа по 5 оси (фланкирующие лопатки с плоским рельефом из пальметт, листьев аканта)



под оконным проемом расположена филенка в профилированной раме с цифрами «1912» под профилированным карнизом, фланкируемая провисающими гирляндами, под оконным проемом;



оформление овальных оконных проемов в уровне 3 этажа- по 4 и 6 осям- фланкирующие, лепные свисающие гирлянды перевитые лентами;



проемы балконных дверей – количество (три), габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение по 1 и 9 осям в уровне 3 этажа, по 5 оси в уровне 5 этажа;

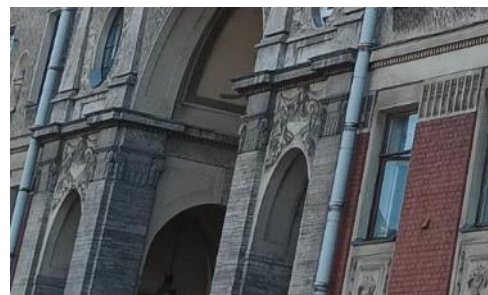
		<p>заполнение проемов балконных дверей - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);</p> <p>оформление балконных проемов в уровне 3 этажа, по 1 и 9 осям (штукатурные наличники, треугольные сандрики под профилированным карнизом на орнаментированных кронштейнах, маскароны в тимпане сандрика, под карнизом сандрика рельеф в виде провисающей ленты из фактурной штукатурки);</p> <p>балконы – конструкция (на плите, на металлических кронштейнах);</p> <p>ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки, в том числе с геометрическим орнаментом);</p> <p>дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение (по 1 и 9 осям);</p> <p>оформление - порталы стилизованные пилястры, карнизы на орнаментированных кронштейнах, рельефный декор, замковый камень с фигуркой путти из известняка и талькохлорита;</p> <p>заполнение дверных проемов – конструкция (двухстворчатые, с прямоугольной остекленной фрамугой), оформление (филенки), вид материала (дерево);</p>	   
--	--	---	--

оформление воротных проездов –
обелиски и пилястры из известняковых
плит с капителями из талькохлорита;

антаблемент с карнизом и дентикулами;

замковый камень с рельефом в виде
листа аканта;

лепные композиции, в антревольтах
боковых проездов с рельефом из
гирлянд, элементов растительного
характера и маскаронов;



ниши – количество (три), местоположение, габариты, конфигурация (неглубокие с конховым завершением и декоративными вазами);



лопатки из красного кирпича в подоконных простенках 1 и 2 этажа, над лопатками фриз с ложчатым орнаментом;



штукатурные филенки фигурной формы, контррельеф, между 4-м и 5-м этажами;



межэтажный карниз с дентикулами;



гладкий штукатурный фриз ;

венчающий профилированный карниз;



мансардный этаж в исторических габаритах;

металлодекор фасада:

створы двух калиток –

вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (прямоугольные секции, в навершии S-образные завитки);

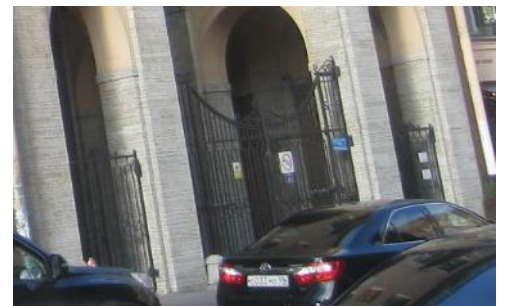
флагодержатели – количество (три), местоположение (между 1-м и 2-м этажом, по сторонам от дверных порталов), конструкция (пристенная часть в форме восьмерика с вписанным в него овалом, от него отходят две цепи, крепящиеся к стене маскаронами и полый стержень), вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье);



фонарь – местоположение (центральная часть воротного проезда), конструкция (подвесной, в форме сложного многогранника), способ крепления (на центральной цепи и растяжках), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);

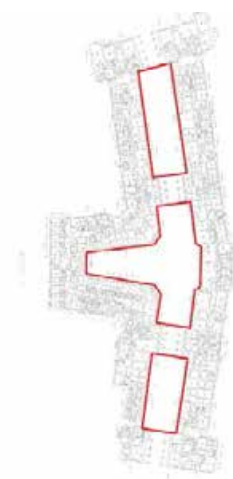


четыре фонаря – местоположение (боковые части воротного проезда), конструкция (подвесной, восьмигранный в плане, сегменты дна смыкаются на шишке пинии), способ крепления (на цепи), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);

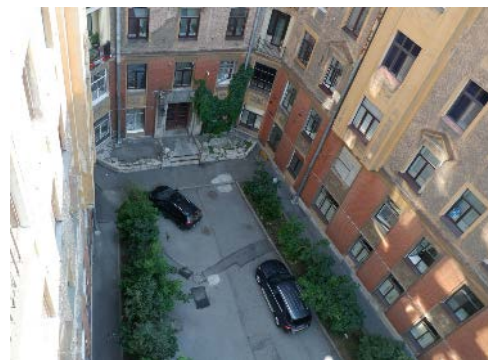


дворовые фасады:

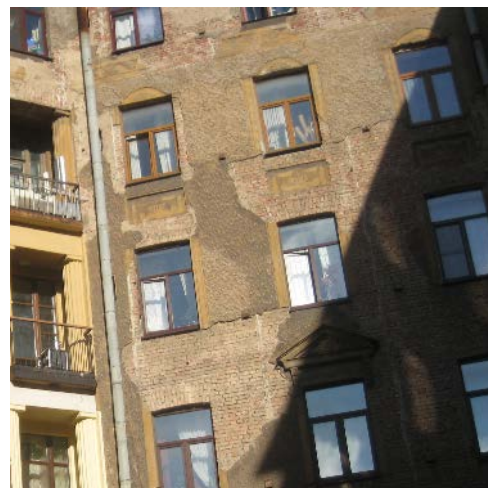
три внутренних двора соединенные
воротными проездами



вид материала и характер отделки фасадов - сочетание гладкой и рельефной штукатурки, красного кирпича (в уровне 1-2-го этажей), талькохлорита и известняка;
вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;



оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные и овальные), местоположение, оформление (обрамления, лепной декор);



заполнение оконных проемов - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);



световые окна - местоположение (терраса у парадной №9), конфигурация, габариты;



проемы балконных дверей – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение, оформление (штукатурные наличники, лучковый фронтон в наивершии.);



заполнение проемов балконных дверей - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);

балконы – местоположение (в уровне 3-го, 5-го этажей, в завершении эркера), габариты, конфигурация (прямоугольные в завершении эркеров, прямоугольные с вогнутыми углами), конструкция (на металлических кронштейнах, на металлических балках);

ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки, в том числе с геометрическим орнаментом);



лоджии – местоположение (в уровне 3-5 этажей), габариты, конфигурация, оформление (с каннелированными полуколоннами по сторонам), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки с геометрическим орнаментом);



лоджии – местоположение (в уровне 6-го этажа), с кирпичными пилонами с лепными капителями, ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки);



филенки фактурной штукатурки, с лепными маскаронами, местоположение (стена лоджии);

дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение;



оформление (порталы из известняка, декор из талькохлорита);



заполнение дверных проемов - конструкция (двухстворчатые, с прямоугольной остекленной фрамугой, полусветлые), оформление (прямоугольные с овальными филенками), вид материала (дерево);



ручки дверные, типа скоба-местоположение (с внешней и внутренней стороны дверей в парадные), деревянный цилиндрический стержень на латунных цапфах;



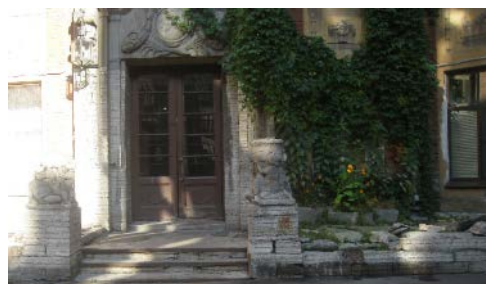
порожки - местоположение (дверные проемы парадных), материал (латунь), оформление (штампованный орнамент из мелких оброчей);



таблички с указанием номеров квартир – местоположение (в дверных откосах), конфигурация (прямоугольные со скошенными углами), вид материала (медь);



терраса с лестницей на 3 ступеньки – местоположение (перед подъездом №9), материал (известняковые блоки);



ограждение террасы - вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (ажурные звенья с лучковой верхней частью);*









*ограждение террасы утрачено



две скульптурные композиции с изображением путти, поддерживающих вазу, местоположение (центральный двор, на террасе у подъезда № 9), габариты, конфигурация, вид материала (скульптура-бетон, постаменты-известняковые блоки);



		<p>профилированный межэтажный карниз;</p> <p>филенки в пространстве между окнами;</p> <p>орнаментальный фриз «бегущая волна» между 5 и 6 этажами;</p> <p>прямоугольные филенки в подоконном пространстве, с рельефным изображением вазонов;</p> <p>профилированный венчающий карниз обшитый листами металла;</p>	    
--	--	--	--

		<p>6-й этаж: филенки с орнаментом геометрического характера, местоположение (в простенках 6 этажа);</p> <p>воротные проезды - количество (два), местоположение (между 1-м и средним, между средним и 3-м дворами);</p> <p>оформление воротных проездов – обелиски и пилястры из известняковых плит с капителями из талькохлорита; своды оформлены орнаментом фактурной штукатурки, антаблемент с карнизом и дентикулами, замковый камень, лепные композиции, фигурные филенки;</p> <p>воротные проезды - количество (четыре), местоположение (ведут к дворовым фасадам внешнего контура);</p>	   
--	--	--	---

оформление воротных проездов – кирпичная кладка стен, оштукатуренное плоское перекрытие;

вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;

осветительные приборы:

фонарь – количество (два), местоположение (центральная часть воротных проездов), конструкция (подвесной, в форме сложного многогранника);

способ крепления (на центральной цепи и растяжках), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);

фонари – количество (восемь), местоположение (боковые части воротных проездов), конструкция (подвесной), восьмигранные в плане, сегменты основания смыкаются на шишке пинии, грани с остеклением; способ крепления (на цепи), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);

фонари – количество (двадцать), местоположение (фланкируют дверные проемы), конструкция (подвесной), восьмигранные в плане, сегменты основания смыкаются на шишке пинии, грани с остеклением;

способ крепления (на цепи), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка);

фонари – количество (два), местоположение (фланкируют дверной проем в парадную №9), конструкция (с вертикальным креплением), вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка), восьмигранные в плане, на восьмигранном металлическом основании, грани с остеклением;



дворы-колодцы:

вид материала и характер отделки фасадов – сочетание гладкой штукатурки и красного кирпича (в уровне 1 этажа);

вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;



		<p>оконные проемы, в том числе малых габаритов- конфигурация (прямоугольные), местоположение. габариты;</p> <p>заполнение оконных проемов парадных лестниц - исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), единообразие цветового решения (цвет коричневый);</p> <p>заполнение оконных проемов – единообразие цветового решения; (цвет коричневый);</p> <p>оформление оконных проемов- (пояс из красного кирпича в подоконном пространстве через этаж);</p> <p>проемы балконных дверей – габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение;</p> <p>заполнение проемов балконных дверей для помещений черных лестниц - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый)*;</p> <p>заполнение балконных проемов- единообразие цветового решения (цвет коричневый);</p> <p>*балконы утрачены</p> <p>исторические дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение;</p>	 
--	--	---	--

дворовые фасады внешнего контура:

вид материала и характер отделки фасадов - сочетание гладкой штукатурки и красного кирпича (в уровне 1-го этажа);

ложное окно - габариты, конфигурация (прямоугольное), местоположение (северо-западная стена);

оформление (штукатурная рама на кронштейнах, под раскрепованным карнизом на кронштейнах с дентикулами, в навершии лучковый фронтон под профилированным карнизом, под рамой провисающая гирлянда);



вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка;



оконные проемы в том числе малых габаритов - конфигурация (прямоугольные), местоположение, габариты;



оформление оконных проемов (пояс из красного кирпича в подоконном пространстве, через этаж);

заполнение оконных проемов парадных лестниц - исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), единообразие цветового решения (цвет коричневый);



заполнение оконных проемов - единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);

проемы балконных дверей – габариты, конфигурация (прямоугольные);



заполнение проемов балконных дверей – единообразие рисунка расстекловки и цветового решения (цвет коричневый);

балконы- конструкция (на металлических балках), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (вертикальные стойки);



покрытие пола балконов (металлический лист);



балконные заполнения (внутренняя сторона) и откосы балконных проемов-местоположение (из общего коридора парадной № 9 выходят на дворовые фасады внешнего контура,



материал (хвойное дерево), отделочный слой (разделка под ценные породы дерева);



			
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров</p>	<p>парадные лестницы:</p> <p>декоративное оформление потолков – профилированные тяги, пояса иоников по периметру;</p> <p>исторические дверные проемы – конфигурация (прямоугольные), местоположение, (в квартиры), габариты;</p> <p>заполнение дверных проемов – конструкция (двухстворчатые), оформление (прямоугольные филенки, в верхней части овальные медальоны в обрамлении прорезки ложчатого орнамента);</p>	  

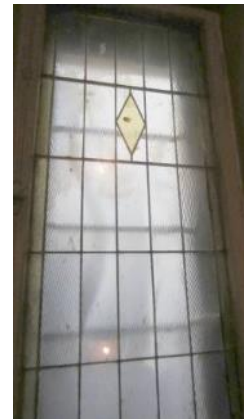
дверные проемы – конфигурация (прямоугольные), местоположение (вестибюль), габариты, оформление (деревянные наличники);



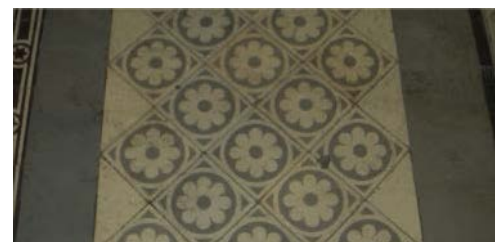
заполнение дверных проемов – конструкция (двухстворчатые, полусветлые, с двумя нестворными частями, прямоугольной остекленной фрамугой), оформление (прямоугольные филенки, прямоугольные филенки с овальным медальоном в нижней части), вид материала (дерево);



витражи – местоположение (оконные проемы парадных лестниц); конфигурация (прямоугольной формы), вид материала (фактурное стекло), рисунок (расстекловка, геометрический орнамент);



покрытие пола вестибюлей и междуэтажных перекрытий – вид материала (керамическая плитка), цвет (белая, серая, бордовая), рисунок (геометрический рисунок с бордюром);



плитка с рельефом «микромозаика»;



		<p>геометрического рисунка с бордюром растительного характера;</p> <p>геометрического рисунка, геометрического рисунка с бордюром;</p>	
--	--	--	---

ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера Ц

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация здания;</p> <p>крыша - исторические габариты и конфигурация (односкатная); вид материала окрытия (листовая сталь);</p>	

			
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение; междуэтажные перекрытия – местоположение.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	вид материала и характер отделки фасада – открытая кирпичная кладка (в уровне 1-го этажа), гладкая штукатурка; вид материала и характер отделки цоколя – скобы из известняка; дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные), местоположение; оконные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольной формы, с лучковым завершением), местоположение, оформление (ниши лучкового завершение в уровне 1-го этажа); профилированный венчающий карниз.	   



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

окуд

12.11.2024№ 1364-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Бывший дом Толстого (фасады)»**

В соответствии со статьей 3.1, 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» и пунктом 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 историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 09.10.2023 рег. № 01-43-24374/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Толстого М.П.», утвержденный КГИОП 31.08.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

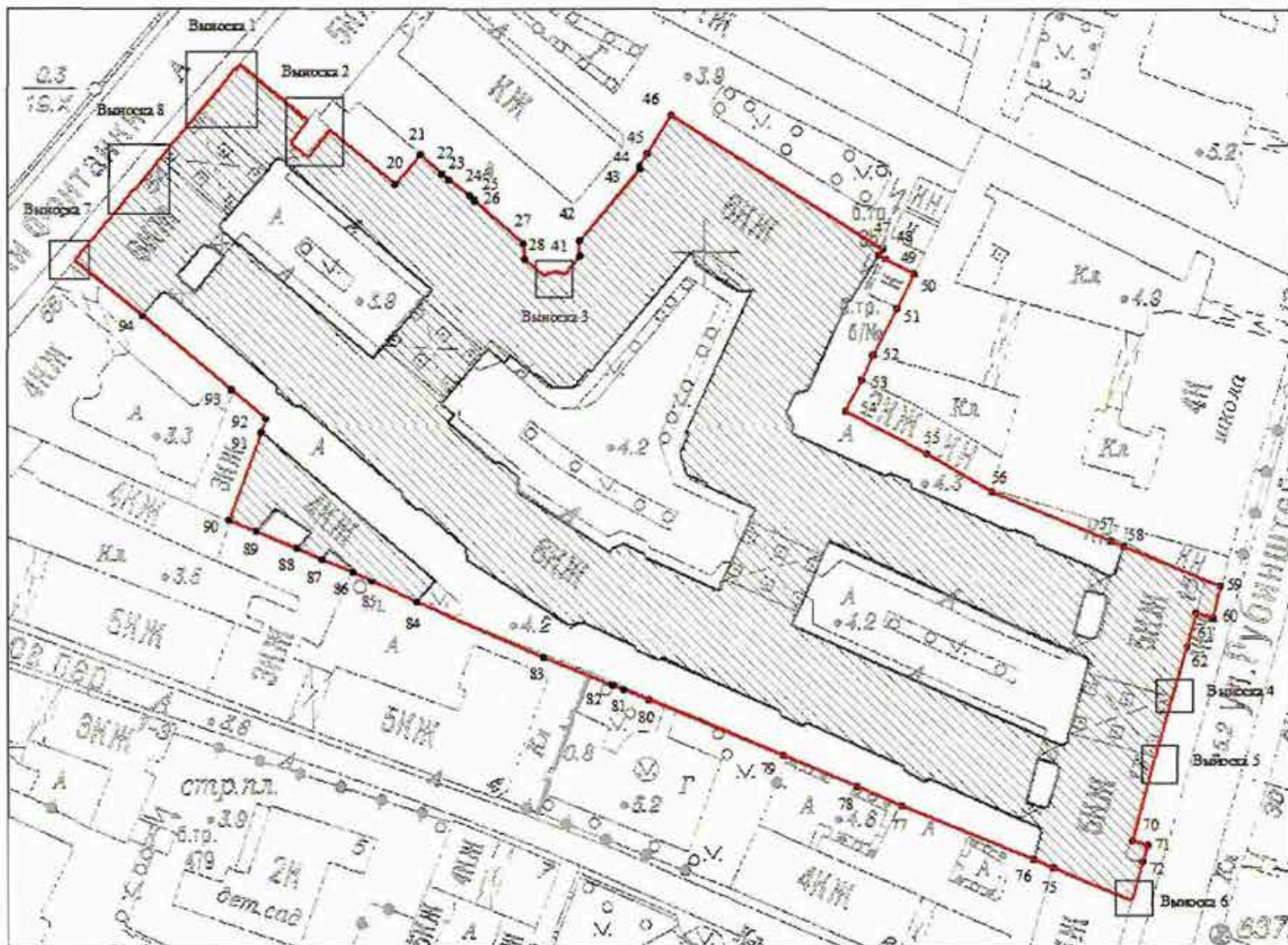
Председатель КГИОП



А.В. Михайлов

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Бывший дом Толстого (фасады)» (далее – объект культурного наследия), расположенного
по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

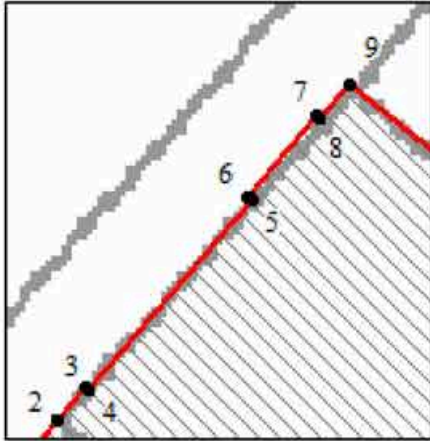


Масштаб 1:1000

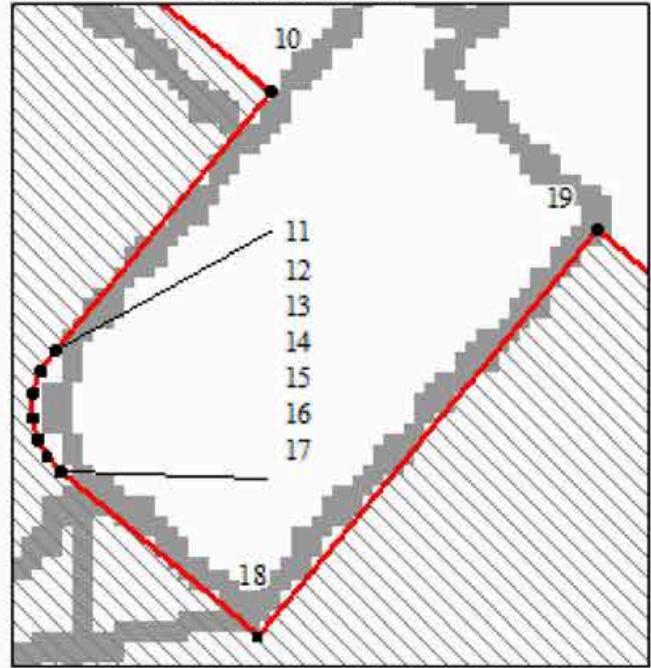
Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

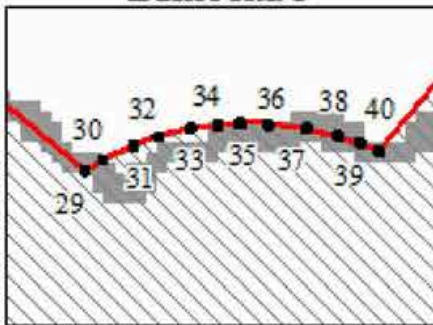
Выноска 1



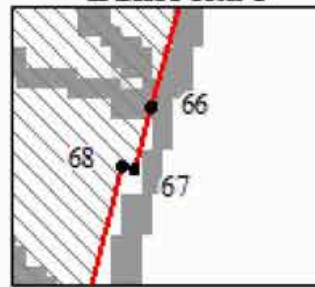
Выноска 2



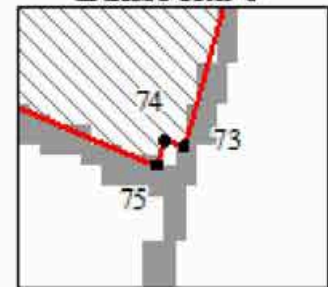
Выноска 3



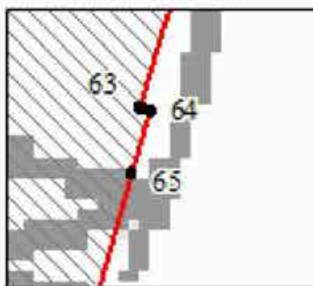
Выноска 5



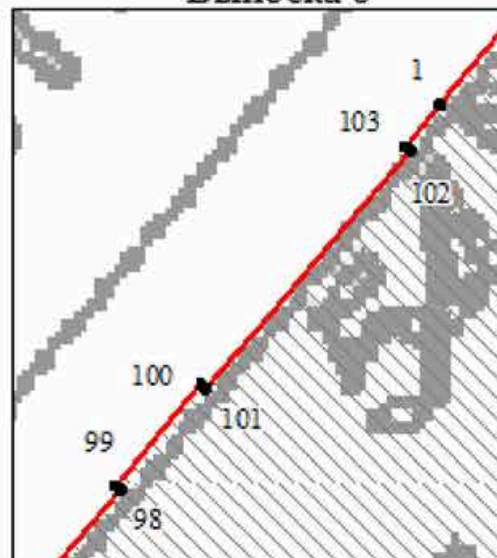
Выноска 6



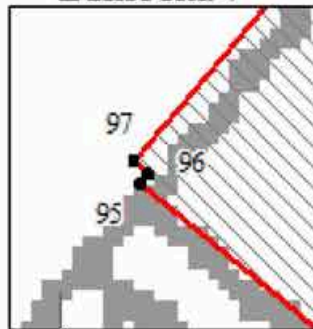
Выноска 4



Выноска 8



Выноска 7



Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93617.69	115097.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
2	93626.39	115105.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
3	93627.23	115105.76	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
4	93627.14	115105.87	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
5	93632.05	115110.06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
6	93632.14	115109.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
7	93634.22	115111.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
8	93634.13	115111.82	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
9	93635.02	115112.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
10	93624.76	115125.49	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
11	93621.41	115122.71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
12	93621.15	115122.53	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
13	93620.86	115122.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
14	93620.55	115122.42	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
15	93620.28	115122.49	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
16	93620.06	115122.60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
17	93619.86	115122.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
18	93617.74	115125.31	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
19	93622.97	115129.69	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
20	93612.81	115141.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
21	93618.32	115146.45	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
22	93614.77	115150.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
23	93613.64	115151.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
24	93610.83	115155.80	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
25	93610.03	115156.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
26	93609.54	115156.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
27	93601.76	115165.90	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–

98	93609.77	115091.05	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
99	93609.86	115090.95	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
100	93611.94	115092.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
101	93611.85	115092.83	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
102	93616.75	115097.03	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
103	93616.84	115096.92	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–
1	93617.69	115097.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	–

Приложение №2 к распоряжению КГИОП
от 12.11.2024 № 1364-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами 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.



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

5 августа 2016 г.

Москва

№ 36213-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Бывший дом Толстого (фасады)», 1910 г. (г. Санкт-Петербург) в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации**

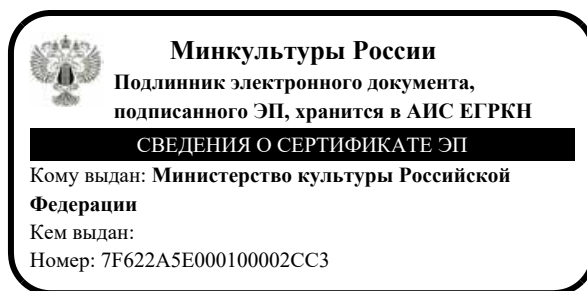
Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», 1910 г. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, улица Рубинштейна, дом 15–17, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781610430980005**.

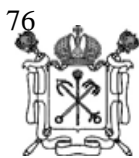
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



Н.А.Малаков



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45

e-mail: kgior@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№ б/н от 06.06.2023

На № 55018241 от 06.06.2023

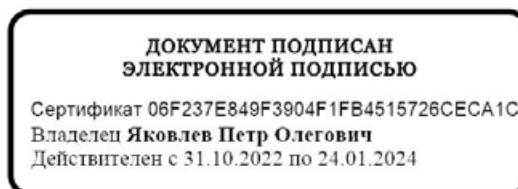
ВЫПИСКА

из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781610430980005
Наименование объекта культурного наследия	Бывший дом Толстого (фасады)
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1910 г.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1578705
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Решение Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся «О включении зданий в список памятников архитектуры местного значения» № 891 от 16.11.1970

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 64-рп от 30.01.2023

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**



П.О. Яковлев

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране
и использованию объектов культурного
наследия КГИОП

Е.Е.Ломакина

2022 г.

АКТ

проведения обследования состояния и фотофиксации объекта
культурного наследия регионального значения
«Бывший дом Толстого (фасады)»
(здание, строение, сооружение)

г. Санкт-Петербург

«04» июля 2022 г.
в 15:00

Представитель(-ли) КГИОП в лице главного специалиста отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Шпаник Ю.К., начальника отдела памятников декоративно-прикладного искусства Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Балахничева Г.С., главного специалиста отдела историко-культурных ландшафтов Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений Смирнова А.М.

(должность, ФИО)

произвели осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А; дом 15-17, литера Ц (наб. Фонтанки, 54) (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 16.11.1970 № 891), и составил данный акт технического состояния (далее - акт).

Исторические сведения: здание построено в 1910–1912 гг. по проекту архитектора Ф. И. Лидваль.

Здание имеет шесть этажей, расположено на длинном узком участке. Основой планировки дома являются три двора, соединенные проездами. К внутренним дворам ведут трехпролетные арки ренессансного типа. Продольная ось участка имеет излом, поэтому аркады не образуют сквозную перспективу.

Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: (недоступен для осмотра)				
- цоколь;	✓			
- отмостки: тротуарная плитка;	✓			
б) несущие конструкции:				

- стены: кирпичные;	✓			
- пилоны;	✓			
в) перекрытия:				
- подвалов: (недоступен для осмотра);				
- межэтажные: плоские (перекрытия в квартирах недоступны для осмотра);	✓			
- своды: цилиндрически на подпружных арках в центральной части воротных проездов; крестовые на подпружных арках в боковых частях воротных проездов;	✓			
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;	✓			
г) крыша:				
- мауэрлат: на лит. А деревянный (на лит. Ц осмотру недоступен)		✓		
- стропила: на лит. А деревянные (на лит. Ц осмотру недоступен)		✓		
- обрешетка: на лит. А деревянная (на лит. Ц осмотру недоступен)		✓		
- кровля: листовая сталь на лит. А на лит. Ц	✓	✓		
д) главы и шатры: отсутствуют				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические	✓			
- трубы: металлические со стороны лицевых фасадов со стороны дворовых фасадов	✓	✓		
- сливы: металлические	✓			
ж) фасады:				
- облицовка стен: со сторона лицевых фасадов: сочетание гладкой и зернистой штукатурки, красного кирпича (ризалиты в уровне 1-го, лопатки в 4 уровне 1-2-го этажей), песчаника и известняка; со сторона дворовых фасадов: сочетание гладкой и зернистой штукатурки, красного кирпича (в уровне 1-2-го этажей), песчаника и известняка; со стороны дворовых фасадов внешнего контура здания фасады гладко оштукатурены	✓		✓	
- облицовка цоколя: скобы из известняка	✓			
- окраска стен: окраска гладкой и фактурной штукатурной поверхности со сторона лицевых фасадов со сторона дворовых фасадов	✓	✓		

- монументальная живопись: отсутствует			✓	
- лепнина: со стороны лицевых фасадов: лепной декор сандриков над оконными и дверными проемами, лепной декор в обрамлении оконных и дверных проемов, в межоконном пространстве, замковые камни, зубчики в межэтажной тяге; со стороны дворовых фасадов: лепной декор сандриков над оконными проемами, лепной декор в обрамлении оконных и дверных проемов, в межоконном пространстве,	✓		✓	
- декоративные элементы: со стороны лицевых фасадов: декоративные вазоны в нишах, декор порталов из песчаника со стилизованными пилястрами, карнизами на орнаментированных кронштейнах, со стороны дворовых фасадов: орнаментальный фриз «бегущая волна», лопатки с орнаментом фактурной штукатурки;	✓		✓	
- карнизы: со стороны лицевых фасадов: штукатурный профилированный межэтажный с дентикулами и венчающий; со стороны дворовых фасадов: штукатурный профилированный межэтажный и венчающий, металлический венчающий карниз;	✓		✓	
- пилястры: дверные проемы, воротные проезды	✓			
- балконы: со стороны лицевых фасадов: пять балконов в завершении ризалитов по 6, 10, 14 световым осям в уровне 3-го и 5-го этажей лицевого фасада по ул. Рубинштейна, три балкона по 1, 5, 9 световой оси в уровне 3-го и 5-го этажей; со стороны дворовых фасадов внутреннего двора: в уровне 3-го и 5-го этажей, в том числе в завершении эркера; со стороны дворовых фасадов внешнего контура здания: в настоящее время имеются 9 балконов; другие балконы со стороны дворовых фасадов внешнего контура здания и балконы	✓		✓ ✓	
- лоджии: в уровне 3-5 этажей и в уровне 6 этажа внутренних дворовых фасадов;	✓			
- крыльца: с стороны дворовых фасадов;	✓			
- окна: деревянные, металлопластиковые	✓			
- двери: металлические, деревянные, металлопластиковые.	✓			
з) интерьеры помещений:				
- полы: покрытие полов в вестибюлях и на	✓			

площадках лестниц выполнено из метлахской плитки, керамической плитки, из известняковых плит;				
- перекрытия: плоские;	✓			
- стены: кирпичные;	✓			
- перегородки: кирпичные, из гипсокартона по металлическому каркасу, из газобетонных блоков;	✓			
- живопись: отсутствует			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративны украшения: штукатурные тяги на потолках в вестибюлях части парадных, лепной декор в верхней части стен вестибюлей части парадных;	✓			
- карнизы: венчающие карнизы в части помещений вестибюлей парадных лестниц;	✓			
- лестницы: из известняковых ступеней;	✓			
- двери: деревянные и металлические	✓			
и) монументы:				
- две скульптурные композиции в виде детей, поддерживающих вазон на постаментах у парадной № 9		✓		
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	✓			
- отопление:	✓			
- водопровод:	✓			
- канализация:	✓			
л) территория объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого»: в целом состояние территории Объекта удовлетворительное, однако у парадной 9 в зоне прокладки труб водоотведения до водоприемных колодцев наблюдаются провалы асфальта. Ремонт инженерных систем водоотведения Объекта проводился на основании разрешения КГИОП от 13.04.2021 № 01-53-602/21-0-1. Работы в установленном порядке не приняты.				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
3.1 На стропильной системе части здания под лит. А имеются следы пожара, на части стропильных ног имеются продольные трещины. Имеются участки коррозии металлического покрытия крыши, в кровле на отдельных участках имеются сквозные отверстия.				
3.2 Металлические водосточные трубы со стороны дворовых фасадов здания под лит. А частично корродированы, имеются участки «заматия» металла труб, разрывы в соединениях, отсутствие элементов труб.				
3.3 Окрасочный слой дворовых фасадов здания под лит. А загрязнен и выцвел, имеются утраты фрагментов штукатурной отделки дворовых фасадов до кирпичной кладки, лепного и штукатурного декора, участки шелушения окрасочных слоев.				
3.4 Наблюдается участки утрат штукатурной отделки нижней части балконных плит балконов лицевого фасада по наб. рек. Фонтанки. Под балконными плитами имеются следы увлажнения карниза и утраты на локальных участках зубчиков карниза.				
Со стороны дворовых фасадов внешнего контура здания под лит. А в настоящее время				

82
имеются 9 балконов, другие балконы со стороны дворовых фасадов внешнего контура здания и балконы внутренних дворов-колодцев были демонтированы в 2009 году на основании разрешения КГИОП от 30.07.2009 № 5-346/09-0-0 в соответствии с проектно-сметной документацией от 30.07.2009 № 3-6806/09-0-0 ввиду их аварийного состояния. Заказчиком работ являлось Жилищное агентство Центрального района.

