

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г.
(шифр ЕД-21.017-П)

Санкт-Петербург
2022

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

г. Санкт-Петербург
место проведения

«13» апреля 2022 года
дата оформления

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «02» марта 2022 г. по «13» апреля 2022г. на основании Договоров №№ 1-22.017-П-Э/ГИКЭ, 2-22.017-П-Э/ГИКЭ, 3-22.017-П-Э/ГИКЭ с экспертами от 02 марта 2022г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

Заказчик государственной историко-культурной экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроДом»; ОГРН 1147847328716 / ИНН 7805659769 / КПП 781301001; юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул. Инструментальная, д.3, лит. В, пом. 14Н, с.пом.5.

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Михайловская Галина Викторовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Санкт-Петербург. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г. Член Союза Архитекторов РФ, Член палаты Архитекторов по СЗФО
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	43 года
Место работы и должность	ООО "НЭО". Эксперт
Реквизиты аттестации эксперта	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры от 11.10.2021 №1668).
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия; - включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.
--	--

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Юрьева Татьяна Валериевна
Образование	Высшее: Ленинградский инженерно-строительный институт.
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	38 лет
Место работы и должность	Пенсионер. Архитектор.
Реквизиты аттестации эксперта	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 16.12.2021 №2139).
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Каткова Елена Викторовна
Образование	Высшее: Ленинградский инженерно-строительный институт»
Специальность	Архитектор
Стаж работы	49 лет.
Место работы и должность	ООО «Светлое Время Петербург», руководитель АРМ
Реквизиты аттестации эксперта	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 01.03.2022 №235).
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

	<p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.</p>
--	--

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

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Российской Федерации от 15.07.2009г. № 569.

Председатель комиссии: _____ Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь комиссии: _____ Т.В. Юрьева

Член экспертной комиссии: _____ Е.В. Каткова

(Подписано электронной подписью «13» апреля 2022г.)

Отношения к заказчику.

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.

1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П).

2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П) требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

3. Перечень документов, представленных заявителем:

- Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №1).

-Копия письма СПб ГКУ ЦИОООКН от 27.01.2022 №01-43-1666/22-0-0 (Приложение №1).

-Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А; утвержден КГИОП 20.03.2002 г. (Приложение №2).

-Копия распоряжения КГИОП от 28. 12. 2011 № 10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А. Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (Приложение №3).

-Копия письма КГИОП от 28.02.2022 №01-46-168/22-0-0 (Приложение №5).

-Копия Охранного обязательства от 24.05.2000 №1092 на помещение 24-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (Приложение №6).

-Копия письма КГИОП от 05.07.2021 №01-52-1952/21-0-1 (Приложение №7).

-Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н) от 05.07.2021г. №01-52-1952/21 (Приложение №7).

-Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных

характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А, пом. 24-Н от 31.01.2022 №КУВИ-001/2022-12971998 (Приложение №8).

-Копия технического паспорта на помещение пом. 24-Н в здании по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №2787/19 от 01.08.2019г.) (Приложение №9).

- План помещения 24-Н по состоянию на 2002г., выполненный 30.09.2013 Филиалом ГУП «ГУИОН» - проектно-инвентаризационное бюро Центрального района (копия заверена начальником ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района 11.04.2019г.) (Приложение №9).

-Копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №216/1д от 29.09.2009г.) (Приложение №9).

-Копия письма КГИОП от 18.02.2022 №01-46-293/22-0-1 об отсутствии в помещении 24-Н элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера (Приложение №14).

-Копия Договора на проектные работы от 27.09.2021 №ЕД-21.017-П (Приложение №10).

-Копия Технического задания к Договору на проектные работы от 27.09.2021 №ЕД-21.017-П (Приложение №10).

-Копия Договора на управление от 30.08.2010г. между ООО «Илал» и ООО «УК «Редут» (Приложение №10).

-Копия Протокола №28 Общего собрания участников ООО «Илал» от 30.08.2010г. (Приложение №10).

- Копия Решения Дзержинского районного суда от 01.12.2020 (Дело №2-935/2020) (Приложение №14).

- Копия Апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда, рег. №33-8433/2021 от 21.04.2021г. на решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01.12.2020г. (Приложение №14).

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД- 21.017-П) в составе:

Раздел I. Предварительные работы.

Раздел 1. Том 1. Исходно-разрешительная документация. Краткая историческая справка. Историческая иконография. Фотофиксация. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ (шифр ЕД-21.017-П-ИРД/И/Ф/П).

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Раздел 2. Том 1. Инженерно-техническое обследование. Архитектурные обмеры. Обмеры конструкций (шифр ЕД-21.017-П-НИ/ОЧ).

Раздел 3. Проектная документация.

Раздел 3. Том 1. Общая пояснительная записка. Ведомость объемов работ. Рекомендации по ремонту и консервации памятника (шифр ЕД-21.017-П-ПЗ).

Раздел 3. Том 2. Объемно-планировочные решения. Архитектурные и конструктивные решения. (шифр ЕД-21.017-П-АР/КР).

Раздел 3. Том 3. Проект организации ремонта (шифр ЕД-21.017-П-ПОР).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы отсутствуют.

5. Сведения об исследованиях, проведенных в процессе экспертизы с указанием методов, объема и характера выполненных работ и их результатов. Нормативно-правовая документация.

В целях оценки полноты и качества проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П) экспертной комиссией были выполнены следующие исследования:

- Визуальное и натурное обследование объекта культурного наследия. Фотофиксация объекта культурного наследия в части помещения 24-Н на 1-ом этаже. (Приложение №4).
- Ознакомление с представленной заказчиком исходно-разрешительной документацией и другими документами в части помещения 24-Н на 1-ом этаже и здания в целом (Приложение №№ 1,2,3,5,6,7,8,9,14).
- Проведение исторических исследований на основании опубликованных материалов (Приложение № 13).
- Анализ проектной документации на соответствие требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности и объективности. Результаты проведенных исследований представлены в данном Акте государственной историко-культурной экспертизы.

6. Факты и сведения, выявленные в результате проведенных исследований.

6.1. Общие и учетные данные.

«Доходный дом страхового общества «Россия», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А отнесен к выявленным объектам культурного наследия на основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» с изменениями.

Собственником помещения 24-Н на 1-ом этаже объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А, является Общество с ограниченной ответственностью «ИЛАЛ», ИНН 7802084865, место нахождения: 197101, город Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 3 лит. А, помещение 1-н, часть 30 (номер и дата государственной регистрации права №1135700.1 от 21.04.2000). Представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2022 №КУВИ-001/2022-12971998.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия» утвержден КГИОП 20.03.2002.

Предметы охраны утверждены Распоряжением КГИОП от 28. 12. 2011 № 10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия».

Заказчиком проектной документации является Общество с ограниченной ответственностью «Илал». Работы по разработке научно-проектной документации выполнялись на основании Договора от 27.09.2021 №ЕД-21.017-П между проектировщиком ООО «ЕвроДом» и Заказчиком ООО «Илал», а также на основании Лицензии ООО «ЕвроДом» на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия от 08.10.2018г. №МКРФ 05197.

6.2. Краткие исторические сведения.

Здание по Баскову переулку, дом 13-15, расположено в историческом центре Санкт-Петербурга в районе, который именовался Литейной частью, в квартале, ограниченном улицами Восстания, Некрасова, Маяковского и Басковым переулком. Наименование Басков переулков получил в 1800-х гг. по фамилии домовладельца – купца Баскова. Этот переулок в Литейной части был проложен в середине XVIII века. В конце XIX – начале XX века переулок застраивается доходными домами.

«Доходный дом страхового общества «Россия» был построен в 1903 году по заказу общества «Россия» - влиятельной страховой фирмы, которой принадлежало немалое количество недвижимости во многих городах Российской империи. Здание было построено по проекту

штатного архитектора общества «Россия», талантливого инженера Александра Гимпеля. Строительство было начато в 1903 году с корпуса, расположенного вдоль Баскова переулка, и, по мере приобретения всего участка вдоль Надеждинской (Маяковского) и Бассейной (Некрасова), завершено в 1913 году. Сегодня здание имеет адрес: Басков переулок 13-15. Корпус по Баскову пер., 15 построен в 1903 г.; корпус по ул. Маяковского, 21 и ул. Некрасова, 21 построен в 1912-1913 гг. Земельный участок, на котором находились указанные постройки, по адресным книгам на 1892-1893 гг. был закреплен за владелицей А.К.Алексеевой. Начиная с 1894 года в справочнике «Весь Петербург» владельцем обоих участков являлось Страхование общество «Россия».

На момент завершения строительства дом был оборудован по последнему слову техники: пассажирские и грузовые лифты, централизованная система пылеудаления, паровое отопление, автоматические ворота и решётки на парадных, телефон. Нанимателями квартир были состоятельные люди. После революции жильцы в доме поменялись, квартиры были уплотнены и стали коммуналками.

С 1929 по 1936 год в кв. № 27 жил Леонид Осипович Утёсов, в честь которого на доме установлена мемориальная доска. Улица Маяковского в то время именовалась Надеждинской улицей. Доска выполнена в 1996 году из гранитной плиты скульптором Г.Д. Ястребинецким по проекту архитектора В.С. Васильковского.

Во время блокады зданию повезло, в него не попал ни один снаряд, не упала ни одна бомба. Дом сохранился в первоначальном виде.

Дом включён в «Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (утверждён приказом КГИОП от 20 февраля 2001 года №15).

6.3. Описание особенностей объекта культурного наследия.

Основные особенности выявленного объекта культурного наследия в границах помещения 24-Н в уровне 1-го этажа на основании Распоряжения КГИОП от 28.12.2011 №10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия»:

Объемно-пространственное решение: Исторические габариты и конфигурация в плане пятиэтажного здания.

Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; парадные лестницы – количество (две), габариты, местоположение.

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в

габаритах капитальных стен.

Архитектурно-художественное решение фасадов: вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита, штукатурка «под шубу»; вид материала и характер отделки фасада – гладкая и рустованная (1-2-ой этажи) терразитовая штукатурка; исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); оконные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); исторические заполнения оконных проемов – вид материала (дерево), рисунок, цвет (цвет натурального дерева).

Дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита; вид материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; оконные проемы со 2-го этажа – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); вертикальные раскреповки; профилированные тяги.

6.4. Описание объекта культурного наследия и его современное состояние.

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия» своими лицевыми фасадами выходит на красные линии сразу трех улиц: улицу Маяковского, улицу Некрасова и на Басков переулок. На участке Баскова переулка под № 13,15 сохранились три корпуса: первый корпус – 5-ти этажное кирпичное Г-образное в плане здание с мансардой на высоком подвале; второй корпус – 6-ти этажное кирпичное П-образное в плане здание на подвалах; третий корпус – 3-4-х этажный кирпичный Г-образный в плане дворовый флигель, примыкающий ко второму корпусу.

Кирпичное здание, состоящее из Г-образного в плане 5-ти этажного корпуса с мансардой, на высоком подвале, своим лицевым фасадом выходящее в Басков переулок и П-образное в плане 6-ти этажный корпус с лицевыми фасадами, выходящими сразу на три улицы: Маяковского, Некрасова и в Басков переулок входят в границы выявленного объекта. Дом находится под управлением «УК ЖКС1цр» (Жилкомсервис №1 Центрального района) с 01.08.2008г.

Стилистически лицевые фасады первого и второго корпусов абсолютно разные, но в границах застройки все корпуса объединены. Лицевой фасад в 7 осей Г-образного в плане первого корпуса по Баскову переулку оформлен в стилистике «модерна», с боковой раскреповкой по 1-2-ой осям, завершенной фигурным остроконечным щипцом в уровне 6-го этажа, с уплощенным эркером в высоту 2-6-го этажей в 4-5-ой осях. Эркер оформлен в нижней своей части фигурными обрамлениями оконных проемов 1-го этажа и завершен фигурным объемом в уровне 6-го этажа.

Лицевые фасады 6-ти этажного П-образного второго корпуса оформлены с явным влиянием неоклассицизма, фасады отделаны серой рустованной терразитовой штукатуркой, украшены лепными гирляндами, медальонами и маскаронами в виде львиных голов. Симметрия главного фасада по улице Маяковского отражена в пятичастной структуре фасада с выделением трех центральных осей и двух пар осей по краям фасада мощными коринфскими пилястрами большого ордера (на уровне 3 — 5 этажей). Первые два этажа оформлены укрупненным рустом. В оформлении фасадов использованы различные классицистические декоративные элементы. Сохранились лестницы лицевого корпуса по улице Маяковского с покрытием полов площадок и вестибюлей керамической метлахской плиткой с рисунком. Лестничные марши изготовлены из путиловского камня. Ограждения лестничных маршей металлические, выполнены в технике художественнойковки.

Состояние архитектурно-конструктивных элементов фасада по результатам визуального обследования удовлетворительное, так как в 2015 году выполнялись работы по реставрации и ремонту фасадов. Лицевые фасады здания в целом сохранили первоначальный облик. Оконные и дверные заполнения части проемов заменены на металлопластиковые. Состояние архитектурно-конструктивных элементов помещений вестибюлей и лестниц удовлетворительное.

По конструктивной схеме здание бескаркасное с системой наружных и внутренних продольных и поперечных несущих стен. Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, несущих кирпичных стен и конструкций перекрытий. Фундаменты здания – ленточные, бутовые. Кладка стен выполнена из красного глиняного нормально обожженного кирпича пластического формования на известковом растворе. Перекрытия междуэтажные частично деревянные по металлическим балкам, частично бетонные по металлическим балкам. Под всем зданием находится подвал. Подвальные перекрытия выполнены в виде бетонных сводов по металлическим балкам с заполнением из монолитного бетона (в качестве крупного заполнителя применен кирпичный бой). Вход в подвал осуществляется из лестничных клеток со стороны двора.

Помещение 24-Н площадью около площадью 216,6м² находится на 1-ом этаже второго корпуса. Используется для торговых целей, здесь размещается магазин по продаже одежды, состоящий из торговых площадей, выходящих окнами на улицу Маяковского и подсобных помещений, выходящих окнами на дворовую территорию. По улице Маяковского фасад оформлен витринными окнами. Архитектурно-художественного оформления помещения не имеют. Со стороны лицевых фасадов в

помещениях торговых залов штукатурная отделка отсутствует, стены окрашены по отремонтированной кирпичной кладке. В торговых залах полы бетонные с упрочняющим составом, потолки подвесные. Внутренние капитальные стены кирпичные. Все проемы, как внутрестенные, так и оконные усилены металлическими обоями из уголка и полосы. Металл обработан антисептическими составами и окрашен. В подсобных помещениях стены отделаны гипсокартонными плитами, перегородки выполнены из гипсокартона по металлическим направляющим, стены окрашены, частично облицованы керамической плиткой в помещениях с мокрыми процессами. Полы в подсобных помещениях облицованы керамогранитной плиткой, потолки подвесные. Фасад со стороны улицы гладко оштукатурен и окрашен. Один из дверных проемов во двор заложен изнутри, со стороны фасада сохранилось металлическое дверное заполнение. Крыльца со стороны двора бетонные.

В процессе эксплуатации помещения 24-Н была выполнена самовольная перепланировка. Решением Дзержинского районного суда от 01.12.2020 (Дело №2-935/2020) собственник помещения ООО «ИЛАЛ» обязан привести помещение 24-Н на первом этаже в многоквартирном жилом доме в первоначальное состояние, соответствующее плану первого этажа дома 13-15, лит. А по Баскову пер. в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. №16/10-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013 год, получив для этого все необходимые разрешения, предусмотренные действующим законодательством. В апелляционной жалобе собственник сослался на заключение экспертов по делу № А56-11298/2017, согласно которому выполненная перепланировка полностью соответствует плану в техническом паспорте на помещение 24-Н по состоянию на 01.08.2019 и не оказывает влияния на конструктивные особенности здания, угроза обрушения отсутствует, данная перепланировка не приводит к снижению несущей способности перекрытий, эксплуатационная пригодности существующих строительных конструкций сохраняется.

По Апелляционному определению Санкт-Петербургского городского суда от 21.04.2021г., рег. №33-8433/2021. собственнику помещения ООО «Илал» вменили в обязанность привести помещение 24-Н в многоквартирном доме в первоначальное состояние в соответствии с последней законно разрешенной уполномоченными органами государственной власти планировкой (МВК Администрации Центрального района Санкт-Петербурга) соответствующее плану 1-го этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв.№16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год.

6.5. Анализ проектной документации.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П) выполнена в соответствии с Задаaniem КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 05.07.2021г. №01-52-1952/21.

ООО «ЕвроДом» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии от 08.10.2018г. МКРФ 05197.

Раздел I. Предварительные работы.

Раздел 1. Том 1. Исходно-разрешительная документация. Краткая историческая справка. Историческая иконография. Фотофиксация. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ (шифр ЕД-21.017-П-ИРД/И/Ф/П).

В том включены копии исходно-разрешительных документов в том числе копии документов, полученных из КГИОП.

В материалах тома представлена краткая историческая справка с иконографическими материалами. Историческая справка отражает сведения о градостроительной истории и об истории строительства и перестройках объекта культурного наследия. Краткая историческая справка составлена на основе ранее опубликованных материалов с подборкой архивной иконографии. По результатам анализа исторических данных можно сделать вывод, что проводимые работы в период XX -начала XXI веков не повлияло на сохранность исторической объемно-планировочной структуры здания и архитектурно-художественного оформления фасадов. В иконографических материалах представлен план 1-го этажа здания на 1912г. (ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.102-103). При сравнении этого плана с современным планом первого этажа в границах помещения 24-Н видно, что основная конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич) сохранилась. В исторических капитальных стенах в зависимости от функционального назначения помещения появлялись временные перегородки, которые не влияли на общую конструктивную систему. Сравнивая фасады 1912 года с современными фасадами, видно, что архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе местоположение и габариты витринных проемов 1-го этажа, сохранилось. За время эксплуатации деревянные оконные заполнения были заменены на пластиковые.

В материалах тома представлена фотофиксация объекта с общими видами здания и отдельными видами интерьеров помещения 24-Н.

В рамках предварительных работ составлен акт определения влияния от 03.10.2021г.

предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации по утвержденной форме, который содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием. Предполагаемые работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Раздел 2. Том 1. Инженерно-техническое обследование. Архитектурные обмеры. Обмеры конструкций (шифр ЕД-21.017-П-НИ/ОЧ).

В раздел включены результаты инженерно-технического обследования конструкций помещения 24-Н на 1-ом этаже здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер.13-15, лит. А. Работы выполнялись в соответствии с требованиями действующих нормативных документов. Целью работы являлась оценка технического состояния основных строительных конструкций здания для разработки проектных решений по сохранению объекта культурного наследия. При обследовании зафиксировано техническое состояние основных несущих и ограждающих конструкций здания, получены данные о дефектах конструкций. В процессе обследования была представлена для ознакомления исполнительная документация по ремонту помещения 24-Н, проведенного в июле 2015 года. По результатам обследования составлен отчет по инженерно-техническому состоянию объекта.

Конструктивная схема здания – бескаркасная с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами. Общая жесткость обеспечивается совместной работой кирпичных стен и перекрытий. Фундаменты здания – ленточные бутовые на сложном растворе. Стены помещения выполнены из полнотелого керамического кирпича на известковом растворе. Толщина кладки наружных стен в границах помещения 24-Н с учетом отделочных слоев составляет 870-1380 мм, внутренних стен в поперечном направлении – 480-570мм.

При визуальном обследовании фасадов здания выявлены небольшие дефекты и повреждения. На лицевом фасаде со стороны ул. Маяковского в границах помещения 24-Н обнаружены небольшие вертикальные трещины в облицовочном слое штукатурки, которые не оказывают негативного влияния на несущие кирпичные стены здания. Со стороны дворового фасада в нижней части стены в районе асфальтового покрытия обнаружены растительные образования. Состояние лицевых и дворовых фасадов в границах помещения 24-Н находятся в удовлетворительном состоянии, не имеют дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности строительных конструкций.

При визуальном обследовании стен торгового зала в кирпичной стене, примыкающей к помещению парадной, обнаружены диагональные трещины. Трещины прослеживаются и с

обратной стороны стены. На данном участке установлен гипсовый маяк для контроля развития трещины в кирпичной кладке (19.01.2018г.). Установленный маяк показывает, что трещины стабильные и их развития нет. Несущие стены со стороны торговых залов не оштукатурены. В процессе обследования зафиксированы проведенные мероприятия по усилению проемов в кирпичных стенах. Перемычки внутренних проемов – рядовые металлические окрашенные, все проемы усилены металлическими обоями из уголка и полосы.

Междуэтажные перекрытия по металлическим балкам с заполнением из монолитного бетона на кирпичном бое. Дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности перекрытия над первым этажом в границах помещения 24-Н не обнаружено. Надподвальное перекрытие выполнено по металлическим балкам с заполнением из монолитного бетона в виде сводиков. Фундаменты и надподвальное перекрытие не обследовались. Общее состояние наружных ограждающих конструкций в границах помещения 24-Н оценивается как работоспособное. Выявленные дефекты кирпичных стен не создают непосредственной угрозы, однако требуют ремонта путем инъектирования трещин и заполнения швов с последующим наблюдением за их состоянием. С целью контроля развития трещин необходимо организовать мониторинг (наблюдение) путем установки на них контрольных маяков. Мониторинг необходимо проводить как в процессе проведения ремонтных работ, так и при дальнейшей эксплуатации.

При ремонтных работах 2015 года в подсобных помещениях были выполнены временные перегородки из гипсокартона по металлическим направляющим, исторический дверной проем со стороны дворового фасада был заложен, был пробит новый проем во внутренней капитальной стене, были изменены габариты исторического дверного проема во внутренней капитальной стене, были заменены оконные витринные заполнения со стороны лицевого фасада с ликвидацией дверного заполнения в одном из проемов. Потолки во всех помещениях – подвесные гипсокартонные, полы в обследуемой части здания преимущественно бетонные с покрытием из упрочняющего состава, в подсобных помещениях – с покрытием из керамогранита.

В том представлены обмерные чертежи. Обмерные работы проводились с применением измерительных инструментов и приборов. Целью обмерных работ являлось уточнение фактических геометрических параметров помещения 24-Н и размеров оконных и дверных заполнений.

Раздел 3. Проектная документация.

Раздел 3. Том 1. Общая пояснительная записка. Ведомость объемов работ. Рекомендации по ремонту и консервации памятника (шифр ЕД-21.017-П-ПЗ).

В общей пояснительной записке дано описание выполненных проектных работ в составе: предварительные работы, комплексные научные исследования, проектная документация с

характеристикой проведенных изысканий и принятых проектных решений. В томе представлена ведомость отделочных работ и даны рекомендации по ремонту швов и трещин кирпичной кладки в месте обнаружения дефектов. Здесь представлена традиционная технология, которая применяется при ремонте и усилении кирпичных кладок при сохранении объектов культурного наследия.

Раздел 3. Проектная документация.

Раздел 3. Том 2. Объемно-планировочные решения. Архитектурные и конструктивные решения. (шифр ЕД-21.017-П-АР/КР).

В настоящее время помещение 24-Н используется для торговых целей, его назначение не меняется. Проектом предусматривается перепланировка помещений в соответствии с решением Дзержинского районного суда от 01.12.2020 (Дело №2-935/2020) и в соответствии с решением Апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда, рег. №33-8433/2021 от 21.04.2021г., по которым необходимо привести помещение 24-Н в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А в первоначальное состояние, соответствующее плану первого этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. №16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013г. Одновременно, предусмотрено восстановление оконно-дверного заполнения в крайнем витринном проеме лицевого фасада (в границах помещения 24-Н) и восстановление дверного проема со стороны дворового фасада (в границах помещения 24-Н) в соответствии с планом первого этажа помещения 24-Н Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. №16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013г.

В проекте предусмотрена разборка существующих гипсокартонных перегородок, устройство новых перегородок по первоначальному плану. Дверные проемы восстанавливаются на прежних местах. Предусмотрен демонтаж существующей основы полов части помещений со стороны дворового фасада для восстановления первоначальной исторической отметки помещений. Основная перепланировка касается подсобных помещений со стороны дворового фасада. Предусмотрено восстановление габаритов дверного проема в среднестенной капитальной стене и закладка вновь выполненного дверного проема. Проектом предусмотрены отделочные работы и ремонтные работы, обеспечивающие конструктивную устойчивость для дальнейшей эксплуатации помещения в современных условиях. Отделка стен интерьеров выполняется современными материалами.

На момент обследования наиболее значительными повреждениями конструкций являются сквозные трещины, которые находятся в стабильном состоянии. Предусмотрены работы по ремонту трещин в кирпичной кладке стен методом инъектирования с восстановлением шовного раствора и путем инъектирования.

Капитальные кирпичные стены в торговых залах (со стороны лицевого фасада) сохраняются неоштукатуренными. Стены подсобных помещений облицовываются гипсокартонными плитами с последующей окраской. В помещениях с мокрыми процессами стены и полы облицовываются керамической плиткой с устройством гидроизоляции. Полы в торговых залах остаются бетонными с упрочняющим составом, в служебных помещениях полы облицовываются керамической плиткой (керамогранит) по цементной стяжке. Потолки везде подвесные окрашенные. Внутренние дверные заполнения выполняются деревянными типовыми. Дверные заполнения со стороны дворового фасада металлические. Предусматривается замена существующего оконного витринного заполнения на фасаде по ул. Маяковского на новое деревянное оконно-дверное заполнение в соответствии с первоначальным планом ПИБ и фиксацией фасада 2009г. При этом разбирается ранее заложённая кирпичная кладка в нижней части на месте исторического дверного проема. Рекомендуется заменить оконные витринные заполнения в границах помещения 24-Н на деревянные.

Магистраль инженерных коммуникаций: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения вентиляции и кондиционирования сохраняются.

Раздел 3. Проектная документация.

Раздел 3. Том 3. Проект организации ремонта (шифр ЕД-21.017-П-ПОР).

Проект организации ремонта разработан с целью наиболее эффективной организации работ с использованием современных материалов, обеспечением бесперебойного снабжения, обеспечением квалификационными кадрами для своевременного ввода в эксплуатацию объекта с высоким качеством и соблюдением методов работ принятых при производстве работ на объектах культурного наследия. В разделе приведены схемы ведения работ, методы контроля качества и приемки выполненных работ, учтены требования экологической безопасности, пожарной безопасности, техники безопасности при производстве работ.

Проект организации ремонта состоит из следующих разделов:

- Организация ремонтных работ.
- Обоснование принятой организационно-технологической схемы.
- Перечень видов ремонтных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков, подлежащих освидетельствованию.
- Технологическая последовательность работ.
- Обеспечение контроля качества ремонтных и монтажных работ.

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

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

Архивные источники.

Российский государственный военно-исторический архив (РГВИА):

1) «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55-ти кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Управлении Городских повинностей». 1806 г. Фонд ВУА № 22510.

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

2) «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

3) Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Чертежи дома на участке, принадлежавшем О. Лукиной, Лонгинову, О.И. Лонгиновой, Страховому обществу «Россия» по Надеждинской ул., 21, Бассейной ул., 20 и Баскову пер., 13. 1839 - 1912.

Архив КГИОП:

1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828. Военно-Топографическое депо //Архив КГИОП. ХУП/Г-100.

Библиографические источники:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. // Под общей ред. Б.М. Кирикова. – СПб.: «Пилигрим», 1996. – С. 65.

4) Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849 / Сост. Н. Цылов. – М.: ЗАО «Центрполиграф», 2003. – С 49.

5) Богданов А.И. Описание Санкт-Петербурга. Полное издание уникального российского историко-географического труда середины XVIII в. – СПб., 1997. – 414 с.

6) Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? - 3-е изд., испр. и доп. - Л.: Лениздат, 1935. - 511 с.

7) Дубин А. С. Улица Маяковского. - М.: ЗАО Центрполиграф, 2008. - 303 с.

8. Исаченко В.Г., Питанин В.Н. Литейная сторона. - СПб.: «Издательство ОСТРОВ», 2006.- 116 с.
9. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справ. / К.С. Колодезникова, Е.Е. Глухова, И.А. Путилова – СПб.: «Альт-Софт», 2001. – 517 с.
10. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Петербург немецких архитекторов: от барокко до авангарда. - СПб.: Издательство «Чистый лист», 2002. - С. 306 - 308.
11. Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое: с 1649 года по 12 декабря 1825 года. - СПб.: Типография II Отделения собств. Е.И.В. канцелярии. -Т. 10: 1737 - 1739, 1830. - С. 966 - 967.
12. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на планах и картах первой половины XVIII века. – СПб., 2004. – 436 с.

Нормативно-правовая документация:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 от: 18 мая 2011 г., 4 сентября 2012 г., 9 июня 2015 г., 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 10 марта 2020 г., 11 августа, 11 сентября 2021 г.
- Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
- ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения».
- Письмо КГИОП от 15 ноября 2021 №01-24-5052/21-0-0.

8. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом

страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П) экспертами сделаны следующие выводы:

1. Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предметов охраны выявленного объекта культурного наследия значения «Доходный дом страхового общества «Россия» в границах помещения 24-Н на 1-ом этаже, утвержденных распоряжением КГИОП от 28.12.2011 №10-1000 показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются и восстанавливаются. Предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 28.12.2011 №10-1000 в части:

- Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация в плане пятиэтажного здания в границах помещения 24-Н сохраняется.

-Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; парадные лестницы – количество (две), габариты, местоположение в границах помещения 24-Н сохраняется.

- Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен в границах помещения 24-Н сохраняется.

- Архитектурно-художественное решение фасадов: вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита, штукатурка «под шубу»; вид материала и характер отделки фасада – гладкая и рустованная (1-2-ой этажи) терразитовая штукатурка; исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); оконные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); исторические заполнения оконных проемов – вид материала (дерево), рисунок, цвет (цвет натурального дерева) в границах помещения 24-Н сохраняется. Витринные окна восстанавливаются в дереве.

- Дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита; вид материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; оконные проемы со 2-го этажа – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные); вертикальные раскреповки; профилированные тяги в границах помещения 24-Н сохраняется.

2. Предусмотренные проектной документацией работы согласно ст.44 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного

использования объекта культурного наследия, включая ремонт сохранившихся и восстановление утраченных фрагментов без изменения особенностей, составляющих предметы охраны.

3. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует заданию КГИОП от 05.07.2021г. №01-52-1952/21 и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

8. Выводы экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанная ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **(положительное заключение)**.

Подписи экспертов:

Председатель комиссии: _____ Г.В. Михайловская («13» апреля 2022 г.)

Ответственный секретарь комиссии: _____ Т.В. Юрьева («13» апреля 2022 г.)

Член экспертной комиссии: _____ Е.В. Каткова («13» апреля 2022 г.)
(Подписано электронной подписью)

Перечень приложений к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

Приложение №1. Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». Копия письма СПб ГКУ ЦИОООКН от 27.01.2022 №01-43-1666/22-0-0.

Приложение №2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А; утвержден КГИОП 20.03.2002 г.

Приложение №3. Копия распоряжения КГИОП от 28. 12. 2011 № 10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный

дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А. Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А

Приложение №4. Материалы фотофиксации.

Приложение №5. Копия письма КГИОП от 28.02.2022 №01-46-168/22-0-0 о составлении паспорта объекта культурного наследия.

Приложение №6. Копия Охранного обязательства от 24.05.2000 №1092 на помещение 24-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.

Приложение №7. Копия письма КГИОП от 05.07.2021 №01-52-1952/21-0-1. Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н) от 05.07.2021г. №01-52-1952/21.

Приложение №8. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А, пом. 24-Н от 31.01.2022 №КУВИ-001/2022-12971998.

Приложение №9. Копия технического паспорта на помещение пом. 24-Н в здании по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №2787/19 от 01.08.2019г.). План помещения 24-Н по состоянию на 2002г., выполненный 30.09.2013 Филиалом ГУП «ГУИОН» - проектно-инвентаризационное бюро Центрального района (копия заверена начальником ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района 11.04.2019г.). Копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №216/1д от 29.09.2009г.).

Приложение №10. Копия Договора на проектные работы от 27.09.2021 №ЕД-21.017-П. Копия Технического задания к Договору на проектные работы от 27.09.2021 №ЕД-21.017-П. Копия Договора на управление от 30.08.2010г. между ООО «Илал» и ООО «УК «Редут». Копия Протокола №28 Общего собрания участников ООО «Илал» от 30.08.2010г.

Приложение №11. Копии Договоров с экспертами.

Приложение №12. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение №13. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники,

эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры. Краткая историческая справка. Иконографические материалы.

Приложение №14. Иная документация: Ситуационная схема. Копия письма КГИОП от 18.02.2022 №01-46-293/22-0-1 об отсутствии в помещении 24-Н элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера. Копия Лицензии МК РФ от 08.10.2018г. МКРФ 05197. Копия Решения Дзержинского районного суда от 01.12.2020 (Дело №2-935/2020). Копия Апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда, рег. №33-8433/2021 от 21.04.2021г. на решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01.12.2020г.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №1.

Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Копия письма СПб ГКУ ЦИОООКН от 27.01.2022 №01-43-1666/22-0-0.

Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (с изменениями на 4 февраля 2022 года)

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

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

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

Центральный административный район

1621	Доходный дом страхового общества "Россия"	1903, строительство корпуса по Баскову пер., 15; 1912-1913, строительство углового корпуса	гражд. инж. А.А.Гимпель гражд. инж. А.А.Гимпель	Басков пер., 13, 15; Маяковского ул., 21; Некрасова ул., 20	среднее	-"
------	---	--	--	---	---------	----



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
<http://ciiookn.kgiop.gov.spb.ru>

Генеральному директору
ООО «ЕвроДом»
Синякину М.А.

akenikh@gmail.com

№01-43-1666/22-0-1 от 27.01.2022

№ 01-43-1666/22-0-0 от 26.01.2022

На № 753790 от 25.01.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А:**

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "**Доходный дом страхового общества "Россия"**".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

**Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны**

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №2.

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А; утвержден КГИОП 20.03.2002 г.

ЦТ-В-1621

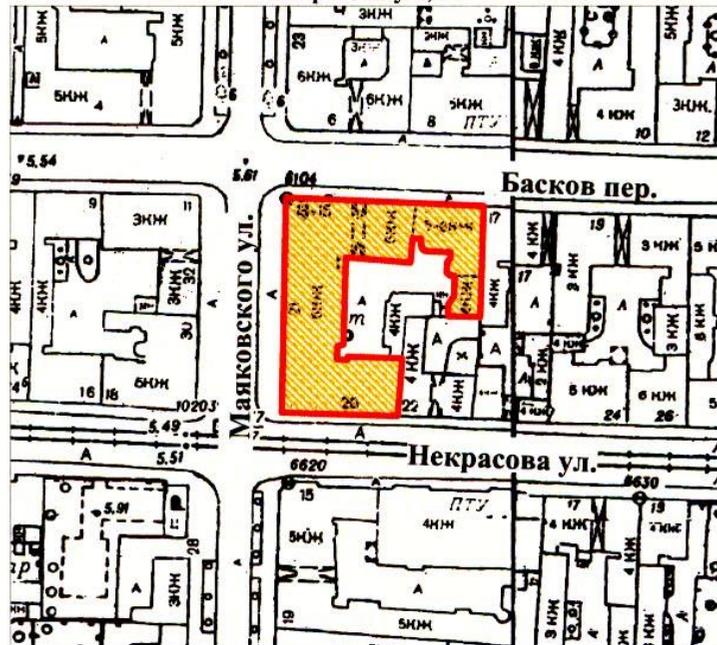
УТВЕРЖДАЮ:

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

Б.М. Кириков
М.П. Б.М. Кириков
" 20 " марта 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Доходный дом страхового общества "Россия""

г. Санкт-Петербург, Басков пер., 13, 15; Маяковского ул., 21; Некрасова ул., 20



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №3.

Копия распоряжения КГИОП от 28. 12. 2011 № 10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А



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

окуд

28.12.2011№ 10-1000

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом страхового общества «Россия»**

1. Утвердить перечень предметов охраны, выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, Басков пер., д. 13-15, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

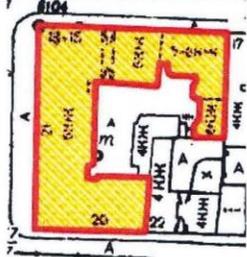
Заместитель председателя КГИОП

А.А. Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП

от 21.12.2011 № 10-1000

Перечень
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом страхового общества «Россия»
Санкт-Петербург, Центральный район, Басков пер., д. 13-15, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация в плане пятишестиэтажного здания;</p> <p>дворовые эркер и ризалит – габариты, конфигурация;</p> <p>воротный проезд – габариты, местоположение, конфигурация;</p> <p>крыша – габариты, конфигурация (двухскатная).</p>	  
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич);	

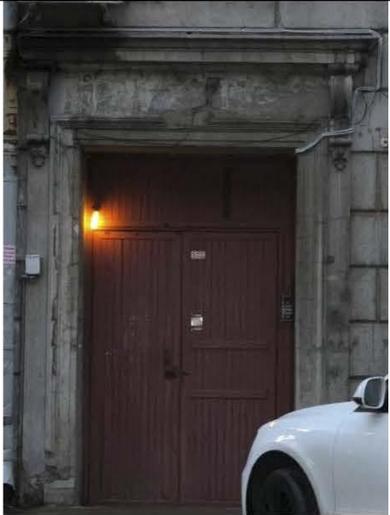
2

		<p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>парадные лестницы – количество (две), габариты, местоположение, тип (двухмаршевые, с поворотом), конструкция (по клепаным косоурам), вид материала ступеней (известняк); ограждение – вид материала (черный металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок; поручни – вид материала (дерево);</p> <p>служебные лестницы – количество (две), габариты, местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (по косоурам), вид материала ступеней (известняк).</p>	  
--	--	---	--

3

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита, штукатурка «под шубу»;</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – гладкая и рустованная (1-2-й этажи) терразитовая штукатурка;</p> <p>исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>оконные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>историческое заполнение оконных проемов – вид материала (дерево), рисунок, цвет (цвет натурального дерева);</p> <p>ворота – габариты, конструкция (двухстворчатые), вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье), оформление (филенки, тирсы, круглые элементы, пики);</p>	  

4

		<p>оформление дверных проемов – профилированный наличник, прямой сандрик на стилизованных кронштейнах;</p> <p>пилястры – количество (восемь), местоположение (в межконном пространстве витринных проемов 1-го этажа), вид материала (терразитовая штукатурка);</p> <p>маски льва – количество (двенадцать), местоположение (на уровне 2-го этажа), вид материала (терразитовая штукатурка);</p> <p>профилированная межэтажная тяга – 2-3-й этажи; ленточные наличники – 3-4-й этажи; пилястры с коринфскими капителями – количество (шестнадцать), местоположение (в уровень 3-5-го этажей), вид материала (терразитовая штукатурка); лепные панно с филенками, картушами, гирляндами и маскаронами – 4-й этаж; профилированный фриз; выносной профилированный венчающий карниз;</p>	   
--	--	--	--

5

		<p>филенчатые лопатки, треугольный сандрик на стилизованных кронштейнах, маскарон с гирляндами – 3-4 этаж по центральной световой оси фасада по ул. Маяковского;</p> <p>ленточные наличники, гутты, гирлянды, треугольные фронтоны – мансардный этаж;</p> <p>дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>оконные проемы со 2-го этажа – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>исторические дверные проемы – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p>	  
--	--	--	--

6

		<p>проемы каретников – габариты, местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>вертикальные раскреповки;</p> <p>профилированные тяги;</p> <p>надоконные выступы лучковой формы (восточный дворовый фасад);</p> <p>профилированный венчающий карниз.</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка помещений:</p>	<p>тамбур – габариты, местоположение, конфигурация, вид материала (дерево, стекло), конструкция (двойной, две панели по две нестворные и одну створную части, с фрамугой), оформление (филенки);</p> <p>покрытие пола – вид и вид материала (керамическая метлахская плитка), рисунок («соты»), цвета (белый, серый).</p> <p>квартира № 8, комната площадью 36, 9 кв. м – лепное оформление потолка (в центре – композиция в виде цветочного венка, вокруг которого пять амуров с лентами);</p>	 