В соответствии с Распоряжением КГИОП от 26.01.2012 № 10-47 балконы на дворовых фасадах Объекта (здания под лит. А) являются предметом охраны.

Согласно распоряжению КГИОП от 24.12.2022 № 196-р в 2022-2023 годах предусмотрена разработка проектной документации на реставрацию дворовых фасадов Объекта, в том числе восстановление балконов. 22.07.2022 № 01-26-1416/22-0-1 КГИОП выдал разрешение проектной организации ООО «СПбПроектРеставрация» на проведение комплексных научных исследований в рамках разработки проектной документации по ремонту и реставрации дворовых фасадов Объекта.

Часть балконных плит внутренних дворовых фасадов здания под лит. А утрачены или затянuty страховочной строительной сеткой.

Существующие 9 балконов дворовых фасадов внешнего контура здания под лит. А находятся в ненадлежащем техническом состоянии. Несущие балки значительно корродированы. В металлических конструктивных элементах части балконных плит имеются сквозные отверстия.

3.5 В целом, покрытие полов помещений лестниц и вестибюлей находится в удовлетворительном состоянии, однако на отдельных участках наблюдаются трещины, сколы, утраты фрагментов.

В помещении черной лестницы здания под лит. А (на первом этаже лестницы расположены квартиры №№ 108, 109-117) в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной проектной документации частично проведены работы по ремонту. На площадке перед лестницей, на площадке 1 этажа, на ступенях лестницы частично выполнены работы по укладке современной керамической плитки. Зазоры между ступенями лестницы, ведущими на площадку 1 этажа, заделаны строительной пеной. Отверстия в перекрытиях лестницы для прокладки металлического короба, в который уложены сети грубо заделаны строительной монтажной пеной без оштукатуривания. Между 5 и 6 этажами на лестнице установлена металлическая решетка. Наблюдается утрата фрагмента ступени лестничного марша, ведущего с площадки 1 этажа на межэтажную площадку, а также мелкие сколы ступеней.

В помещении черной лестницы здания под лит. А (на первом этаже лестницы расположены квартиры №№ 120-128) наблюдаются сколы известняковых ступеней лестничного марша, ведущего на площадку 1-ого этажа.

В соответствие с распоряжением КГИОП от 26.01.2012 № 10-47 покрытие полов вестибюлей и междуэтажных перекрытий парадных лестниц – вид материала (метлахская плитка), цвет (белая, серая, бордовая), рисунок (геометрический рисунок с бордюром) является предметом охраны Объекта. В вестибюлях помещений лестниц здания под лит. А (парадной № 10, где расположены квартиры №№ 159, 160, парадной № 1, где расположены квартиры №№ 201, 202) наблюдаются значительные утраты фрагментов метлахской плитки.

3.6 Техническое состояние отделки стен и потолков помещений вестибюлей и лестниц удовлетворительное, наблюдаются незначительные повреждения, шелушение окрасочных слоев на локальных участках.

3.7 Техническое состояние входных дверей в квартиры, в целом удовлетворительное.

Актом мероприятия по контролю за состоянием объектов культурного наследия от 06.04.2021 зафиксировано ненадлежащее техническое состояние входных дверей в квартиры №№ 209-228, 309-328, 409-428, 509-528, 609-628 парадной № 9.

В настоящее время выполнены работы по ремонту указанных дверей за исключением двери в квартиру № 309-328. На данной двери имеется отслоение краски в районе замка, утрата фрагмента штапика. Техническое состояние дверей в квартиры №№ 209-228, 409-428, 509-528, 609-628 в целом удовлетворительное (на входной двери в квартиру № 609-628 наблюдаются незначительные участки шелушения окрасочного слоя). Расстекловка дверей соответствует исторической. Указанные работы выполнены в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также

согласованной проектной документации. На деревянной обвязке входной двери в квартиру № 409-428 имеется отверстие после демонтажа замка.

Дверные заполнения в квартир №№ 558, 256, 555, 556 парадных лестничных клеток Объекта заменены на металлические без сохранения оформления (прямоугольные филенки, в верхней части овальные медальоны в обрамлении прорезки ложчатого орнамента), материала (дерево), цвета (цвет натурального дерева), являющихся предметом охраны Объекта в соответствии с распоряжением КГИОП от 26.01.2012 № 10-47. Указанные работы выполнены в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации.

3.8 Со стороны дворового фасада наружного контура здания в помещении 14 (пл. 10,7 м²) квартиры № 108 на месте оконного проема устроен дверной проем в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации.

3.9 В отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации со стороны лицевого фасада Объекта по улице Рубинштейна в оконных проемах помещения 1-Н установлены рольставни, со стороны двора-колодца Объекта выполнена закладка оконного проема в помещении 5 (пл. 23,4 м²) помещения № 1-Н.

3.10 В отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации со стороны лицевого фасада по улице Рубинштейна в оконных проемах помещения 4-Н установлены металлические решетки.

3.11 Распоряжением КГИОП от 26.01.2012 № 10-47 утвержден предмет охраны Объекта, в соответствии с которым габариты и конфигурация (прямоугольные) оконных и балконных проемов Объекта является предметом охраны.

В отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации:

- оконный проем в помещении 3 (пл. 12,9 м²) квартиры № 405 уменьшен за счет закладки нижней части проема кирпичной кладкой;

- в помещении 10 (пл. 7 м²) квартиры № 404 выполнено увеличение габаритов оконного проема за счет демонтажа части кирпичной кладки стены;

- в помещении 11 (пл. 23,7 м²) квартиры № 255 выполнена закладки нижней части оконного проема кирпичной кладкой;

- оконные проемы в помещениях №№ 9 (пл. 36,8 м²), 10 (пл. 17,3 м²), 11 (15,1 м²) квартиры № 252 уменьшены за счет закладки нижней части проема кирпичной кладкой;

- балконные проемы 4 и 6 этажей помещения лестницы, на которой расположены квартиры №№ 156, 157 в нижней части заложены блоками из газобетона, взамен балконных дверей установлены окна.

Балконы в уровне 4 и 6 этажей черной лестничной клетки (где расположены квартиры 156, 157) отсутствуют. Выполнена закладка нижней части указанных проемов блоками из газобетона. Взамен балконных дверей установлены окна. Указанные работы выполнены в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации.

3.12 Над оконными и дверными проемами помещений №№ 73-Н, 2-Н со стороны лицевого фасада по улице Рубинштейна установлены маркизы в отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации. Крепление маркиз помещения 73-Н осуществляется к фасаду Объекта. Крепление маркиз помещения 2-Н осуществляется к заполнению оконного проема.

3.13. В отсутствие задания и разрешения КГИОП, а также согласованной с КГИОП проектной документации над ризалитом лицевого фасада со стороны улицы Рубинштейна в границах квартиры № 552 устроен навес на опорах.

3.8 На фасадах Объекта имеется дополнительное оборудование (наружные блоки системы кондиционирования и козырьки над ними, воздухопроводы, камеры наружного видеонаблюдения, рольставни, вентиляционные решетки, решетки на окнах), установленные в отсутствие задания и разрешения КГИОП на производство работ. Установка указанного оборудования зафиксирована в Актах администрации Центрального района от 04.10.2021, от 01.11.2021, которое в настоящее время частично демонтировано. Куйбышевским районным судом Санкт-Петербурга

рассматривается дело № 2-4552/2021 по⁸⁴ иску администрации Центрального района Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирном доме к товариществу собственников жилья «Толстовский Дом» (ИНН: 7840017740) об обязанности привести в надлежащее состояние общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

ФОТОФИКСАЦИЯ:



Фото 1. Лицевой фасад по наб. реки Фонтанки



Фото 2. Фрагмент лицевого фасада со стороны наб. реки Фонтанки. Наблюдается утрата штукатурной отделки балконной плиты.



Фото 3. Фрагмент лицевого фасада по наб. реки Фонтанки. Под балконными плитами имеются следы увлажнения карниза и утраты на локальных участках зубчиков междуэтажного карниза.



Фото 4. Фрагмент лицевого фасада по наб. реки Фонтанки. Первая световая ось.

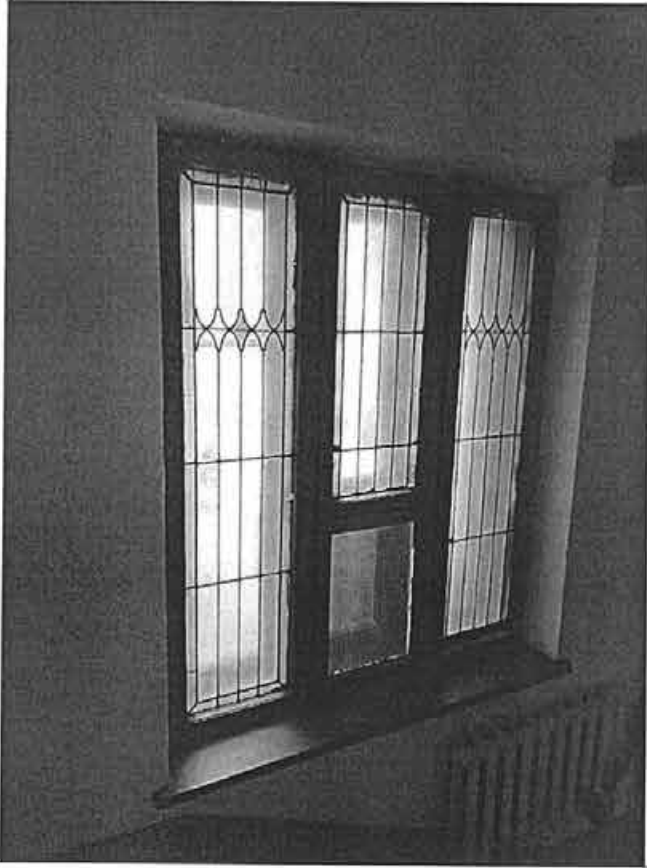


Фото 5. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по первой световой оси)



Фото 6. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по первой световой оси)



Фото 7. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по первой световой оси)



Фото 8. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по первой световой оси)



Фото 9. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по девятой световой оси)



Фото 10. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по девятой световой оси)

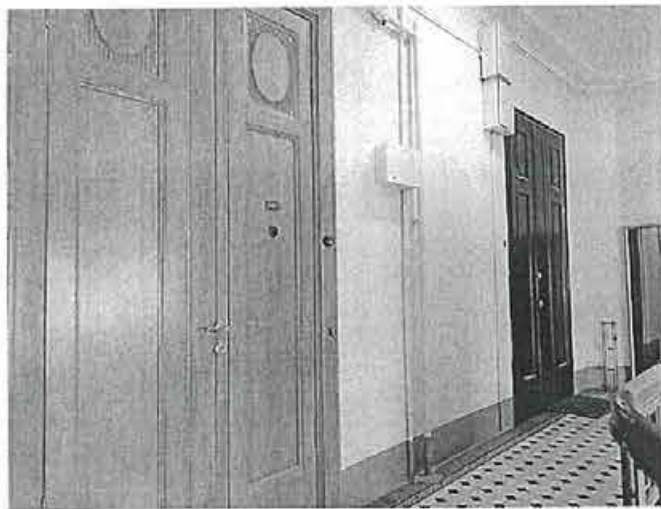


Фото 11. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по девятой световой оси)



Фото 12. Парадная лестница (вход с фасада по наб. реки Фонтанки по девятой световой оси)



Фото 13. Фрагмент лицевого фасада по наб. реки Фонтанки. Девятая световая ось, вход в парадную



Фото 14. Срезанные балконы во внутренних световых дворах.



Фото 15. Арка проезда во двор со стороны наб. рек. Фонтанки

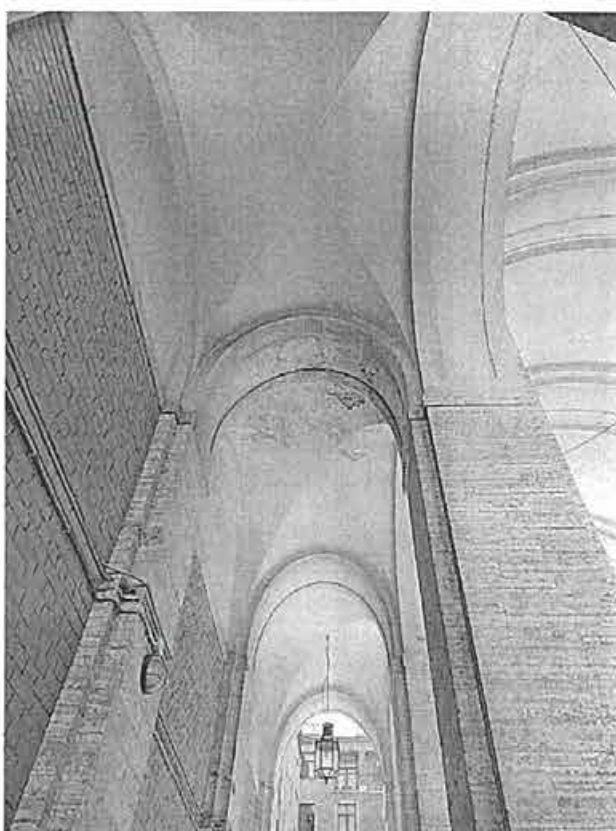


Фото 16. Арка проезда во двор со стороны наб. рек. Фонтанки



Фото 17. Дворовые фасады внутреннего двора. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 18. Дворовые фасады внутреннего двора. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 19. Дворовые фасады внутреннего двора.

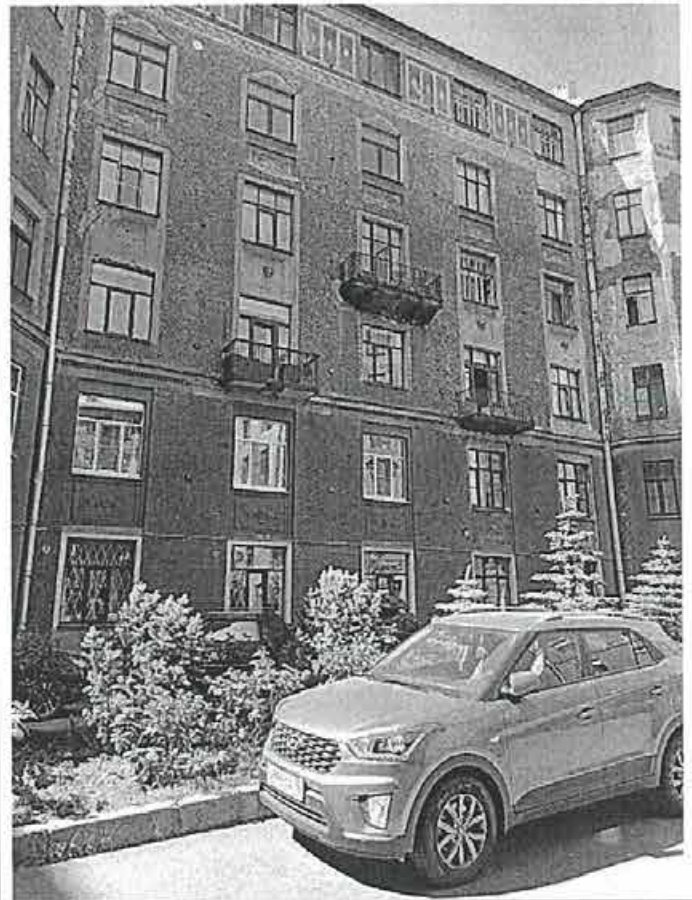


Фото 20. Дворовые фасады внутреннего двора.

Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов. Арка проезда между внутренними дворами. Наблюдается защитная сетка и утраты штукатурного слоя.



Фото 21. Дворовые фасады внутреннего двора

Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 22. Дворовые фасады внутреннего двора, где расположена парадная № 9. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 23. Дворовые фасады внутреннего двора



Фото 24. Дворовые фасады внутреннего двора.
Вход в парадную № 11



Фото 25. Дворовые фасады внутреннего двора.
Арка проезда со стороны двора на наб.



Фото 26. Дворовые фасады внутреннего двора.
Внутренняя арка.

Фонтанки



Фото 27. Дворовые фасады внутреннего двора



Фото 28. Дворовые фасады внутреннего двора



Фото 29. Дворовые фасады. Часть арки на наб. реки Фонтанки



Фото 30. Дворовые фасады. Вход в парадную № 9



Фото 31. Скульптурная композиция в виде детей поддерживающих вазон на постаменте у парадной № 9.



Фото 32. Территория справа от парадной № 9



Фото 33. Территория внутреннего двора около парадной № 9



Фото 34. Территория внутреннего двора около парадной № 9



Фото 35. Дворовая территория около 9 парадной



Фото 36. Внутренний световой двор

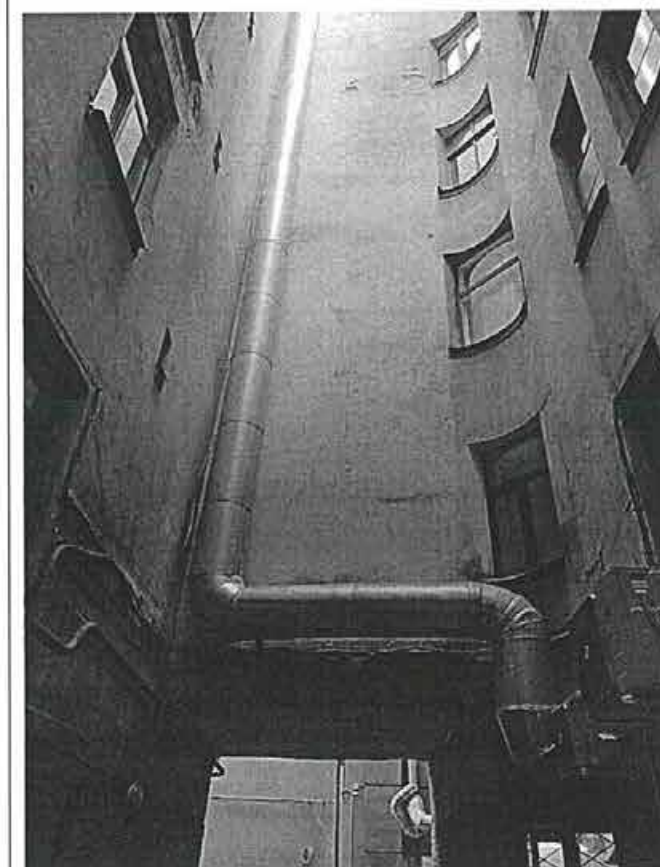


Фото 37. Фрагмент внутреннего светового двора

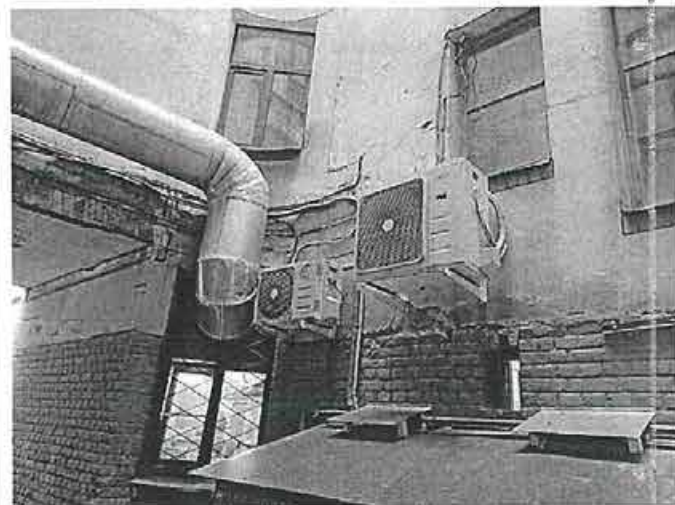


Фото 38. Фрагмент внутреннего светового двора



Фото 39. Дворовый фасад внутреннего светового двора



Фото 40. Дворовый фасад внутреннего светового двора



Фото 41. Лицевой фасад со стороны Рубинштейна



Фото 42. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна, оконные проемы помещения 4-Н. Решетки в оконных проемах



Фото 43. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Оконный и дверной проемы помещения 4-Н.



Фото 44. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Оконные проемы помещения 4-Н.



Фото 45. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна



Фото 46. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. В оконных проемах помещения 1-Н установлены рольставни.



Фото 47. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Левая сторона. над ризалитом лицевого фасада со стороны улицы Рубинштейна в границах квартиры № 552 устроен навес на опорах.



Фото 48. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Левая сторона. Над ризалитом лицевого фасада в границах квартиры № 552 устроен навес на опорах.



Фото 49. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Правая сторона. Выполнено устройство маркизы со стороны лицевого фасада помещения № 2-Н



Фото 50. Выполнено устройство маркизы со стороны лицевого фасада помещения № 2-Н. Крепление маркиз помещения № 2-Н осуществляется к заполнению оконного проема.



Фото 51. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Арка проезда во двор.



Фото 52. Фрагмент лицевого фасада со стороны Рубинштейна. Правая сторона. Устройство маркизы помещения № 73-Н. Крепление маркиз помещения № 73-Н осуществляется к фасаду Объекта.



Фото 53. Выполнено устройство маркизы со стороны лицевого фасада помещения № 73-Н



Фото 54. Выполнено устройство маркизы со стороны лицевого фасада помещения № 73-Н



Фото 55. Выполнено устройство маркизы со стороны лицевого фасада помещения № 73-Н.



Фото 56. Фрагмент дворового фасада. Балконы в уровне 4 и 6 этажей черной лестничной клетки (где расположены квартиры №№ 156, 157) отсутствуют. Выполнена закладка нижней части указанных проемов блоками из газобетона. Взамен балконных дверей установлены окна.



Фото 57. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Балконы в уровне 4 и 6 этажей черной лестничной клетки (где расположены квартиры № 156, 157) отсутствуют. Выполнена закладка нижней части указанных проемов блоками из газобетона. Взамен балконных дверей установлены окна



Фото 58. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Балконы в уровне 4 и 6 этажей черной лестничной клетки (где расположены квартиры №№ 156, 157) отсутствуют. Выполнена закладка нижней части указанных проемов блоками из газобетона. Взамен балконных дверей установлены окна



Фото 59. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 60. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 61. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 62. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 63. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.



Фото 64. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Ненадлежащее состояние штукатурной отделки фасадов.

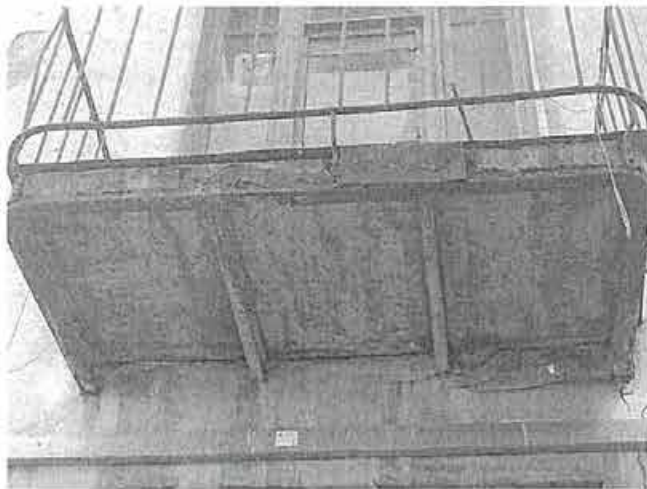


Фото 65. Фрагмент дворового фасада наружного контура. Сохранившийся балкон в ненадлежащем состоянии. Конструктивные металлические элементы балконных плит корродированы. В металлических конструктивных элементах части балконных плит имеются сквозные отверстия.



Фото 66. Крыша. Имеются сквозные отверстия в кровле. На стропилах и обрешетке имеются следы пожара.



Фото 67. Фрагмент кровли, имеются сквозные отверстия, следы пожара.



Фото 68. Фрагмент кровли, имеются сквозные отверстия.



Фото 69. Фрагмент крыши.



Фото 70. Фрагмент крыши.



Фото 71. Фрагмент крыши.



Фото 72. Фрагмент крыши.



Фото 73. Фрагмент крыши.

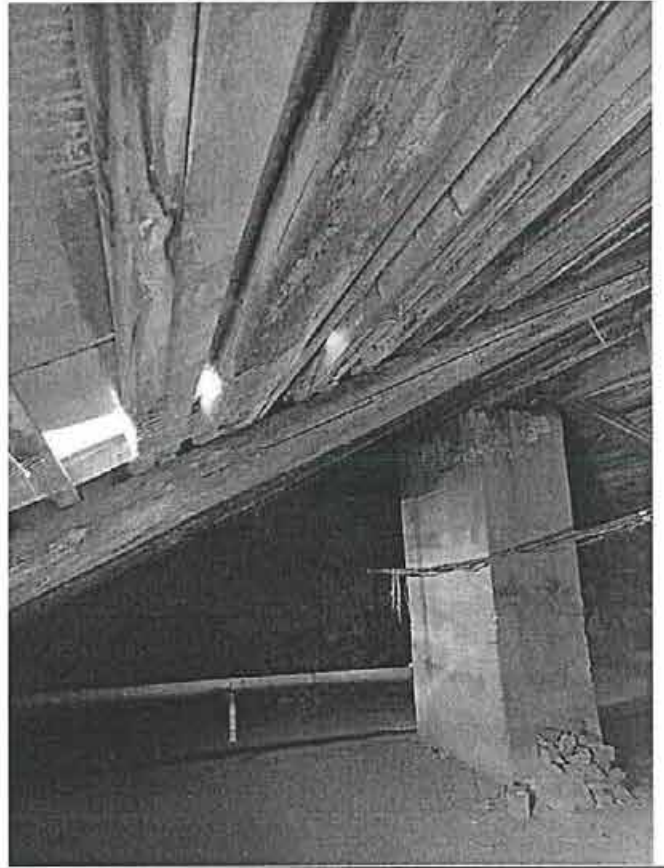


Фото 74. Фрагмент крыши.



Фото 75. Фрагмент крыши.



Фото 76. Фрагмент крыши. Наблюдаются трещины стропильных ног.



Фото 77. Фрагмент крыши.

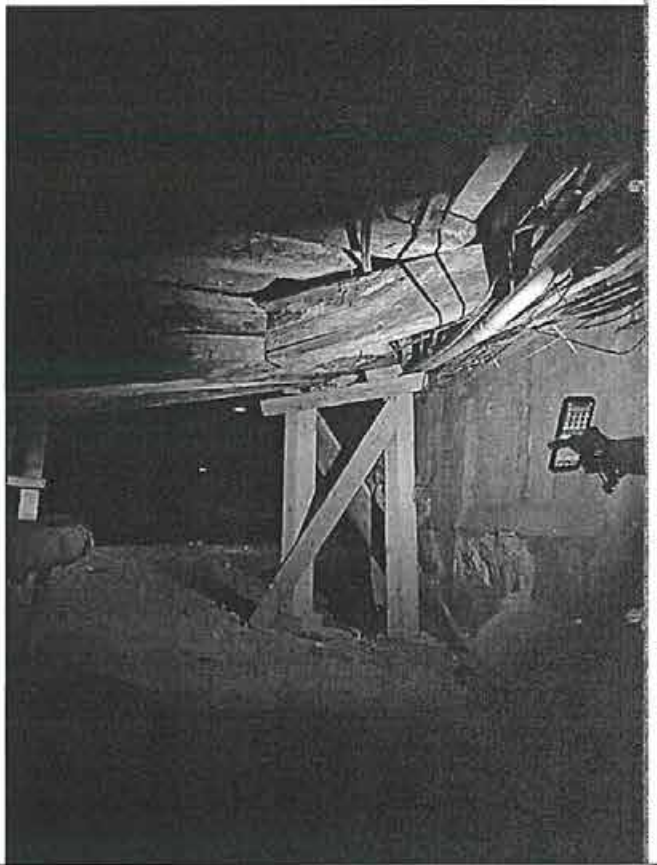


Фото 78. Фрагмент крыши. Имеется подпорная конструкция.



Фото 79. Фрагмент дворового фасада внешнего контура.



Фото 80. Фрагмент дворового фасада внешнего контура.



Фото 81. Фрагмент дворового фасада внешнего контура.



Фото 82. Фрагмент дворового фасада внешнего контура.



Фото 83. Фрагмент черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108).

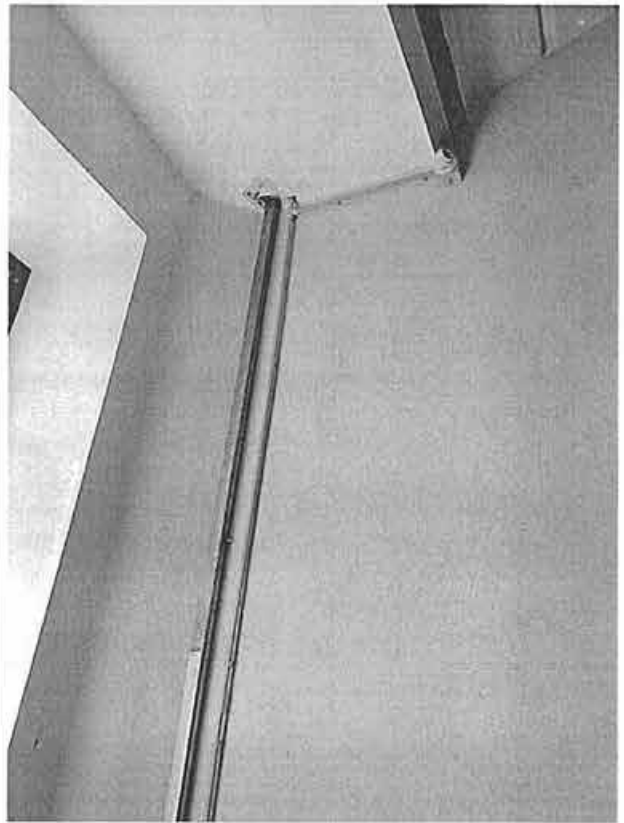


Фото 84. Фрагмент черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108). Имеется прокладка кабелей и устройство видеоборудования.



Фото 85. Дверное заполнение квартиры № 209-228



Фото 86. Дверное заполнение квартиры № 309-328



Фото 87. Дверное заполнение квартиры № 309-328. Фрагмент. Отслоение краски в районе замка, утрата фрагмента штапика.



Фото 88. Дверное заполнение квартиры № 409-428

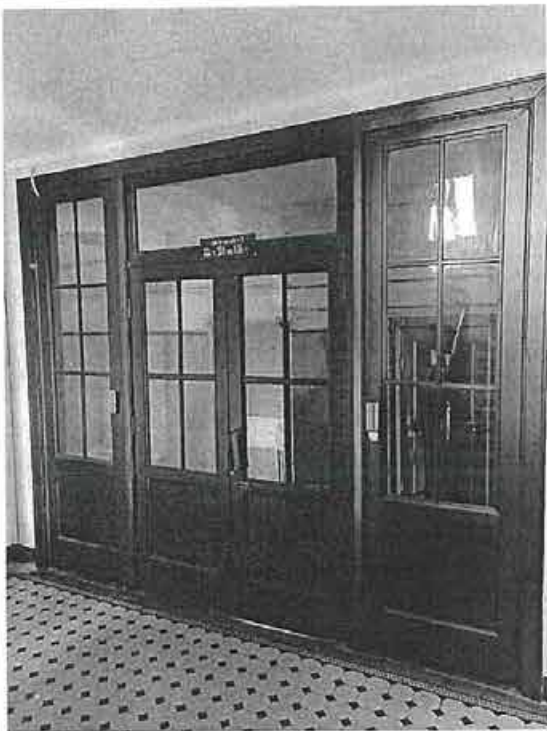


Фото 89. Дверное заполнение квартиры № 509-528

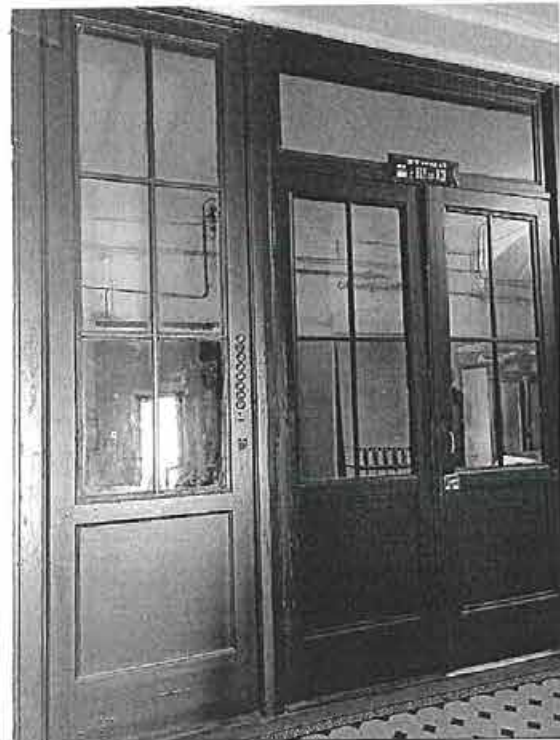


Фото 90. Дверное заполнение квартиры № 609-628



Фото 91. Фрагмент тамбура парадной № 10, (где расположены квартиры №№ 159, 160). Наблюдаются значительные утраты фрагментов метлахской плитки.



Фото 92. Фрагмент тамбура парадной № 1 (где расположены квартиры №№ 201, 202). Наблюдаются значительные утраты фрагментов метлахской плитки.