		<p>квартира № 11, комната площадью 16, 7 кв. м – лепное оформление потолка (в центре – лепная розетка с декором в виде композиции из кедровых шишек);</p> <p>квартира № 16, комната площадью 43, 2 кв. м: лепное оформление потолка (в центре – розетка из листьев; по периметру – перекрещивающиеся полосы; по углам и осям – композиции из листьев и цветов каштана);</p> <p>камин – местоположение (средистенный), конфигурация (одноярусный, в плане прямоугольной формы, с цоколем), вид материала облицовки (мрамор), цвет (черный с бежевыми и белыми прожилками); оформление (лизены, гладкий фриз; обрамление топчного проема – чугунное с растительным орнаментом; сколы на полочке, металл бронзированы);</p> <p>квартира № 17, комната площадью 16, 7 кв. м – лепное оформление потолка (в центре – лепная розетка с декором в виде композиции из кедровых шишек);</p> <p>квартира № 26, комната площадью 37 кв. м: лепное оформление потолка (в центре – розетка с композицией из завитков; центральное поле выделено кругом с волнистым абрисом из листьев, завитков, цветов; по периметру – тяга; по углам - завитки с листьями);</p> <p>камин – местоположение (угловой), конфигурация (одноярусный, в плане с центральным ризалитом), вид материала облицовки (мрамор), цвет (белый), оформление (во фризе и на боковинах – филенки; обрамление топчного подковообразного проема - чугунное с листовенно-геометрическим орнаментом; решетка с орнаментом);</p> <p>квартира № 30, комната площадью 19, 9 кв. м – камин (угловой, облицован мрамором серого цвета с белыми вкраплениями; боковые части оформлены лопатками; топчное отверстие арочной формы);</p> <p>квартира № 43, комната площадью 26, 6 кв. м – лепное оформление потолка (в центре – розетка прямоугольной формы со скругленными углами; в декоре растительно-цветочный орнамент; в углах – фрагменты центральной розетки);</p>	
--	--	--	--

8

		<p>квартира № 46, комната площадью 20, 5 кв. м печь – местоположение (угловая), конфигурация (двухъярусная), вид материала облицовки (глазурованный изразец), цвет (белый), оформление (фриз декорирован картушами в виде свитков с закрученными краями; профилированный карниз с цветочным орнаментом и акротериями в виде пальметт, латунная фурнитура);</p>	
		<p>квартира № 51, комната 21, 5 кв. м – печь (угловая, облицованная белым глазурованным изразцом, фриз орнаментирован пальметтами – контррельеф; профилированный карниз с растительной порезкой, антефиксы в виде акантового листа; латунная фурнитура);</p>	
		<p>квартира № 59, комнаты 16, 9 кв. м и 18, 3 кв. м стенные зеркала – количество (два), вид материала рамы (дерево), техника исполнения (резьба), конфигурация (прямоугольной формы), оформление (с выкружкой наверху; зеркальное полотно с факетом, рама с полосой из ов; в верхней части – по периметру – листья; в центре – накладная резьба с композицией в виде картуша с перекрещивающимися лентами, пергаментными завитками, с розеттой и свисающими гирляндами из мелких цветов, роз);</p>	

9

		<p>квартира № 61, комната площадью 27, 3 кв. м: камин – конфигурация (одноярусный), вид материала облицовки (мрамор), цвет (черный); оформление (боковые ризалиты с филенками и консолью с брильянтовым рустом; во фризе – брильянтовый руст; фронтальная поверхность зашита латунным листом с фигурным полукруглым топочным проемом; архивольт фигурный в виде бахромы с картушами; таган чугунный; полочка).</p>	
--	--	--	--

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД- 21.017-П)

***Приложение №4.
Материалы фотофиксации.***

Схема фотофиксации.

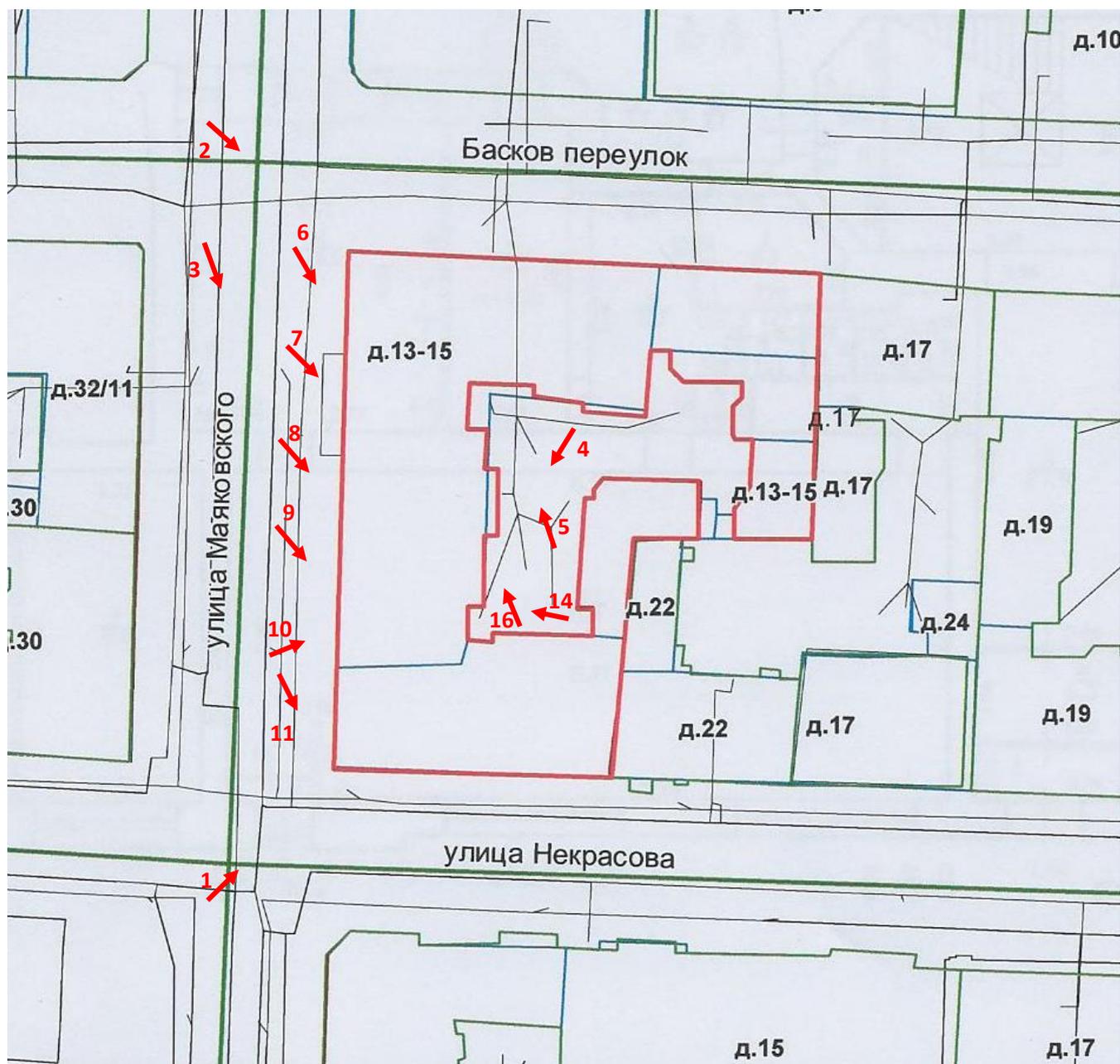


Схема расположения здания по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.



Фото 1. Общий вид на здание с перекрестка ул. Маяковского и ул. Некрасова. 02.03.2022г.



Фото 2. Общий вид на здание с перекрестка ул. Маяковского и Баскова переулка. 02.03.2022г.



Фото 3. Общий вид на здание по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 02.03.2022г.

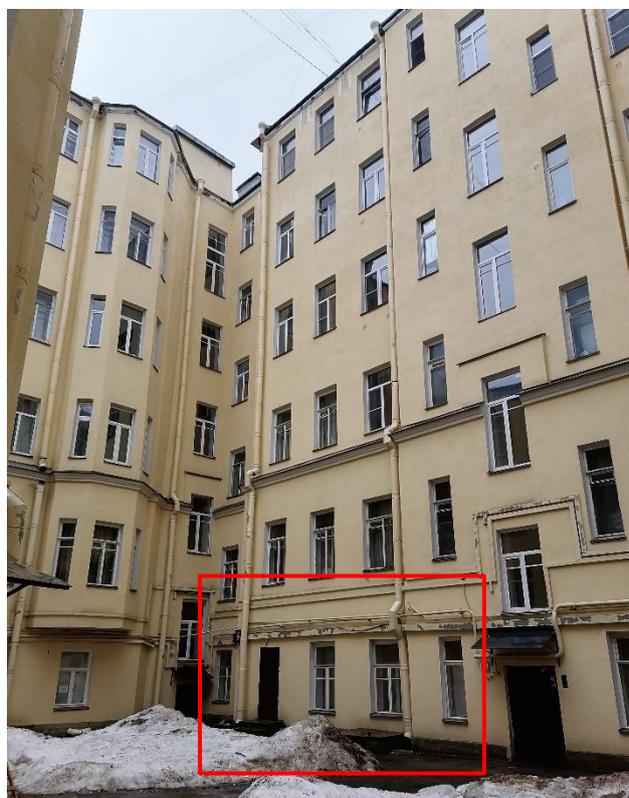


Фото 4. Дворовый фасад. Общий вид на юго-запад с указанием помещения 24-Н. 02.03.2022г.



Фото 5. Дворовый фасад. Общий вид на север. 02.03.2022г.



Фото 6. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 1-2-3.
02.03.2022г.

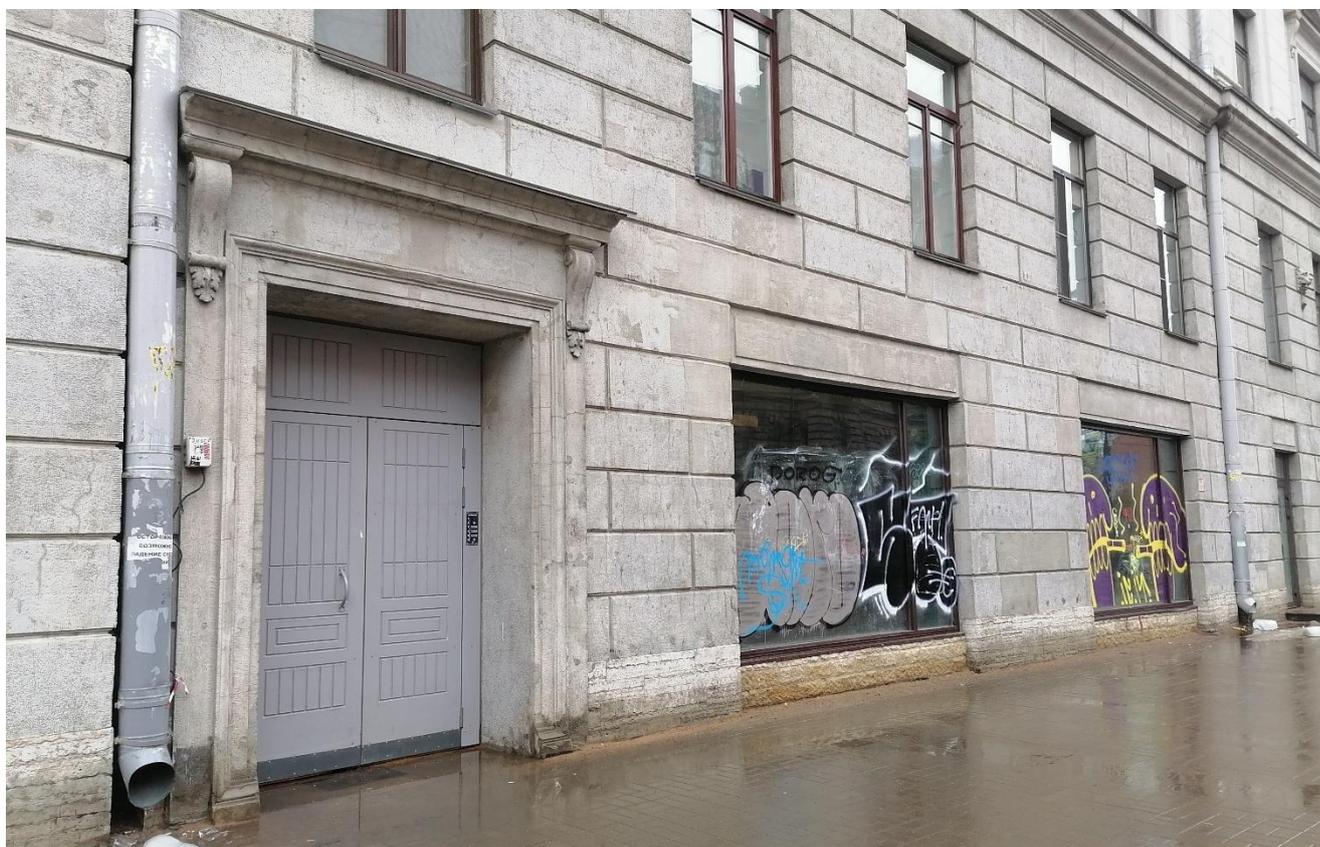


Фото 7. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 3-4-5-6-7.
02.03.2022г.



Фото 8. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 8-9-10-11. 02.03.2022г.

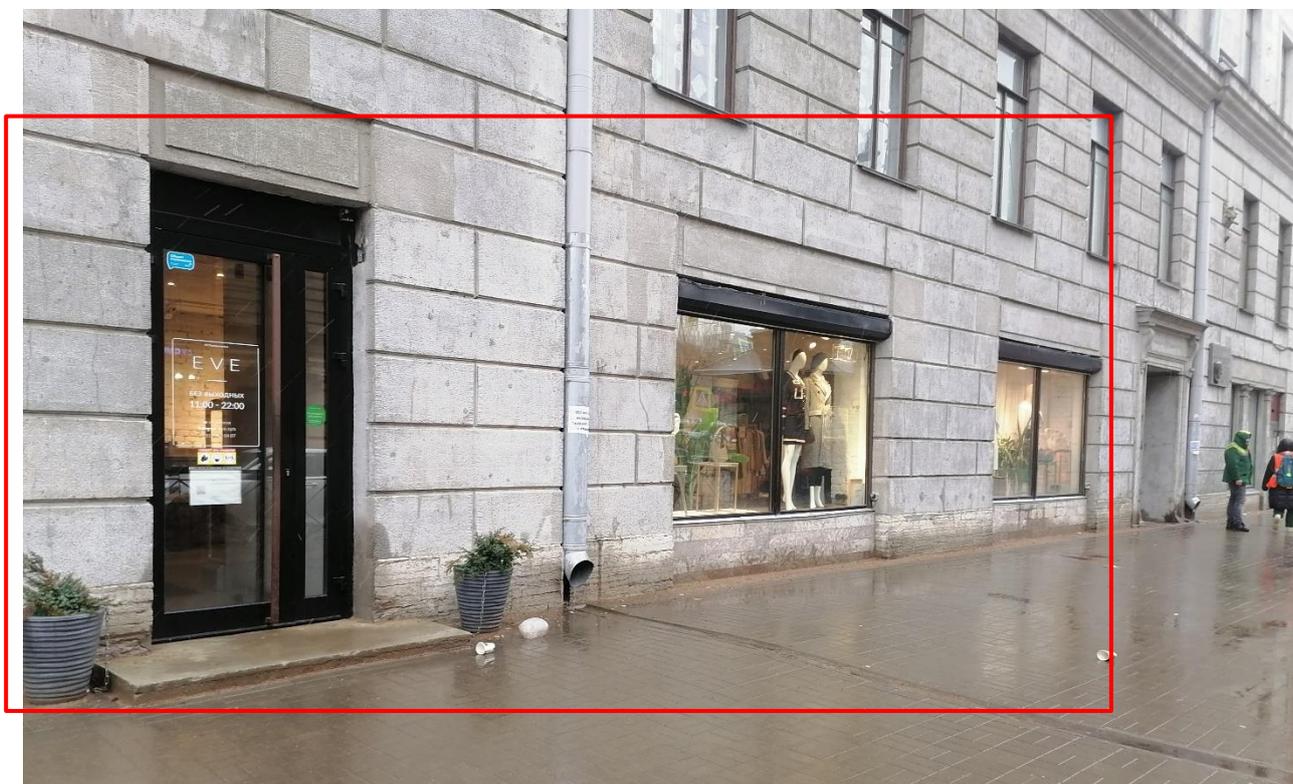


Фото 9. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 11-12-13-14-15. 02.03.2022г.



Фото 10. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н.. 1-ый этаж, световые оси 14-15-16. 02.03.2022г.



Фото 11. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 17-18. 02.03.2022г.



Фото 12. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 9-10-11. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.



Фото 13. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 12-13-14-15. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.



Фото 14. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Вид с запада, 1-ый этаж. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 15. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Заложенный служебный вход. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 16. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Служебный вход и в приямок в подвал. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 17. Фрагмент дворового фасада. Служебный вход в помещение 24-Н. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 18. Основной вход в помещения 24-Н по световой оси 11. Тамбур №1. Магазин "EVE".02.03.2022г.



Фото 19. Помещения 24-Н. Торговый зал №3. Вид на проем. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 20. Помещения 24-Н. Торговый зал №3. Магазин “EVE”.02.03.2022г.

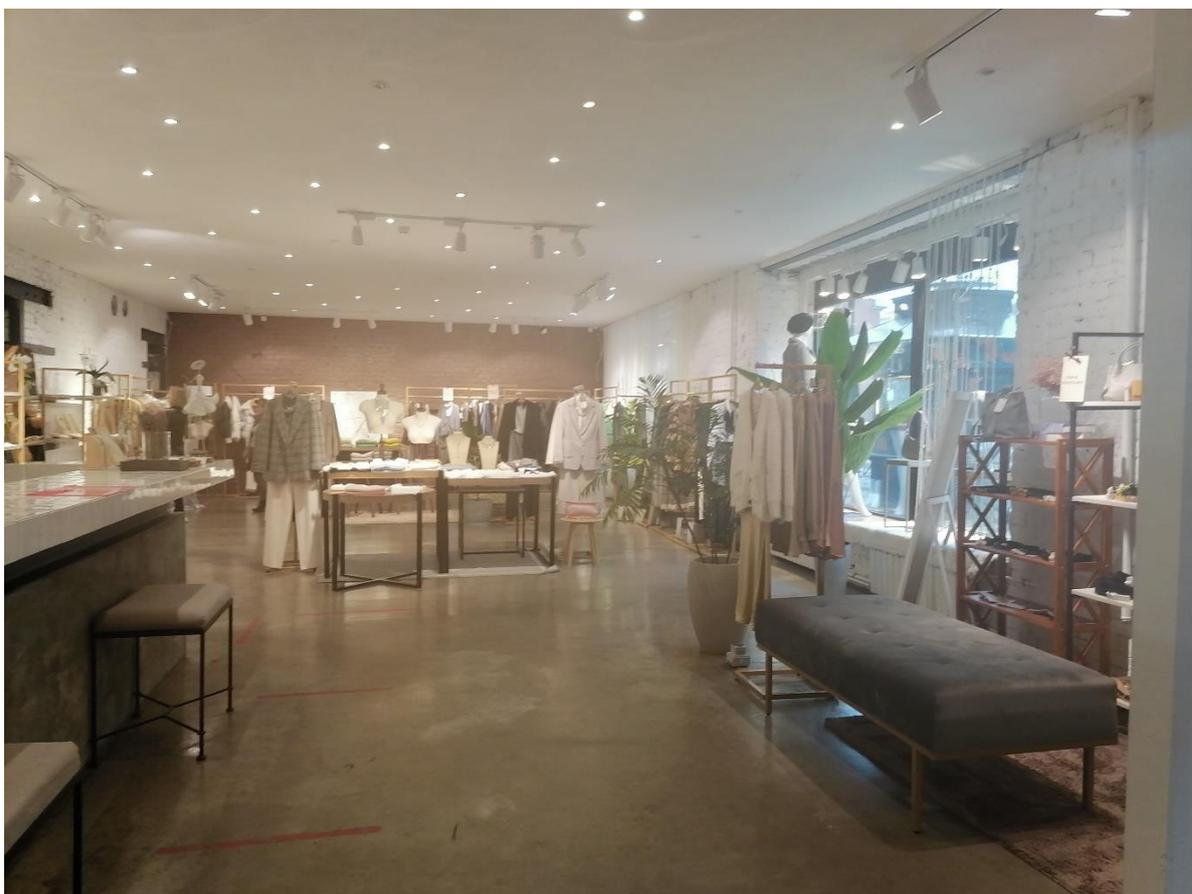


Фото 21. Помещения 24-Н. Торговый зал №2. Общий вид. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 22. Помещения 24-Н. Торговый зал №2. Витринный оконный проем по световой оси 12-13. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 23. Помещения 24-Н. Фрагмент проема в торговый зал №3. Магазин “EVE”.
02.03.2022г.



Фото 24. Помещения 24-Н. Дверной проем 1 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.



Фото 25. Помещения 24-Н. Дверной проем 2 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.



Фото 26. Помещения 24-Н. Фрагмент торгового зал №2. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 27. Помещения 24-Н. Дверной проем 2 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин "EVE" .02.03.2022г.



Фото 28. Помещения 24-Н. Раздевалки №10. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 29. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 30. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин "EVE". 02.03.2022г.



Фото 31. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.



Фото 32. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №5. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

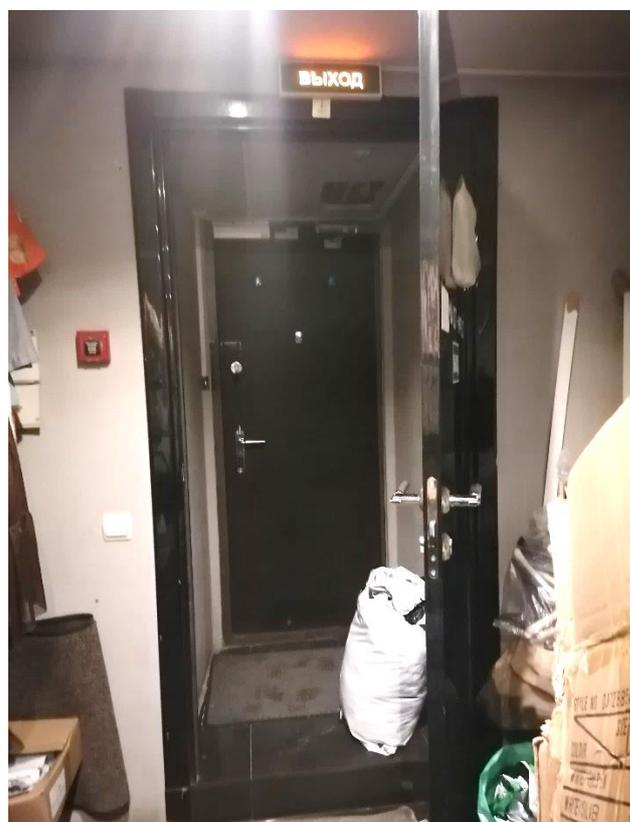


Фото 33. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №5 и служебный выход. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

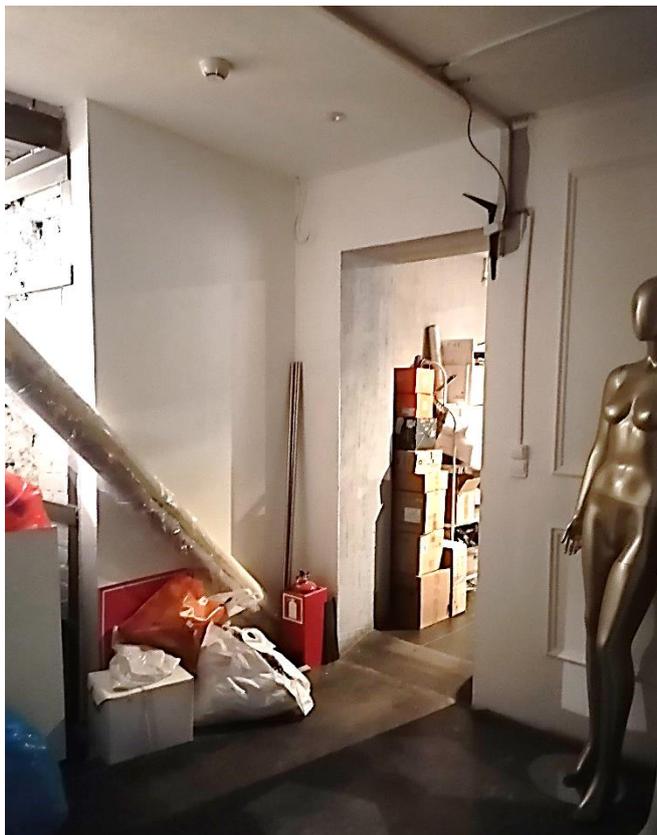


Фото 34. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №6. Магазин “EVE”.02.03.2022г.



Фото 35. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №7. Магазин “EVE”.
02.03.2022г.

Список фотографий.

- Фото 1. Общий вид на здание с перекрестка ул. Маяковского и ул. Некрасова. 02.03.2022г.
- Фото 2. Общий вид на здание с перекрестка ул. Маяковского и Баскова переулка. 02.03.2022г.
- Фото 3. Общий вид на здание по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 02.03.2022г.
- Фото 4. Дворовый фасад с указанием помещения 24-Н. Общий вид на юго-запад. 02.03.2022г.
- Фото 5. Дворовый фасад. Общий вид на север. 02.03.2022г.
- Фото 6. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 1-2-3. 02.03.2022г.
- Фото 7. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 3-4-5-6-7. 02.03.2022г.
- Фото 8. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 8-9-10-11. 02.03.2022г.
- Фото 9. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 11-12-13-14-15. 02.03.2022г.
- Фото 10. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 14-15-16. 02.03.2022г.
- Фото 11. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского. 1-ый этаж, световые оси 17-18. 02.03.2022г.
- Фото 12. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 9-10-11. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 13. Фрагмент фасада здания по ул. Маяковского с указанием помещения 24-Н. 1-ый этаж, световые оси 12-13-14-15. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 14. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Вид с запада, 1-ый этаж. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 15. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Заложенный служебный вход. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 16. Фрагмент дворового фасада с указанием помещения 24-Н. Служебный вход и в приямок в подвал. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 17. Фрагмент дворового фасада. Служебный вход в помещение 24-Н. Магазин "EVE". 02.03.2022г.
- Фото 18. Основной вход в помещения 24-Н по световой оси 11. Тамбур №1. Магазин "EVE". 02.03.2022г.

Фото 19. Помещения 24-Н. Торговый зал №3. Вид на проем. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 20. Помещения 24-Н. Торговый зал №3. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 21. Помещения 24-Н. Торговый зал №2. Общий вид. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 22. Помещения 24-Н. Торговый зал №2. Витринный оконный проем по световой оси 12-13. Магазин “EVE”.02.03.2022г.

Фото 23. Помещения 24-Н. Фрагмент проема в торговый зал №3. Магазин “EVE”.02.03.2022г.

Фото 24. Помещения 24-Н. Дверной проем 1 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин “EVE”.02.03.2022г.

Фото 25. Помещения 24-Н. Дверной проем 2 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 26. Помещения 24-Н. Фрагмент торгового зал №2. Магазин “EVE”02.03.2022г..

Фото 27. Помещения 24-Н. Дверной проем 2 из торгового зал №2 в подсобные помещения. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 28. Помещения 24-Н. Раздевалки №10. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 29. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 30. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 31. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №4. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 32. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №5. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 33. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №5 и служебный выход. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 34. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №6. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Фото 35. Помещения 24-Н. Подсобное помещение №7. Магазин “EVE”. 02.03.2022г.

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №5.

Копия письма КГИОП от 26.01.2022 №01-46-168/22-0-0 о составлении паспорта объекта культурного наследия



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

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

Кених А. И.

akenikh@gmail.com

№ _____

На № 753795 от 25.01.2022
№01-46-168/22-0-1 от 28.02.2022 2

Уважаемая Алла Игоревна!

КГИОП в ответ на Ваше обращение направляет документацию относительно выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества "Россия"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А.

В соответствии с положениями ст. 21 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", паспорт объекта культурного наследия оформляется только в отношении объектов включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия не регистрируются в реестре.

Приложение:

- 1) Копии документов

**Начальник отдела государственного
реестра объектов культурного наследия**

Д. С. Брыков

Исп. А.В. Шумов тел. 710 47 42

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 023F23850082ADC8B844ADAB476C0FF5C1
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 12.08.2021 по 12.08.2022

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №6.

Копия Охранного обязательства от 24.05.2000 №1092 на помещение 24-Н выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.

№21.07.97.55

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВОN 1092

**на объект нежилого фонда,
являющийся памятником истории и культуры местного значения
(или вновь выявленным объектом, представляющим культурную ценность),
и находящийся в частной собственности**

Санкт-Петербург

" 24 " мая 2000 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга (далее - Госорган) в лице Н.И. Явейна, действующего на основании Положения, с одной стороны, и ООО "Илал" (далее - Собственник) в лице генерального директора И.С. Петрова действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство о нижеследующем:

Стороны в своих действиях руководствуются действующим законодательством, законами и подзаконными актами в области охраны памятников истории и культуры.

1. Собственник обеспечивает сохранность помещений(ия) N 24-н, площадью 216,6 м², расположенных(ого) в здании-памятнике (вновь выявленном объекте) б. доходный дом страхового общества "Россия", состоит в " Списке вновь выявленных объектов представляющих культурную ценность", Басков пер. 13-15 (далее -Памятник).

Территория Памятника определяется согласно описанию границ земельного участка, составляющему неотъемлемую часть охранного обязательства.

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Собственник обязуется:

2.1. Обеспечивать режим содержания памятника, а также проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные предписаниями и актами текущего осмотра, а также актом технического состояния, составляющим единое целое с Охранным обязательством.

Примечание. Прилагаемый акт фиксирует состояние Памятника в момент выдачи Охранного обязательства и определяет Перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ со сроками выполнения.

2.2. Содержать Памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, не допускать ухудшения состояния предметов охраны, зафиксированного в "Описи предметов охраны", являющейся неотъемлемым приложением к настоящему охранному обязательству.

- 2 -

2.3. Содержать территорию Памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому Памятнику истории и культуры и переделок Памятника как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо землянных работ на территории Памятника без согласования с Госорганом.

2.4. Не производить без разрешения Госоргана никаких работ по реставрации и ремонту предметов охраны, зафиксированных в "Описи предметов охраны".

2.5. Беспрепятственно допускать представителей Госоргана для контроля за выполнением правил содержания Памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования.

2.6. Немедленно извещать Госорган о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Памятнику.

2.7. Не допускать утраты или ухудшения состояния предметов охраны, перечисленных в "Описи предметов охраны".

2.8. Иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны.

2.9. Страховать за свой счет, в установленных законодательством случаях, памятник истории и культуры и связанные с ним произведения искусства в соответствии с "Описью предметов охраны".

2.10. Своевременно производить поддерживающий текущий, капитальный ремонт Памятника и благоустроительные работы независимо от сезона, а также ремонтно-реставрационные работы в сроки, предусмотренные в прилагаемом акте технического состояния.

2.11. Выполнять требования, предусмотренные "Особыми условиями".

3. Все материалы по обмеру Памятника, а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации Памятника передаются Собственником Госоргану в 10-дневный срок после их утверждения, в 1 экземпляре безвозмездно.

4. В случае нарушения обязательств, указанных в пп. 2.1, 2.3, 2.11 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 400 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств, указанных в пп. 2.2, 2.4, 2.7, 2.10 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай нарушения.

В случае нарушения обязательств указанных в п.п. 2.5, 2.6, 2.8, 2.9 Собственник уплачивает Госоргану штраф в размере 50 МРОТ за каждый случай нарушения.

По иным случаям нарушений штрафные санкции налагаются на Собственника на основании действующих на момент фиксации нарушения нормативных актов.

Уплата штрафа не освобождает Собственника от выполнения нарушенного обязательства.

5. Штраф, предусмотренный п. 4 настоящего Охранного обязательства, вносится Собственником на расчетный счет Госоргана.

6. В случае утраты или ухудшения состояния предметов художественного убранства памятника, Собственник обязан восстановить их за свой счет, в сроки установленные предписанием, или возместить 2-х кратную стоимость утраченного согласно "Оценочной ведомости предметов художественного убранства".

7. Нарушения требований охранного обязательства, которые грозят утратой культурными ценностями своего значения, влекут за собой изъятие памятника у Собственника в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

24.05.2000 № 1092

- 3 -

8. Все требования, предъявляемые к объекту недвижимого имущества, являющегося памятником истории и культуры местного значения, распространяются и на вновь выявленный объект недвижимого имущества, представляющий историко-культурное значение, до момента постановки его на государственный учет.

9. Особые условия:

- Издержки по выполнению ремонтно-восстановительных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника Собственник несет в размере пропорциональном площади своих помещений.

- Предметы охраны, перечисленные в прилагаемой Описи, а также воссозданные по требованию Госоргана, образуют единое целое с Памятником (Вновь выявленным объектом) и вместе с последним рассматриваются как сложная вещь. Действие сделки, совершенной Собственником по отчуждению Памятника (Вновь выявленного объекта) распространяется на все ее составные части.

- Передачу Памятника (Вновь выявленного объекта) по сделке, предусматривающей его отчуждение, Собственник производит при участии представителя Госоргана.

- Запрещается установка рекламных носителей на Памятник (Вновь выявленный объект) или ближе 50 метров от него. Установка всех носителей информации, а также решеток, ограждений производится исключительно с разрешения Госоргана и на основании эскизного проекта, согласованного Госорганом.

- Запрещается изменять архитектурный облик Памятника (Вновь выявленного объекта), в том числе производить изменение или устройство новых оконных и дверных проемов. Замену дверных и оконных заполнений Собственник производит на основании эскизного проекта, предварительно согласованного Госорганом.

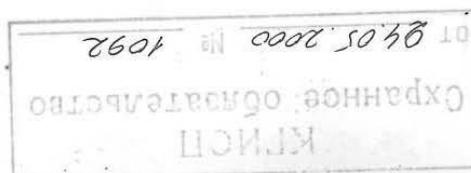
10. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается на время нахождения указанного Памятника у Собственника. В случае отчуждения Памятника Собственник обязан известить об этом Госорган не менее, чем за 1 месяц. (Охранное обязательство на вновь выявленный объект историко-культурного значения подлежит переоформлению при постановке указанного объекта на государственный учет).

11. Об изменениях юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течении 10 дней с даты изменений.

12. Изменения и дополнения к настоящему Охранному обязательству считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

13. Отношения сторон не урегулированные настоящим Охранным обязательством регулируются действующим законодательством. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении Охранного обязательства разрешаются на основании Российского законодательства в суде Центрального района Санкт-Петербурга или Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

14. Охранное обязательство заключается в 2-х экземплярах.



- 4 -

15. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Госорган: 191011, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1

Счет N 40603810900000000005 в ОАО КБ Санкт-Петербургском банке реконструкции и развития

к/с 30101810100000000891 БИК 044030891 ИНН 7832000069

Собственник:

194044, С-Пб, пр. Б. Сампсониевский, д.29-н

р/с 407028101110000004444 в АБ "Петровский" Медицинский филиал С-Пб к/с
30101810600000000809 БИК 044030809 ИНН 7802084865

Приложения:

1. Акт технического обследования Памятника на день оформления обязательства на 4л.

Госорган



Н.И. Явейн

подпись

Собственник

И.С. Петров

подпись



КГИОП
Охранное обязательство
от 24.05.2000 № 1092

Приложение I
к охранному обязательству
от 24.05.2000 № 1092

А К Т

технического состояния памятника исторического (вновь выявленного объекта)

Санкт-Петербург

"28" апреля 2000 г.

Представитель(и) "Госоргана"	<u>архитектор</u>	<u>Сметанина М. Е.</u>
	<small>должность</small>	<small>Ф.И.О.</small>
	_____	_____
	<small>должность</small>	<small>Ф.И.О.</small>
Представитель(и) "Пользователя"	<u>ген. директор</u>	<u>Петров И. С.</u>
	<small>должность</small>	<small>Ф.И.О.</small>
	_____	_____
	<small>должность</small>	<small>Ф.И.О.</small>

произвели технический осмотр памятника исторического (вновь выявленного объекта)

б. доходного дома страхового общества "Россия", Басков пер., 13-15.
(наименование, местонахождение)

пом. 24-Н (216.6 кв.м)
номера и площадь помещений)

В результате осмотра установлено:

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Общее состояние:

б. доходный дом страхового общества "Россия" построен в 1903 г.

по проекту гр. инж. А. А. Гимпеля.

Прошел выборочный капитальный ремонт.

(в пункте дается краткая характеристика состояния в целом, справка о датах и истории сооружения)

1.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов:

а) общее состояние удовлетворительное

- 2 -

- б) фундамент ленточный, бутовый.
по визуальному осмотру деформаций нет.
- в) покосы и откосы около них из известняка. Трещины, мелкие сколы.
Отмостка асфальтированная.
- г) стены кирпичные, облицованы терразитовой штукатуркой.
Есть фрагменты облицовки керамической плиткой.
- д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы)
металлическое покрытие по деревянным стропилам.
Требуется ремонт металлического покрытия.
- е) главы, шатры, их конструкция и покрытие
Башенка с флюгером.
- ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах)
Фасад выполнен в стиле модерн.
Имеет лепной декор, ордер, 1 балкон с ограждением художественного металла. Парапетная решетка художественного металла.
- 1.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:
- а) общее состояние удовлетворительное
- б) перекрытия (плоские, сводчатые)
плоские по металлическим балкам.
- в) полы современная плитка, линолеум.
- г) стены, их состояние, связи
кирпичные, облицованы современными материалами.
- д) столбы, колонны
отсутствуют
- е) двери и окна из металлопластика
- ж) лестницы со ступенями из путиловской плиты.
- з) лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения
отсутствуют
- 1.4. Живопись (монументальная и станковая):
отсутствует
- 1.5. Предметы декоративно-прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)
отсутствуют
- 1.6. Сад, парк, двор, ворота и ограда двор асфальтирован



- 3 -

2. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫХ,
БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНЫХ, ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ И ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.

NN пп	Наименование работ	Сроки выполнения		Примечание
		начало	окончание	
1.	КГИОП не возражает против сохранения пластиковых оконных и дверных заполнений.			
2.	Все ремонтно-строительные работы вести в соответствии с актами и предписаниями КГИОП.			

Представитель(и) "Госоргана"



М. Е. Сметанина
Ф.И.О.

Представитель(и) "Пользователя"



И. С. Петров
Ф.И.О.



Н. И. Явейн
Ф.И.О.

"Пользователь"



И. С. Петров
Ф.И.О.

КГИОП
Охранное обязательство
от 24.05.2000 № 1092

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №9.

Копия технического паспорта на помещение пом. 24-Н в здании по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №2787/19 от 01.08.2019г.)

План помещения 24-Н по состоянию на 2002г., выполненный 30.09.2013 Филиалом ГУП «ГУИОН» - проектно-инвентаризационное бюро Центрального района (копия заверена начальником ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района 11.04.2019г.)

Копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (инв. №216/1д от 29.09.2009г.)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района

Инв. № документа 2787/19

Технический паспорт на помещение

Адрес: г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А, помещение 24-Н

I. Общие сведения о строении

Год постройки: 1903-1912

Год последнего капитального ремонта: данные отсутствуют

Этажность: 6(5-6, в т.ч., подвал), подвал,
цокольный этаж надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпичные оштукатуренные

Материал перекрытий: деревянные по, деревянные по, бетонные сводики по
металлическим балкам металлическим балкам металлическим балкам
чердачных междуэтажных подвальных

Площадь застройки строения: 2207.8 кв. м

Общая площадь строения: 8894.6 кв. м

Объем строения: 55196 куб. м

II. Сведения о помещении

Назначение	Нежилое
Использование	Торговое
Тип	Нежилое помещение
Этаж	1
Высота помещения	2.36/2.54/2.94
Общая площадь помещения	227.9

Благоустройство помещения:

отопление: центральное горячее водоснабжение: центральное
водопровод канализация газоснабжение электроплита
мусоропровод наличие лифтов/подъемников
сигнализация вентиляция
прочие _____

Инвентаризационная стоимость помещения в ценах 2019 года составляет 2304025
(Два миллиона триста четыре тысячи двадцать пять) рублей*

*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

Дополнительные сведения: Самовольная перепланировка. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменились.