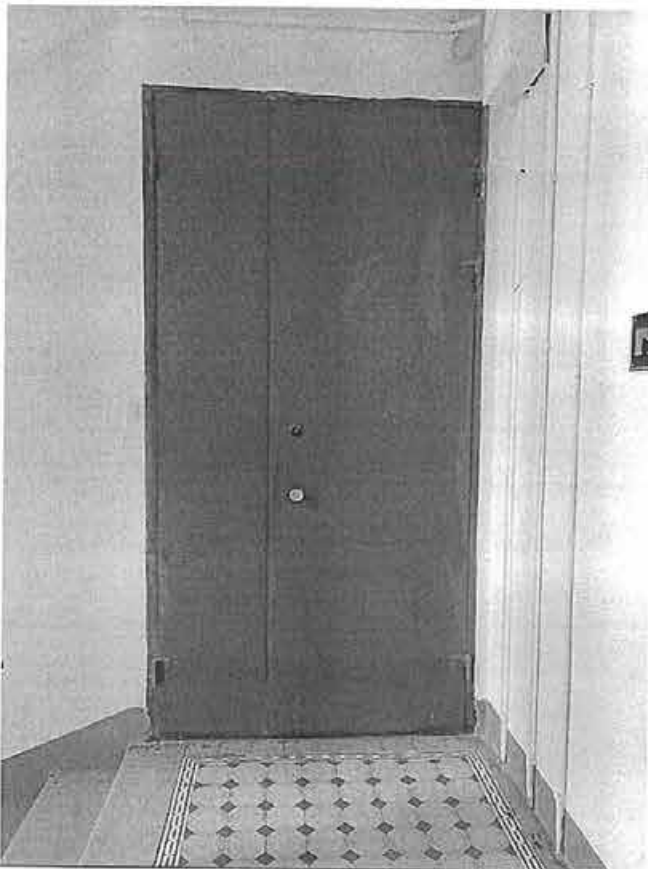


Фото 93. Дверное заполнение квартиры № 558

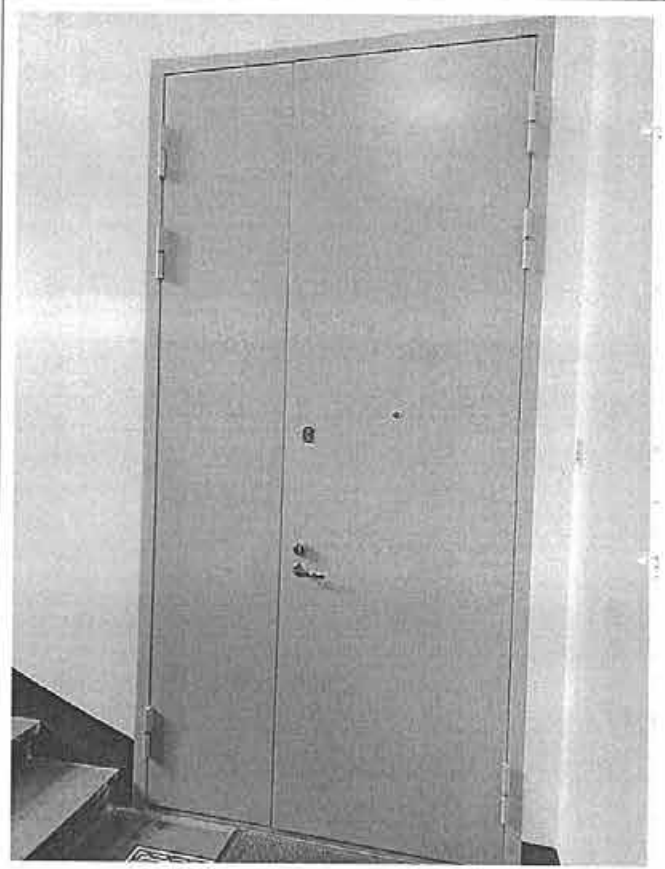


Фото 94. Дверное заполнение квартиры № 256



Фото 95. Дверное заполнение квартиры № 555



Фото 96. Дверное заполнение квартиры № 556

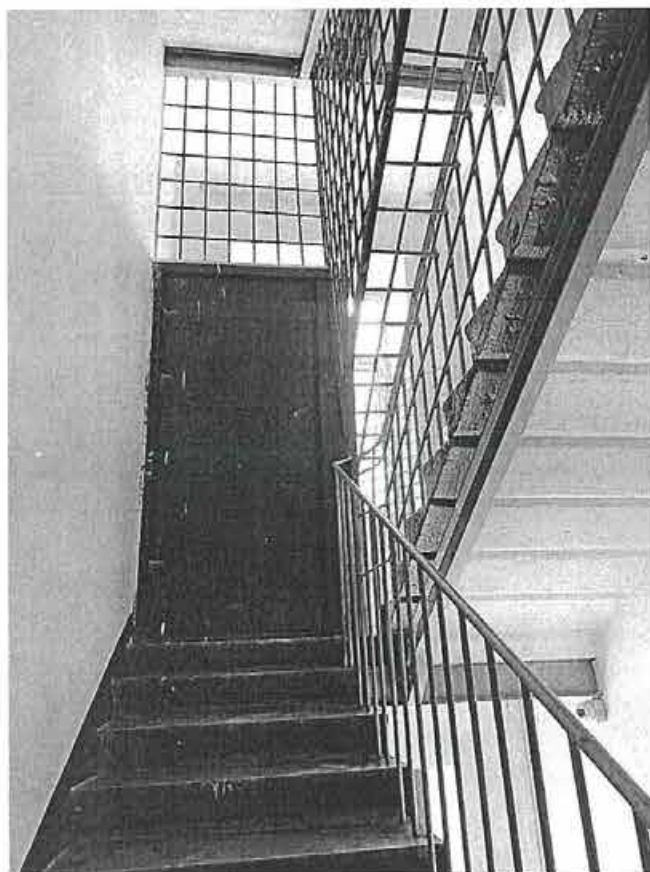


Фото 97. Устройство металлической решетки ограждения черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)



Фото 98. Площадка перед входом на первый этаж черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)



Фото 99. Ступени на первый этаж черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)

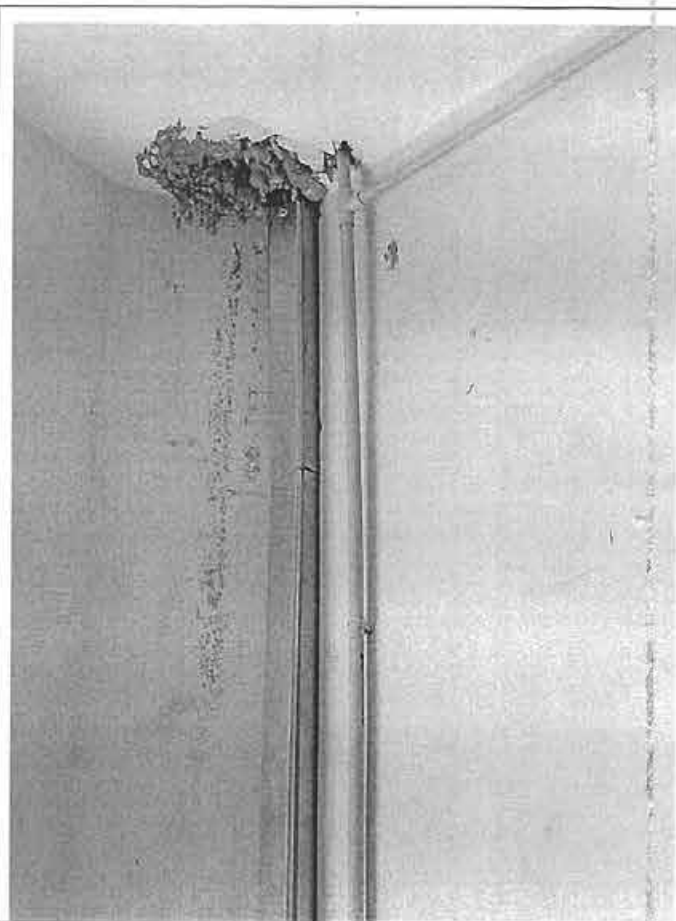


Фото 100. Межэтажная площадка черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)

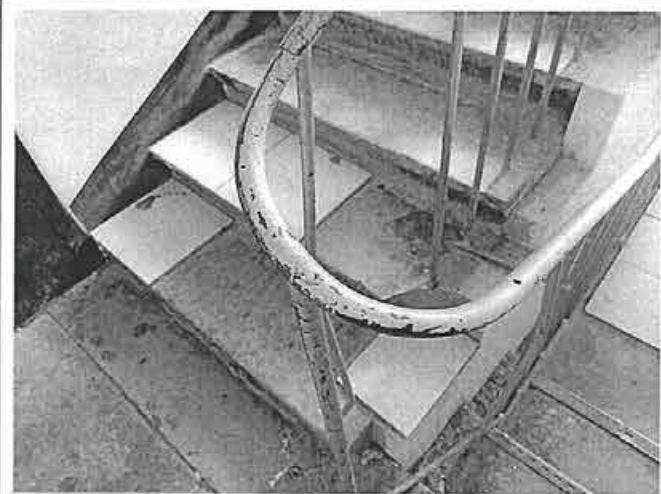


Фото 101. Ступени лестничного марша черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)



Фото 102. Площадка первого этажа черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)



Фото 103. Балконная дверь черной лестницы (где расположены квартиры №№ 109-117, 108)



Фото 104. Фрагмент квартиры № 108 (1 этаж). Устройство входа на месте оконного проема и рольставней на окнах



Фото 105. Фрагмент квартиры № 108 (1 этаж). Устройство входа на месте оконного проема и рольставней на окнах



Фото 106. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. В квартире № 255 выполнена закладка кирпичом нижней части оконного проема



Фото 107. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. В квартире № 255 выполнена закладка кирпичом нижней части оконного проема



Фото 108. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. В квартире № 252 выполнена закладка кирпичом нижней части двух оконных проемов



Фото 109. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. В квартире № 252 выполнена закладка кирпичом нижней части



Фото 110. Фрагмент дворового фасада внешнего контура. Утрата фрагментов водосточных труб.



Фото 111. Устройство металлической решетки ограждения между 1 и 2 этажами на черной лестнице (где расположены квартиры №№ 156, 157)



Фото 112. Выполнена закладка проема кирпичом помещения 1-Н

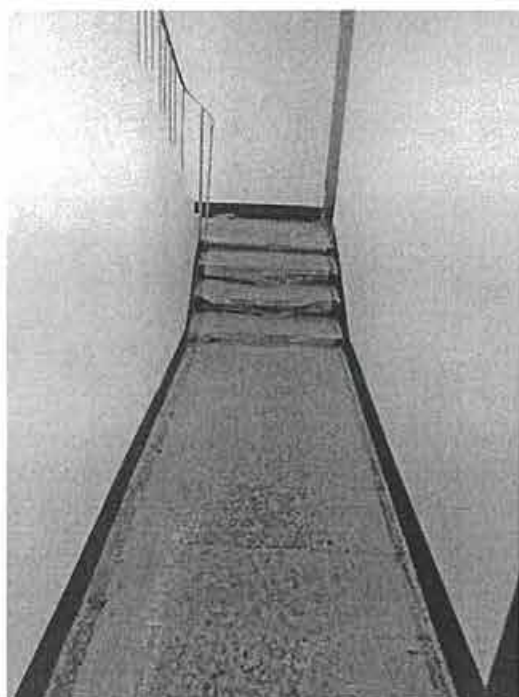


Фото 113. Помещение черной лестницы, на первом этаже которой расположены квартира № 120-128); ступени, ведущие на площадку 1 этажа



Фото 114. Помещение черной лестницы, на первом этаже которой расположены квартира № 120-128; сколы ступеней лестничного марша



Фото 115. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. Балконы



Фото 116. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. Балконы



Фото 117. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания.



Фото 118. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. Закладка нижней части оконного проема квартиры № 405



Фото 119. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. Закладка нижней части оконного проема квартиры № 405



Фото 120. Фрагмент дворового фасада внешнего контура здания. Выполнено увеличение габаритов оконного проема квартиры № 404



Фото 121. Литера Ц. Фрагмент внутренней лестницы.



Фото 122. Литера Ц. Фрагмент внутренней лестницы.



Фото 123. Литера Ц. Фрагмент внутренней лестницы.

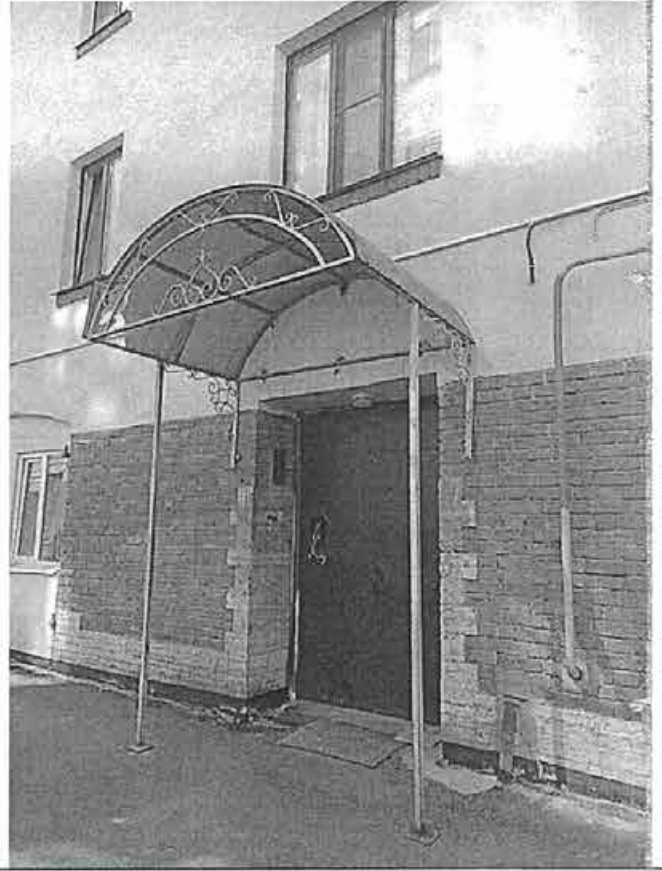


Фото 124. Фрагмент фасада Литера Ц. Вход на лестницу.



Фото 125. Фрагмент фасада Литера Ц.



Фото 126. Фрагмент фасада Литера Ц.



Фото 127. Фасад и кровля литера Ц.



Фото 128. Фасад и кровля литера Ц.

Главный специалист отдела Центрального района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

Ю.К. Шпаник

Начальник отдела памятников
декоративно-прикладного искусства
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

Г.С. Балахничев

Главный специалист отдела историко-культурных
ландшафтов Управления историко-культурных
ландшафтов и гидротехнических сооружений

А.М. Смирнов

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

Задание КГИОП

Письмо КГИОП

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Собственник кв. 263

(должность)

Колотило М.Н.

Ваше

(подпись)

(Ф.И.О.)

« 21 декабря 20 24 г.

Начальник отдела Центрального района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

О.А. Баталова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 083DF1F5AC76156685B2CD96820F4B49
Владелец Баталова Ольга Александровна
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

М.П.

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
№01-21-914/24-0-1 от 15.05.2024

ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 263

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 «Бывший дом Толстого (фасады)»
(Основание: решение исполкома Ленгорсовета от 16.11.1970 № 891)

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.	Рубинштейна	д.	15-17	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Колотило М.Н. (собственник квартиры на основании копии выписки ЕГРН от 15.12.2023)	
(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.	Рубинштейна				д.	15-17			лит.	А		офис/кв.		263		
СНИЛС	0	6	8	-	2	3	5	-	4	4	6	7	6			
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ответственный представитель:					Кучерова Евгения Юрьевна											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					+7(911)927-58-60											
Адрес электронной почты:					arhigrad08@mail.ru											

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 «Бывший дом Толстого (фасады)» утвержден КГИОП 31.08.2005

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 «Бывший дом Толстого (фасады)» утвержден распоряжением КГИОП от 30.01.2023 №64-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

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.

2. Этап в процессе производства работ

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 и приспособления для современного использования квартиры № 263 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:

<p>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».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>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).</p> <p>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</p>

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 экспертизе 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:

**Главный специалист отдела
Центрального района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Иванова
Ксения
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)



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

Кучеровой Е.Ю.

arhigrad08@mail.ru

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера 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://koiop.ru>

№01-46-523/24-0-1 от 28.02.2024

21.02.2024 № 01-46-523/24-0-0

На № 1297470 от 21.02.2024

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 263 здания по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, литера А, дом 15-17, литера Ц элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» решением исполкома Ленгорсовета № 891 от 16.11.1970г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 263 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

Д.С. Брыков

Исполнитель: Замятина Т.В., (812) 710-47-42

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

Выписка из ЕГРН



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2025, поступившего на рассмотрение 27.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.01.2025г. № КУВИ-001/2025-22646216			
Кадастровый номер:	78:31:0001137:2784		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001137		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0494/2006-230		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера. А, кв. 263		
Площадь, м2:	150.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	27532969.8		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001137:2018		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Колотило Марина Николаевна		



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.01.2025г. № КУВИ-001/2025-22646216			
Кадастровый номер:		78:31:0001137:2784	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Колотило Марина Николаевна, 12.05.1963, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 140-050-770 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 18 №016947, выдан 13.03.2018, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 15-17, кв. 263
	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, 2/3 78:31:0001137:2784-78/011/2023-5 15.12.2023 08:39:59
3	Документы-основания	3.1	Договор дарения, выдан 13.12.2023 Документ нотариально удостоверен: 13.12.2023 Беляевым Сергеем Геннадьевичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга 78/29-н/78-2023-9-442
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Колотило Марина Николаевна, 12.05.1963, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 140-050-770 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 18 №016947, выдан 13.03.2018, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 78-01-94/2004-625.1 17.04.2004 00:00:00

 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
---	-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.01.2025г. № КУВИ-001/2025-22646216

Кадастровый номер: 78:31:0001137:2784

3	Документы-основания	3.2	Договор передачи квартиры в собственность граждан в доме-памятнике, № Г330300, выдан 22.11.1994 Соглашение об определении долей, № I-O-3422, выдан 16.04.2004 Документ нотариально удостоверен: Березняк Ирина Павловна, лицензия №5, от 23.04.1993
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	17.04.2004 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-94/2004-625.4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	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:	Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов, № 891, выдан 16.11.1970	
	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:		



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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
27.01.2025г. № КУВИ-001/2025-22646216		
Кадастровый номер:	78:31:0001137:2784	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности


инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27.01.2025г. № КУВИ-001/2025-22646216			
Кадастровый номер: 78:31:0001137:2784		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.
Документы технического учета

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости Санкт-Петербурга

ПИБ Центрального района

Инв. № документа 2128

Паспорт на квартиру

Адрес по реестру: ул. Рубинштейна

дом № 15-17

корпус

кв. № 263

Государственный учет

Кадастровый номер

Предыдущий кадастровый номер

Учет произведен _____ (_____)

ф.и.о.

" _____ " _____ 20__ г.

М.П.

I. Общие сведения о строении

Описательный адрес: ул. Рубинштейна, д. 15-17
наб. р. Фонтанки, д. 54
Щербаков пер., д. 6

Литера А

Год постройки 1910

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 6-манс, подвал

Материал стен кирпичные

Материал перекрытий смешанные

Благоустройство строения:

отопление: центральное , автономная котельная , групповая квартальная котельная ;
водопровод ; канализация ; горячее водоснабжение: центральное ,
от газовых колонок , дровяных колонок , от электроводогреев ;
газоснабжение ; электроплиты ; мусоропровод ; лифт

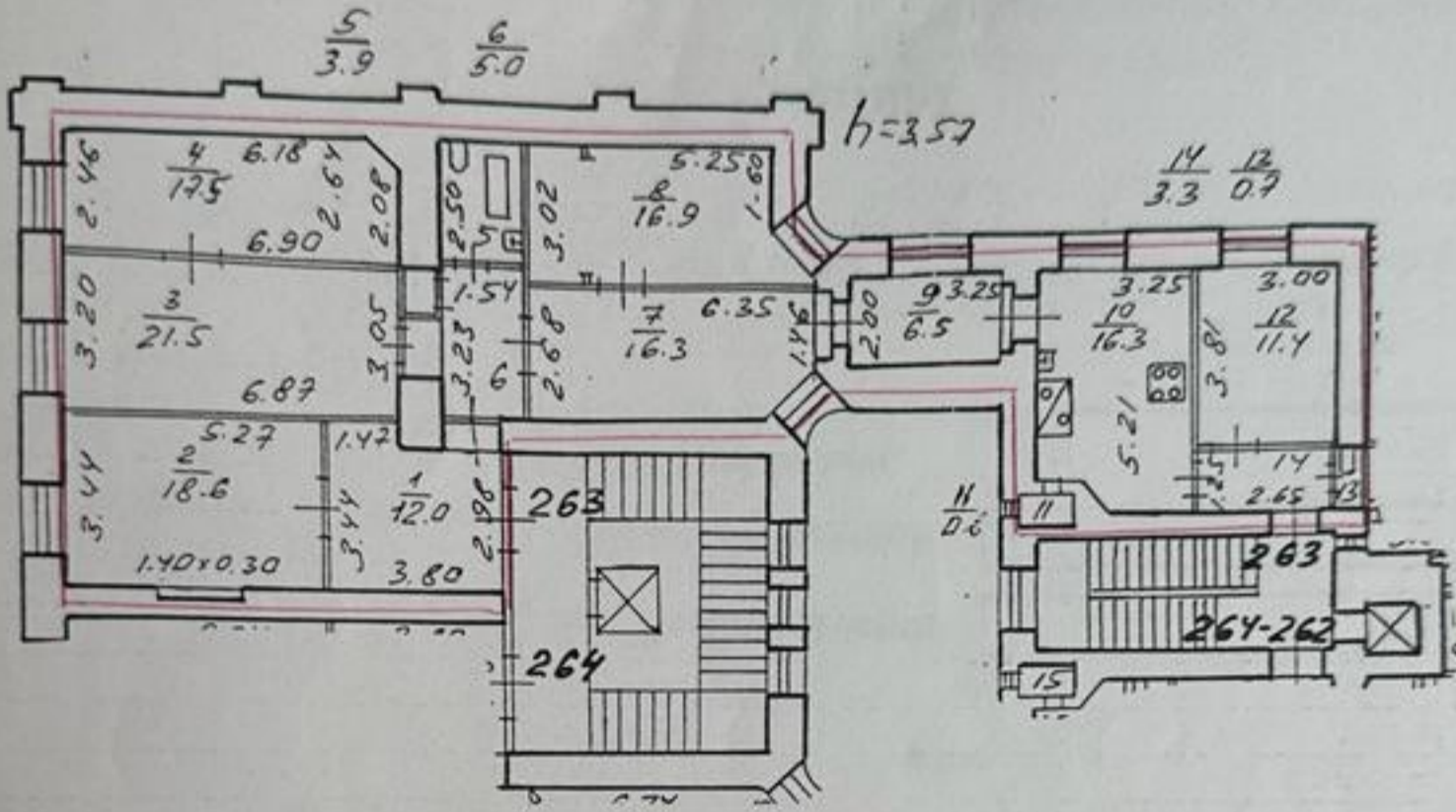
II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 2 этаже, состоит из 5 комнат,
жилой площадью 85.90 кв.м, площадью 150.70 кв.м, общей площадью 150.70 кв.м
высота 3.57 м, кухня 16.30 кв.м,
совмещенный санузел , туалет , ванная , душевая ,
балкон кв.м, лоджия кв.м.

Инвентаризационная стоимость квартиры в ценах 2004 года
составляет 428711 рублей (четыреста двадцать восемь тысяч семьсот одиннадцать рублей)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры	Площадь в кв.м			Примечание	
				квартиры	из нее			лоджии, балконов (с коэф.)
					жилая	вспом.		
1	1	прихожая	12.00	12.00		12.00		
2	2	комната	18.60	18.60	18.60			
3	3	комната	21.50	21.50	21.50			
4	4	комната	17.50	17.50	17.50			
5	5	совм. с/у	3.90	3.90		3.90		
6	6	коридор	5.00	5.00		5.00		
7	7	коридор	16.30	16.30		16.30		
8	8	комната	16.90	16.90	16.90			
9	9	коридор	6.50	6.50		6.50		
10	10	кухня	16.30	16.30		16.30		
11	11	кладовая	0.80	0.80		0.80		
12	12	комната	11.40	11.40	11.40			
13	13	туалет	0.70	0.70		0.70		
14	14	прихожая	3.30	3.30		3.30		
Итого:			150.70	150.70	85.90	64.80	0.00	



— - границы квартиры

Дополнительные сведения:

Паспорт составлен по состоянию на 2 Февраля 2004 г.

Дата выдачи паспорта 26 ФЕВ 2004

исполнитель Кашунцова Л. А.

Начальник филиала ГУИОН
ПИБ Центрального района

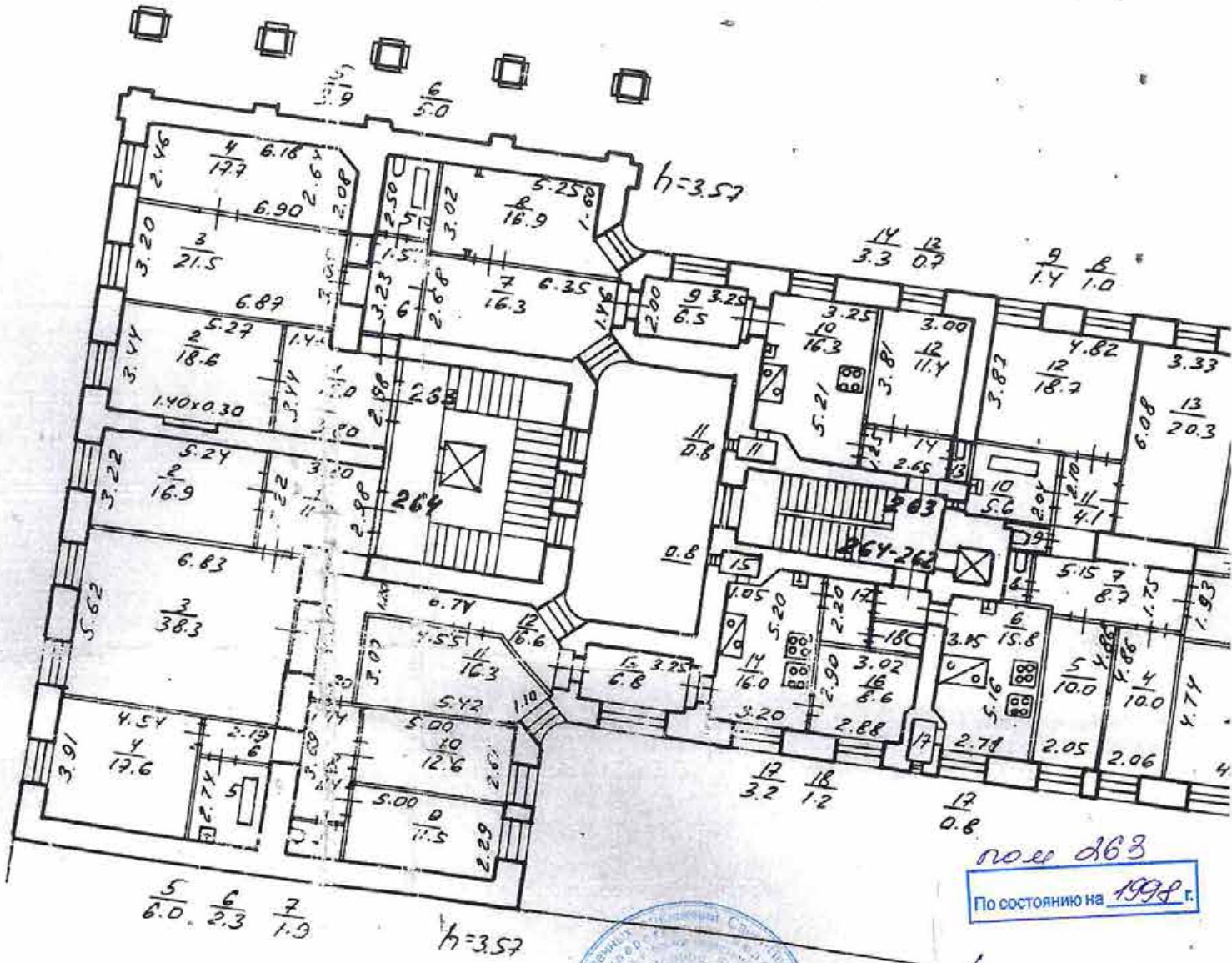


/Чаузова Г.С./

СПО, ул. Гурьевская,
д. 15-17, лит. А

КОПИЯ

План 2 этажа



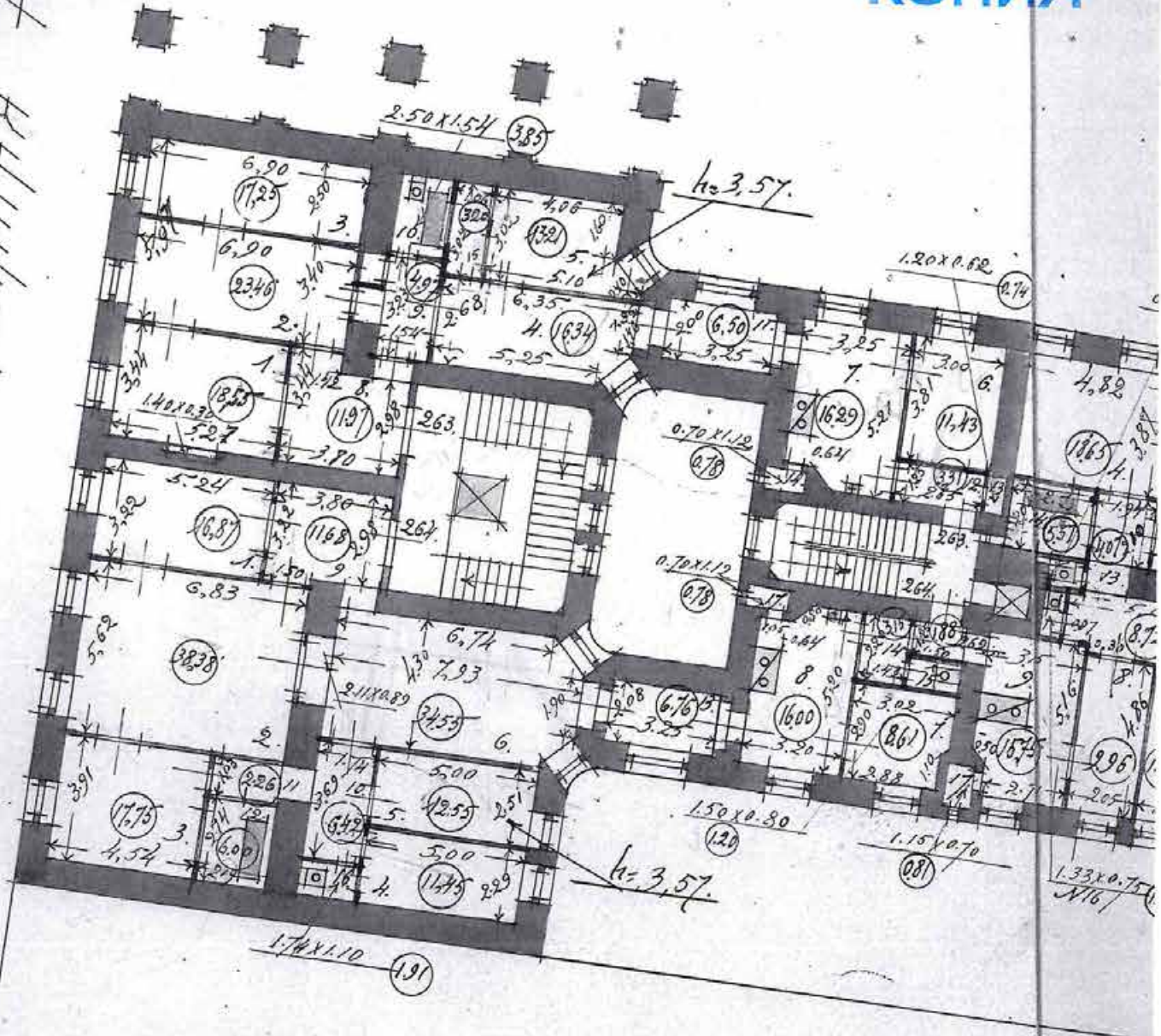
Заместитель начальника ПИБ
Центрального департамента
кадастровой деятельности

[Signature]
Е.Е. Терёхина
04.09.2024

КОПИЯ
ВЕРНА

ул. Гусинская, д. 15-17, лит. А

КОПИЯ



лист № 3
По состоянию на 1979 г.



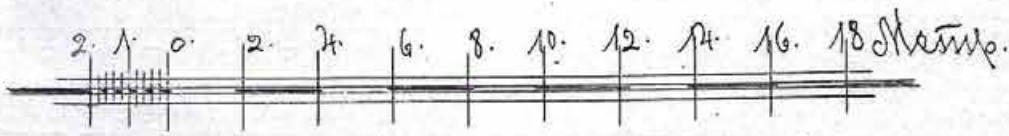
Заместитель начальника ГИБ
Центрального департамента
кадастровой деятельности

Е.Е. Терехина

Е.Е. Терехина

ПЛАН

ВТОРОГО ЭТАЖА

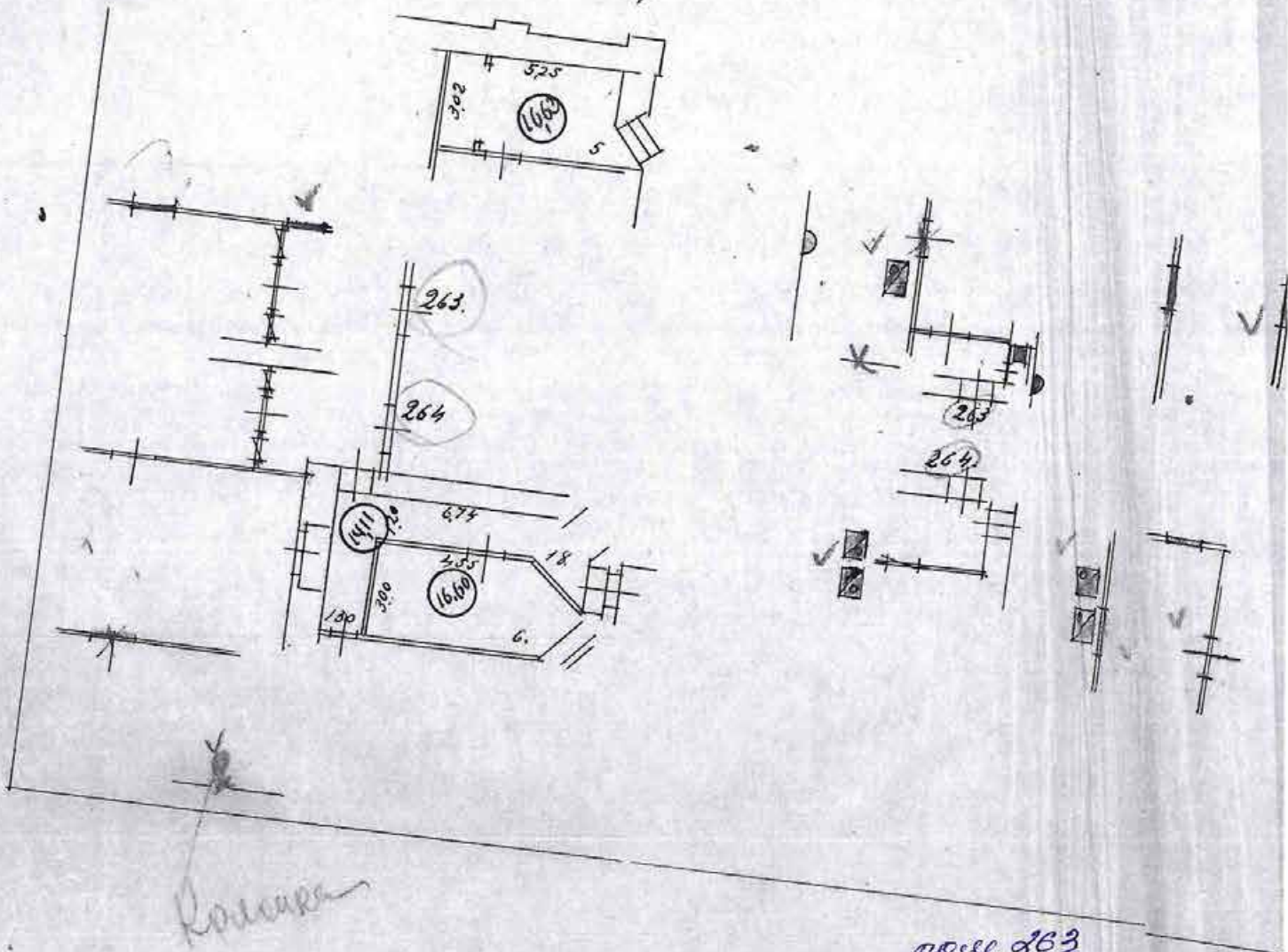


КОПИЯ
ВЕРНА

ш. ул. Гуденчикова,
д. 15-17, пещ. А

КОПИЯ

План 2 этажа
(кладовые)



пещ. 263

По состоянию на 1946 г.



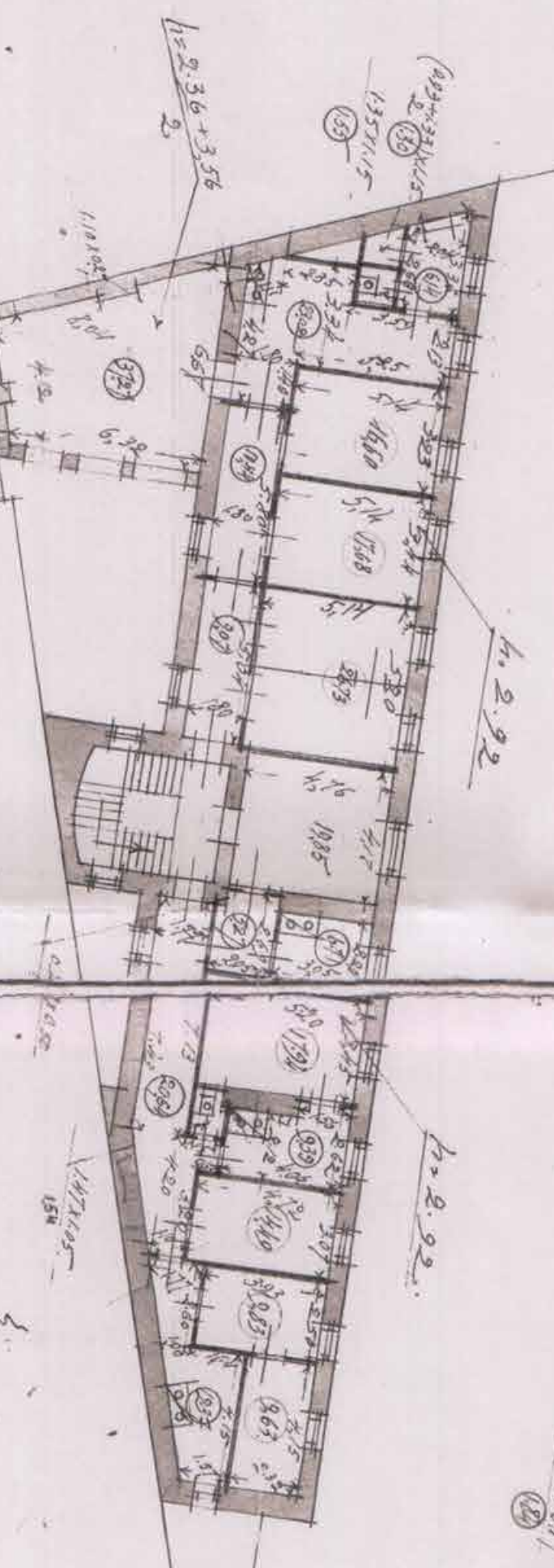
Заместитель начальника ПИБ
Центрального департамента
кадастровой деятельности

[Signature]
Е.Е. Терёхина
04.09.2024

КОПИЯ
ВЕРНА

НА БЕРЕГЕ РЕКИ ДОНТАНКИ

ТРЕТЬЯГО ЭТАЖА
БЛОКА ПОВЫШЕНИИ
ТНН



~ 100 30 000

ТРОИЦКАЯ УЛИЦА

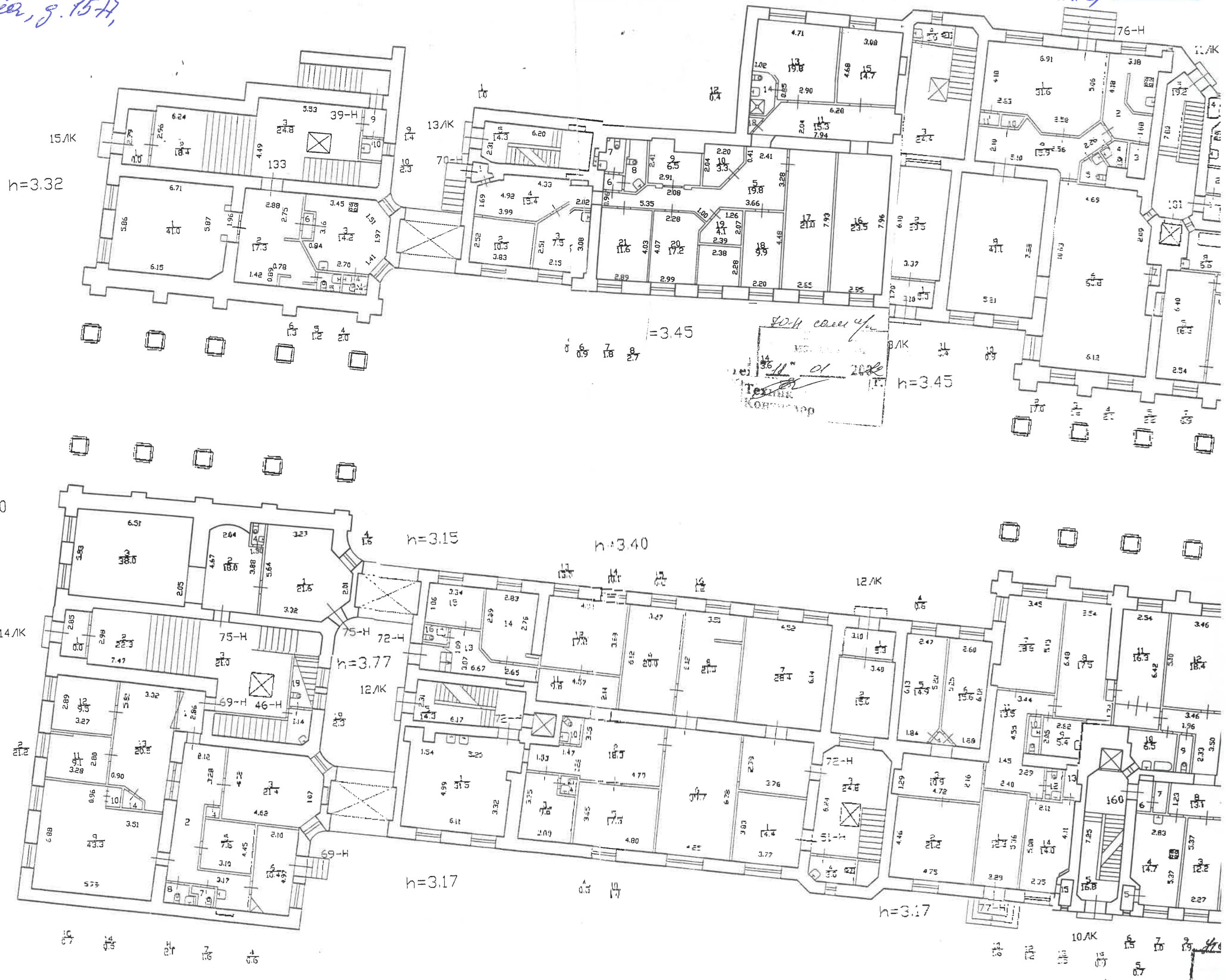
Обл. ин. проектиров. 09
г. 15-14, уч. 4



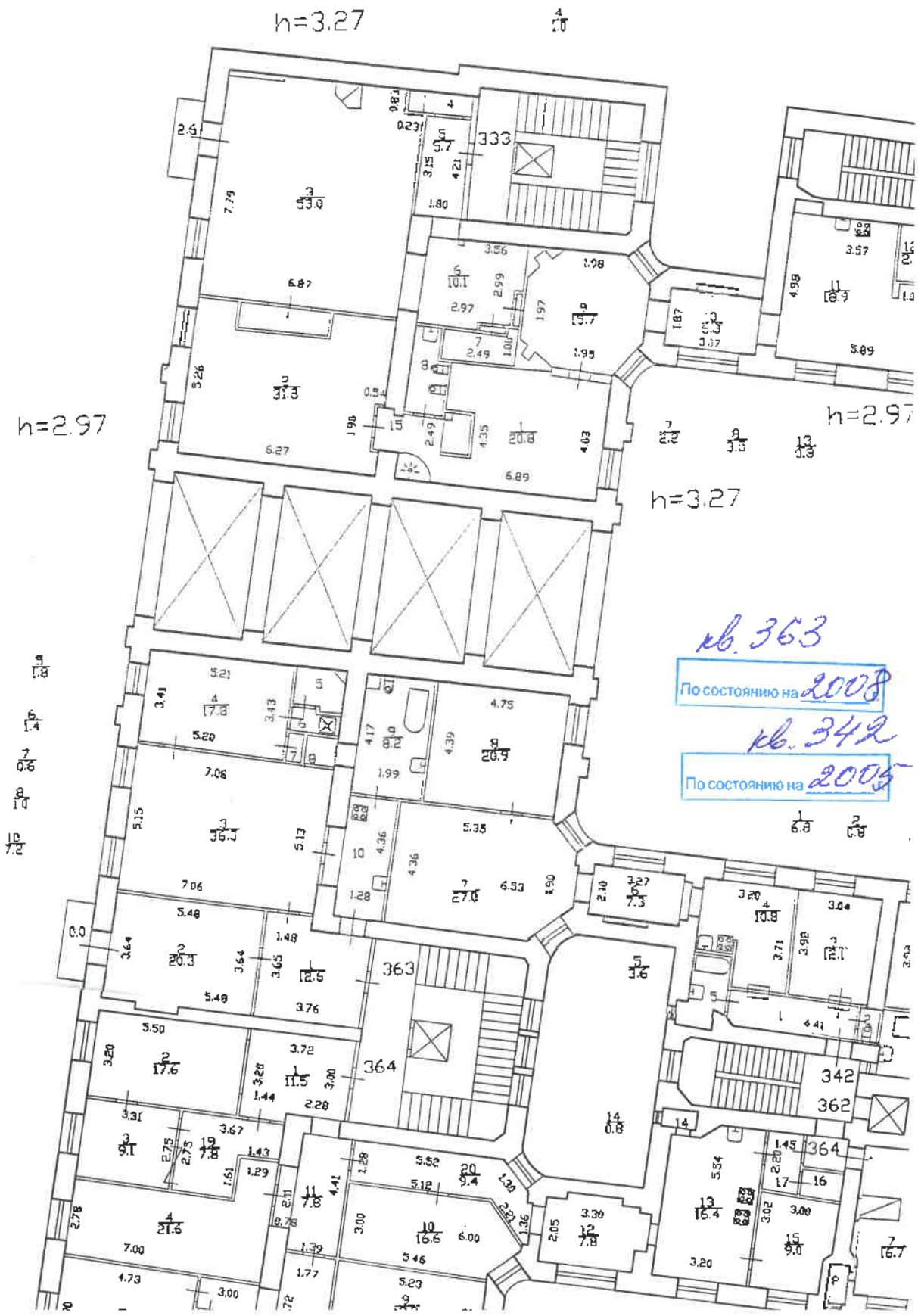
КС-1009
ВЕРНА

План этажа

г. Салехард - Печеребург, ул. Рубинштейна, д. 15-Н, литер А



План 3 этажа



КОПИЯ ВЕРНА

Всего пронумеровано и
проиндексировано 2 листа(ов)
«15» 04 2024г.
Начальник ПИБ | Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева



144
II. План земельного участка

По состоянию на «22» июля 2021 г.

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера / Строение	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	9432.3

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: данные отсутствуют

Площадь по документам: данные отсутствуют

Документ: данные отсутствуют

III. Экспликация земельного участка (в кв. м) По состоянию на 22.07.2021г.

Дата записи	Площадь участка			Незастроенная площадь			под зелеными насаждениями							
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе застроенная	асфальтовые покрытия	прочие замощения	площадки оборудованные	придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
24.09.2021			9432.3*											

* в т.ч. крыльца 155,0 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.) По состоянию на 22.07.2021г.

Дата записи	Дворовая территория				Уличный тротуар				кроме того		Места общего пользования (лестн. клетки, лифт. шахты, общие коридоры и т.п.)						
	Всего	асфальто-вые покрытия	проезда	тротуар	прочие замощения	детские	спортивные	грунт	Всего	асфальт		зеленые насаждения	грунт	асфальт	прочие покрытия	крыша	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
24.09.21	155,0*			155,0												12082	4094,4

* в том числе крыльца: 155,0 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначения	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса																	
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы	№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценив. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

(продолжение смотри на обороте)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

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

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
24.09.2021	1969	4476043	2819907			4476043	2819907
	2021	662230562	417205241			662230562	417205241

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 24 » сентября 2021 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Киселева М.Н.		
Проверил бригадир.....	Шилова Н.А.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ _____

на жилой дом № 15-17 литера А
ул. (пер.) Рубинштейна
город Санкт-Петербург район Центральный

инвент.№ 16/01-2250
шифр _____
(фонд) _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ----
Серия, тип проекта ---
Год постройки 1910 переоборудовано В _____ году
надстроено

Год последнего капитального ремонта сведения отсутствуют

Число этажей 7 (6-7, в том числе мансарда, цокольный этаж)

Кроме того, имеется: технический этаж, подвал

Число лестниц 29 шт.; их площадь 4094.4 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.30 м. Объем 225607 куб.м.

Площадь здания* --- кв.м

Общая площадь дома 43171.8 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий, террас, эксплуат. кровли без учета коэф./с учетом коэф. 210.7 / 74.0 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 34510.1 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий, террас, эксплуат. кровли без учета коэф./с учетом коэф. 210.7 / 74.0 кв.м.

в том числе жилой площади 19490.5 кв.м.

Средняя площадь квартиры 112.7 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал --- кв.м, чердак 479.9 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
		жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	166	781	16749.5							
2	В помещениях коридорной системы	7	129	2741.0							
3	В общежитиях										
4	Служебная жилая площадь										
5	Маневренная жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах	5	5	198.0						
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

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

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	13	298.1				
2	Двухкомнатные	11	535.3				
3	Трехкомнатные	30	2129.9				
4	Четырехкомнатные	28	2249.5				
5	Пятикомнатные	20	2273.1				
6	Шестикомнатные	29	3873.7				
7	В семь и более комнат	34	5389.9				

Всего: 165 16749.5

148
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница	78-Н	188.2			
4	Культурно-просветительное	1-Н, 4-Н, 39-Н	406.1			
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее	6-Н, 8-Н, 9-Н, 11-Н, 12-Н, 23-Н, 28-Н, 29-Н, 43-Н, 45-Н, 47-Н, 60-Н, 63-Н, 65-Н, 80-Н, 81-Н — 98-Н	2035.1			
9	Складское	10-Н, 13-Н — 17-Н, 20-Н — 22-Н, 24-Н, 25-Н, 27-Н, 30-Н — 35-Н, 44-Н, 50-Н	3009.1			
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская	52-Н, 54-Н, 56-Н — 59-Н, 71-Н	427.5			
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое	2-Н, 73-Н	466.3			
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое	41-Н — 42-Н, 46-Н, 51-Н, 67-Н, 69-Н — 70-Н, 72-Н, 74-Н — 77-Н, 103-Н, 158-Н	1881.0			
16	Школьное	5-Н	248.4			
17	Машино-места					
Итого			8661.7			

В ТОМ ЧИСЛЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ), В КОТОРЫХ НАХОДИТСЯ МЕХАНИЧЕСКОЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЕ, САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ИНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

№№ п.п.	Использование помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Теплоцентр	9-Н (ч.п.4), 12-Н (ч.п.1), 20-Н (ч.п.2), 23-Н, 33-Н (ч.п.3), 81-Н (ч.п.3)	201.9			
2	Водомерный узел	6-Н (ч.п.1), 21-Н (ч.п.3), 39-Н (ч.п.5)	34.4			
3	Электрощитовая	13-Н (ч.п.3), 82-Н	29.2			
4	Мусоросборник					
5	Венткамера					
6	Насосная					
7	Машинное отделение	83-Н — 97-Н	185.5			
8	Лифты пассажирские	1ЛК (ч.п.3), 2ЛК (ч.п.2), 3ЛК (ч.п.3), 4ЛК (ч.п.3), 5ЛК (ч.п.3), 6ЛК (ч.п.4), 7ЛК (ч.п.4), 8ЛК (ч.п.4), 9ЛК (ч.п.4), 10ЛК (ч.п.5), 11ЛК (ч.п.4), 12ЛК (ч.п.5), 13ЛК (ч.п.5), 14ЛК (ч.п.6), 15ЛК (ч.п.4)	14.5			
Итого			465.5			

149
II. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ), ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Колясочная					
2	Консьержная					
3	Культурно-просветительное	39-Н (ч.п.1 — 4, 6 — 8)	123.6			
4	Прочее	6-Н (ч.п.2 — 11), 8-Н, 9-Н (ч.п.1 — 3, 5), 11-Н, 12-Н (ч.п.2 — 3), 28-Н — 29-Н, 43-Н, 45-Н, 47-Н, 60-Н, 63-Н, 81-Н (ч.п. 1 — 2, 4 — 5), 98-Н, 80-Н	1706.6			
5	Складское	13-Н (ч.п.1 — 2, 4), 14-Н — 17-Н, 20-Н (ч.п. 1, 3 — 5), 21-Н (ч.п.1 — 2, 4 — 10), 22-Н, 25-Н, 27-Н, 30-Н — 32-Н, 33-Н (ч.п. 1 — 2, 4), 44-Н, 50-Н	2325.9			
6	Учрежденческое	41-Н	12.2			
Технологические помещения:						
1	Теплоцентр	9-Н (ч.п.4), 12-Н (ч.п.1), 20-Н (ч.п. 2), 23-Н, 33-Н (ч.п.3), 81-Н (ч.п.3)	201.9			
2	Водомерный узел	6-Н (ч.п.1), 21-Н (ч.п.3), 39-Н (ч.п.5)	34.4			
3	Электрощитовая	13-Н (ч.п.3), 82-Н	29.2			
4	Мусоросборник					
5	Венткамера					
6	Насосная					
7	Машинное отделение	83-Н — 97-Н	185.5			
Итого			4619.3			

ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ, ЛИФТЫ, КОРИДОРЫ И Т.П., ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Лестничная клетка	1ЛК — 15ЛК, 17ЛК — 30ЛК	4094.4			
Итого			4094.4*			
*в т.ч. лифты пассажирские - 14.5 кв.м						

НЕОБОРУДОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ, ЯВЛЯЮЩАЯСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№№ по порядку	Номера необорудованных частей	Этаж расположения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас без учета коэф. / с учетом коэф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	1 н.ч. - бн.ч.	чердак	479.9			
Итого			479.9			

150
II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (КВ. М.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее водоснабжение		Газо-снабжение		Напряжение электросети				
		местная	центр.	печное	печное газовое	от автономного источника отопления	центральное				калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное	Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	вольт	
							от ТЭЦ минэнерго	на твердом топливе	на газе	от собственной котельной														от групповой или квартальной котельной	на газе
24.09.21	39809.7	-	39809.7	-	-	-	45948,3	-	-	-	-	-	-	-	-	39809.7	-	33932.6	577.5	-	15	34510.1	-	43171,8	

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

Подлитера	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
A	Осн.стр.кв.669 (мансарда)		1181.5		1182
A	Основное строение		533.0	22.54	12014
A	Основное строение		488.0	18.80	9174
A	Основное строение		460.0	22.83	10502
A	Основное строение		367.0	19.05	6991
A	Основное строение		424.2	3.60	1527
A	Основное строение		53.8	15.20	818
A	Основное строение		331.8	3.60	1194
A	Основное строение		7385.1	22.68	167494
A	Основное строение (арки)		-8821.0	1.00	-8821
A	Основное строение (мансарда)		939.0	2.50	2348
A	Основное строение (обор.подв.)		801.3	2.30	1843
A	Основное строение (обор.подв.)		53.8	2.30	124
A	Основное строение (обор.подв.)		608.3	2.90	1764
A	Основное строение (обор.подв.)		6913.8	2.35	16247
A	Осн.стр.кв.661 (мансарда)		82.0	2.68	220
A	Осн.стр.кв.529 (мансарда)		108.4	2.85	309
A	Осн.стр.83-Н (тех.этаж)		27.6	2.30	63
A	Осн.стр.84-Н (тех.этаж)		26.1	2.29	60
A	Осн.стр.85-Н (тех.этаж)		16.9	2.40	41
A	Осн.стр.86-Н (тех.этаж)		15.4	2.67	41
A	Осн.стр.87-Н (тех.этаж)		10.9	2.68	29
A	Осн.стр.88-Н (тех.этаж)		11.2	2.77	31
A	Осн.стр.89-Н (тех.этаж)		19.1	2.87	55
A	Осн.стр.90-Н (тех.этаж)		19.0	2.53	48
A	Осн.стр.91-Н (тех.этаж)		20.6	2.98	61
A	Осн.стр.92-Н (мансарда)		18.8	2.56	48
A	Осн.стр.93-Н (тех.этаж)		13.6	2.55	35
A	Осн.стр.94-Н (тех.этаж)		10.5	2.74	29
A	Осн.стр.95-Н (тех.этаж)		10.0	2.52	25
A	Осн.стр.96-Н (тех.этаж)		26.2	2.33	61
A	Осн.стр.97-Н (тех.этаж)		20.8	2.38	50
	Итого по строению:				225607

151

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

По состоянию на «22» июля 2021 г.

Подлитера А Группа капитальности II сборник № 28
 Вид внутренней отделки повышенный таблица № 31 г

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Заметные искривления линии цоколя	9		9	45	4.05	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами	24	+2.3	26.3	45	11.84	
	б. Перегородки	гипсокартонные; из стеклопластика; кирпичные; деревянные							
3	Перекрытия	чердачное	Диагональные трещины на потолке	13		13	35	4.55	
		междуэтажное							85%-деревянные балки с деревянным заполнением; 15%-по металлическим балкам с бетонным заполнением
		надподвальное							бетонные
4	Крыша	металлическая по деревянным стропилам	Неплотности фальцев	2		2	25	0.50	
5	Полы	дощатые; линолеумные; паркетные; из керамической плитки; ламинированные; бетонные	Стертости в ходовых местах; выбоины	11		11	35	3.85	
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные; из металлопластика	10		10	35	3.50	
		Дверные	металлические; остекленные; металлопластиковые; деревянные						Дверные полотна осели
7	Внутр. отделка	а. б.	подвесные потолки; подшивные потолки; обшивка стен гипсокартонными листами; оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	10		10	35	3.50	
		Наружн. отделка архитектур. оформ.	а. б. в.						лицевой фасад среднего архитектурного оформления, дворовой фасад простого архитектурного оформления
8	Санитарно-технические устройства	Центр. отопление	от ТЭЦ	18		18	25	4.50	
		Автономное отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Электроосвещен.	скрытая и открытая проводка						
		Радио	скрытая и открытая проводка						
		Телефон	скрытая и открытая проводка						
		Телевидение	от коллективных антенн; кабельное телевидение						
		Ван	с газ. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. вод.						да
		Горячее водосн.	централизованное						
		Электроплиты	есть (кв.229, 531,654)						
		Вентиляция	естественная						
		Газоснабжение	центральное						
Мусоропровод									
Лифты	пассажирские								
Канализация	сброс в городскую сеть								
9	Разные работы	лестницы сборные железобетонные	Выбоины и околы местами в ступенях	3		3	35	1.05	
Итого				100.0		102.3		37.34	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 37\%$

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

152

Подлитера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7		Внутр. отделка							
		а.							
		б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ.							
8	Санитарно-технические устройства	Центр. отопление							
		Автономное отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ван	с газ. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация									
9	Разные работы								
Итого				100		100			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 0\%$

гр.7

153
VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Подлитера	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %			
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы							
								Оконные	Дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

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

Подлитера	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду						Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	28	31 г	куб. м	24.20	1.02	0.97	0.89		0.93				0.82	19.84	205607	4079243	37	2569923
А	Основное строение	28	31 г	куб. м	24.20	1.02	0.97	0.89		0.93				0.82	19.84	20000	396800	37	249984
																Всего:	4476043		2819907
Стоимость в ценах 2021 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																662230562		417205241	

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 24 » сентября 2021 г.	« »	20 г.	« »	20 г.
Инвентаризатор.....	Киселева М.Н.				
Проверил бригадир.....	Шилова Н.А.				

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности

_____ (_____ В.Б.Митичева _____)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы 8 листов.
2. Ведомость помещений и их площадей 80 листов

*) Площадь здания определена в пределах внутренних поверхностей наружных стен в соответствии с приказом Росрестра от 23.10.2020 №П/0393

ПРИЛОЖЕНИЕ №5.
Иконографические материалы

Список иллюстраций

Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/

Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/

Илл. 3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 64.

Илл. 4. «Подробный планъ столичнаго города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/

Илл. 5. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 104.

Илл. 6. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.

Илл. 7. План Санкт-Петербурга Мусницкого 1868 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/

Илл. 8. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1896/

Илл. 9. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/

Илл. 10. План Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933leningrad/

Илл. 11. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/

Илл. 12. Спутниковый снимок. 2023 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс]
URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.342664%2C59.929313&z=17>

Илл. 13. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 147. Двор Купеческой жены Никулиной. 1822 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 1-4.

Илл. 14. План по Московской части 2-го квартала № 51 и 147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 11-14.

Илл. 15. План двора, принадлежащий наследникам купца Никулина Московской части 2-го квартала под № 51/147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 30-33.

Илл. 16. План двора наследников купца Никулина, состоящего Московской части 2-го квартала под № 54/147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 46-49.

Илл. 17. План двора жены титулярного советника Марии Федоровны Руадзе Московской части 2-го квартала под № 52 и 54. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 54об-55.

Илл. 18. Фасад каменного четырехэтажного на подвалах дома, предполагаемого к постройке во дворе жены титулярного советника Марии Федоровны Руадзе Московской части 2-го квартала под № 146 и 147 по набережной р. Фонтанки. 1861 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 73-75.

Илл. 19. План двора жены титулярного советника Руадзе, состоящего Московской части 2-го квартала под № 146 и 147. 1862 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 76об-78.

Илл. 20. План двора Княгини Саломии Агафовны Эристовой Московской части 1-го участка №№ 52, 54, 17-19. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 145-147.

Илл. 21. План двора, принадлежащего княгине Эристовой и состоящего в С. Петербурге, Московской части, 1-го участка по набережной р. Фонтанки под № 54. Участок № 2. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 178.

Илл. 22. План двора действительного статского советника Франка, состоящего Московской части 1-го участка № 54-м по Фонтанке. 1873 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 89об.

Илл. 23. План двора действительного статского советника Франка Московской части 1-го участка под № 54. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 173.

- Илл. 24. План двора наследников действительного статского советника Г.И. Франка, Московской части 4-го участка по набережной реки Фонтанки под № 58. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 196-199.
- Илл. 25. План двора совладельцев Брюгген, Васильевой, фон Вилкин Московской части 1-го уч. по Фонтанке № 52-54. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 252-255.
- Илл. 26. План двора его сиятельства графа М.П. Толстого Московской части 1-го участка по набережной реки Фонтанки под № 52-54 и по Троицкой улице под № 15-17. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 267-270.
- Илл. 27. План подвала. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 271-283.
- Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 328-340.
- Илл. 29. Фасад по наб. реки Фонтанки. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 285-292.
- Илл. 30. Фасад по Троицкой улице. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 343-350.
- Илл. 31. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. Нач. XX в. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-3630 ф.
- Илл. 32. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. 1912 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-9698 ф.
- Илл. 33. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. 1912 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-3609 ф.
- Илл. 34. Дом графа Толстого на Троицкой улице. 1912 г. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/685492>
- Илл. 35. Части фасадов домов №52 и №54 на набережной реки Фонтанки. 1939 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44279.
- Илл. 36. Части фасадов домов №54 и №56 на набережной реки Фонтанки. 1939 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44280.
- Илл. 37. Фасад дома №54 на набережной реки Фонтанки. 1949 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 72408.

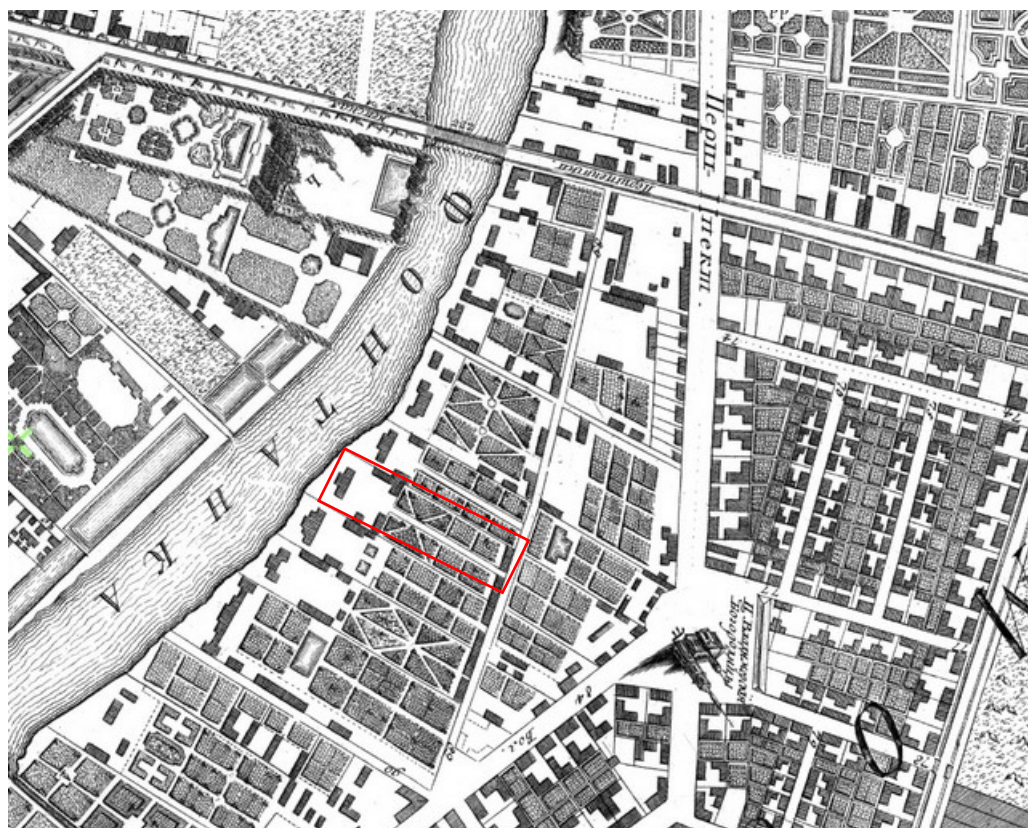
Илл. 38. Доходный дом графа М.П. Толстого. Ул. Рубинштейна 15-17 / наб. Фонтанки., 54. 1971 г. Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo487019.html>

Илл. 39. Набережная реки Фонтанки, дом 54. 1984 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-П-Б-14919 н.