Технический паспорт составлен по состоянию на 01 августа 2019 года
(дата обследования)

Исполнитель М.Н. Киселева Киселева М.Н. 01 августа 2019 года
(Ф.И.О.) (дата изготовления)

Начальник филиала ГУП
«ГУИОН»
ПИБ Центрального района (Н.В.Крайнова)

М.П.

Приложение к техническому паспорту на помещение:

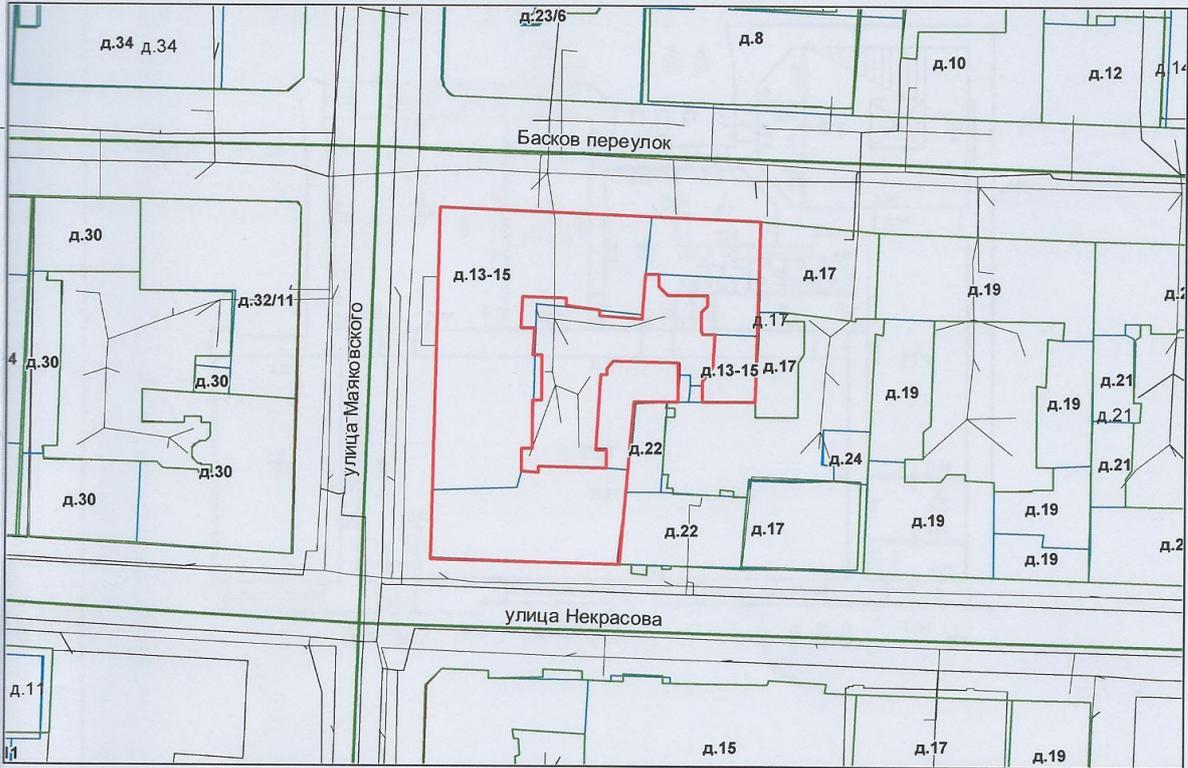
1. Ситуационный план 1 листов
2. поэтажный план, с указанием границы помещения 1 листов
3. Ведомость помещений и их площадей 1 листов

Перепланировка <u>самовольная/утвержд.</u>
№ ном. (части): <u>24-н.</u>
Основание: <u>отсутствует</u>
Границы объекта <u>изменены</u> / не изменены
« <u>01</u> » <u>08</u> 20 <u>19</u> г.
Исполнитель: <u>Киселева М.Н.</u>

304025

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А
Описательный адрес: улица Маяковского, дом 21, Басков переулок, дом 13-15, г. улица Некрасова,
дом 20



Условные обозначения
— граница строения

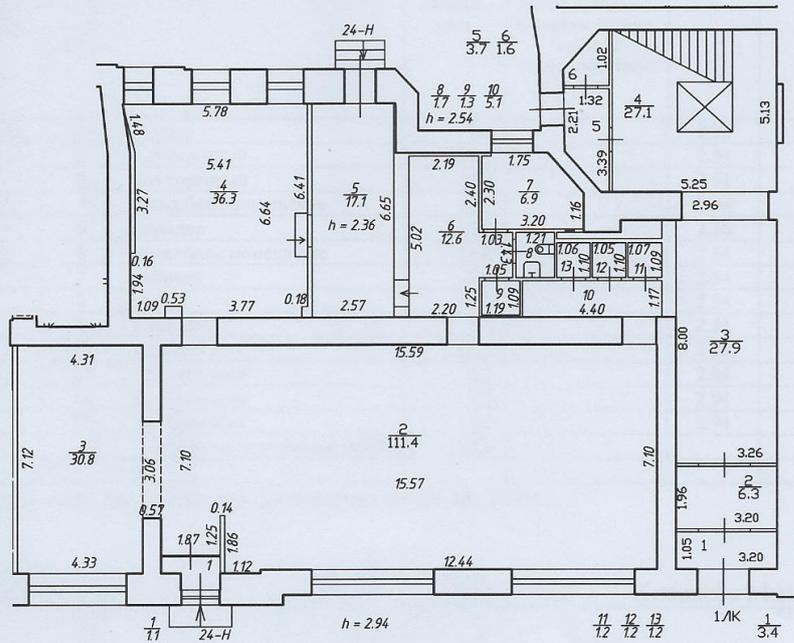


Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

(Н.В.Крайнова)

М.П. «01» августа 2019 г.

План 1 этажа



Текущие изменения
 № пом. (части): 24-Н
 Основание: самовольная перепланировка
 Границы объекта изменены / не изменены
 « 01 » 08 2019 г.
 Исполнитель: Киселева М.Н.
 (должность, ФИО, подпись)

По состоянию на 01.08.2019 г.

Филиал ГУП "ГУИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Центрального района		Инв.№ 16/01-332
Лист № 2	Санкт-Петербург, Басков переулок дом 13-15, литера А План помещения 24-Н	Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О. Подпись
01.08.2019	Исполнил	Исполнитель Киселева М.Н.
01.08.2019	Проверил	Руководитель группы Шилова Н.А.
01.08.2019		Начальник филиала Крайнова Н.В.

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А, помещение 24-Н

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	24-Н	1	тамбур	1.1		2.94	
		2	зал торговый	111.4		2.94	
		3	зал торговый	30.8		2.94	
		4	подсобное помещение	36.3		2.94	
		5	коридор	17.1		2.36	
		6	подсобное помещение	12.6		2.54	
		7	кабинет	6.9		2.54	
		8	туалет	1.7		2.54	
		9	кладовая	1.3		2.54	
		10	коридор	5.1		2.94	
		11	примерочная	1.2		2.94	
		12	примерочная	1.2		2.94	
		13	примерочная	1.2		2.94	
Итого по помещению 24-Н:				227.9			

Дополнительные сведения: по состоянию на 01.08.2019 г.

Исполнил:

Проверил:

Начальник филиала ГУП
 «ГУИОН»
 ПИБ Центрального района:



/ Киселева М.Н. /

/ Шилова Н.А. /

/ Н.В.Крайнова /

« 01 » августа 2019 г.

Текущие изменения	
№ пом. (части):	24-Н
Основание:	самовольная перепланировка
Границы объекта изменены / не изменены	
« 01 »	08 2019 г.
Исполнитель:	Киселева М.Н.
(должность, ФИО, подпись)	

Областна ТПТ «УИОН» – ГНП Централног района
Влада Републике Српске
Београд, Београдски пут бр. 13-15, Контакт А. Контакт: 34-11

Број	Име	Позивни број	Датум издавања	Валидитет	Статус
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20



Прошнуровано, пронумеровано
листа (ов)

Получено Началника Филиала
«ТУИОН» ПИБ Централног р-на
Н.В.Крайнова)

Крайнова Н.В.
Крайнова Н.В.
Крайнова Н.В.



Универзитет «УИОН»
Филозофски факултет
Београд, Београдски пут бр. 13-15
Контакт А. Контакт: 34-11

II. План земельного участка по состоянию на 22.12.1987г.
дом 13-15, литера А, по Баскову переулку

Экспликация строений (сооружений) по состоянию на 22.12.1987г.

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	многоквартирный дом	2199,0
2	И	тамбур	3,8
3	В	гараж	15,2
4	Л	труба	2,3

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м) по состоянию на 22.12.1987г.

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	по зем.leistв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные			под зелеными насаждениями				
			застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные	грунт	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	
24.09.2009			2199												
в т.ч. крыльца -															

IV. Уборочная площадь (в кв.м.) по состоянию на 22.12.1987г.

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				кроме того			
	Всего	в том числе						зеленые насаждения	Всего	в том числе			грунт	арочные проезды		крыша
		проезда	тротуар	прочие замощения	площадки (оборудов.)		асфальт			зеленые насаждения	грунт	асфальт		прочие покрытия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
24.09.2009																249

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ строения, № таблички	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценки объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	насос в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
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)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 1216

на жилой дом № 13-15 литера А инвент. № 216/1д
 ул. (пер.) Басков переулок пифр _____
 город Санкт-Петербург район Центральный (фонд) _____

I ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

по состоянию на 25.09.2009г.

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1912 переоборудовано в _____ году
надстроено

Год последнего капитального ремонта _____Число этажей 6 (5-6)Кроме того, имеется: подвал, цокольный этажЧисло лестниц 8 шт.; их уборочная площадь 1141.0 кв.м.Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования — кв.м.Средняя внутренняя высота помещений 3.50 м. Объем 55196 куб.м.Общая площадь дома 8903.1 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. 4.7 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 6971.7 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. 4.7 кв.м.в том числе жилой площади 4393.2 кв.м.Средняя площадь квартиры 77.1 кв.м.Кроме того, необорудованная площадь: подвал есть кв.м., чердак есть кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилья квартир	жилья комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилья квартир	жилья комнат		жилья квартир	жилья комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	57	225	4393.2						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

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

Распределение квартир по числу комнат (без 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	4	95.1				
2	Двухкомнатные	12	471.6				
3	Трехкомнатные	11	674.3				
4	Четырехкомнатные	12	895.8				
5	Пятикомнатные	7	696.1				
6	Шестикомнатные	3	361.5				
7	В семь и более комнат	8	1198.8				

Всего: 57 4393.2

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

по состоянию на 25.09.2009г.

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочие					
9	Складское					
10	Творческая мастерская					
11	Театра и зрелищ. предпр.					
12	Торговое					
13	Учебно-научное					
14	Учрежденческое					
15	Школьное					
Итого			1931.4			

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

по состоянию на 25.09.2009г.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел, водомер	12-Н	14.5			
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого		14.5			

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома¹⁹⁷

Подписи: А Группа капитальности 2-я 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 конструктивных элементов	Поправка к удельным весу в процентах	Удельный вес конструктивных элем. с поправкой	Износ, %	Процент износа на уд. вес конструк. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутобетонный ленточный	Трещины в парапетах и под оконными проемами, выпадение кирпичей	9		9	30	2.70
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные оштукатуренные деревянные оштукатуренные	Высыривание швов, ослабление кирпичной кладки, увлажнение поверхности стен	24		24	30	7.20
3	Перегородки	кардачное	деревянные оштукатуренные; по металлическим балкам	13		13	35	4.55
междустоечное		деревянные оштукатуренные; по металлическим балкам						
наподстоечное		деревянные оштукатуренные; по металлическим балкам						
4	Крыша	опиловожелезное железо по деревянной обрешетке	Поражение гнилью мауэрлата	2		2	35	0.70
5	Полы	Линолеумные; дощатые по деревянным лагам	Прогиты, просадки, местами заломы отдельных досок, истертость	11		11	30	3.30
6	Порожки	Оконные	деревянные	10		10	35	3.50
Деревянные		фанерчатые, окрашенные	Оконные переплеты покорежились, покособились, деревянные полотна осели и имеют выщелочный привкус					
7	Внутр. отделка а. б. Наружн. отделка архитект. оформ. а. б. в.	оклейка простыми обоями; окраска масляной	Отслоение окрасочного слоя, загрязнение и обрывы в углах	10	+1.96	11.96	35	4.19
штукатурка улучшенная; окраска стоек фасада		Отпадение и отслоение штукатурки						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление	от ТЭЦ	18		18	30	5.40
Печное отопление								
Водопровод		от городской центральной сети						
Электроосвещение		скрытая проводка						
Радио		скрытая проводка						
Телефон		скрытая проводка						
Телевидение		от коллективных антенн						
Ванн		с газ. колонк.	чугунные					
		с дров. колонк.						
		с горяч. вод.						
Горячее водосн.		централизованное						
Электроплиты								
Вентиляция		естественная						
Газоснабжение		центральное						
Мусоропровод								
Лифты								
Канализация	сброс в городскую сеть							
9	Разные работы	листы железобетонные по стальным косурам	истертость, трещины, сколы	3		3	35	1.05
Итого				100.0		102.0		32.59

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 32.0\%$

гр.7

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек¹⁹⁸

Подписанtera _____ Группа капитальности _____ сборник № _____
 Вид внутренней отделки _____ таблица № _____ я _____

№ № 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.	Износ, %	Процент прощ. 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	Перегородки	каркасное							
		междустенное							
		надподвальное							
4	Крыши								
5	Полы								
6	Проемы	Окна							
		Двери							
7	Внутр. отделка	а.							
		б.							
	Наружн. отделка	а. формы							
		б.							
		в.							
		г.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ван	с газ. колонк.						
			с др. колонк.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосн.							
		Электромонтаж							
		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

VI. Техническое описание холодных пристроек в тамбурах

199

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Итого в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутреннее сантехническое и электротехническое устройство	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

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кал.	На оборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
															7					
А	основное строение	28	31 г	куб. м	24.20	1.02	0.95	0.91		0.93				0.82	19.84	51407	1019915	32	693542	
А	оборуд. подвал	28	31 г	куб. м	24.20	1.02	0.95	0.91		0.93	0.80			0.66	15.97	3789	60510	32	41147	
																Итого:	1080425		734689	
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																	130482927		88728391	

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 24 » сентября 2009 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Попкова В.Н.		
Проверил бригадир.....	Фомченко Л.В.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Центрального района

_____ (_____ Г.С. Чаузова _____)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

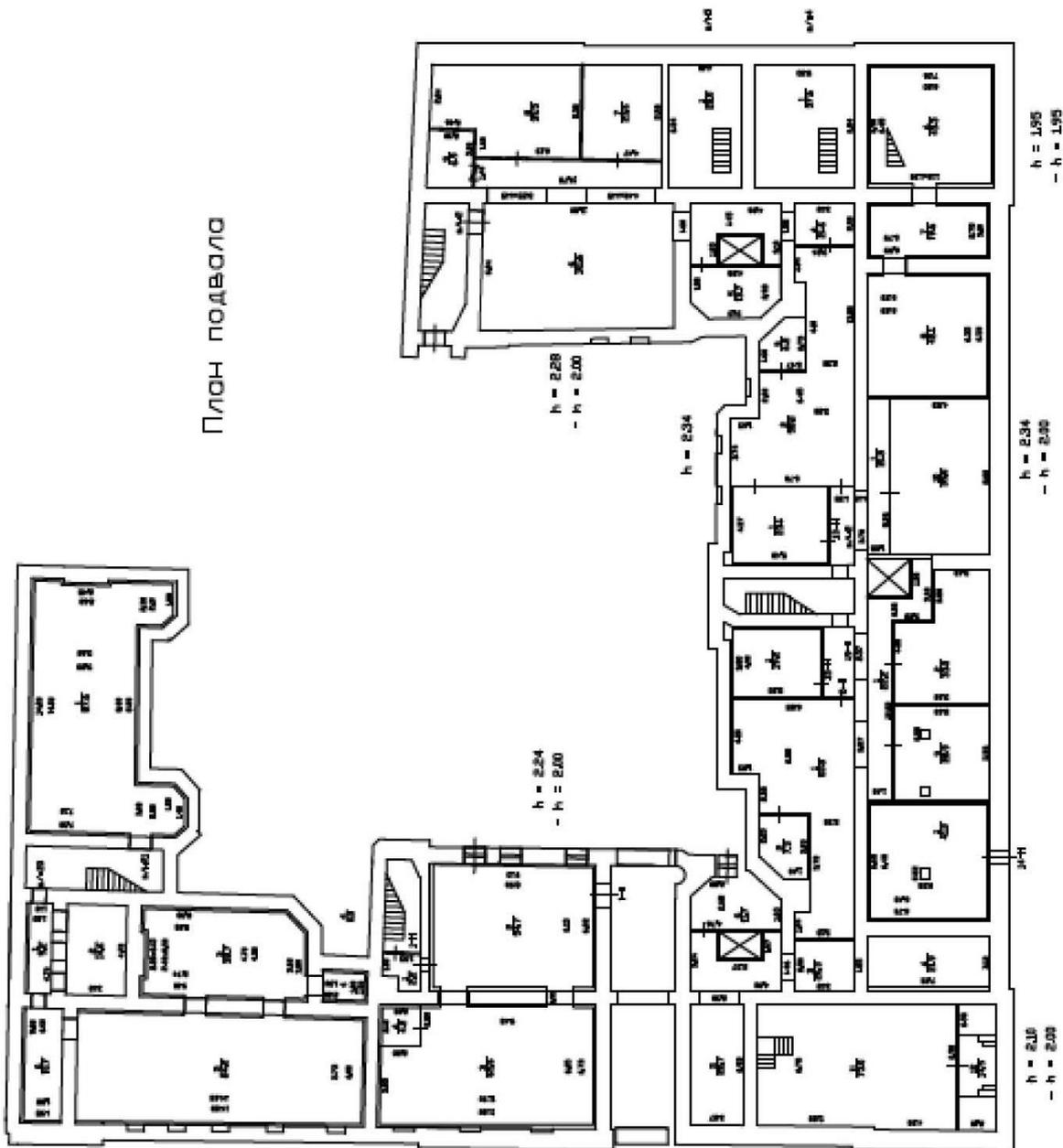
Литера А2

h = 1,85
- h = 1,85



Литера А3

ПЛАН ПОДВОЛО

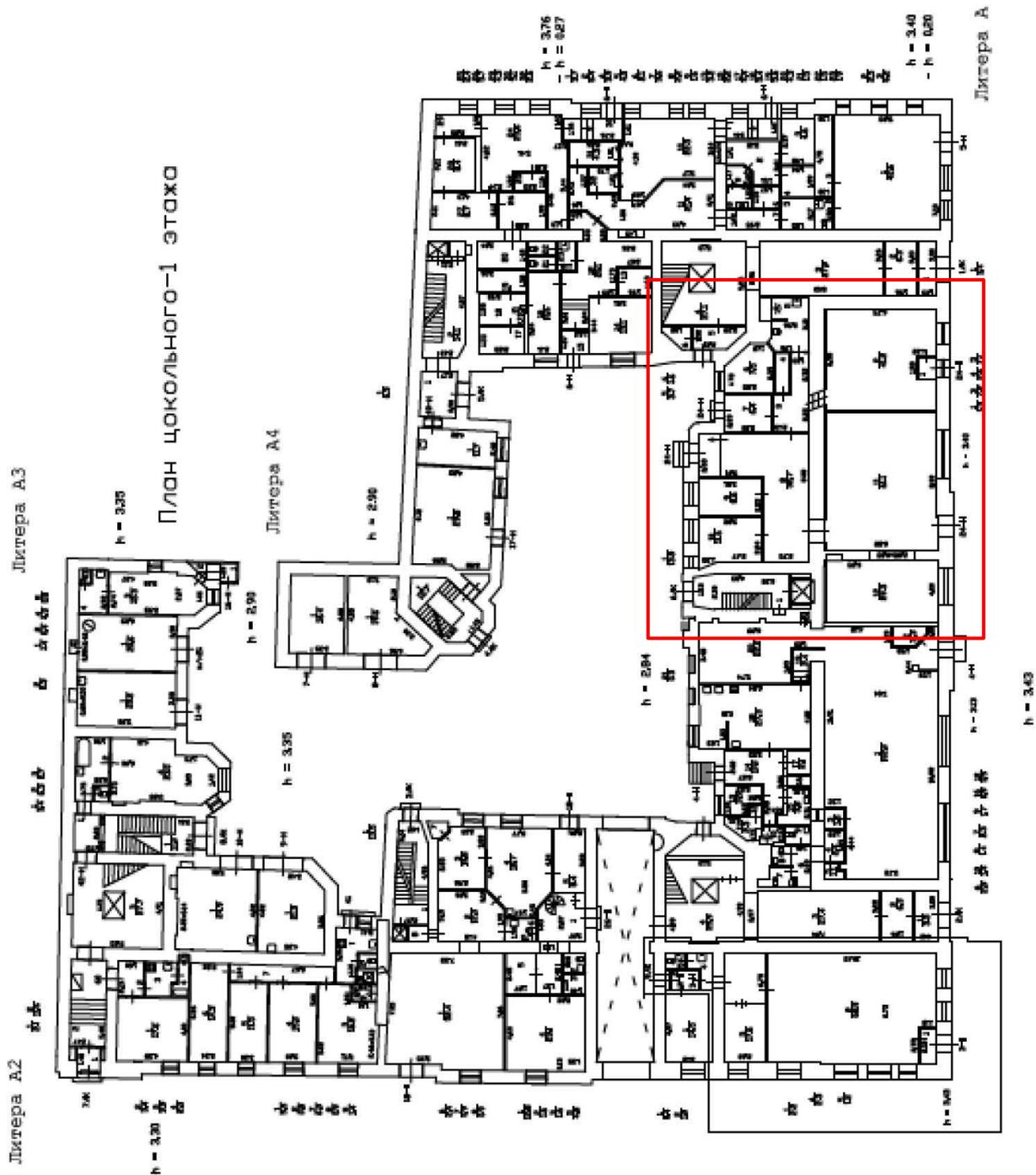


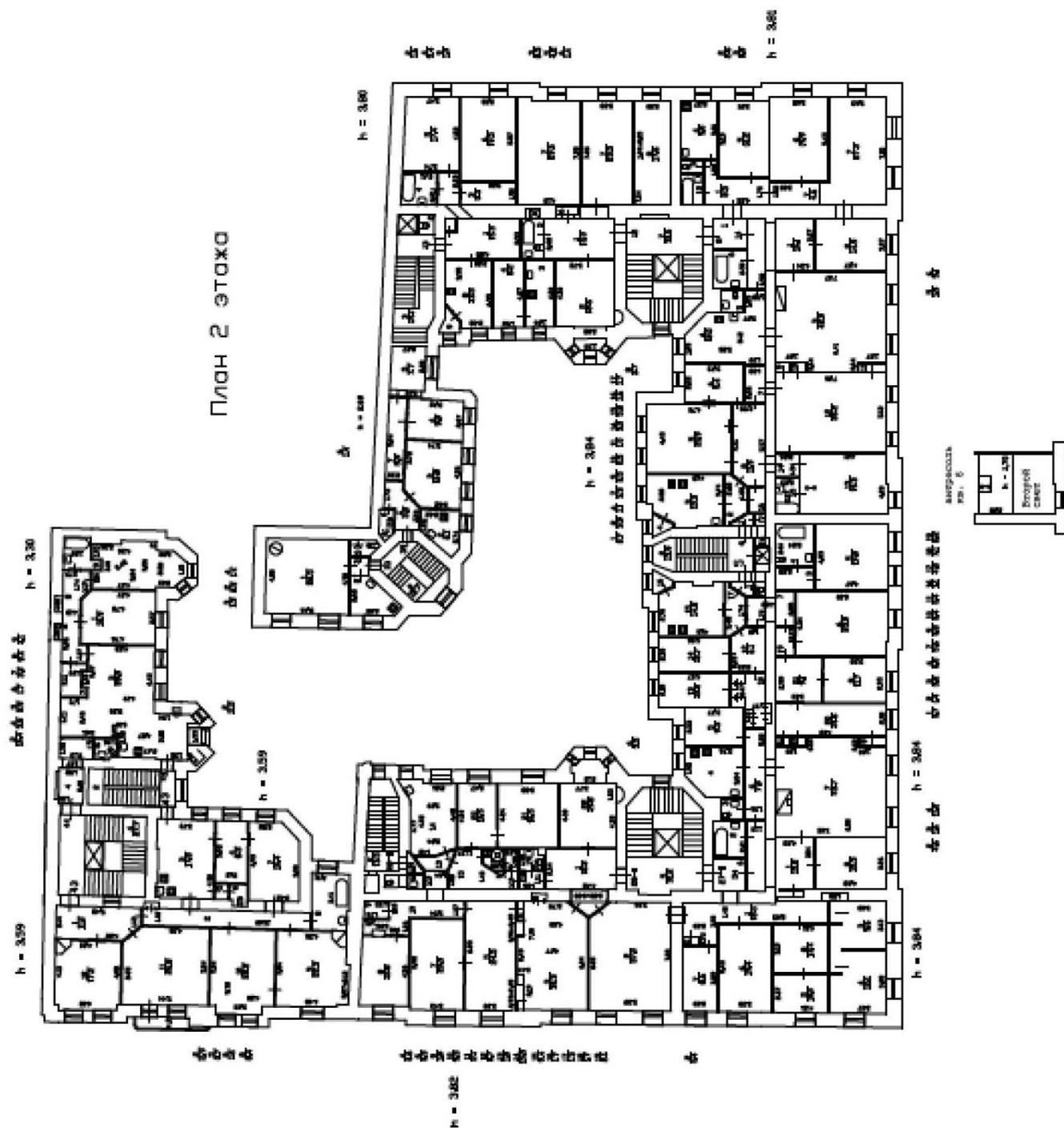
h = 2,06
- h = 2,06

h = 2,06
- h = 2,06

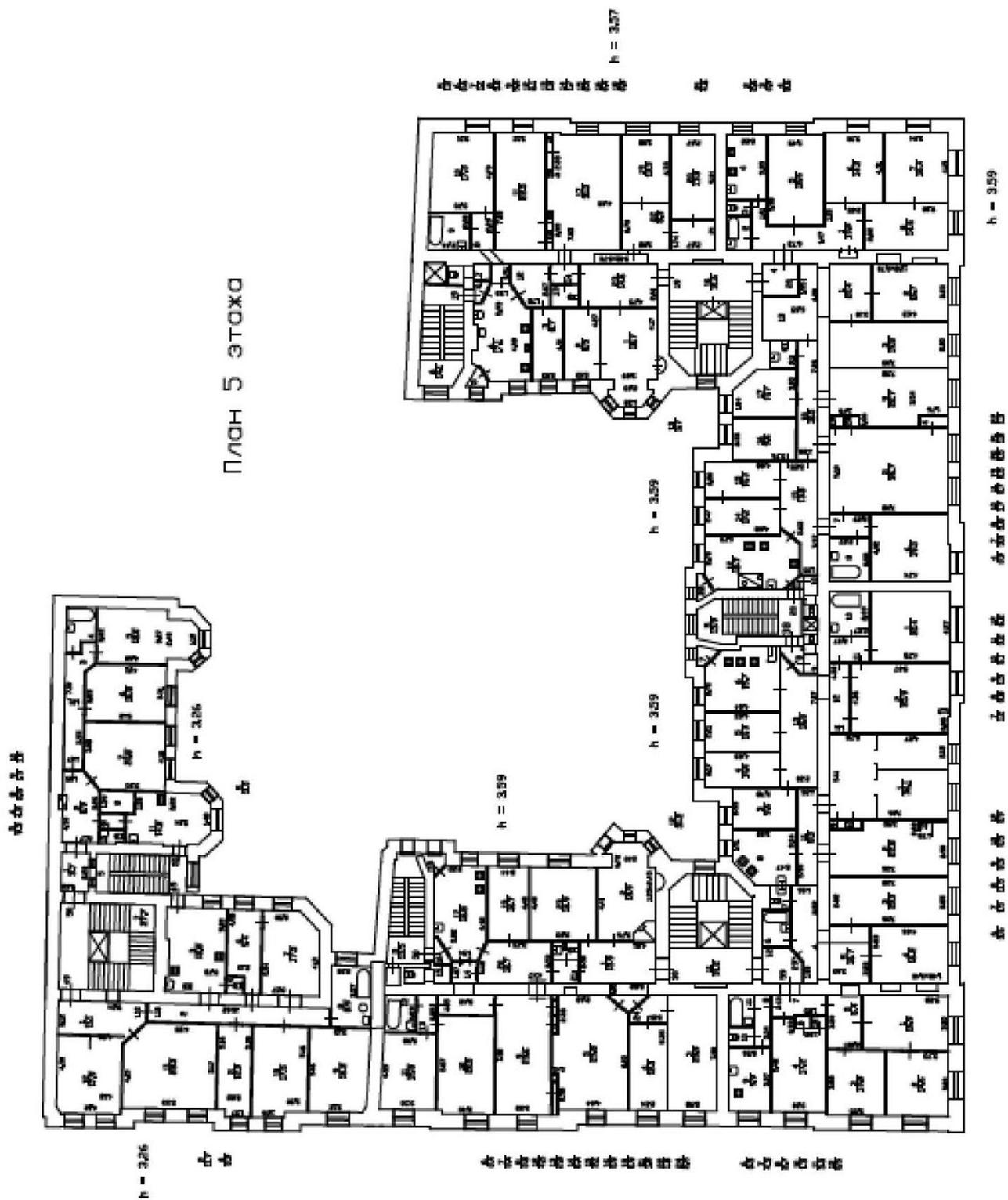
h = 2,34
- h = 2,06

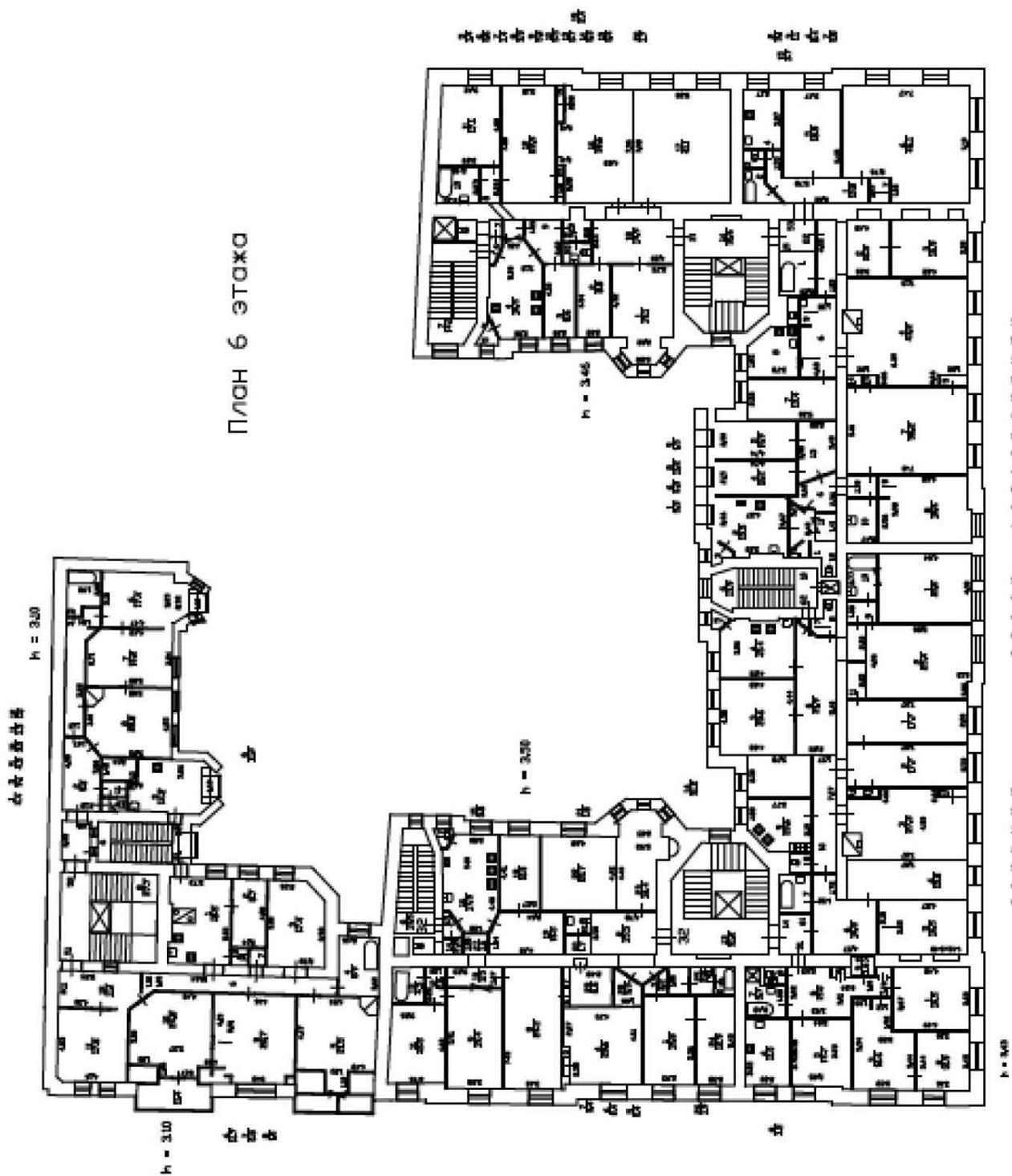
h = 1,95
- h = 1,95











ШКОЛА 6 ЭТОЖО

h = 3.40

Приложение №13 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №13. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Краткая историческая справка.

Иконографические материалы.

Краткая историческая справка.

Введение

Краткая историческая справка составлена на основе ранее опубликованных материалов по строительной истории участка, по строительству и функционированию объекта. Представлены копии исторических чертежей и планов объекта, иные изображения, которые находятся в государственных библиотеках и архивах Санкт-Петербурга: из фондов Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА), Российского государственного военно-исторического архива Москвы (РГВИА), фондов Российской национальной библиотеки Санкт-Петербурга по истории строительства здания и истории участка. В краткой исторической справке представлены материалы по истории и формированию планировочной структуры Центрального района Санкт-Петербурга и, в частности, историю застройки квартала, где расположен выявленный объект культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А. В исторической справке охвачен период с XVIII века по настоящее время.

«Доходный дом страхового общества «Россия», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А был построен в период 1903-1913гг. по заказу общества «Россия» - влиятельной страховой фирмы, которой принадлежало недвижимое имущество во многих городах Российской империи. Здание было построено по проекту штатного архитектора «России» Александра Гимпеля.

Здание расположено в историческом центре Санкт-Петербурга в районе, который именовался Литейной частью, в квартале, ограниченном улицами Восстания, Некрасова, Маяковского и Басковым переулком. Здание занимает крайний участок со стороны улицы Маяковского, вытянутый на всю ширину квартала. Существующий в настоящее время дом своим лицевыми фасадами выходит на красные линии улиц: Маяковского, Некрасова и в Басков переулок.

История местности.

История освоения этой местности восходит к первой половине XVIII века, однако, активная урбанизация, выразившаяся в формировании сети улиц и их застройки обывательскими домами, началась несколько позднее – к концу XVIII века. На протяжении XVIII века Литейная часть представляла собой глубокую городскую периферию. Своё название этот район получил от Литейного двора, который был учрежден Петром I в 1711 году. В 1711 г. для снабжения армии и флота артиллерийским вооружением указом Петра I за Безымянным Ериком (так именовалась в те времена река Фонтанка), на берегу Невы, был заложен Литейный двор. На участке, где сейчас начинается Литейный мост, в 1714г. поставили «Литейный амбар»

- большой бревенчатый дом со шпилем.¹ Деревянное здание «Литейного амбара» располагалось в створе современного Литейного моста. От него прорублена просека к Большой Перспективной дороге (ныне Невский проспект), которая стала быстро застраиваться. По трассе этой просеки впоследствии пройдет Литейный проспект. Таким образом, начало формирования топографии рассматриваемой территории восходит еще к петровским временам.

Литейная часть как самостоятельная полицейская (административная) часть города впервые появляется в предложениях «Комиссии в Санкт-Петербургском строении», утвержденных 27 октября (7 ноября) 1737 г. Согласно данным предложениям, все территории севернее Невской перспективы отходили к Литейной части, все территории южнее – к Московской.

Ранние планы Санкт-Петербурга по-разному показывают эту местность. Если план города, составленный в 1717 году французским придворным картографом и гравером Никола де Фером², который никогда не был в Петербурге, представляется совсем «фантазийным» (на нем огромный участок от Фонтанки до Невы в месте впадения Охты показан полностью урбанизированным, ну или как минимум, разделенным на участки, и имеющим строго ортогональную структуру), то последующие карты и планы города кажутся более реалистичными (во всяком случае, касательно Литейной части).

На плане 1717 г. обозначена Большая Перспективная дорога и Литейная просека. С севера застройка ограничилась Первой береговой линией (ныне Шпалерная улица). Строительство на самом берегу Невы запрещались. Здесь стоит упомянуть план 1720 года И.Б. Гоманна, план Санкт-Петербурга в 1725 году, карту П.Н. Петрова 1738 года.³ Более четкую структуру район Литейного приобрел к 1727 г.: с севера он был ограничен Невой, с запада – Фонтанкой, с востока – Таврической улицей, с юга – нынешней улицей Некрасова. Литейная часть, разбитая на четыре квартала по количеству полицейских участков, принадлежала ведомству Гласной артиллерии и фортификации. Все эти планы демонстрируют нам последовательное распространение застройки в Литейной части. Район начинает застраиваться от Невы (от Литейного двора) в глубину в направлении Перспективной дороги. Последняя наиболее подробная карта П.Н. Петрова 1738 года показывает нам уже вполне сформированными современные Захарьевскую, Чайковского и Фурштатскую улицы.

¹ Исаченко В.Г.; Питанин В.Н. Литейная сторона. – СПб.: «Издательство ОСТРОВ», 2006.-С.7-8.

² План Санкт-Петербурга. 1717 г. Составитель Никола де Фер.

³ План Санкт-Петербурга. 1720 г. Составитель И.Б. Гоманн; План Санкт-Петербурга. 1725г.; План Санкт-Петербурга. 1738г. Составитель П.Н. Петров.

Еще более подробный план того же 1738 года - так называемый «план Зихгейма» показывает нам аналогичную картину.⁴ Рассматривая территорию, судя по данным планам остается незастроенной и даже нераспланированной, но при этом уже с трех сторон окруженной городом. Со стороны Невы мы видим описанную выше застройку, а со стороны Перспективной дороги - Итальянский сад (илл. 1,1-1).

Петровский Литейный двор заложил основы социальной и профессиональной структуры населения данной территории. Дальнейшее развитие район, как места компактного проживания военного населения, получил при Екатерине Первой. «Для лучшего плезира и першпективе Литейной... и для всякого случая в нужде в солдатах» - как значилось в указе императрицы Екатерины Первой 1726 года, территория к востоку от Литейного проспекта и до Лиговского канала начала застраиваться деревянными казармами.⁵

С 1730-х гг. Литейная часть была «узаконена» в качестве самостоятельного городского района – в предложениях Комиссии о Санкт-Петербургском строении, утвержденных 27 октября 1737 года, территория, расположенная к северу Большой Перспективной дороги была отнесена к Литейной полицейской части.

Следующий этап в формировании рассматриваемой территории был связан с указом императрицы Анны Иоанновны от 12 декабря 1739 г. Указом императрицы Анны Иоанновны было установлено «вместо казарм строить по примеру Москвы полковые слободы, дабы солдаты с вещею выгодой с женами своими вместе жить... и дети их сбережены и при полковых школах обучены и воспитаны быть могли». ⁶ Согласно этому указу надлежало: «Оные слободы построить на тех местах, где казармам быть назначено, а именно: Преображенскому полку позади Литейного двора, Семеновскому позади Фонтанки, за обывательскими дворами, а Измайловскому Калинкиной деревни». ⁷

Таким образом, с 1739 года на территории, расположенной позади будущего Литейного проспекта, стала формироваться Преображенская слобода.