Иллюстрации



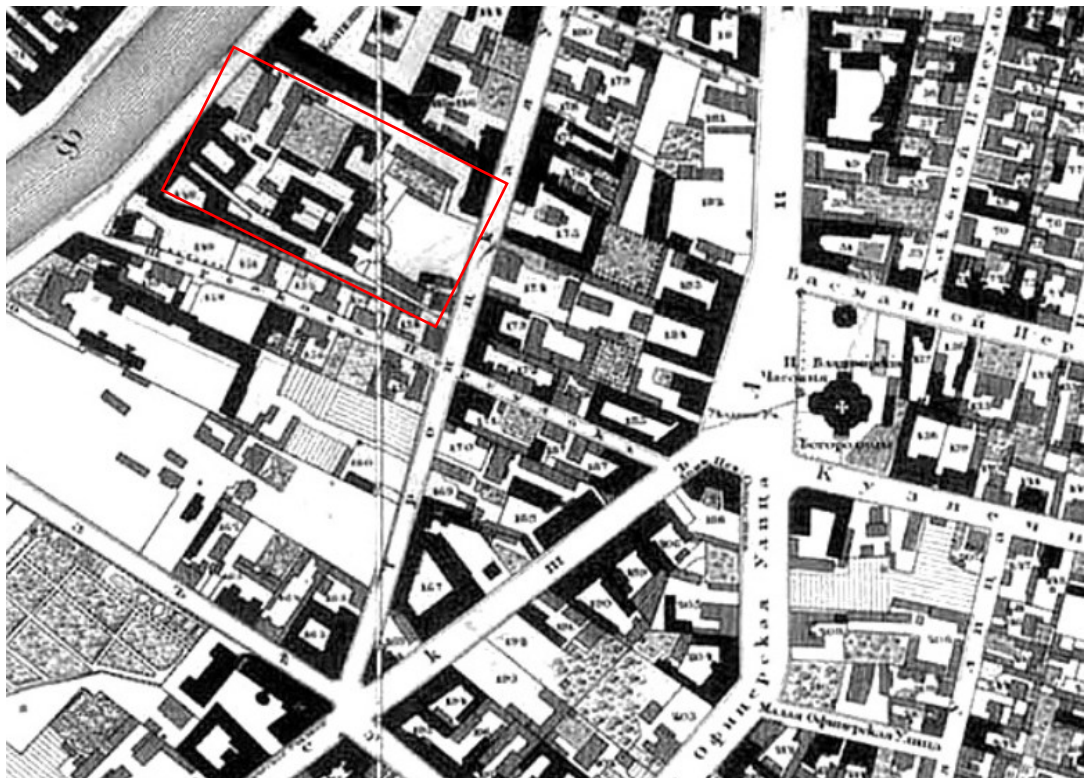
Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/



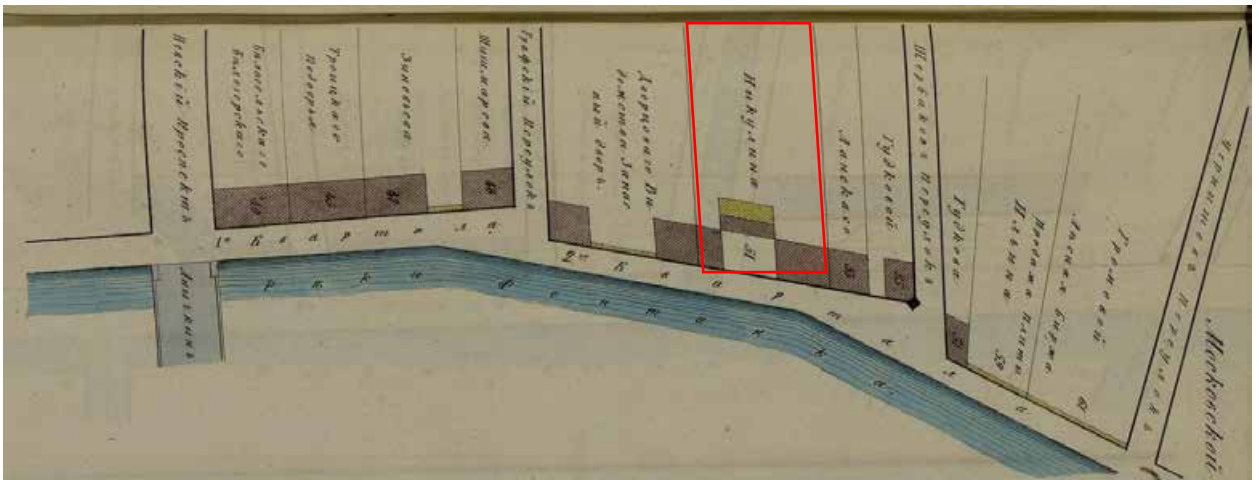
Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/



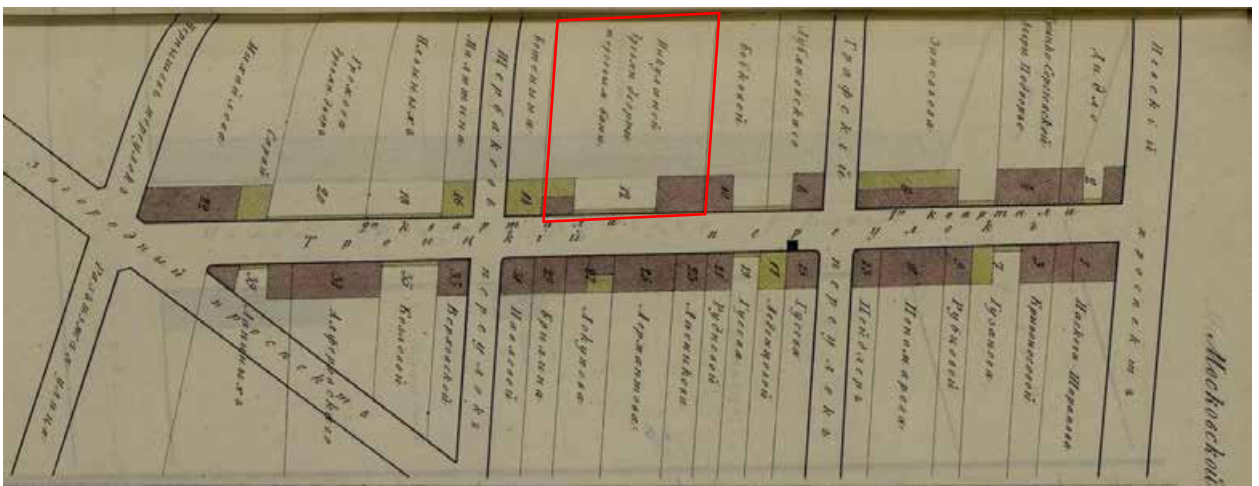
Илл. 3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 64.



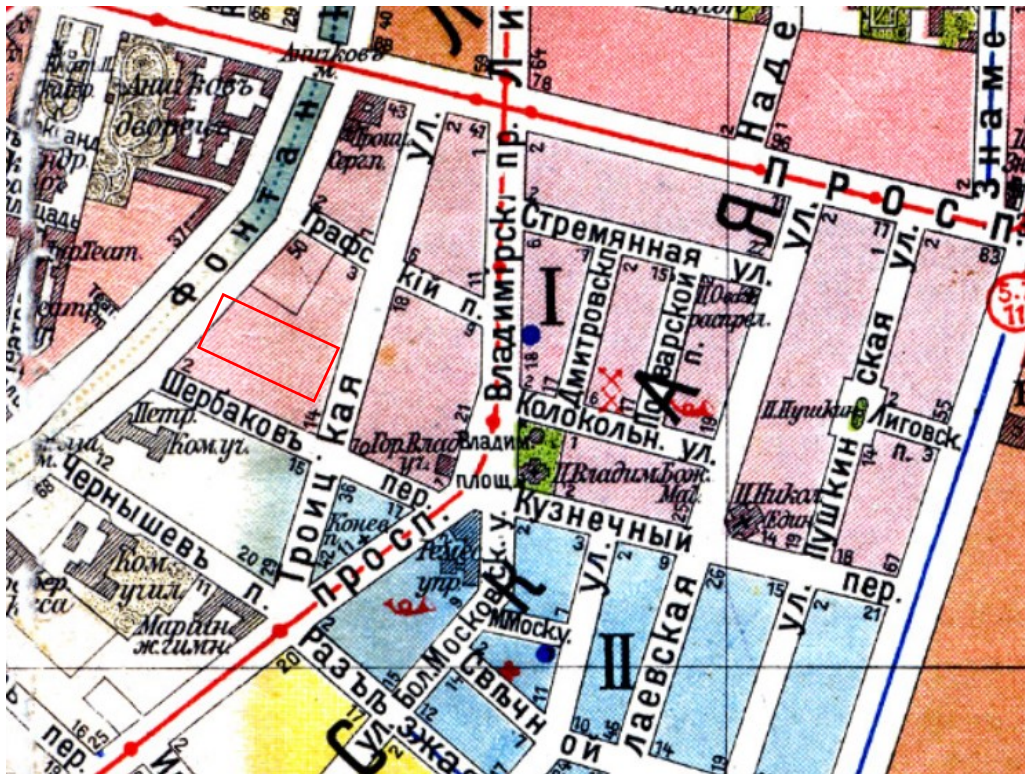
Илл. 4. «Подробный планъ столичнаго города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/



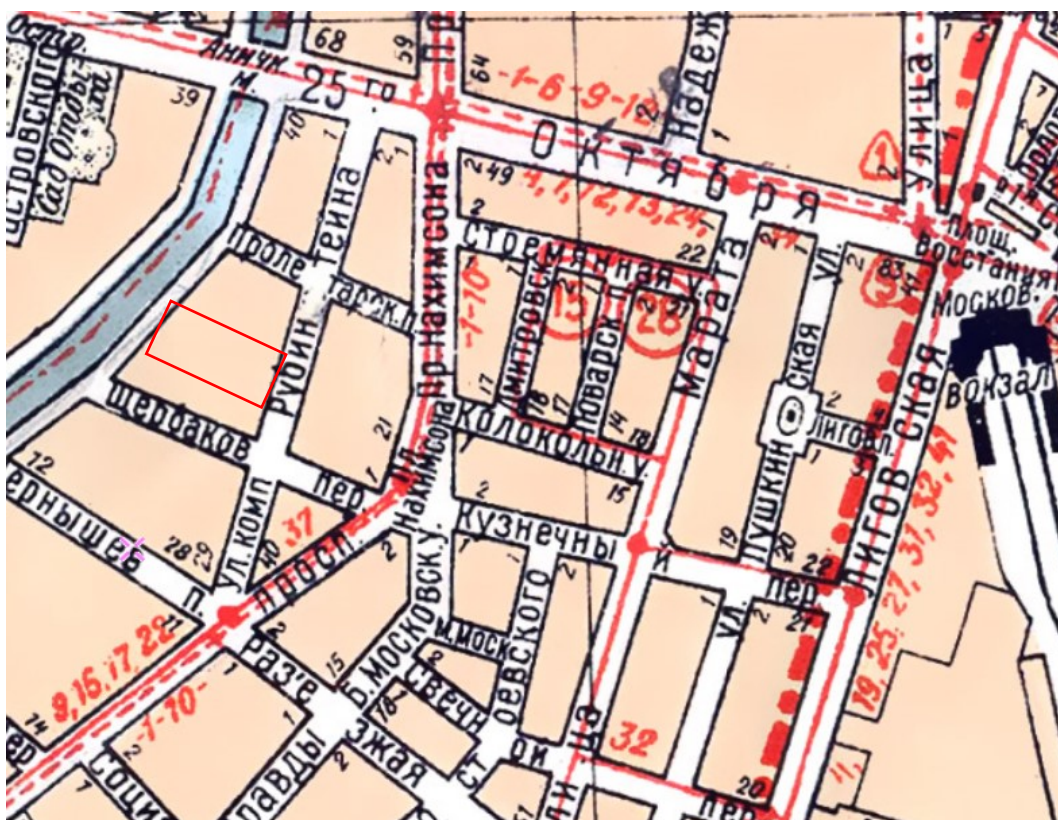
Илл. 5. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 104.



Илл. 6. Карта из «Атласа тринадцати частей С.Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.



Илл. 9. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/



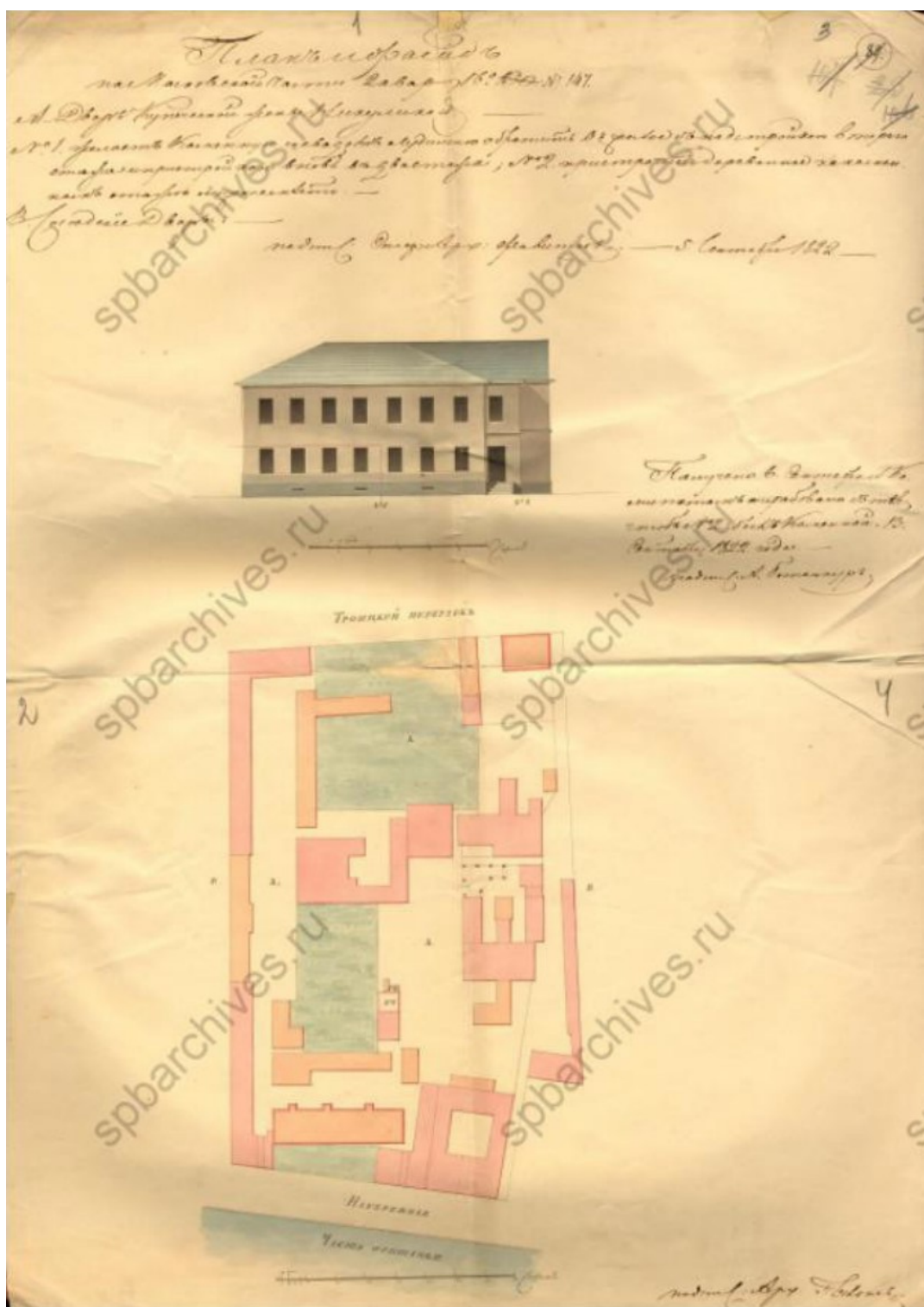
Илл. 10. План Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933leningrad/



Илл. 11. Спутниковая карта Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/



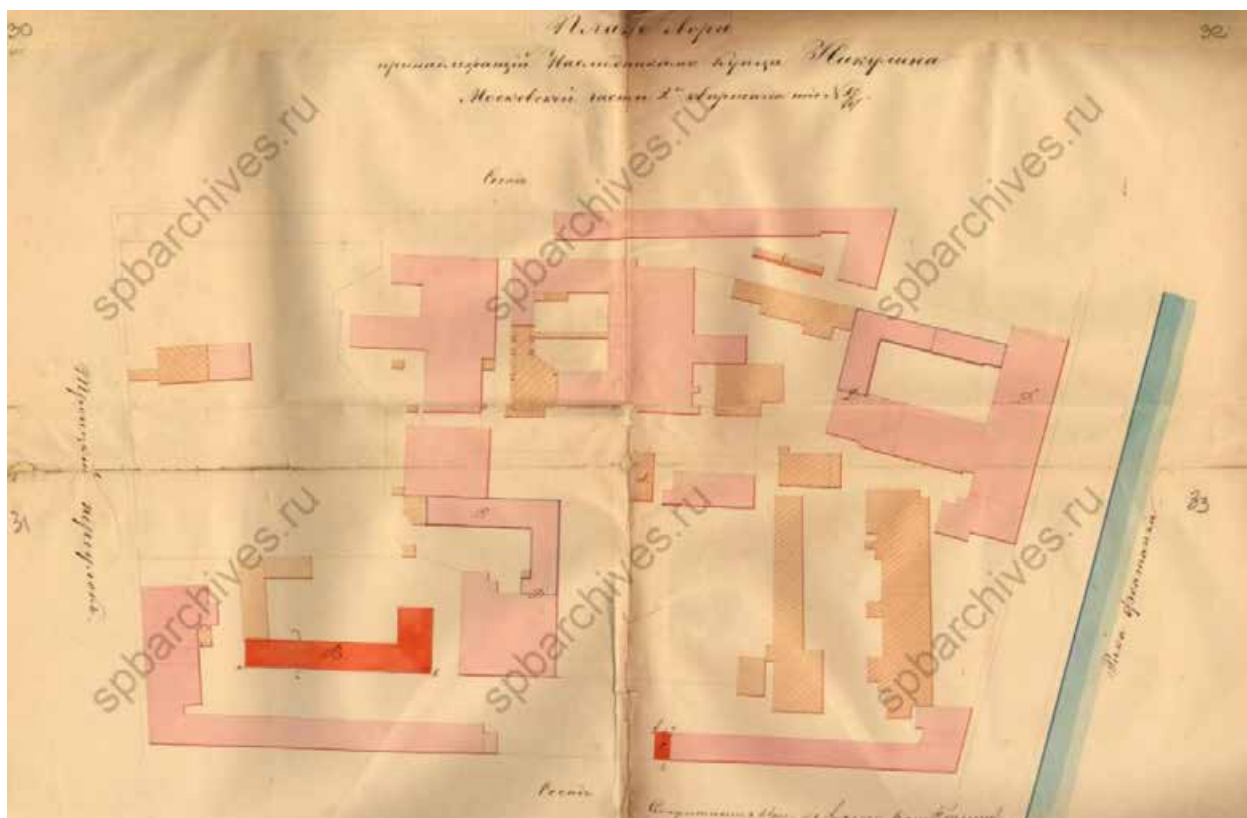
Илл. 12. Спутниковый снимок. 2023 г. Яндекс Карты [Электронный ресурс] URL: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/sputnik/?ll=30.342664%2C59.929313&z=17>



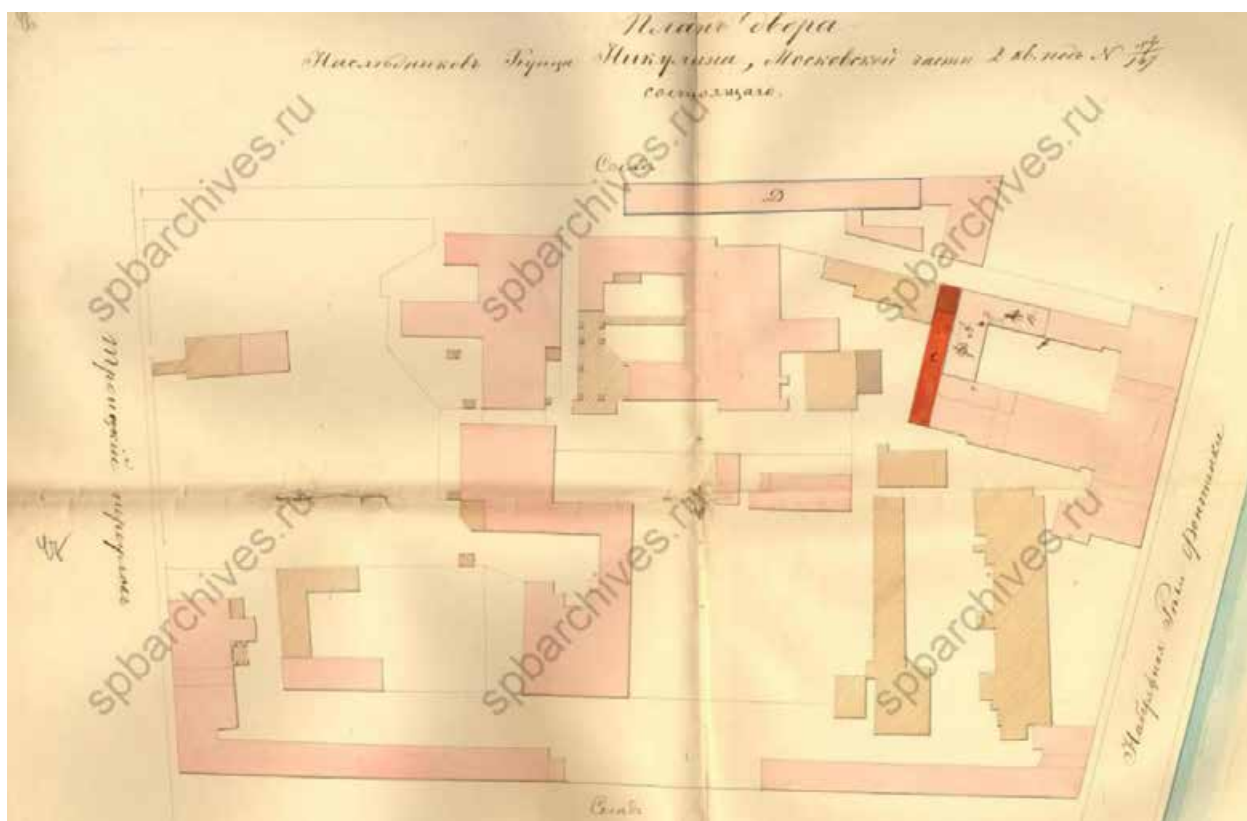
Илл. 13. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 147. Двор Купеческой жены Никулиной. 1822 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 1-4.



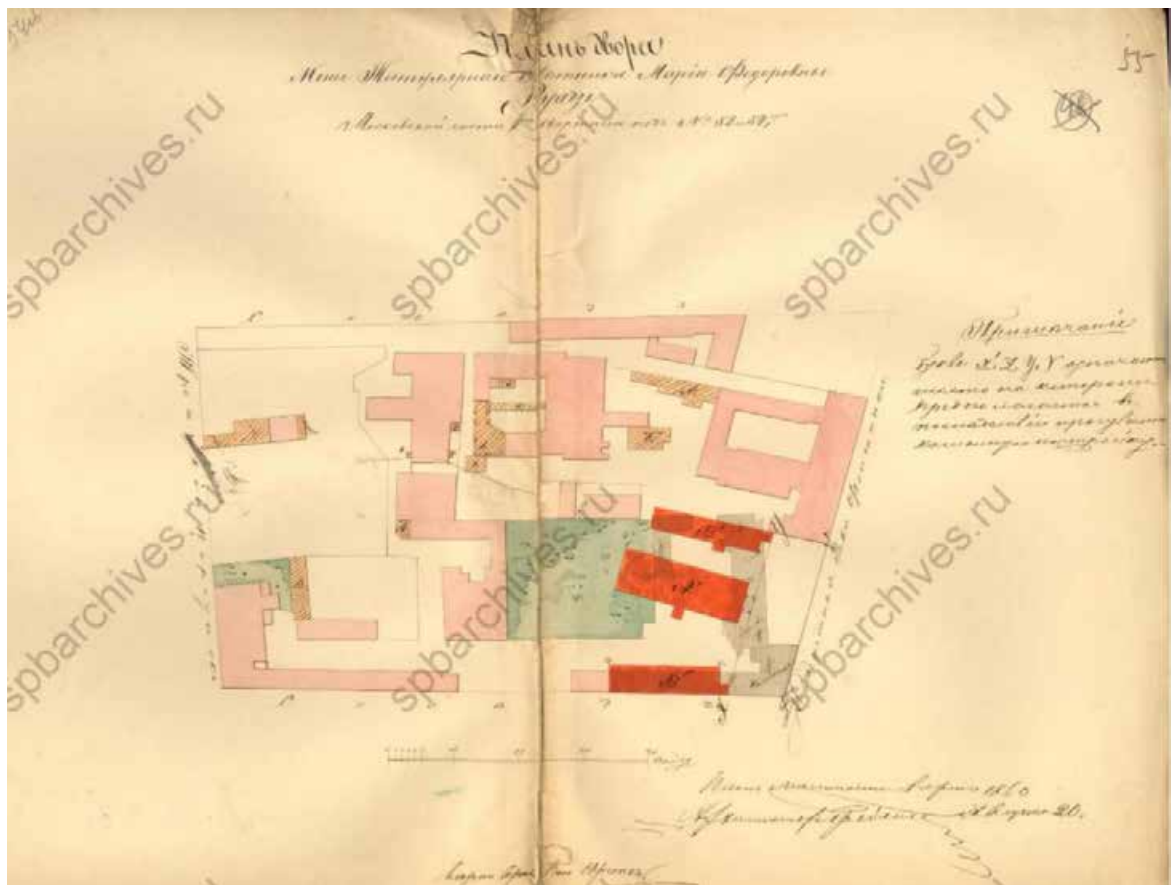
Илл. 14. План по Московской части 2-го квартала № 51 и 147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 11-14.



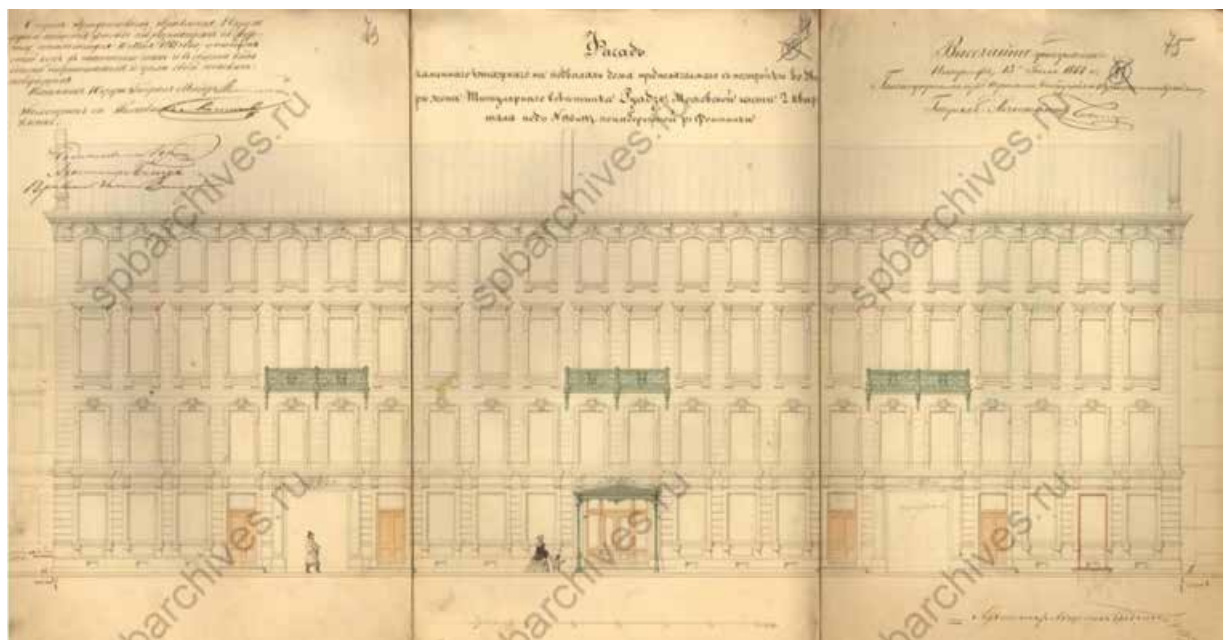
Илл. 15. План двора, принадлежащий наследникам купца Никулина Московской части 2-го квартала под № 51/147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 30-33.



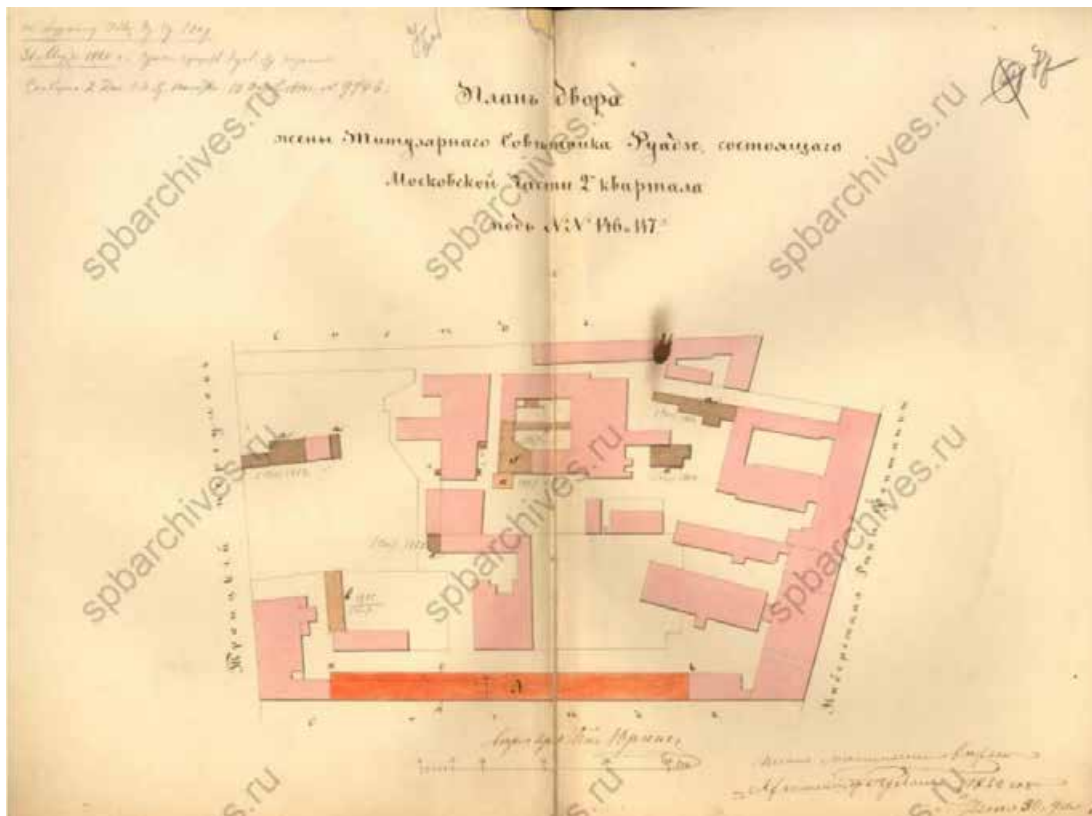
Илл. 16. План двора наследников купца Никулина, состоящего Московской части 2-го квартала под № 54/147. 1843 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 46-49.



Илл. 17. План двора жены титулярного советника Марии Федоровны Руадзе Московской части 2-го квартала под № 52 и 54. 1860 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 54об-55.



Илл. 18. Фасад каменного четырехэтажного на подвалах дома, предполагаемого к постройке во дворе жены титулярного советника Марии Федоровны Руадзе Московской части 2-го квартала под № 146 и 147 по набережной р. Фонтанки. 1861 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 73-75.