С 1739 г. комиссией был составлен «Общий проект застройки Литейной и Рождественской части», в том числе проектируется большое поселение лейб-гвардии

⁴ План Санкт-Петербурга. 1738 г. («План Зихгейма»).

⁵ Невский архив: Историко-краеведческий сборник. М.- СПб. 1993 С.177-178.

⁶ Полное собрание законов Российской Империи. Собрание первое: с 1649 года по 12 декабря 1825 года – СПб.: Типография II Отделения собств. Е.И.В. канцелярии. – Т. 10. 1737-1739, 1830. – С.966-967.

⁷ (Там же. – С.967). История Петербурга. № (61). 2011.

Преображенского полка.⁸ По инициативе генерал-фельдмаршала Б.-Х. фон Миниха командиры и штабы лейб-гвардии полков получили право самостоятельно определять место размещения полков в предместьях столицы, разрабатывать проекты полковых слобод и вести строительство.

Проект полковой слободы лейб-гвардии Преображенского полка, датированный 1739-1740 гг., показывает нам следующую картину (илл.2).⁹ Занимающая все пространство между Преображенским собором (и даже далее – до современной Кирочной улицы) и Итальянским садом, слобода имеет форму, приближенную к квадрату и строгую ортогональную планировку с четырьмя улицами, проложенными параллельно Литейному проспекту и двенадцатью – перпендикулярными ему (роты). Кварталы по конфигурации узкие и вытянутые в направлении Литейного проспекта. Данная планировка легко прочитывается при сопоставлении с современным планом города – первая линия параллельная Литейному проспекту проходила по трассе современной улицы Короленко, вторая – Маяковского, третья – Восстания и четвертая Радищева. Перпендикуляры же соответствуют: Кирочной улице, Манежному переулку, улице Рылеева, Гродненскому, Саперному, Виленскому и Солдатскому переулкам, и улице Жуковского.

Рассматриваемый квартал был сформирован в своих границах на основании проекта полковой слободы лейб-гвардии Преображенского полка датированного 1739-1740 гг. Не все из перечисленных перпендикуляров сохранились на всем своем протяжении. Однако, формирование этой части города можно смело ассоциировать с проектом 1739-1740-ых гг., который был реализован в значительной степени.

К концу 1740-х гг. на территории полковых слобод появились «Светлицы Гвардии». Застройка слободы предполагала размещение в шахматном порядке жилых домов и огородов на территории каждого квартала. На плане показана застройка слободы солдатскими домами с огородами. Дома, квадратные в плане, располагались в шахматном порядке таким образом, что на перпендикулярные Литейному проспекту улицы попеременно выходили либо дом, либо огород. Автор подробного описания Санкт-Петербурга середины XVIII века А.И. Богданов так описывает (уже реализованный к тому времени проект): «... оные строены не по линейно, как обычай улицам быть и дворам, но строены хоромы все в шахмат».¹⁰

⁸ Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А., Санкт-Петербург на планах и картах первой половины XVIII века. – СПб., 2004. – С.365.

⁹ Проект полковой слободы лейб-гвардии Преображенского полка 1739-1740 гг. Krigsarkivet. Stockholm. SFP/Petersburg Nr.43.

¹⁰ Богданов А.И. Описание Санкт-Петербурга. Полное издание уникального российского историко-географического труда середины XVIII в. – СПб, 1997. - С.222.

План столичного города Санкт-Петербурга 1753 года, так называемый Махаевский план» или «План Трускота» (илл.3,3-1)¹¹ показана реально проложенная планировка улиц и переулков на 1753 год. Западнее Литейной перешпективы параллельно проходила Хамова улица (ныне Моховая улица). Отдельно отмечены на плане Первая и Вторая (ныне – Захарьевская) беговые улицы. Сергиевская улица (ныне – улица Чайковского) и Преображенская улица. Планировка на этом плане показывает, что проект Преображенской слободы был реализован практически без отступлений от первоначального замысла. Вся территория Преображенских полковых слобод была разделена на прямоугольники жилых кварталов с деревянными «светлицами» и огородами-садами. «Для каждой роты (улицы перпендикулярные Литейному проспекту) строились по 20 деревянных изб (их называли связями) на каменных фундаментах. Посреди связи находились большие сени, а по сторонам – солдатские комнаты (светлицы). Возле каждой связи были свой двор и небольшой садовый участок».¹²

На плане Трускота на интересующем нас участке (угол современных улицы Маяковского и Баскова переулка) показан квадратный в плане дом, на месте современного здания по адресу: Басков пер. 13-15. Таким образом, здесь (пусть формально, т.к. речь идет о типовой единообразной застройке) мы впервые сталкиваемся с жилой застройкой, запроектированной на данном месте. Строительство первого (деревянного) дома на рассматриваемом участке можно датировать периодом от 1740 до 1753 года.

Новый этап строительной в истории участка был связан с переводом Преображенского полка в новые казармы, которые были выстроены в конце XVIII века на обширном пустопорожном месте к югу от Таврического сада. Он располагался вдалеке от старых казарм, группировавшихся вокруг Преображенского собора. С постройкой здания казарм Преображенского полка и переводом туда военных, территория между современными Литейным проспектом, улицам Радищева и Жуковского, а также Кирочной улицей перешла в ведение города и начала продаваться в частные руки.

Этому предшествовали серьезные перемены в градостроительной политике города, а именно издание указа «Комиссии строения Санкт-Петербурга и Москвы» 1766 года, согласно которому регламентировалось строительство в центральных частях города. Теперь строить

¹¹ План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших одного проспектов, изд. Труды имп. Акад. Наук и художеств// Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1л.

¹² Квартальный надзиратель. №24, 2004.

надлежало только каменные дома по плану, взятому от полиции. Уже к этому времени Литейная часть была отнесена к «центральным частям».

Самый ранний этап застройки района обывательскими домами демонстрирует план 1798 года из «Атласа столичного города Санкт-Петербурга...», хранящегося в фондах ЦГИА СПб (илл.4,4-1).¹³ На этом плане совершенно другая застройка, относительно более раннего характера застройки этого района. Застройка в бывших ротах Преображенского полка на плане показана крайне фрагментарно и, очевидно, представляет собой частные обывательские дома. Таким образом, практически в одночасье вся «шахматная» застройка слободы исчезла. Можно было бы подвергнуть сомнению план 1753 года, однако, это общепризнанный и проверенный источник. Кроме того, эта планировка была подтверждена и письменными свидетельствами современников. Остается предположить, что военный городок, состоявший из типовых бревенчатых домиков, попросту разобрали при переезде в новые казармы. Но это и не удивительно судя по Указу 1766 г. о строительстве в центральных частях только каменных домов. Некоторые изменения заметны и в планировке кварталов (точнее - именно нашего квартала) - участок современного Баскова переулка от современной улицы Маяковского до Радищева не обозначен, и квартал объединен с соседним (правда некие наметки бывшей и будущей улицы там есть).

Рассматриваемый участок (не вполне в своих последующий границах) на плане обозначен. На углу улиц Маяковского и Некрасова показан квадратный в плане лицевой дом, рядом с ним во фронте улицы Маяковского обозначено небольшое строение, а в глубине участка очень узкий и вытянутый надворный служебный корпус.

Краткая история объекта

(время возникновения, даты основных изменений объекта).

Границы рассматриваемого участка сложились в конце XVIII в. в начале XIX в. Басков переулок получил наименование в 1800-х гг. по фамилии домовладельца – купца Баскова. Этот переулок в Литейной части был проложен в середине XVIII века и доходил до современной ул. Радищева. Басков переулок был продлен до Офицерской улицы (впоследствии – Знаменской, Восстания). В конце XIX – начале XX века переулок застраивается доходными домами.

¹³ ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319.

На плане 1806 года из Атласа, сочиненного при Комитете городских повинностей,¹⁴ показывает определенные изменения на участке (илл.5). На плане также изображены угловой дом и соседний с ним флигель, но к флигелю примыкает некое место, обозначенное под литерой *ж*, превосходящее по своему пятну и дом и флигель, и занимающее весь угол улицы Маяковского и Баскова переулка (да – Басков переулок здесь показан). Надворный флигель также обозначен на плане, однако имеет несколько измененную конфигурацию.

Является ли пятно некой постройкой не ясно, но следующий по времени картографический источник, а именно план Шуберта 1828 года (илл.6)¹⁵, показывает на этом месте сад и деревянные дома.

Ввиду того, что этот план более подробный, это позволяет прояснить некоторые детали. Во-первых, все дома показаны как деревянные, во-вторых, несколько отличается конфигурация планов. Угловой дом не квадратный, а имеет ризалит с северной стороны, между домом и лицевым флигелем имеется некая встройка, а надворный флигель показан длинным, выходящим торцевым фасадом в Басков переулок.

В «Указателе жилищ и зданий...» С.И. Аллера¹⁶, изданном в 1822 году мы находим имя владельца участка на то время – это некто Прудченко, надворный советник, однако судя по данным плана Шуберта к 1828 году владелец сменился, им стал мещанин Шушерин. Согласно плану Санкт-Петербурга 1828 г., участок по Средней улице (позднее – Шестилавочная, ныне – улица Маяковского) от Баскова переулка до Бассейной улицы принадлежал мещанину Шушерину.

В 1830-е годы участок перешел в собственность дворянской семьи Логиновых, для которых на участке взамен старых деревянных зданий в 1839 году по проекту архитектора В.Е. Моргана был построен каменный дом. Позже здание было надстроено еще одним этажом. При этом старый деревянный корпус, занимавший угол улиц Надеждинской (ныне Маяковского) и Бассейной (ныне Некрасова) был сохранен. Атлас Н. Цылова 1849 года демонстрирует нам именно такую ситуацию (илл.7).¹⁷ Со стороны улицы Маяковского участок застроен полностью, на две трети его длинны со стороны Баскова переулка мы видим каменный дом, а на треть со стороны улицы Некрасова - деревянный.

¹⁴ РГВИА. Фонд ВУА. №22510.

¹⁵ Подробный план столичного города С- Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Военно-топографическое дело// Архив КГИОП. XVIIIГ-100.

¹⁶ Аллер С.И. Указатель жилищ и зданий в Санкт-Петербурге, или Адресная книга, с планом и таблицей пожарных сигналов: на 1823 год. СПб., 1822.

¹⁷ Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849/ Сост. Н. Цылов. – С.207.

Еще одним источником является акварель с видом пересечения Бассейной (ныне Некрасова) и Надеждинской (ныне Маяковского) улиц начала 1860-х гг. (илл.8). Ее выполнил художник, выпускник Академии Художеств Ф.Ф. Баганц в рамках работы над целой серией городских видов Литейной части.¹⁸ Однако, достоверность изображенного (либо достоверность определения места) вызывает некоторые сомнения. Рассматриваемый участок, предположительно изображен в правой части рисунка. На рисунке два двухэтажных каменных дома, что противоречит документальным источникам, и в первую очередь проекту, рассмотренному выше.

1859 годом датируется план двора дома действительного статского советника Лонгинова по Баскову переулку (илл.9).¹⁹ Это соседний (следующий от угла) участок, также приобретенный Лонгиновым, имеющий лицевой дом и, связанные с ним надворные корпуса. На плане показана перестройка надворных корпусов, выполнявшаяся по проекту архитектора Н.П. Гребенки.

На протяжении второй половины XIX века каких-либо проектных и фиксационных чертежей в отношении участка не зафиксировано. До 1882 года дома принадлежали семье Лонгиновых, а впоследствии их унаследовала дочь О.И. Лонгиновой А.К. Анненковой (Алексеевой).

В доме (в разное время) проживали:

- в 1852 г. в доме проживал хирург профессор Медико-хирургической академии Н.И. Пирогов,

- в 1860-х гг. в квартире №16 жил надворный советник В.Д. Спасович, видный юрист и литератор,

- в 1889 г. в списке нанимателей квартир числится коллежский советник Градовский – журналист и публицист,

- в 1889 г. квартиру в этом доме снимал подполковник Генерального штаба Я.Г. Жилинский.²⁰

В лицевом доме в 1890-х г. находились торговые заведения; магазины: суровский, фруктовый, чайный, булочная; частный родильный дом.²¹

В 1890-х гг. участок А.К. Алексеевой и соседний участок были куплены крупным страховым обществом «Россия». В 1890-е годы оба здания приобрело страховое общество

¹⁸ Петербург неузнаваемый в акварелях Ф.Ф. Баганца. СПб., 2005. С.33.

¹⁹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л. 26 об.

²⁰ Дубин А.С. Улица Маяковского. М., 2008.

²¹ Дубин А.С. Улица Маяковского. – М.: «ЗАО Центрполиграф. 2008. – С.76-79.

«Россия». Это крупнейшее в Российской Империи страховое общество было основано указом императора Александра III в 1881 году. Что интересно, значительная часть огромных доходов коммерческого гиганта шла на приобретение жилой недвижимости для сдачи квартир в наем. С той же целью был куплен и участок на Басковом переулке.

Среди чертежей имеется «Генеральный план дома Страхового Общества Россия» 1903 года (илл.10).

Корпус по Баскову пер.,15 построен в 1903 г. В 1903 г. архитектором А.А. Гимпелем²² был разработан проект перестройки дома с лицевым фасадом по Баскову переулку (илл.11)²³. По-видимому, этот дом был построен без серьезных отклонений от проекта, о чем говорит его общее стилистическое решение. Дом имеет пять этажей с мансардой, фасады оформлены в довольно сдержанных формах, отвечающих эстетике модерна. Задание завершено сложной мансардной крышей с двумя щипцами (треугольная и фигурным-трапециевидным).

В 1903 году архитектором А.А. Гимпелем был подготовлен проект по строительству 5-этажного дома для страхового общества «Россия» второго дома по Баскову переулку.²⁴ Среди обнаруженных чертежей имеется общий генплан участка (илл.12). Этот проект интересен нам в двух аспектах. Во-первых, мы видим, что как минимум по пятну застройки проект переделки второго дома был реализован в строгом соответствии с проектом. Во-вторых, этот генплан нам демонстрирует план главного дома страхового общества до его капитальной перестройки 1912 года.

Корпус по ул. Маяковского,21 и ул. Некрасова,21 построен в 1912-1913гг. В чертежах, представляющих генеральный план дома Страхового общества «Россия», также зафиксирован план главного дома до его капитальной перестройки 1912 года (илл.12). Главный дом страхового общества имел прямоугольную форму со скошенными внешними углами и занимал весь периметр исторического участка, имел два двора, соединенных воротными проездами между собой, с Басковым переулком и с двором соседнего (своего же) участка.

²² Александр Александрович Гимпель (1859-1922гг.) – воспитанник училища Св. Петра (Петришуле). С 1879-1885 гг. учился в Институте гражданских инженеров. Работал на строительстве Псковско-Рижской железной дороги, проектировал станционные здания. Впоследствии практическая деятельность А.А. Гимпеля была связана преимущественно с заказами немецкого землячества в Петербурге, а также со службой в страховом обществе «Россия». К постройкам архитектора относятся: производственный корпус фабрики Шредеров на ул. Чапаев,15; доходный дом на Тележной ул., 24; доходные дома страхового общества «Россия» на Б. Морской ул., 35 и ул. Правды, 22 и др. – Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Петербург немецких архитекторов от барокко до авангарда. – СПб.: Издательство «Чистый лист», 2002. -С. 306-308.

²³ ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.4295. Л.34 об.

²⁴ ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.4295. Л.26 об. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.102. Д.4295. Л.26 об.

1912 годом датируется проект перестройки главного дома страхового общества, выполненный А.А. Гимпелем в стилистике неоклассики начала XX века (илл.16,17,18)²⁵. Согласно проекту, объемно-планировочная композиция старого дома претерпел серьезные изменения. Два внутренних двора соединялись воедино и раскрывались во двор соседнего дома. Таким образом, образовывался большой единый для двух домов Г-образный двор. Узкий Г-образный дворовый флигель также «заворачивал» на соседний участок, практически вплотную приближаясь к надворным корпусам дома 1903 года. Такое решение приводило к фактическому объединению домов в единый архитектурный объект с разными по своей стилистике фасадами. Три лицевых корпуса решались симметрично относительно центральной оси, причем симметрия соблюдалась не только в общей планировке и фасадах, но и в объемно-планировочном решении помещений (в первую очередь лестниц). Здание имело пять этажей и мансардный этаж (фактически полноценный шестой). Симметрия главного фасада по Надеждинской улице (ныне улице Маяковского) была отражена в пятичастной структуре фасада с выделением трех центральных осей и двух пар осей по краям фасада мощными коринфскими пилястрами большого ордера (на уровне 3-5 этажей). Первые два этажа оформлялись укрупненным рустом. В оформлении фасадов были использованы различные классические декоративные элементы.

Сравнение проекта с существующим в натуре зданием позволяет прийти к заключению, что проект был реализован в полной мере. Согласно проекту, в доме было более 30 квартир, в 1920-е гг.

28 ноября 1918 года был издан декрет СНК РСФСР «Об организации страхового дела в Российской республике», на основании которого все недвижимое имущество, принадлежащее коммерческим страховым обществам, было национализировано.

В советское время в здании располагались квартиры, преимущественно коммунальные, а в первом этаже различные торговые точки.

В годы Великой отечественной войны здания не пострадали и сохранились до настоящего времени без существенных перестроек. В настоящее время здания продолжают использовать как многоквартирные жилые дома.

В 1920-х – начале 1930-х гг. в квартире №27 проживал народный артист СССР Л.О. Утесов, о чем в 1996 г. на фасаде дома была установлена мемориальная доска (скульптор Г.Д. Ястребенецкий, архитектор В.С. Васильковский).

На сегодняшний день дом является жилым с частью нежилых помещений. Нежилые помещения заняты магазинами, офисами, кафе.

²⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп.102. Д.4295. Л.99-135.

Архивные источники:

Российский государственный военно-исторический архив (РГВИА):

1. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55-ти кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Управлении Городских повинностей». 1806 г. Фонд ВУА № 22510.

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

2. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

3. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Чертежи дома на участке, принадлежавшем О. Лукиной, Лонгинову, О.И. Лонгиновой, Страховому обществу «Россия» по Надеждинской ул., 21, Бассейной ул., 20 и Баскову пер., 13. 1839 - 1912.

Архив КГИОП:

1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. ХУП/Г-100.

Библиографические источники:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. // Под общей ред. Б.М. Кирикова. – СПб.: «Пилигрим», 1996. – С. 65.

4. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. 1849 / Сост. Н. Цылов. – М.: ЗАО «Центрполиграф», 2003. – С 49.

5. Богданов А.И. Описание Санкт-Петербурга. Полное издание уникального российского историко-географического труда середины XVIII в. – СПб., 1997. – 414 с.

6. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? - 3-е изд., испр. и доп. - Л.: Лениздат, 1935. - 511 с.

7. Дубин А. С. Улица Маяковского. - М.: ЗАО Центрполиграф, 2008. - 303 с.

8. Исаченко В.Г., Питанин В.Н. Литейная сторона. - СПб.: «Издательство ОСТРОВ», 2006.- 116 с.

9. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справ. / К.С. Колодезникова, Е.Е. Глухова, И.А. Путилова – СПб.: «Альт-Софт», 2001. – 517 с.

10. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Петербург немецких архитекторов: от барокко до авангарда. - СПб.: Издательство «Чистый лист», 2002. - С. 306 - 308.

11. Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое: с 1649 года по 12 декабря 1825 года. - СПб.: Типография II Отделения собств. Е.И.В. канцелярии. -Т. 10: 1737 - 1739, 1830. - С. 966 - 967.

12. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на планах и картах первой половины XVIII века. – СПб., 2004. – 436 с.

**Иконографический материал - выявленный объект культурного наследия
«Доходный дом страхового общества «Россия», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.**



Илл.1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. План составлен И.Б. Зихгеймом и затем опубликован Петровым. В оригинале напечатан на 8 листах. Фрагмент.



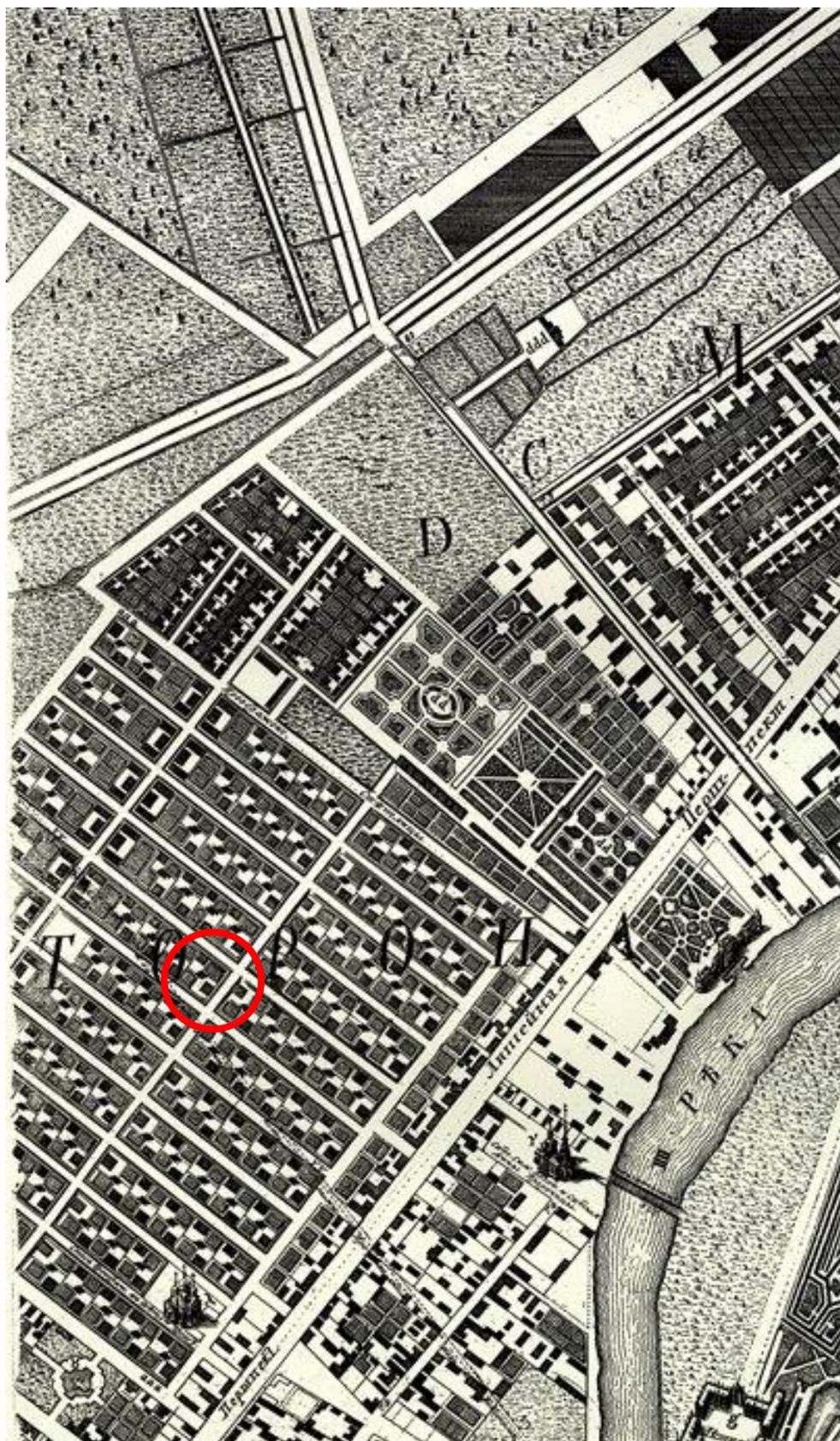
Илл.1-1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. Фрагмент. Ориентирован на юг.

План проектный. Изображена территория полковой слободы Лейб-Гвардии Преображенского полка, размещаемая вдоль Литейной улицы. Отмечены надписями «Литейная улица», «Парадное место» и рядом - «Дом для приезду их Величества фамилии» на продолжении Лиговской улицы, площадь «Для Параду». Показаны проектируемые офицерские и солдатские «светлицы» - жилые дома с участками. Обозначены пятна застройки полковой церкви Спаса-Преображения и «Немецкой Кирки», а также Артиллерийских казарм и Артиллерийского погреба. По инициативе Генерал-Фельдмаршала Б.-Х. фон Миниха командиры и штабы Лейб-Гвардии полков получили право самостоятельно определять место размещения полков в предместьях столицы, разрабатывать проекты полковых слобод и вести строительство. С мая 1740 г. велось строительство полковой слободы Лейб-Гвардии Преображенского полка «позади Литейной улицы».

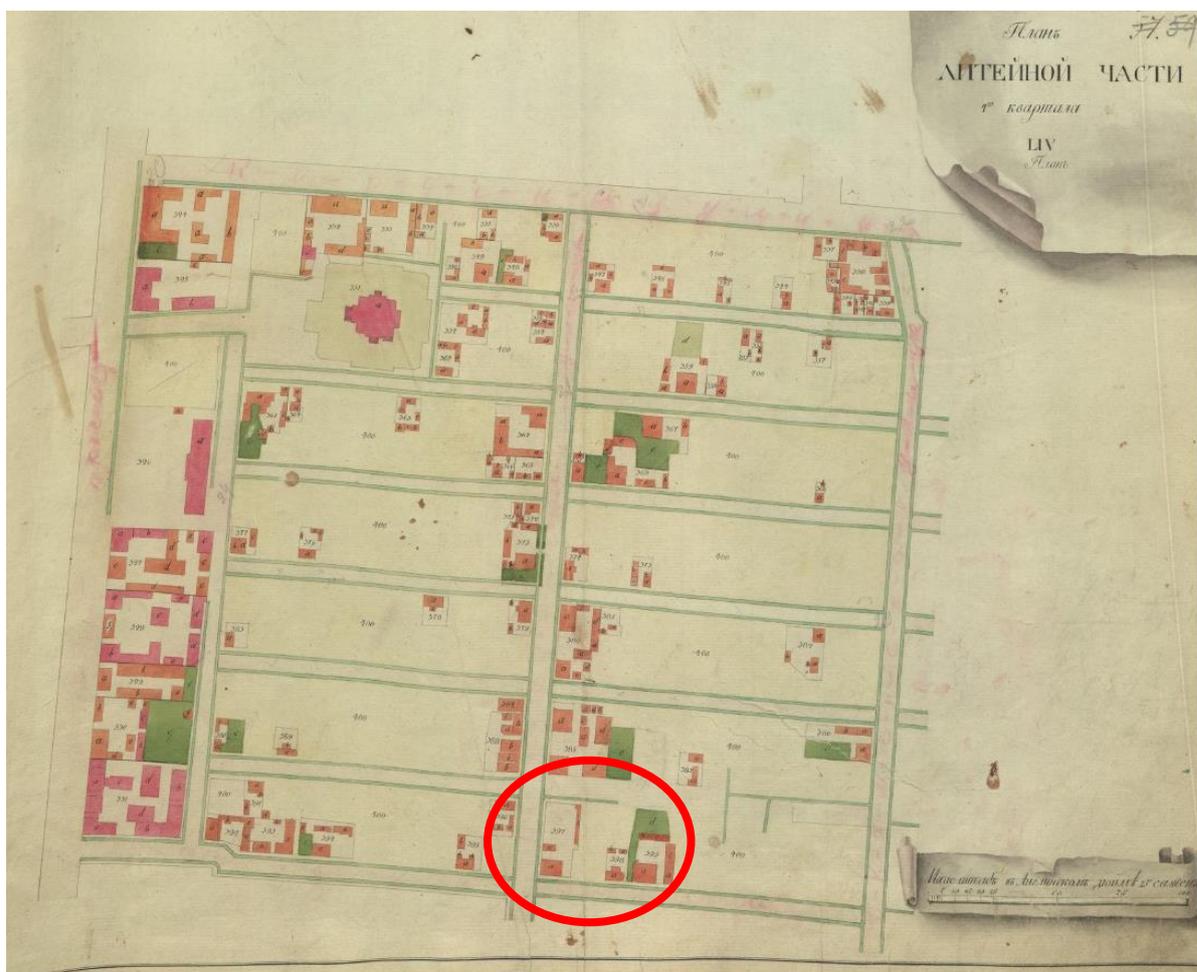
Литература: Богданов А.И. (1997), Семенцов С.В. (2003-3).



Илл.3. Карта столичного города Санкт-Петербурга 1753 г. План посвящен Елизавете I. Ориентирован на юг. Чертил адъютант Академии Наук – Трускот. Фрагмент.



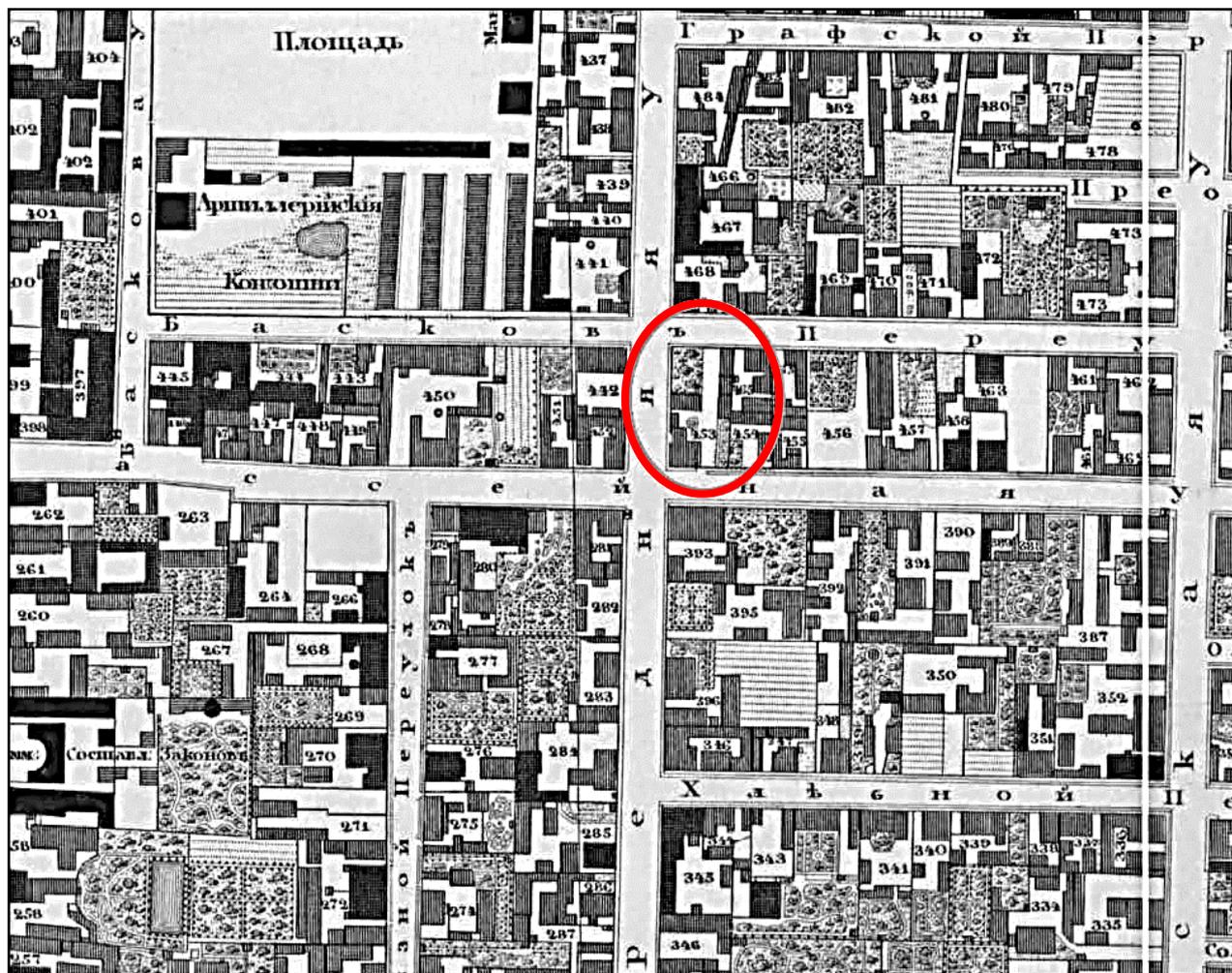
Илл.3-1. Карта столичного города Санкт-Петербурга 1753 г. План посвящен Елизавете I. Ориентирован на юг. Чертил адъютант Академии Наук – Трускот. Слобода лейб-гвардии Преображенского полка на фрагменте «Плана столичного города С.-Петербурга». 1753 г. На «Плане Трускота» 1753 года показаны типовые кварталы прямоугольной формы, застроенные полковыми светлицами в шахматном порядке вдоль Литейного проспекта



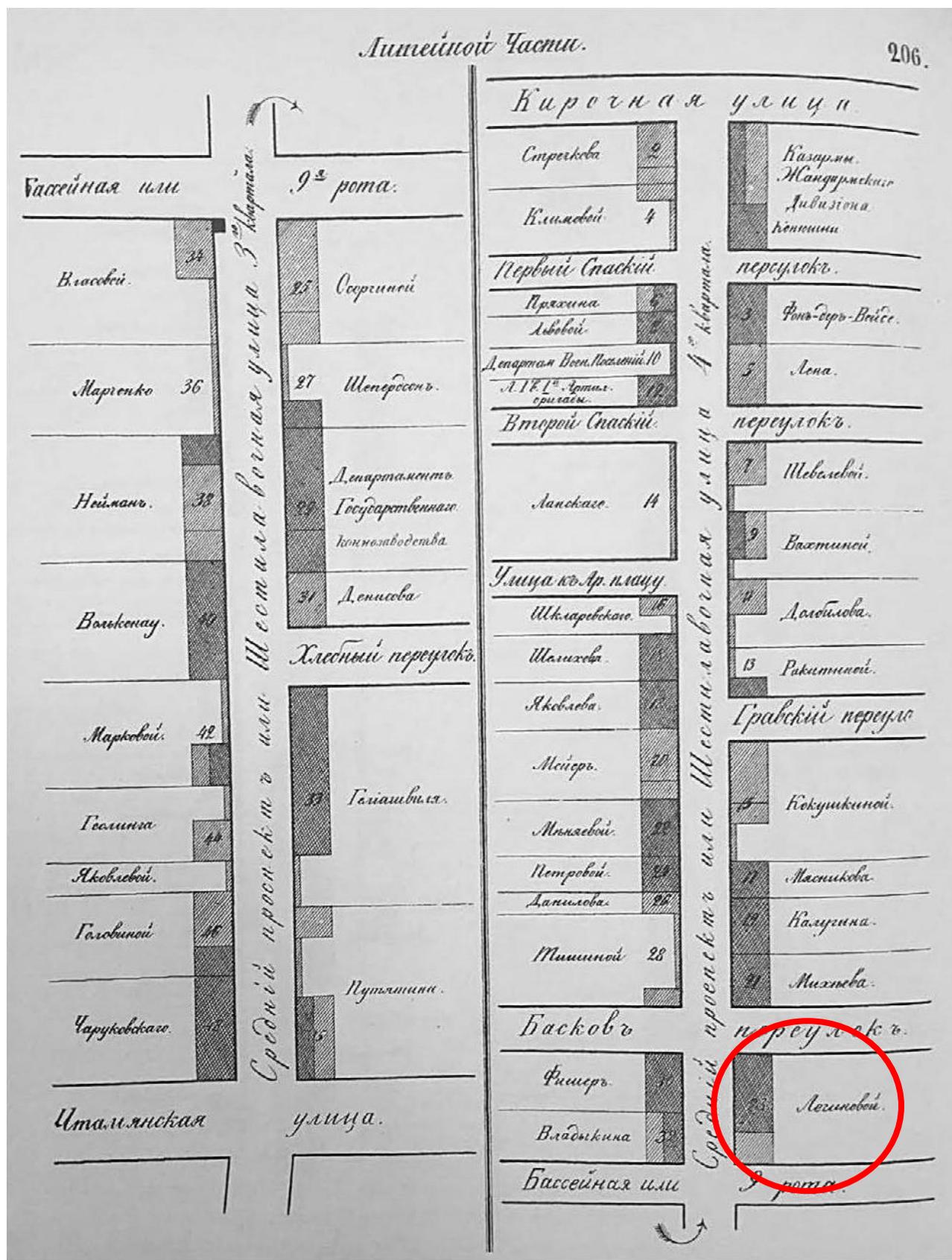
Илл.4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящее их 11-ти частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798г.» ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319. Фрагмент.



Илл.4-1. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящее их 11-ти частей и 51-го квартала. ЦГИА». 1798г. СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319. Фрагмент.



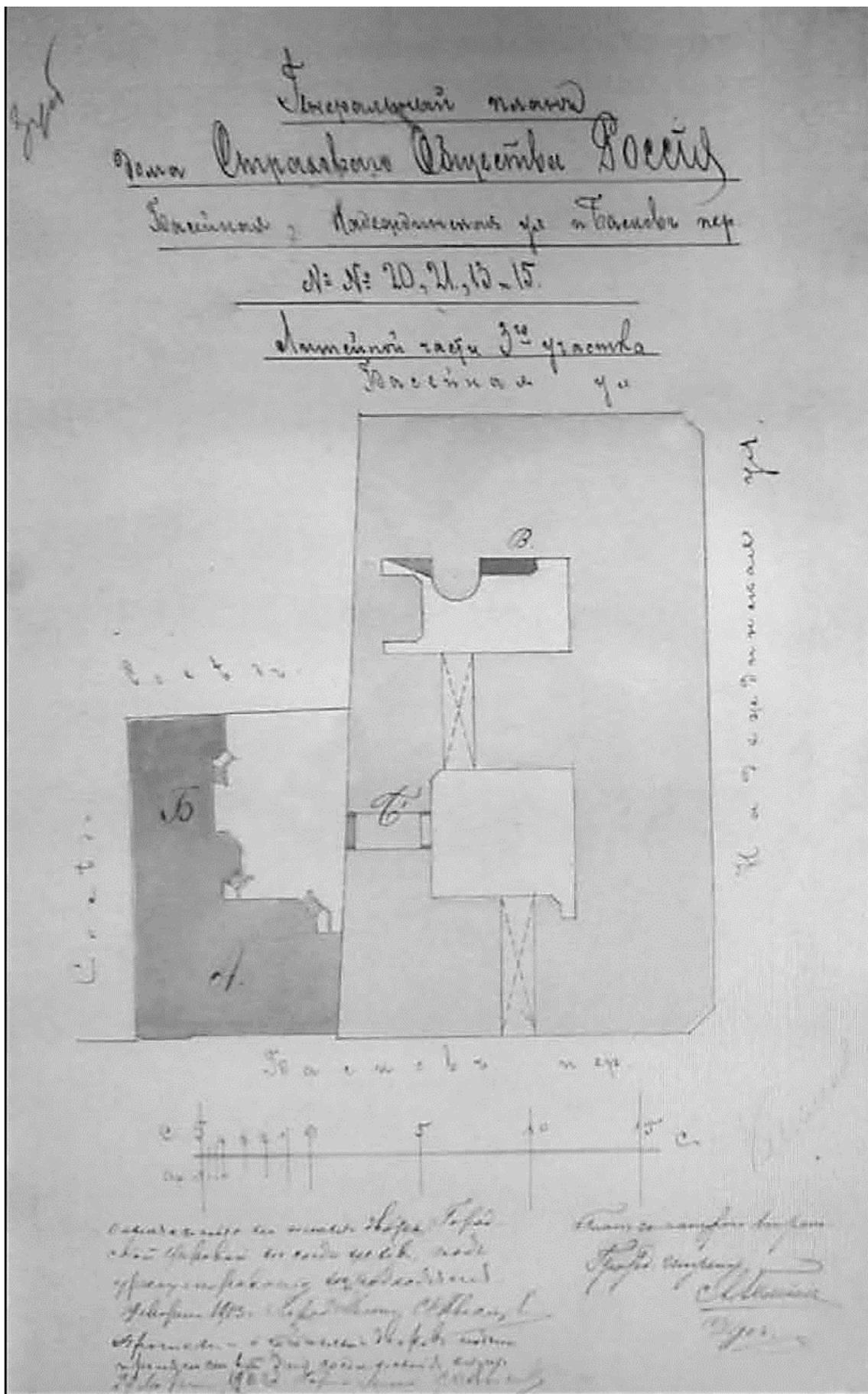
Илл.6. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта.
 Подробный план столичного города С -Петербурга снятый по масштабу
 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Военно-топографическое
 депо//Архив КГИОП. XVII/Г-100. Фрагмент. О- обозначение исследуемого участка