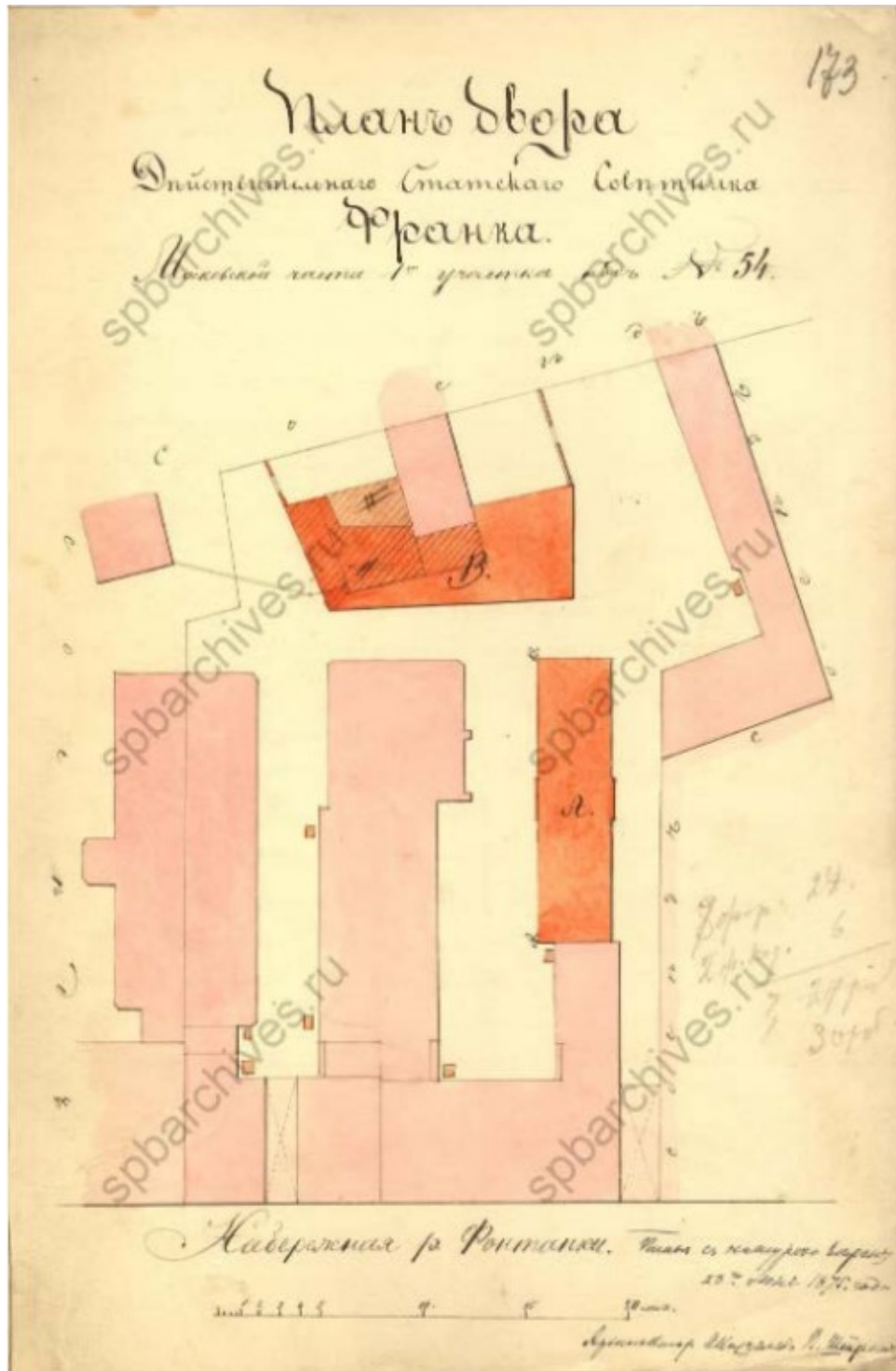
Илл. 19. План двора жены титулярного советника Руадзе, состоящего Московской части 2-го квартала под № 146 и 147. 1862 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 76об-78.



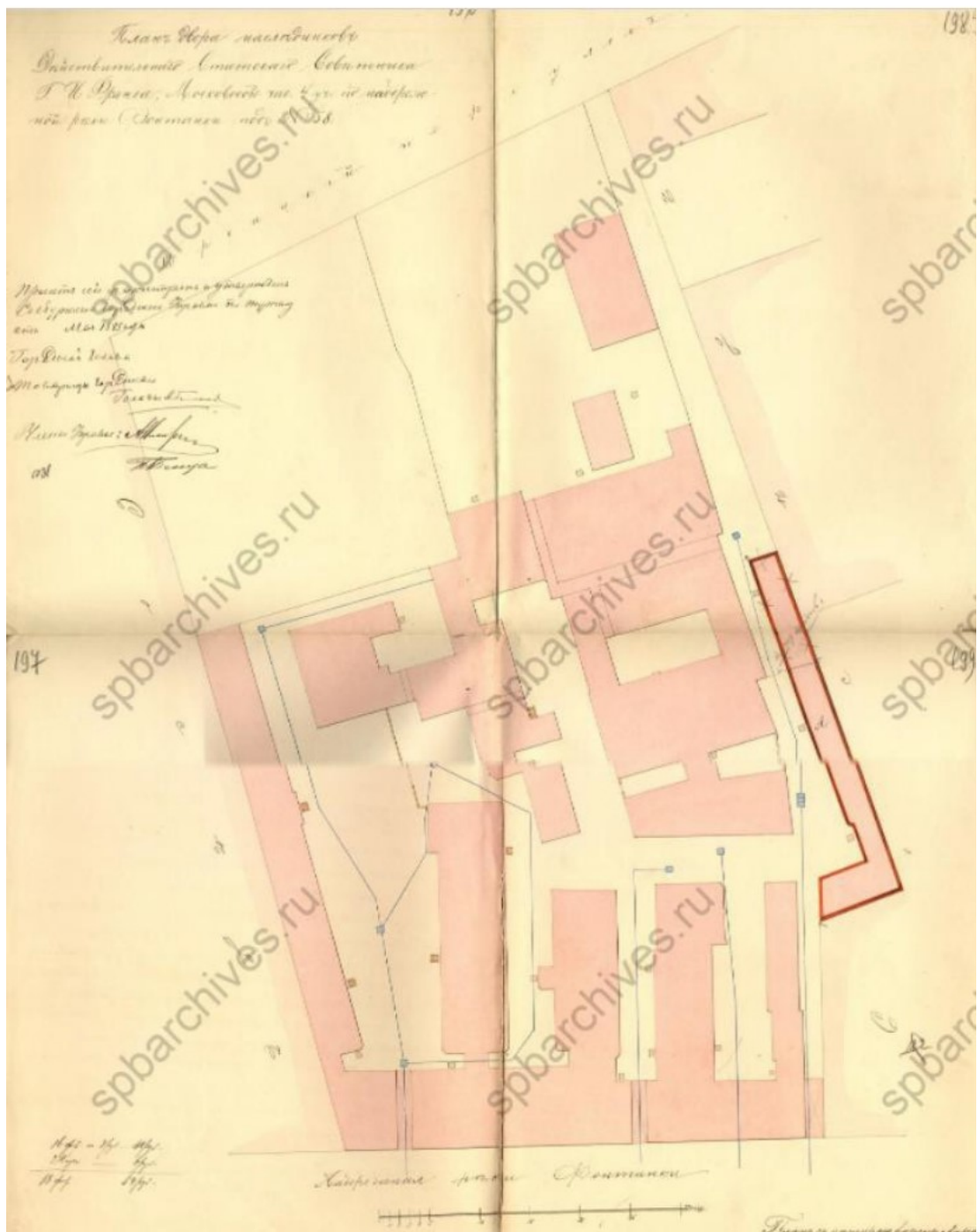
Илл. 20. План двора Княгини Саломии Агафовны Эристовой Московской части 1-го участка №№ 52, 54, 17-19. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 145-147.



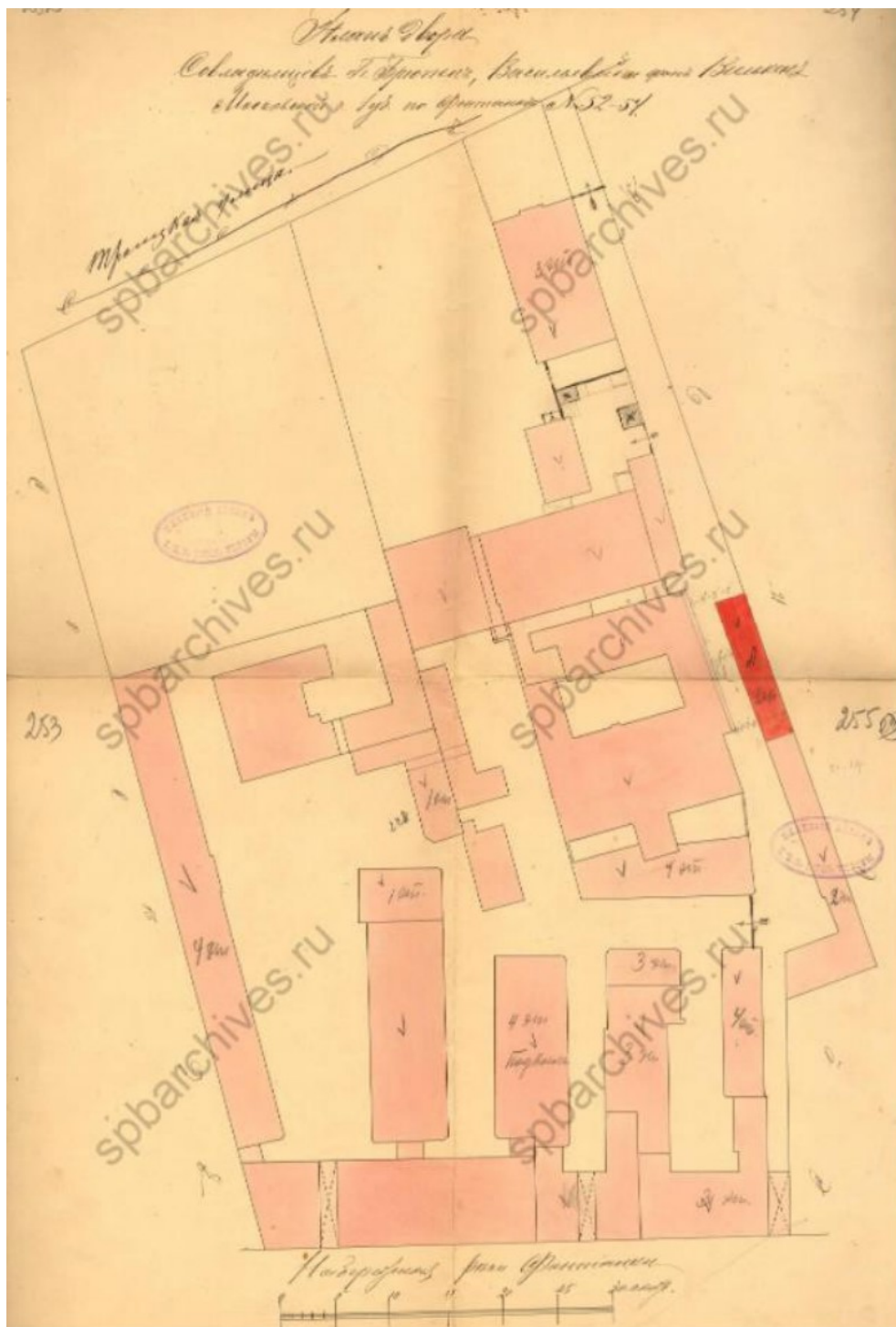
Илл. 21. План двора, принадлежащего княгине Эристовой и состоящего в С. Петербурге, Московской части, 1-го участка по набережной р. Фонтанки под № 54. Участок № 2. 1869 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 178.



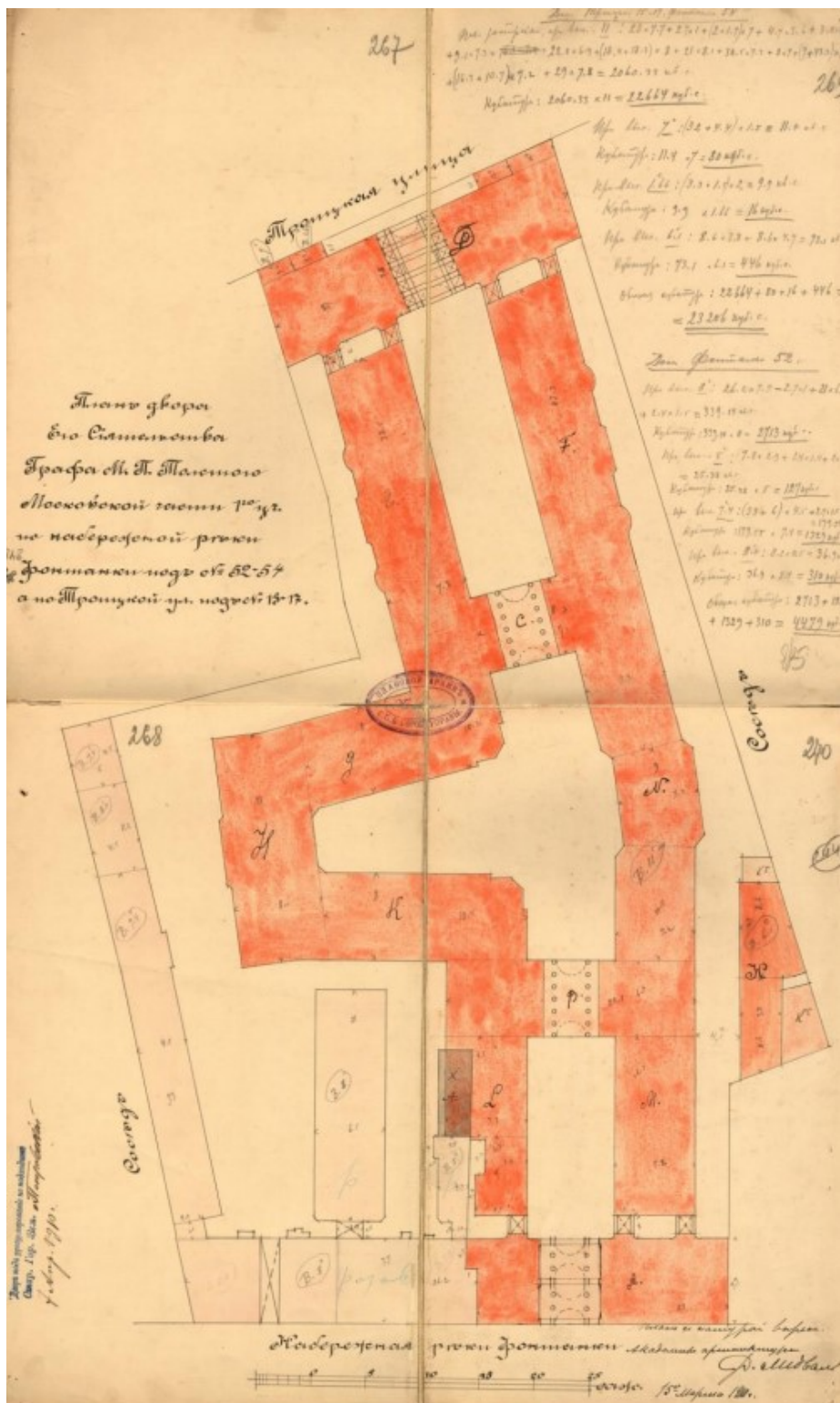
Илл. 23. План двора действительного статского советника Франка Московской части 1-го участка под № 54. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 173.



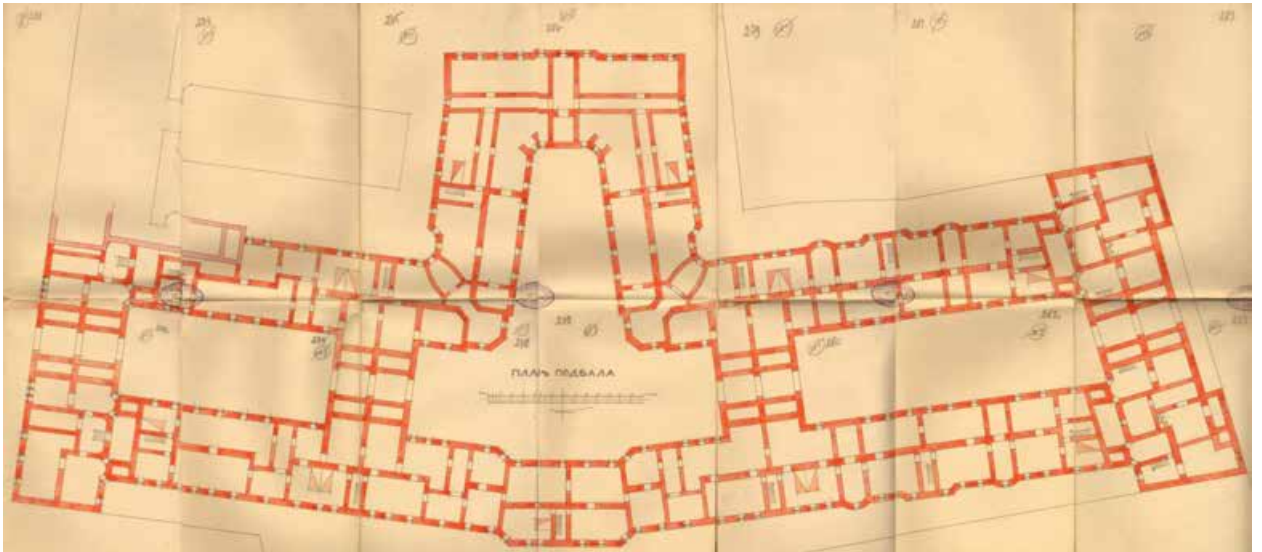
Илл. 24. План двора наследников действительного статского советника Г.И. Франка, Московской части 4-го участка по набережной реки Фонтанки под № 58. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 196-199.



Илл. 25. План двора совладельцев Брюгген, Васильевой, фон Вилкин Московской части 1-го уч. по Фонтанке № 52-54. 1898 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 252-255.



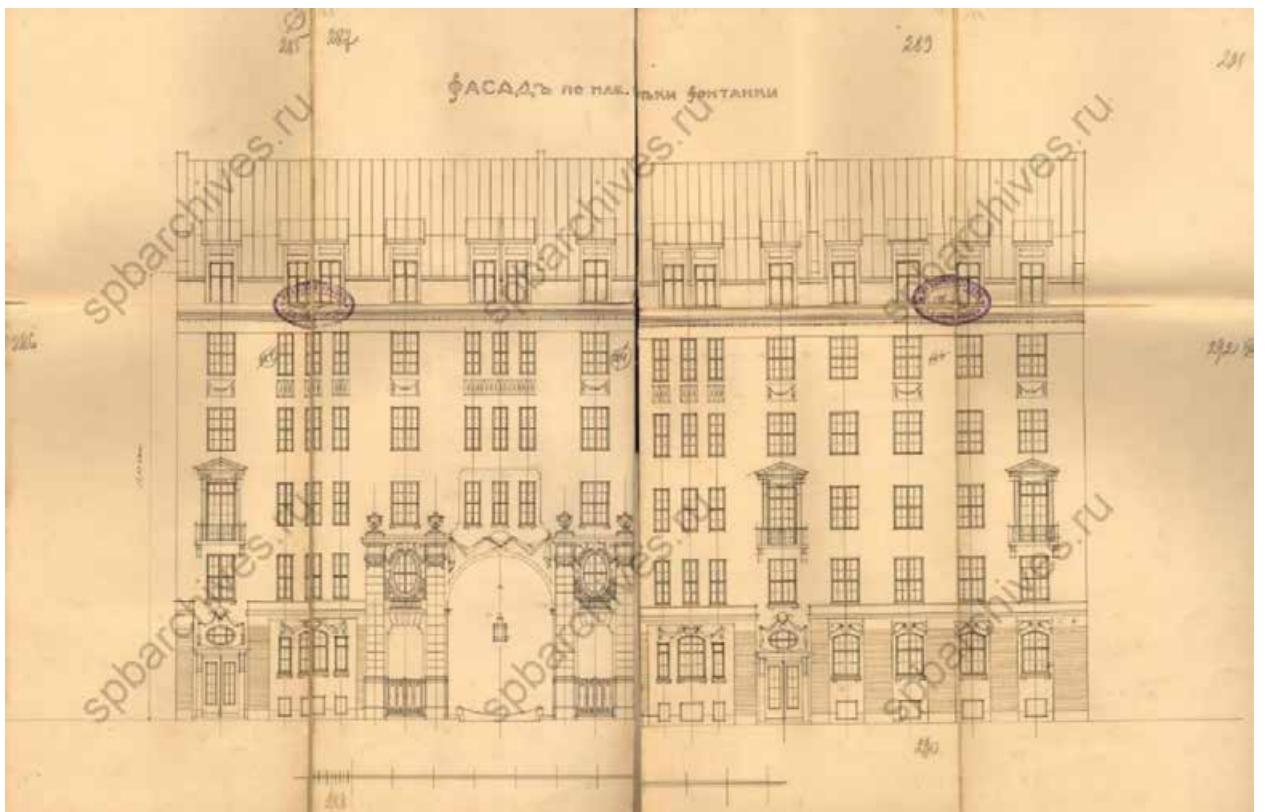
Илл. 26. План двора его сиятельства графа М.П. Толстого Московской части 1-го участка по набережной реки Фонтанки под № 52-54 и по Троицкой улице под № 15-17. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 267-270.



Илл. 27. План подвала. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 271-283.



Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 328-340.



Илл. 29. Фасад по наб. реки Фонтанки. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 285-292.



Илл. 30. Фасад по Троицкой улице. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5313. Л. 343-350.



Илл. 31. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. Нач. XX в. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-3630 ф.



Илл. 32. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. 1912 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-9698 ф.



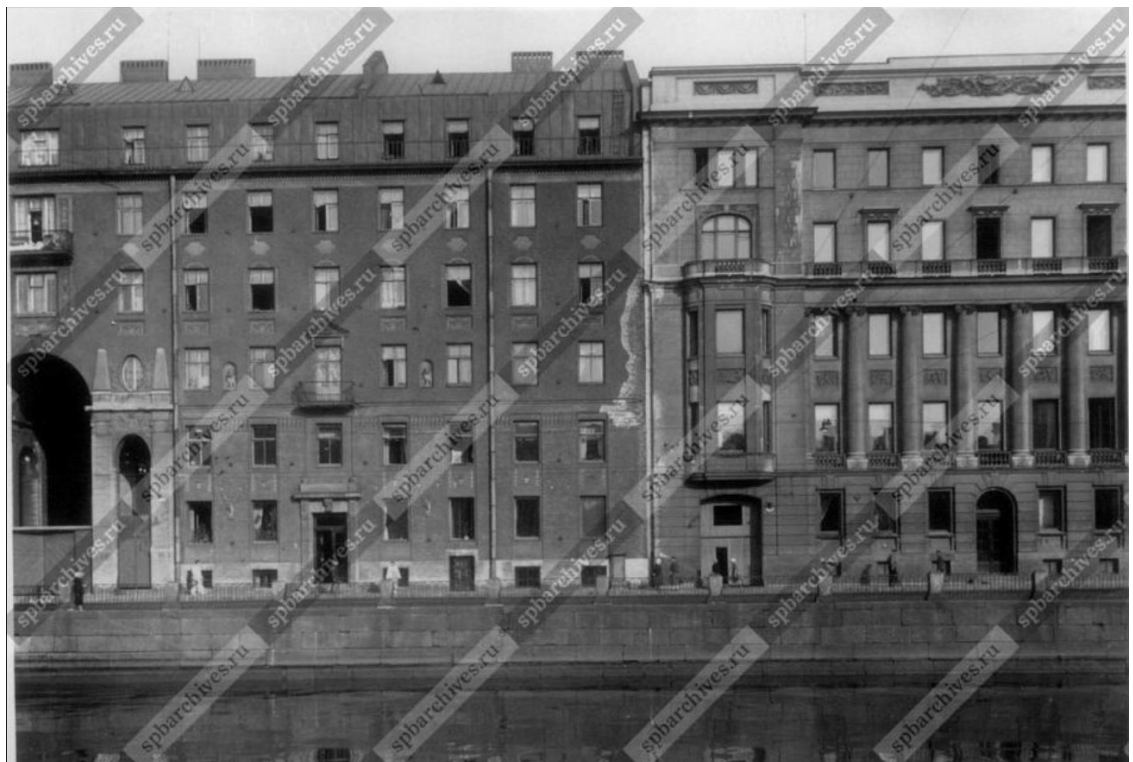
Илл. 33. Набережная реки Фонтанки, дом № 54. Доходный дом графа М. П. Толстого. 1912 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-A-3609 ф.



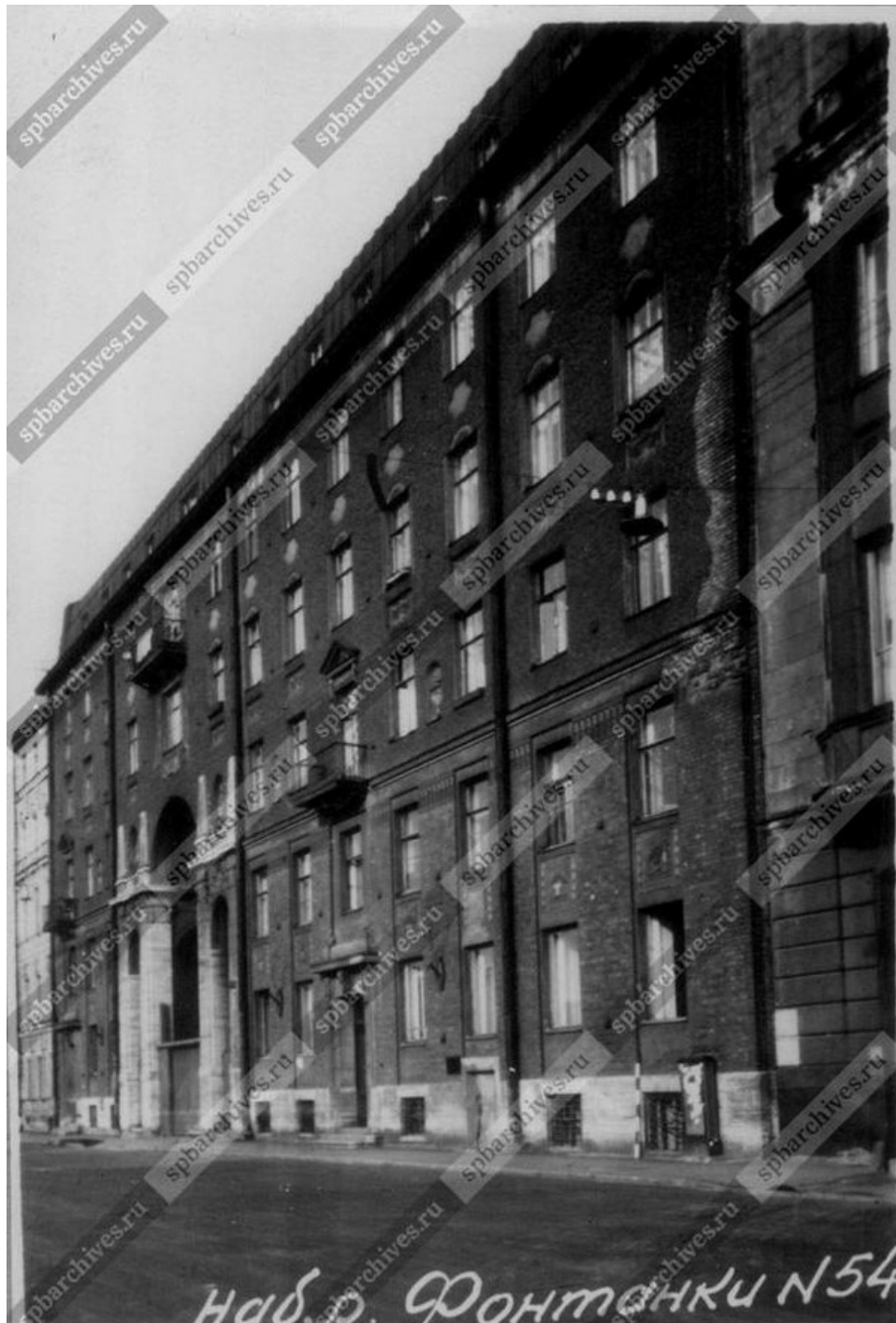
Илл. 34. Дом графа Толстого на Троицкой улице. 1912 г. Retro View of Mankind's Habitat [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/685492>



Илл. 35. Части фасадов домов №52 и №54 на набережной реки Фонтанки. 1939 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44279.



Илл. 36. Части фасадов домов №54 и №56 на набережной реки Фонтанки. 1939 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 44280.



Илл. 37. Фасад дома №54 на набережной реки Фонтанки. 1949 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 72408.



Илл. 38. Доходный дом графа М.П. Толстого. Ул. Рубинштейна 15-17 / наб. Фонтанки., 54. 1971 г. Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo487019.html>



Илл. 39. Набережная реки Фонтанки, дом 54. 1984 г. СПбГБУК «Государственный музей истории Санкт-Петербурга». ГМИ СПб Инв.№-II-Б-14919 н.

ПРИЛОЖЕНИЕ №6.

Фотофиксация

(фото: О.А. Блинов, 05.09.2025)

Перечень фотографий:

- Фото №1.** Лицевой фасад по наб. р. Фонтанки.
- Фото №2.** Лицевой фасад по наб. р. Фонтанки, парадный вход.
- Фото №3.** Квартира №263, пом. 1 (прихожая).
- Фото №4.** Квартира №263, пом. 1 (прихожая).
- Фото №5.** Квартира №263, пом. 2 (комната).
- Фото №6.** Квартира №263, пом. 2 (комната).
- Фото №7.** Квартира №263, пом. 9 (коридор).
- Фото №8.** Квартира №263, пом. 3 (комната).
- Фото №9.** Квартира №263, пом. 3 (комната).
- Фото №10.** Квартира №263, пом. 5 (комната).
- Фото №11.** Квартира №263, пом. 5 (комната).
- Фото №12.** Квартира №263, пом. 8 (санузел).
- Фото №13.** Квартира №263, пом. 9 (коридор).
- Фото №14.** Квартира №263, пом. 11 (санузел).
- Фото №15.** Квартира №263, пом. 12 (комната).
- Фото №16.** Квартира №263, пом. 12 (комната).
- Фото №17.** Квартира №263, пом. 13 (коридор).
- Фото №18.** Квартира №263, пом. 14 (кухня).
- Фото №19.** Квартира №263, пом. 14 (кухня).
- Фото №20.** Квартира №263, пом. 15 (прихожая).
- Фото №21.** Квартира №263, пом. 15 (прихожая).
- Фото №22.** Квартира №23, пом. 17 (санузел).
- Фото №23.** Квартира №263, пом. 16 (комната).
- Фото №24.** Квартира №263, пом. 16 (потолок).
- Фото №25.** Лестничная площадка второго этажа, вход в квартиру №263 (дверное заполнение).
- Фото №26.** Лестничная площадка второго этажа, вход в квартиру №263 (декор дверного заполнения).



Фото №1. Лицевой фасад по наб. р. Фонтанки.



Фото №2. Лицевой фасад по наб. р. Фонтанки, парадный вход.

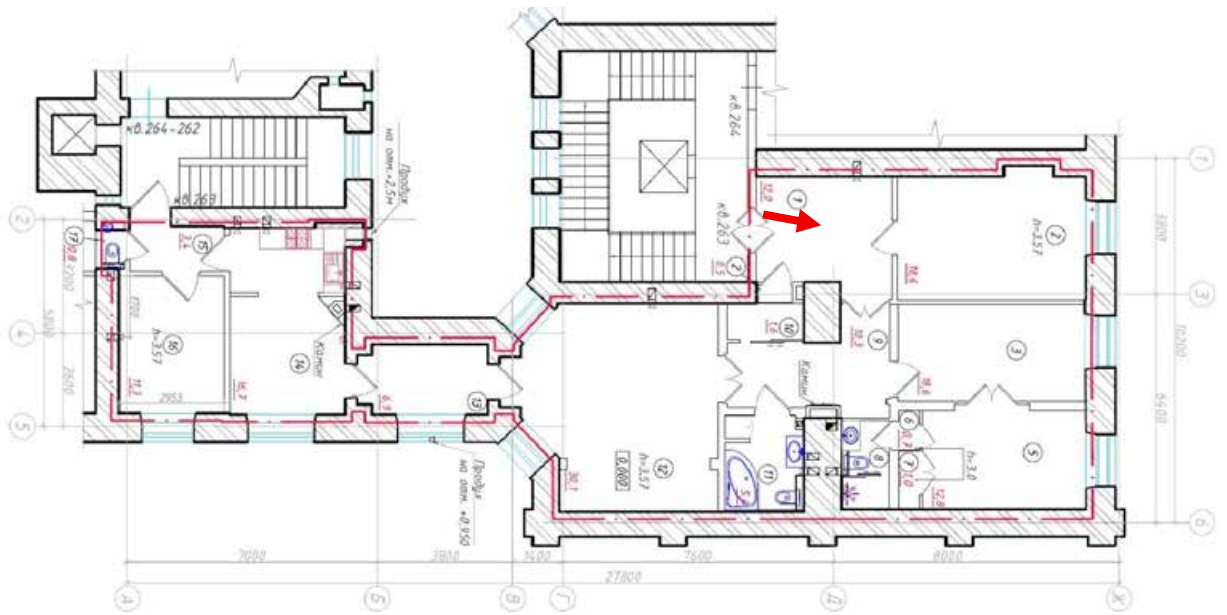


Фото №3. Квартира №263, пом. 1 (прихожая).

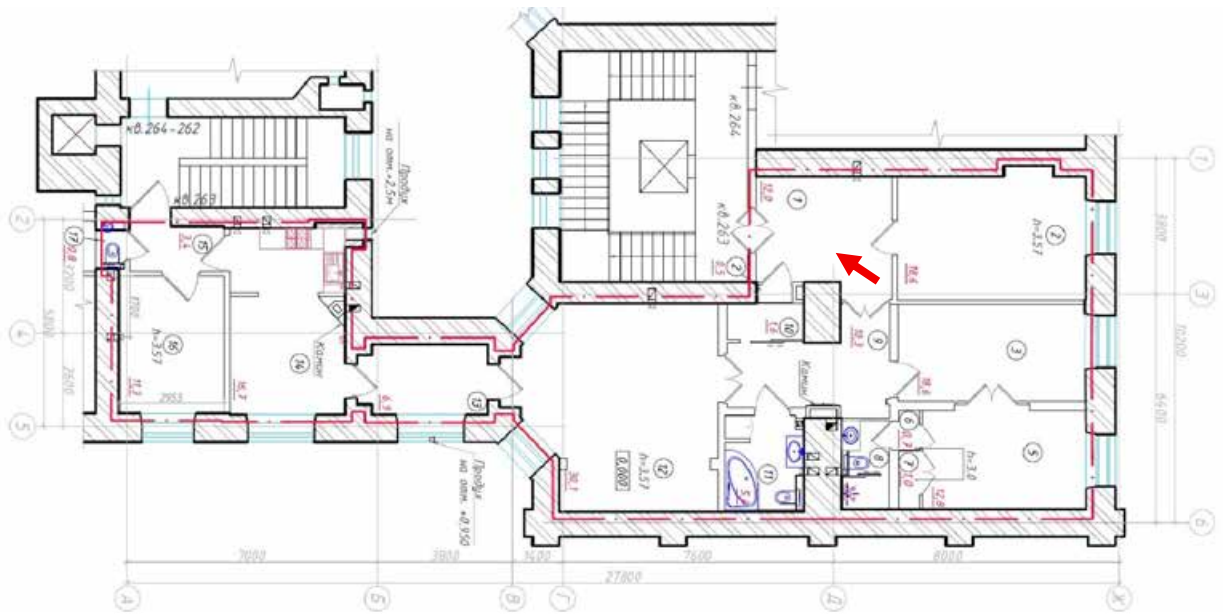


Фото №4. Квартира №263, пом. 1 (прихожая).

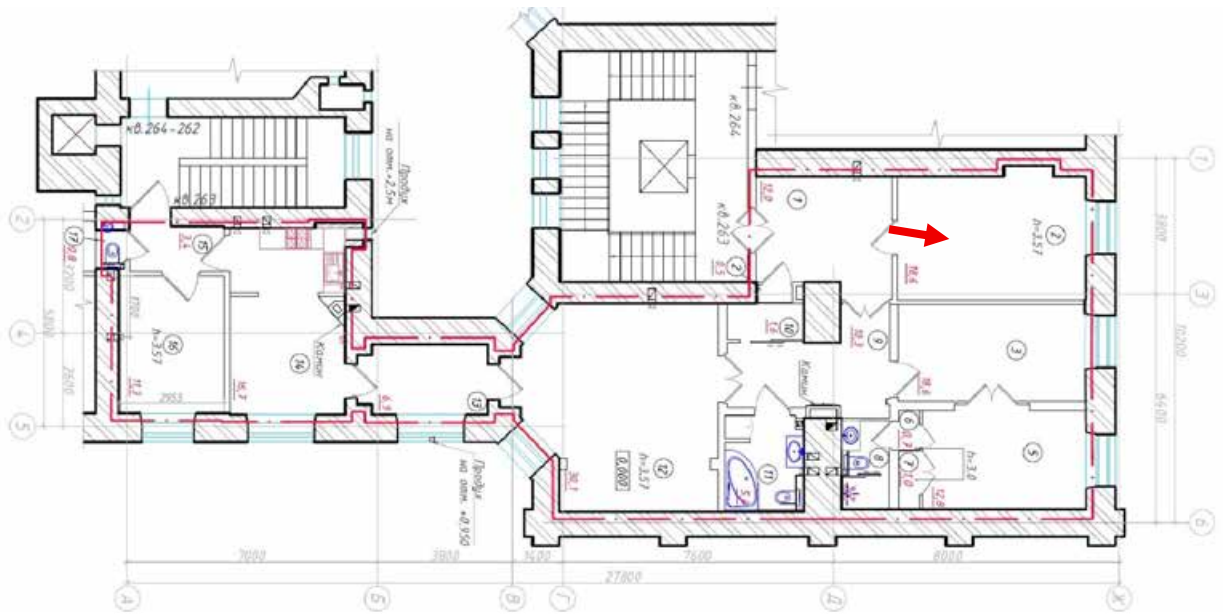


Фото №5. Квартира №263, пом. 2 (комната).

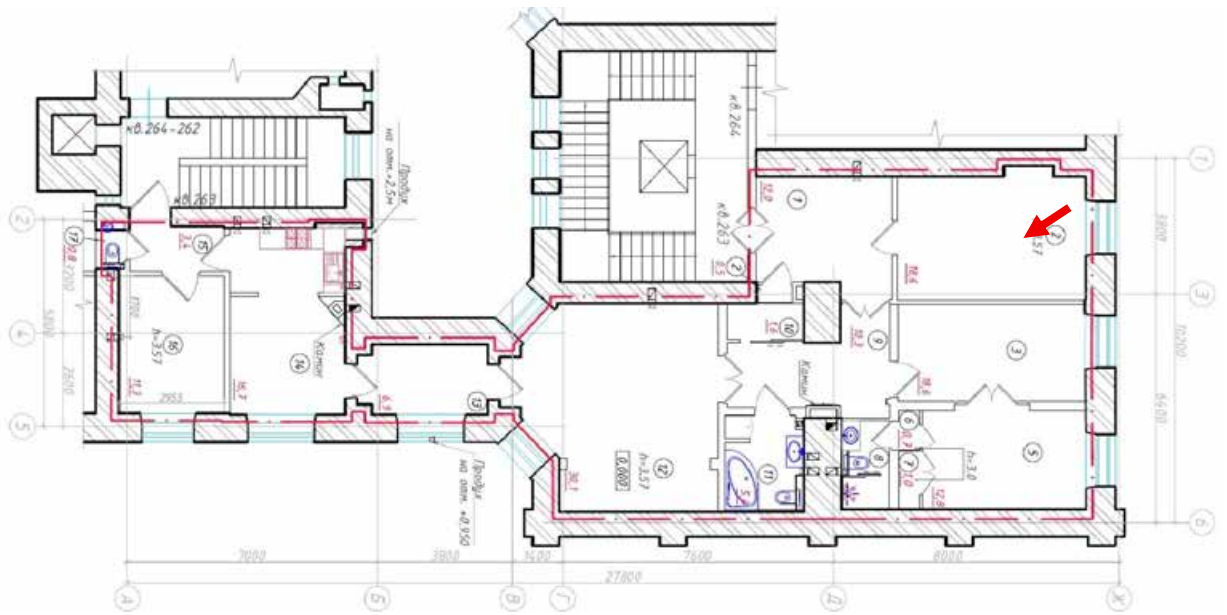


Фото №6. Квартира №263, пом. 2 (комната).

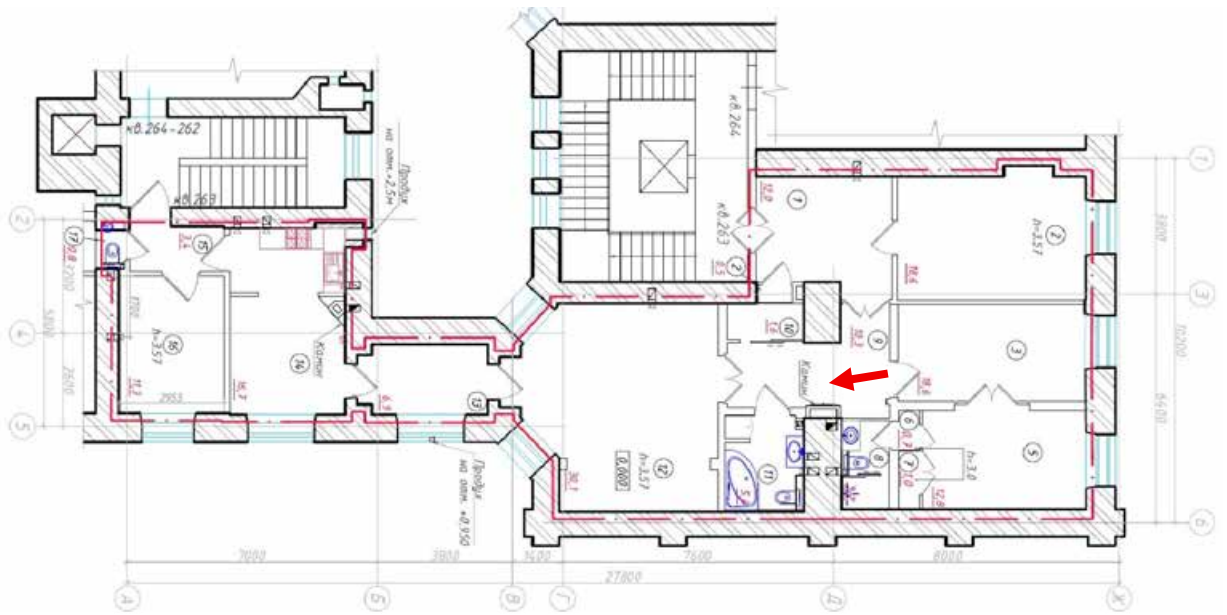


Фото №7. Квартира №263, пом. 9 (коридор).

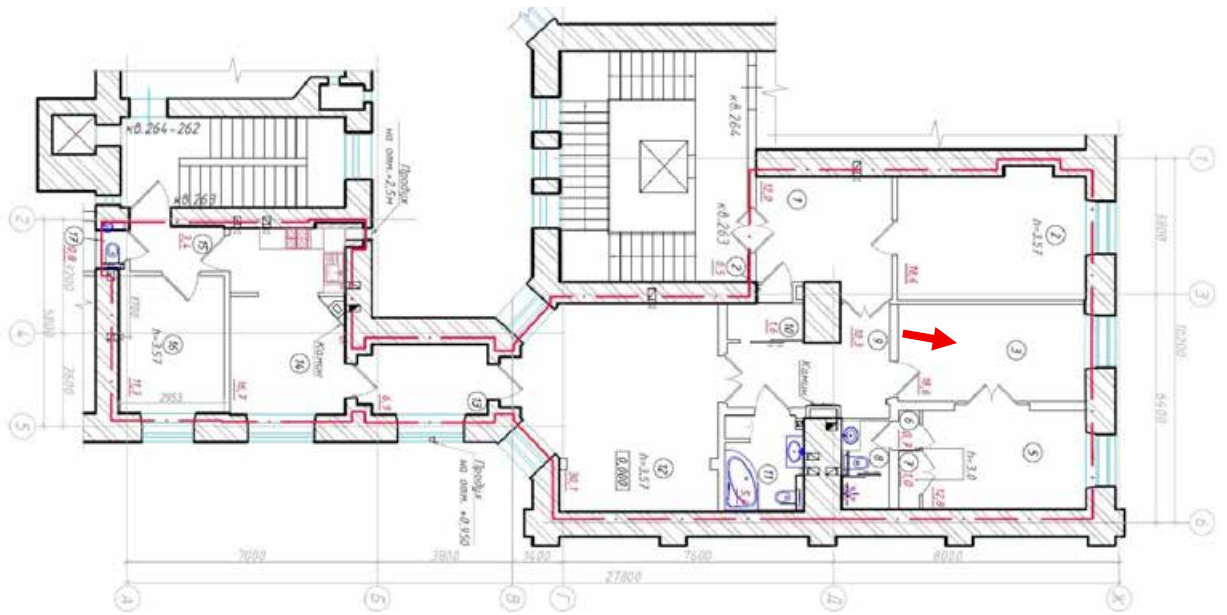


Фото №8. Квартира №263, пом. 3 (комната).

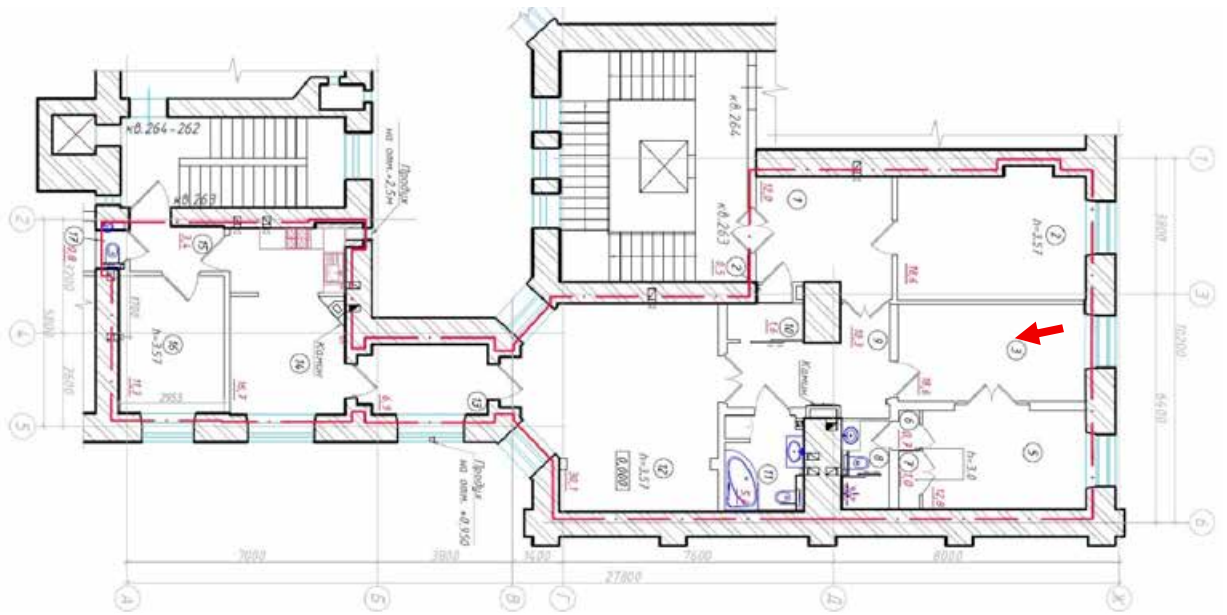


Фото №9. Квартира №263, пом. 3 (комната).

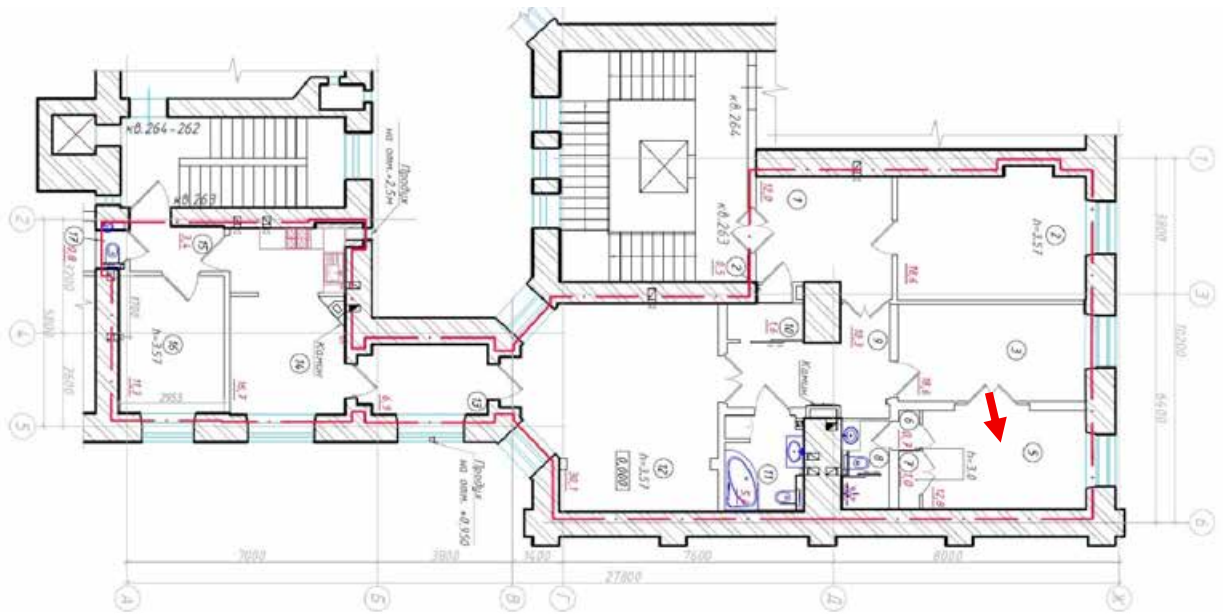


Фото №10. Квартира №263, пом. 5 (комната).

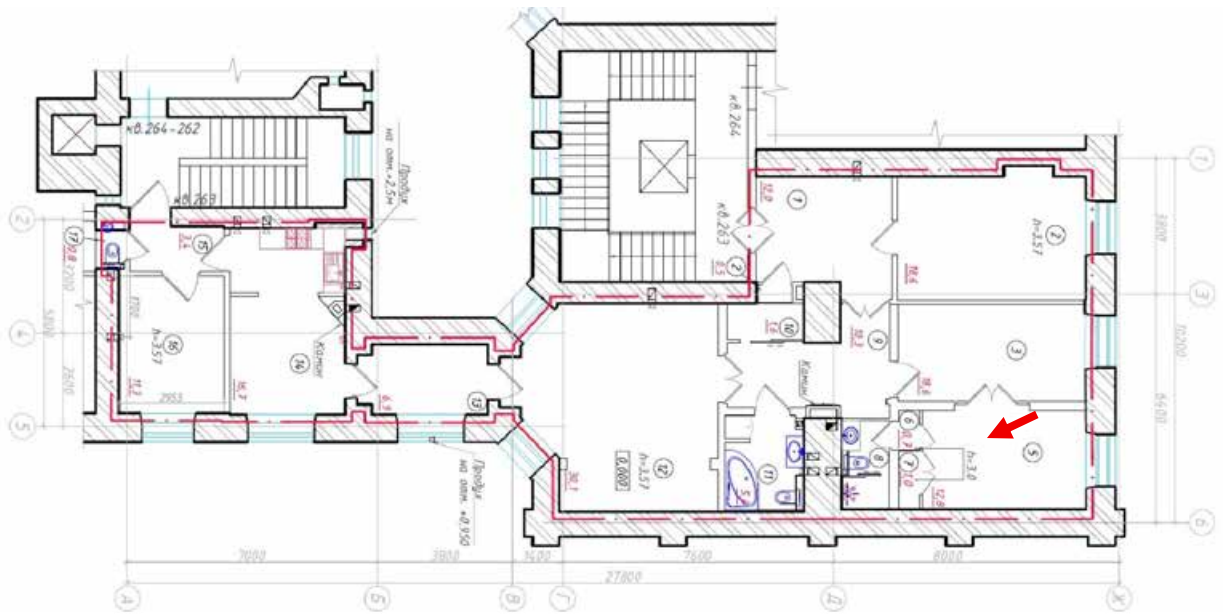


Фото №11. Квартира №263, пом. 5 (комната).

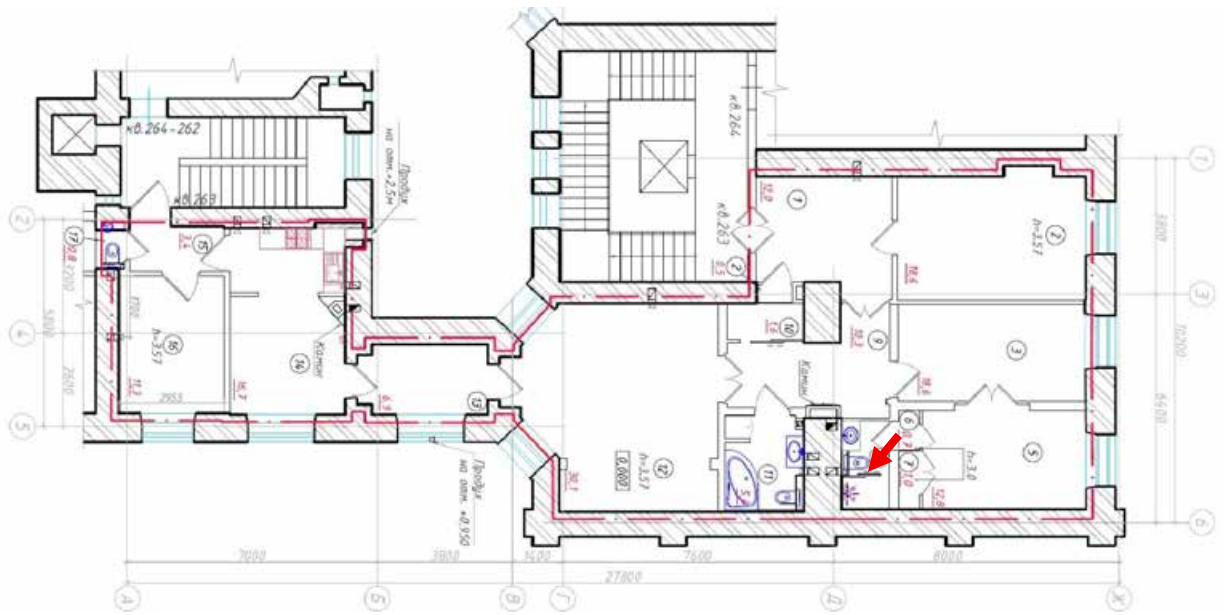


Фото №12. Квартира №263, пом. 8 (санузел).

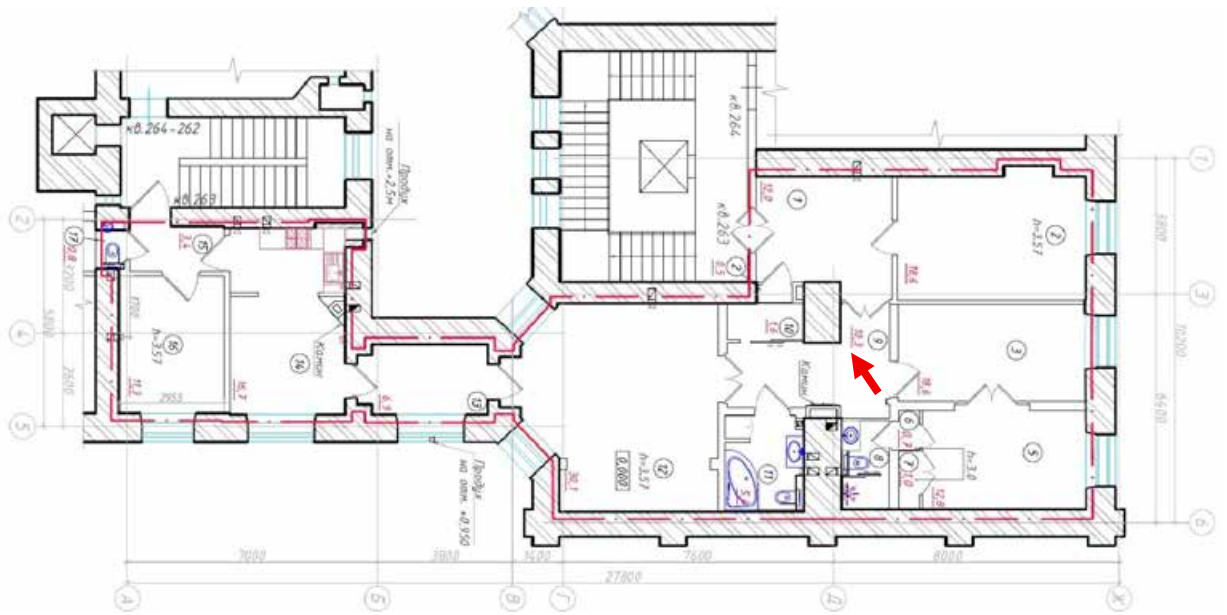


Фото №13. Квартира №263, пом. 9 (коридор).

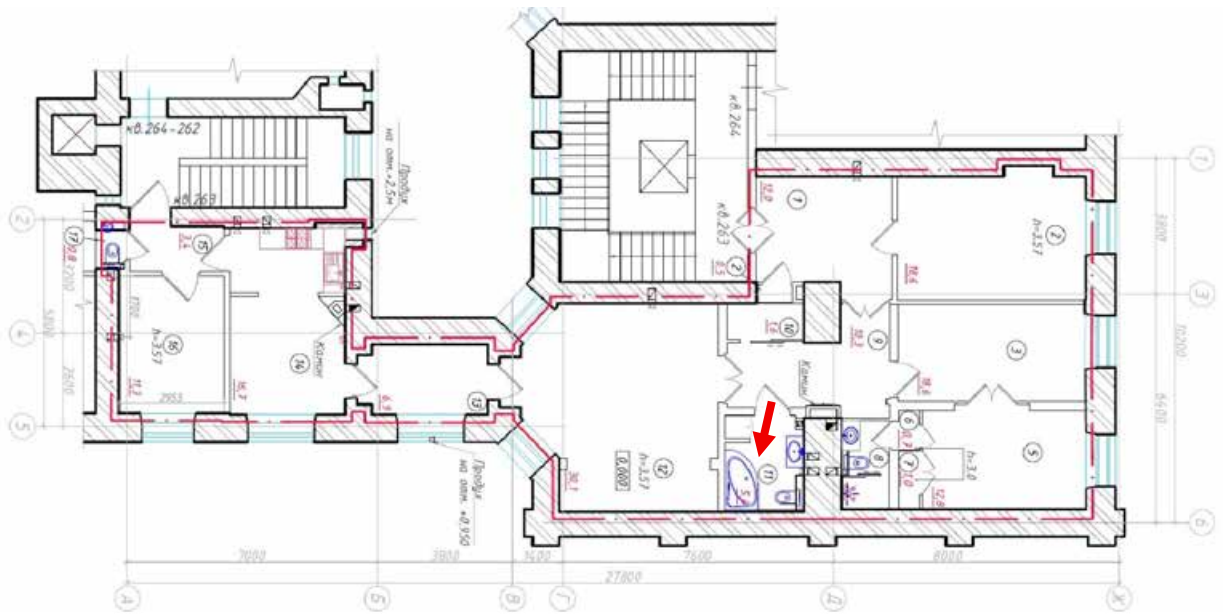


Фото №14. Квартира №263, пом. 11 (санузел).

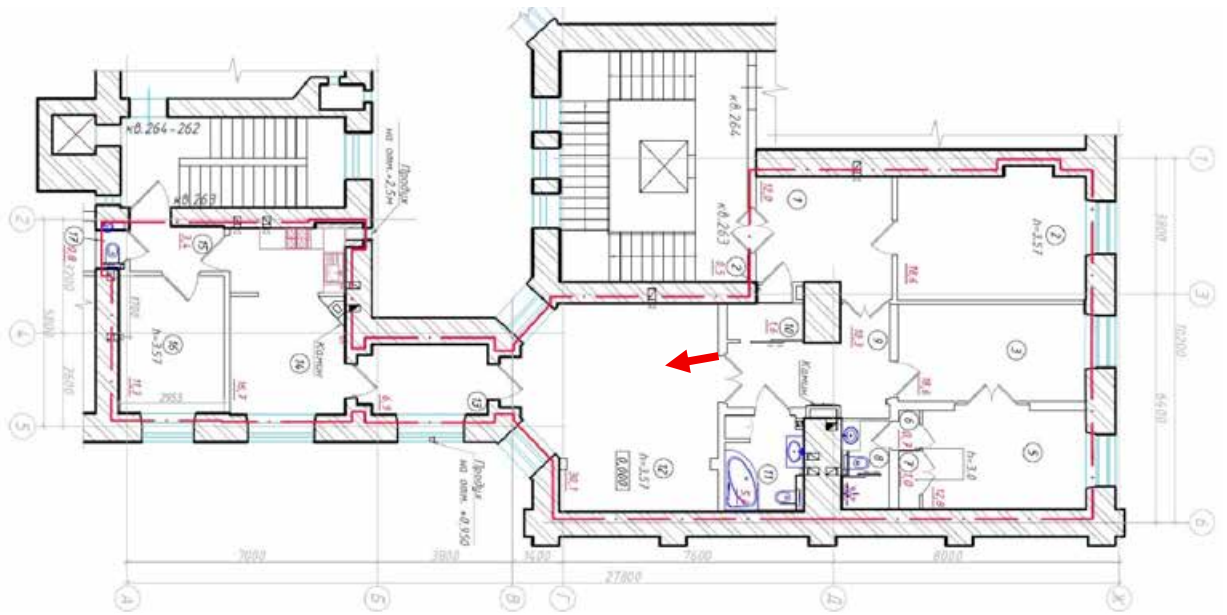


Фото №15. Квартира №263, пом. 12 (комната).

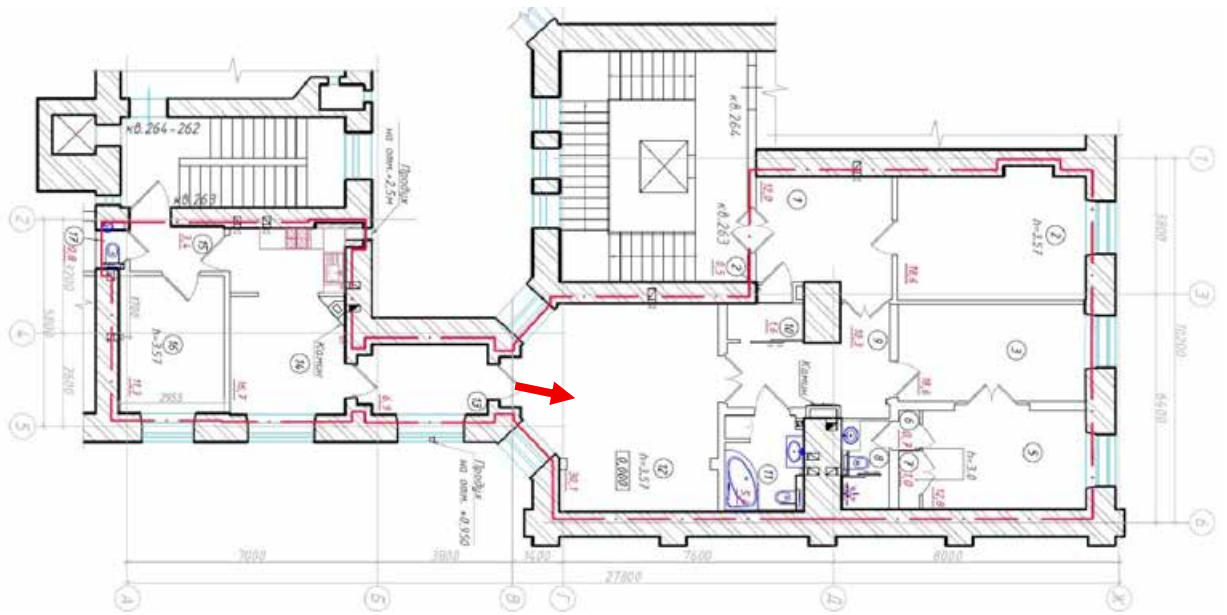


Фото №16. Квартира №263, пом. 12 (комната).

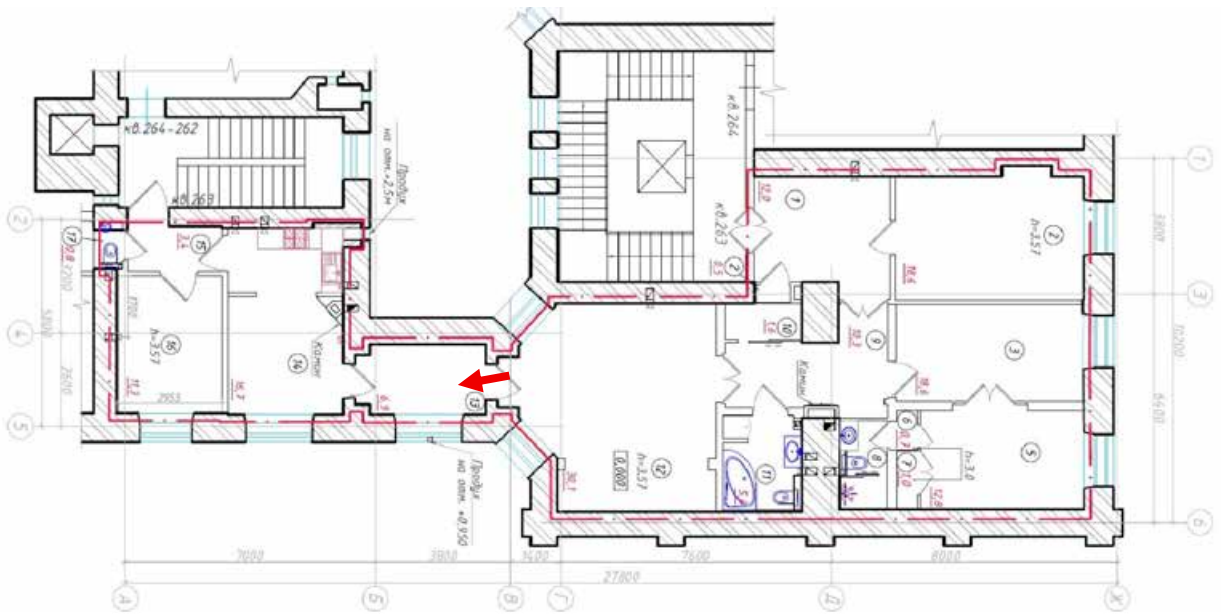


Фото №17. Квартира №263, пом. 13 (коридор).

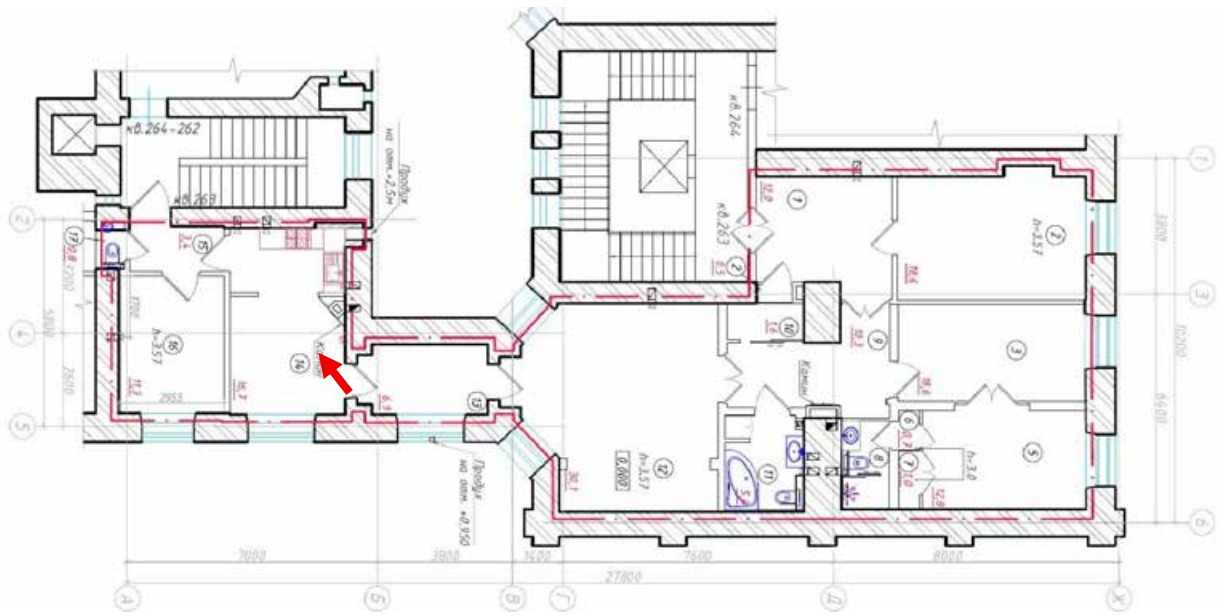


Фото №18. Квартира №263, пом. 14 (кухня).

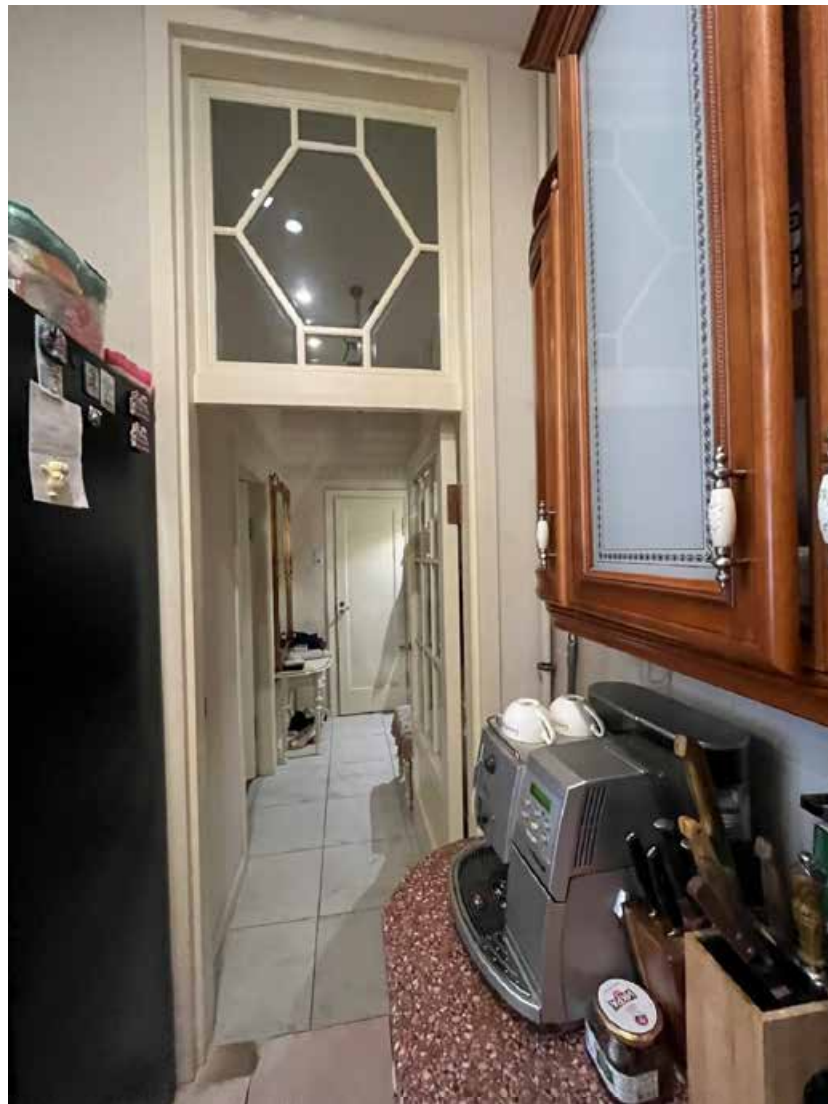
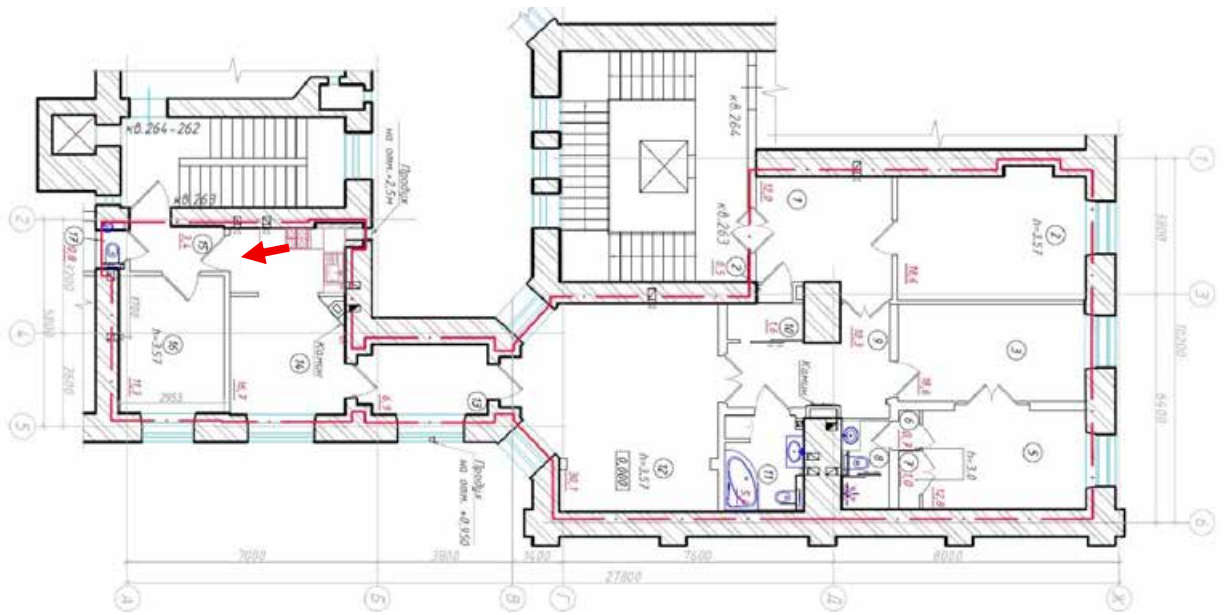


Фото №19. Квартира №263, пом. 14 (кухня).

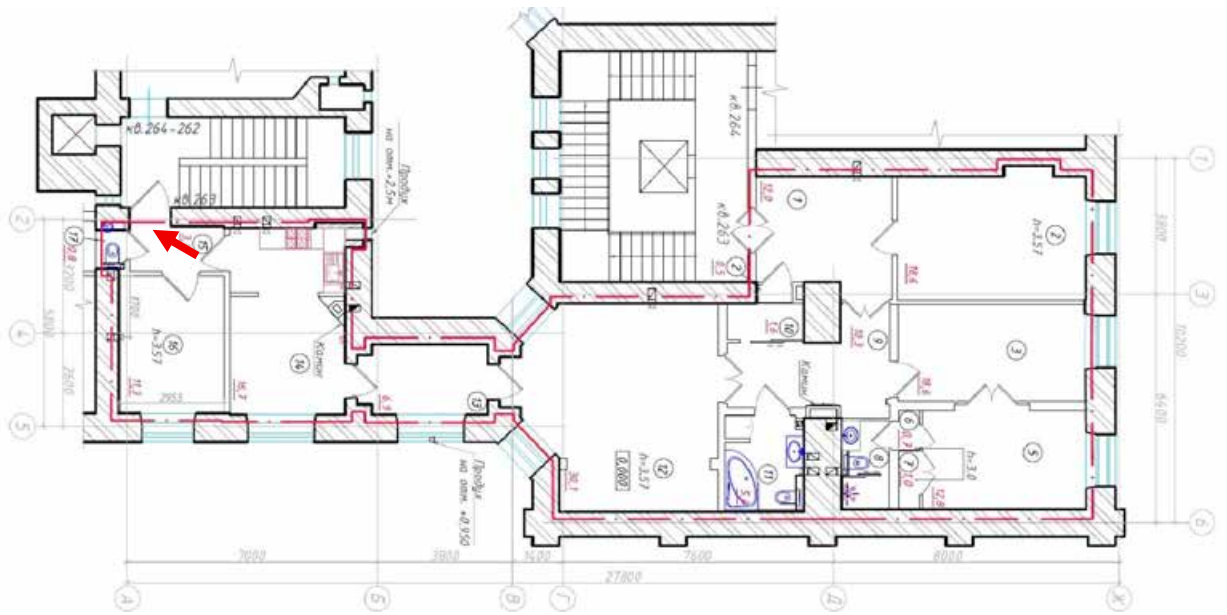


Фото №20. Квартира №263, пом. 15 (прихожая).

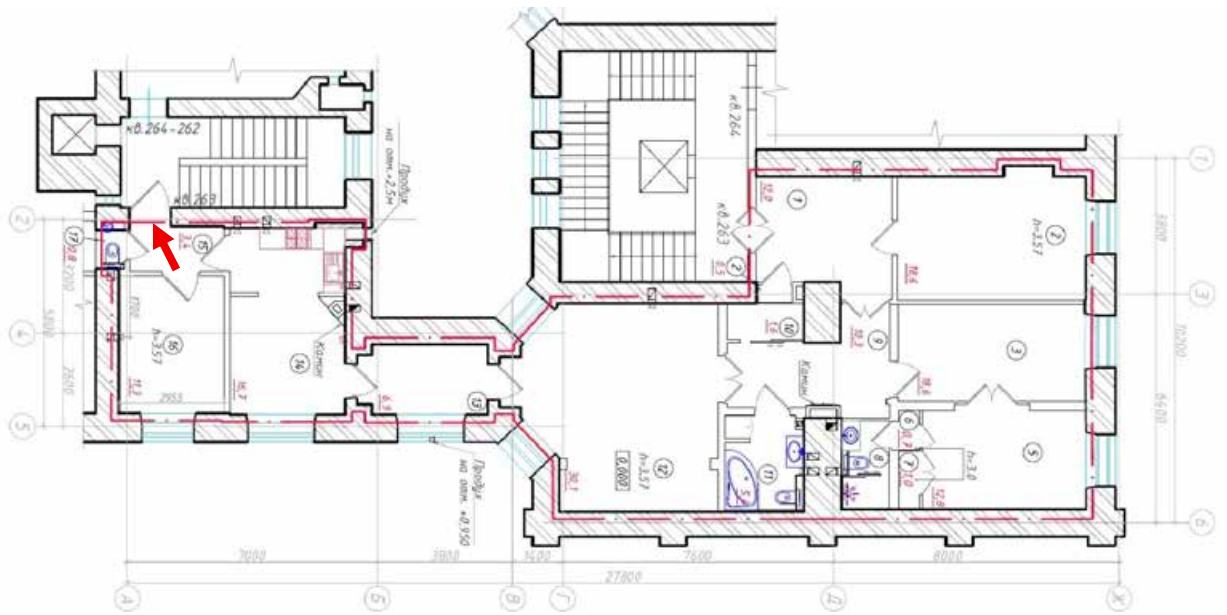


Фото №21. Квартира №263, пом. 15 (прихожая).

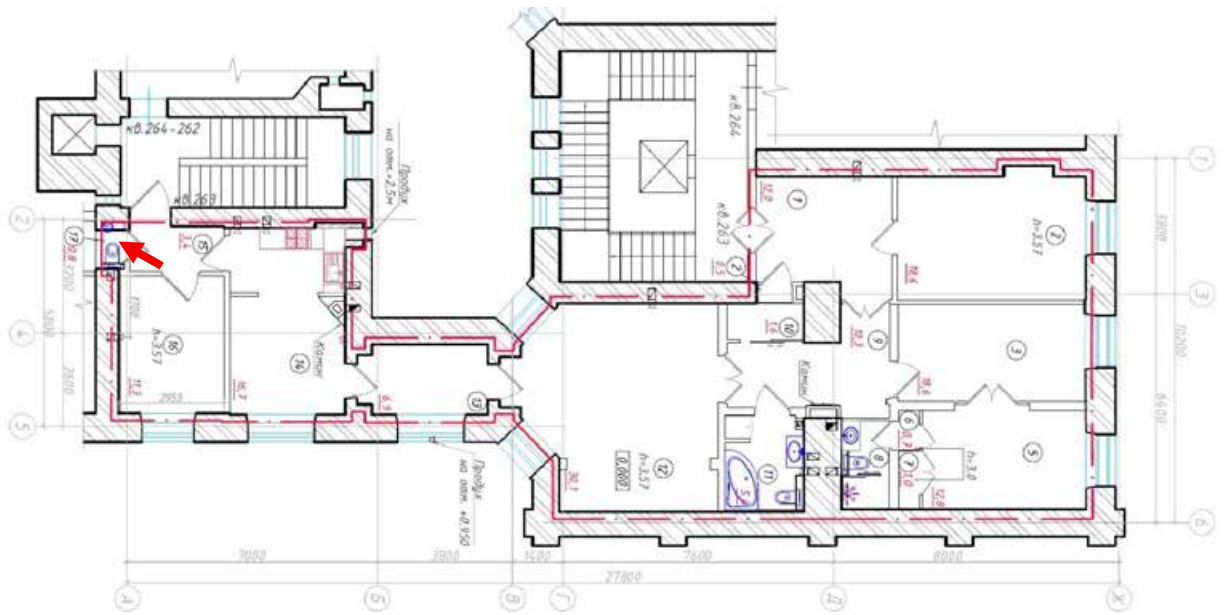


Фото №22. Квартира №263, пом. 17 (санузел).

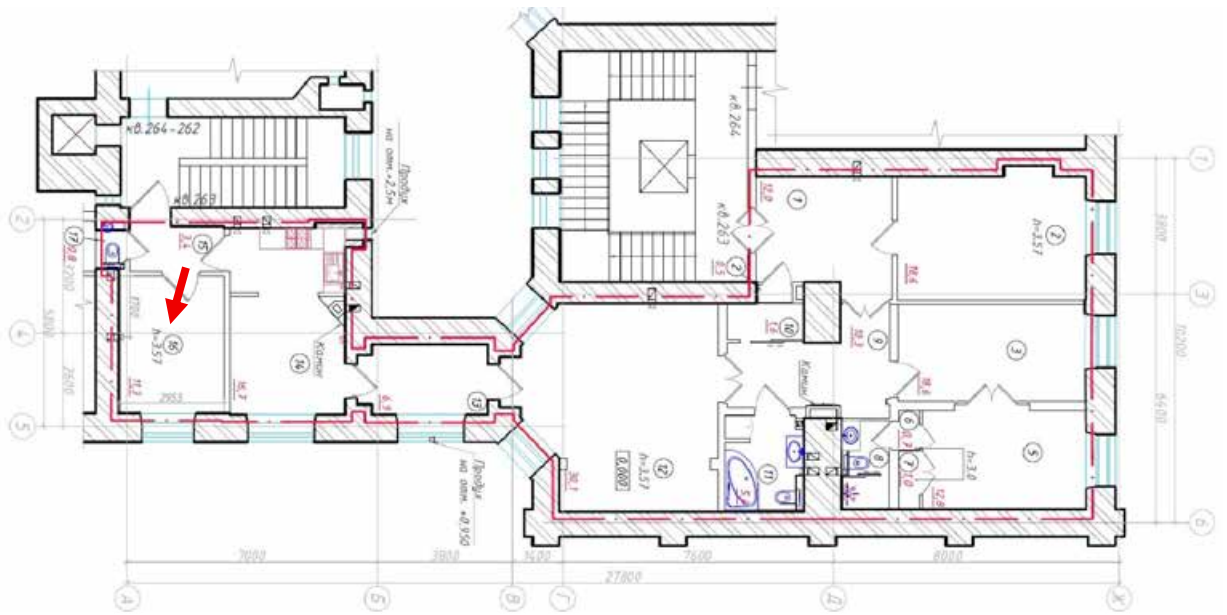


Фото №23. Квартира №263, пом. 16 (комната).

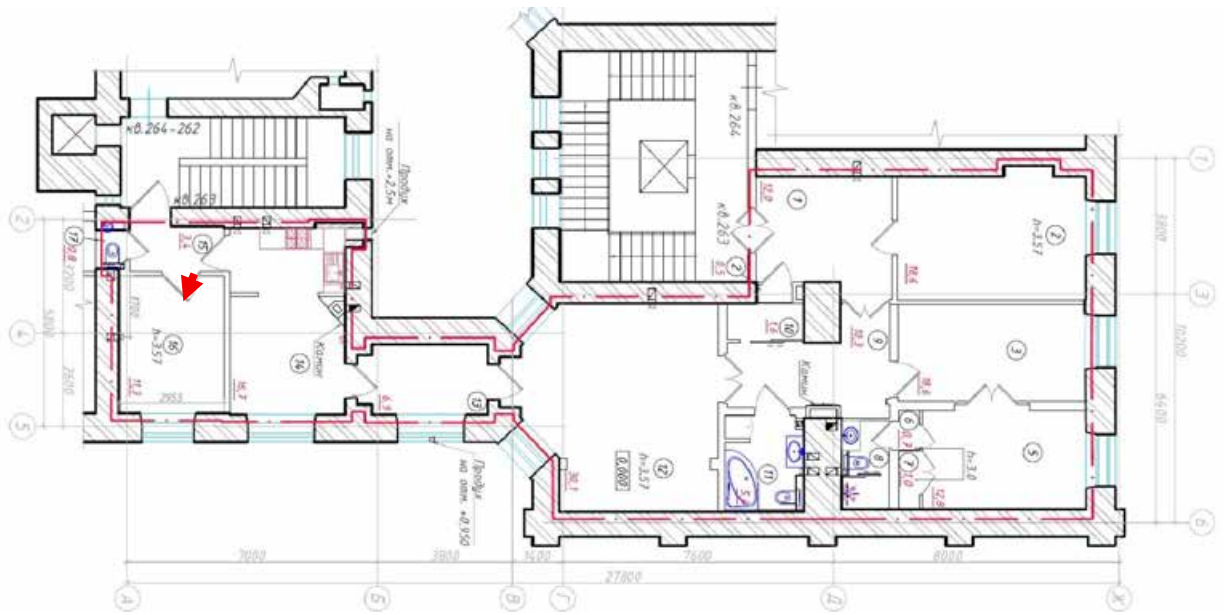


Фото №24. Квартира №263, пом. 16 (потолок).

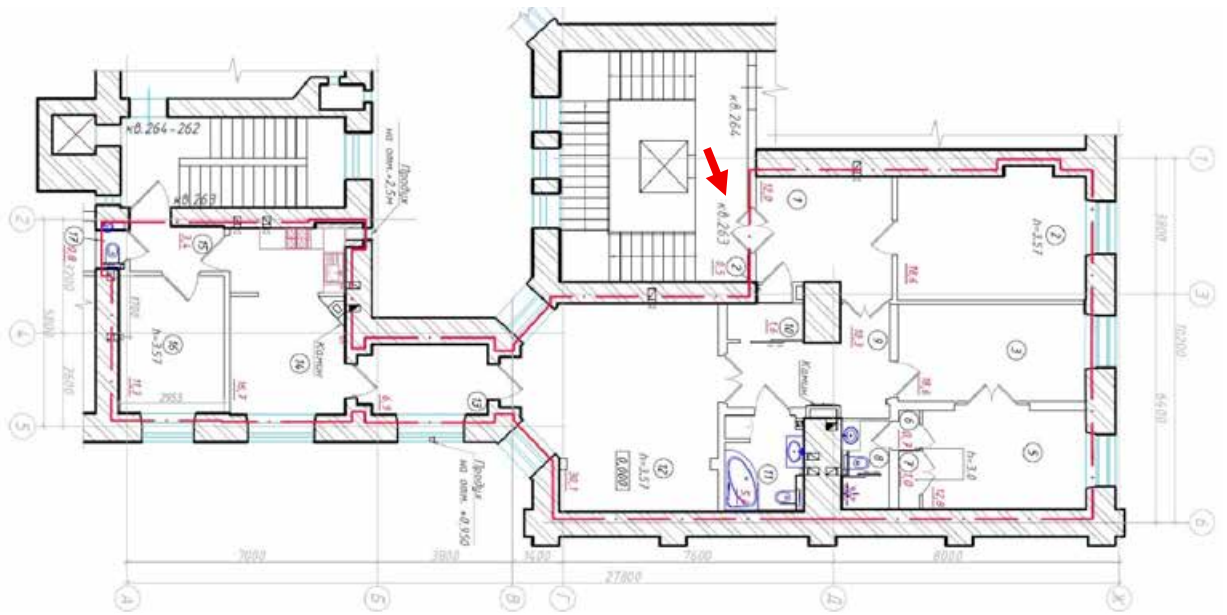


Фото №25. Лестничная площадка второго этажа, вход в квартиру №263 (дверное заполнение).

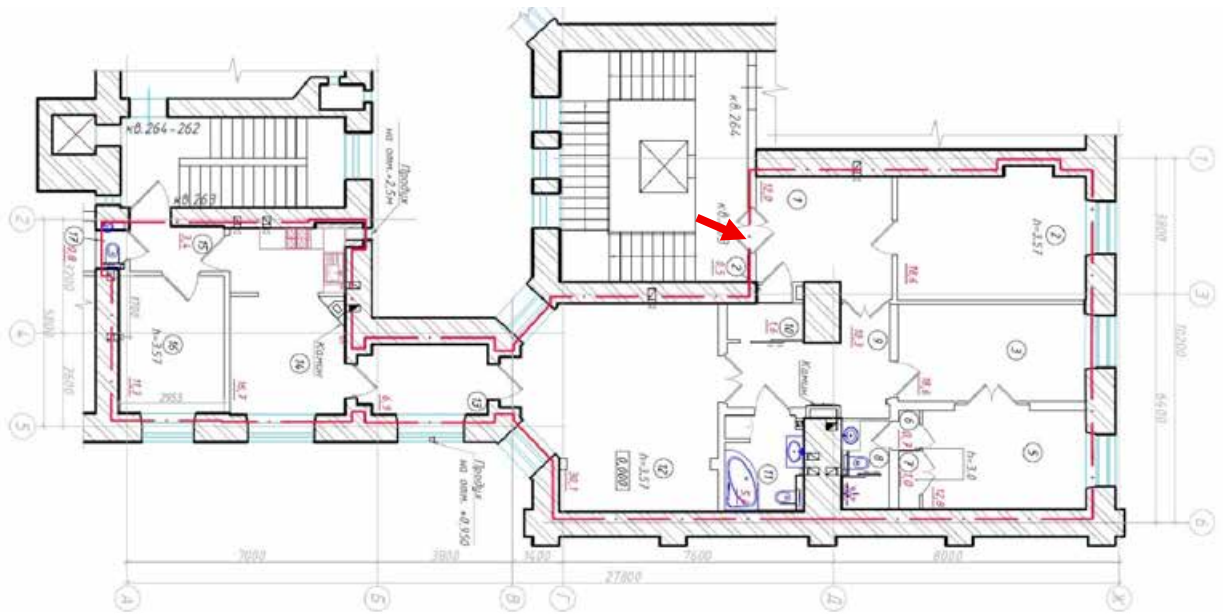


Фото №26. Лестничная площадка второго этажа, вход в квартиру №263 (декор дверного заполнения).

ПРИЛОЖЕНИЕ №7.
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 «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«05» сентября 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 №3493).

ПОВЕСТКА:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.
6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии:

Слушали: М.В. Макарову об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии в составе: Г.В. Иванов, О.А. Блинов, М.В. Макарова.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

Решили:

- 1) Председателем экспертной комиссии выбрать – Г.А. Иванова.
- 2) Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – О.А. Блинова.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, а также настоящим порядком.

2) Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

4) Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя Экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;

- протоколы рабочих встреч и заседаний.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии:

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

- Г.В. Иванов проводит комплексный анализ проектной документации, подлежащей экспертизе на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- О.А. Блинов выполняет анализ исходной документации, представленной заказчиком, анализирует Акт влияния, выполняет фотофиксацию объекта культурного наследия, готовит заключение экспертизы.

- М.В. Макарова проводит историко-архивные и библиографические исследования, анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны объекта культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы:

Решили:

Для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

- 1) Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия.
- 2) План границ территории объекта культурного наследия.
- 3) Охранное обязательство.
- 4) Выписка из ЕГРН.
- 5) Технический паспорт.
- 6) Поэтажные планы ПИБ.
- 7) Задание КГИОП.
- 8) Акт технического состояния объекта культурного наследия.
- 9) Проектная документация, подлежащая экспертизе, в полном составе.

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

1) Проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

2) Копия Решения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891.

3) Копия Распоряжения КГИОП от 30.01.2023 №64-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)».

4) Копия Плана границ объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», утв. КГИОП 31.08.2005.

5) Копия Приказа МК РФ от 05.08.2016 №36213-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», 1910 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

6) Копия выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №б/н от 06.06.2023.

7) Копия Выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 06.06.2023.

8) Копия Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (здание, строение, сооружение), составленный КГИОП 04.07.2022.

9) Копия Задания КГИОП от 15.05.2024 №01-21-914/24-0-1 на ремонт и приспособление для современного использования квартиры №263 (подписано правообладателем 21.12.2024).

10) Копия письма КГИОП от 28.02.2024 №01-46-523/24-0-1.

11) Копия выписки из ЕГРН от 27.01.2025 №КУВИ-001/2025-22646216.

12) Копия паспорта на квартиру №263 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 15-17, инвентарный №2128.

13) Копия поэтажных планов ПИБ ГУИОН.

14) Паспорт на многоквартирный дом инв.№ 16/01-2250, составлен 24.09.2021.

Решили: принять от заказчика представленную документацию и приобщить ее работе.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии:

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

05.09.2025 – организационное заседание экспертной комиссии, фотофиксация объекта культурного наследия.

05.09.2025 – 08.10.2025 – анализ исходной документации, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе. Проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе. Оформление заключения экспертизы.

08.10.2025 – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.


Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии:**



М.В. Макарова

216
Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«08» октября 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы об аттестации МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Член экспертной комиссии – Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 №3493).

ПОВЕСТКА:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова и М.В. Макарову о результатах анализа проектной документации:

Решили: проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали: Блинова О.А., который представил заключение экспертизы, в виде акта.

Решили: подписать акт экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.


Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

**Член экспертной
комиссии:**



М.В. Макарова

Протокол №3

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«22» декабря 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 25.12.2023 №3493).

Повестка дня:

1. Принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы, утверждение состава экспертной комиссии, принятие от заявителя проектной документации.
2. Определение основных направлений работы экспертов.
3. Принятие решения о внесении изменений в акт экспертизы.
4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. Утверждение состава экспертной комиссии, принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы, принятие от заявителя проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова, о нижеследующем:

Проектная документация совместно с заключением экспертизы от 08.10.2025 были направлены в КГИОП на согласование в установленном порядке. КГИОП отказал в согласовании проекта по причине наличия замечаний – письмо КГИОП от 01.11.2025 №01-24-2889/2025-0-1. Проектная документация была доработана по замечаниям КГИОП и повторно представлена экспертной комиссии 22.12.2025.

Решили:

- 1) Возобновить процесс проведения экспертизы с 22.12.2025.
- 2) Утвердить состав экспертной комиссии согласно Протоколу №1 от 05.09.2025.
- 3) Принять от заказчика проектную документацию, подлежащую экспертизе, с устраненными замечаниями КГИОП, повторно рассмотреть и проанализировать ее.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Определение основных направлений работы экспертов:**Решили:**

Г.В. Иванов проводит повторный общий анализ представленной проектной документации на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

О.А. Блинов проводит анализ замечаний КГИОП и проекта с устраненными замечаниями, вносит необходимые изменения в акт экспертизы с учетом изменений, внесенных в проектную документацию, повторно анализирует предмет охраны.

М.В. Макарова проводит повторную оценку проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Принятие решения о внесении изменений в акт экспертизы:

Слушали: О.А. Блинова о необходимости внесения изменений в акт экспертизы.

Решили:

1) В связи с допущенной технической ошибкой в пункте 5 Протокола №1 от 05.09.2025, изложить и читать его в следующей редакции:

«5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы:

Решили:

Для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых заявителем:

1) *Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия.*

2) *План границ территории объекта культурного наследия.*

3) *Охранное обязательство.*

4) *Выписка из ЕГРН.*

5) *Технический паспорт.*

6) *Поэтажные планы ПИИБ.*

7) *Задание КГИОП.*

8) *Акт технического состояния объекта культурного наследия.*

9) *Проектная документация, подлежащая экспертизе, в полном составе.*

Слушали: О.А. Блинова, который уведомил членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

1) *Проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.*

2) *Копия Решения Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.11.1970 №891.*

3) *Копия Распоряжения КГИОП от 30.01.2023 №64-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)».*

4) *Копия Распоряжения КГИОП от 12.11.2024 №1364-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)».*

5) *Копия Приказа МК РФ от 05.08.2016 №36213-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», 1910 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».*

6) *Копия Выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №б/н от 06.06.2023.*

7) Копия Выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 06.06.2023.

8) Копия Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» (здание, строение, сооружение), составленный КГИОП 04.07.2022.

9) Копия Задания КГИОП от 15.05.2024 №01-21-914/24-0-1 на ремонт и приспособление для современного использования квартиры №263 (подписано правообладателем 21.12.2024).

10) Копия письма КГИОП от 28.02.2024 №01-46-523/24-0-1.

11) Копия выписки из ЕГРН от 27.01.2025 №КУВИ-001/2025-22646216.

12) Копия паспорта на квартиру №263 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 15-17, инвентарный №2128.

13) Копия поэтажных планов ПИБ ГУИОН.

14) Паспорт на многоквартирный дом инв.№ 16/01-2250, составлен 24.09.2021.

Решили: принять от заказчика представленную документацию и приобщить ее работе.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.».

2) Исключить ошибочно повторно приложенные материалы иконографии в Приложении №5. Иконографические материалы.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии:

Слушали: Г.В. Иванова об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

22.12.2025 – возобновление процесса проведения экспертизы, утверждение состава экспертной комиссии, принятие от заказчика проектной документации с внесенными изменениями.

22.12.2025 – 16.01.2026 – анализ проектной документации, внесение изменений в акт экспертизы.

16.01.2026 – итоговое заседание экспертной комиссии, принятие решения о соответствии проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, подписание акта экспертизы и принятие решение о передаче его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

Председатель экспертной комиссии:



Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

Протокол №4²²⁰

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«16» января 2026 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии** – Иванов Григорий Владиславович – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии** – Блинов Олег Алексеевич – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Член экспертной комиссии** – Макарова Мария Валерьевна – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 25.12.2023 №3493).

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова и М.В. Макарову о результатах рассмотрения и анализа проектной документации.

Решили: проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – нет; воздержавшиеся – нет.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали: О.А. Блинова, который представил акт экспертизы.

Решили: подписать акт экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – нет; воздержавшиеся – нет.

Председатель экспертной комиссии:



Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

Протокол №5

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«20» февраля 2026 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Иванов Григорий Владиславович** – аттестованный эксперт (приказы МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Блинов Олег Алексеевич** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 25.12.2023 №3493).

Повестка дня:

1. Принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы, утверждение состава экспертной комиссии, принятие от заявителя проектной документации.
2. Определение основных направлений работы экспертов.
3. Принятие решения о внесении изменений в акт экспертизы.
4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. Утверждение состава экспертной комиссии, принятие решения о возобновлении процесса проведения экспертизы, принятие от заявителя проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова, о нижеследующем:

Проектная документация совместно с заключением экспертизы от 16.01.2026 была направлена в КГИОП на согласование в установленном порядке. КГИОП повторно отказал в согласовании проекта по причине наличия замечания – письмо КГИОП от 16.02.2026 №01-27-54/26-0-1. Проектная документация была откорректирована и повторно представлена экспертной комиссии 20.02.2026.

Решили:

- 1) Возобновить процесс проведения экспертизы с 20.02.2026.
- 2) Утвердить состав экспертной комиссии согласно Протоколу №1 от 05.09.2025.
- 3) Принять от заказчика проектную документацию, подлежащую экспертизе, с устраненными замечаний КГИОП, повторно рассмотреть и проанализировать ее.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

2. Определение основных направлений работы экспертов:**Решили:**

Г.В. Иванов проводит повторный общий анализ представленной проектной документации на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

О.А. Блинов проводит анализ замечаний КГИОП и проекта с устраненными замечаниями, вносит необходимые изменения в акт экспертизы.

М.В. Макарова проводит повторную оценку проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

3. Принятие решения о внесении изменений в акт экспертизы:

Слушали: О.А. Блинова о необходимости внесения изменений в акт экспертизы.

Решили: внести изменения в акт экспертизы с учетом изменений, внесенных в проектную документацию.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии:

Слушали: Г.В. Иванова об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

20.02.2026 – возобновление процесса проведения экспертизы, утверждение состава экспертной комиссии, принятие от заказчика проектной документации с внесенными изменениями.

20.02.2026 – 25.02.2026 – анализ проектной документации, внесение изменений в акт экспертизы.

25.02.2026 – итоговое заседание экспертной комиссии, принятие решения о соответствии проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, подписание акта экспертизы и принятие решение о передаче его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – 0; воздержавшиеся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии:**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

Протокол №6²²³

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 54 (ул. Рубинштейна, д. 15-17, лит. А) – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г.

Санкт-Петербург

«25» февраля 2026 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Председатель экспертной комиссии** – Иванов Григорий Владиславович – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 17.07.2025 №1276; от 31.07.2025 №1392).
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии** – Блинов Олег Алексеевич – аттестованный эксперт (приказ об аттестации МК РФ от 21.08.2025 №1493).
- **Член экспертной комиссии** – Макарова Мария Валерьевна – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 25.12.2023 №3493).

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации:

Слушали: Г.В. Иванова и М.В. Макарову о результатах рассмотрения и анализа проектной документации.

Решили: проектная документация – «Проект по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Толстого (фасады)» для современного использования, перепланировка и переустройство квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 15-17, литера А, кв. 263» (шифр: 08.1/25), ООО «АрхиГрад», 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решения приняты единогласно: за – 3; против – нет; воздержавшиеся – нет.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали: О.А. Блинова, который представил акт экспертизы.

Решили: подписать акт экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3; против – нет; воздержавшиеся – нет.

Председатель экспертной комиссии:



Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



О.А. Блинов

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова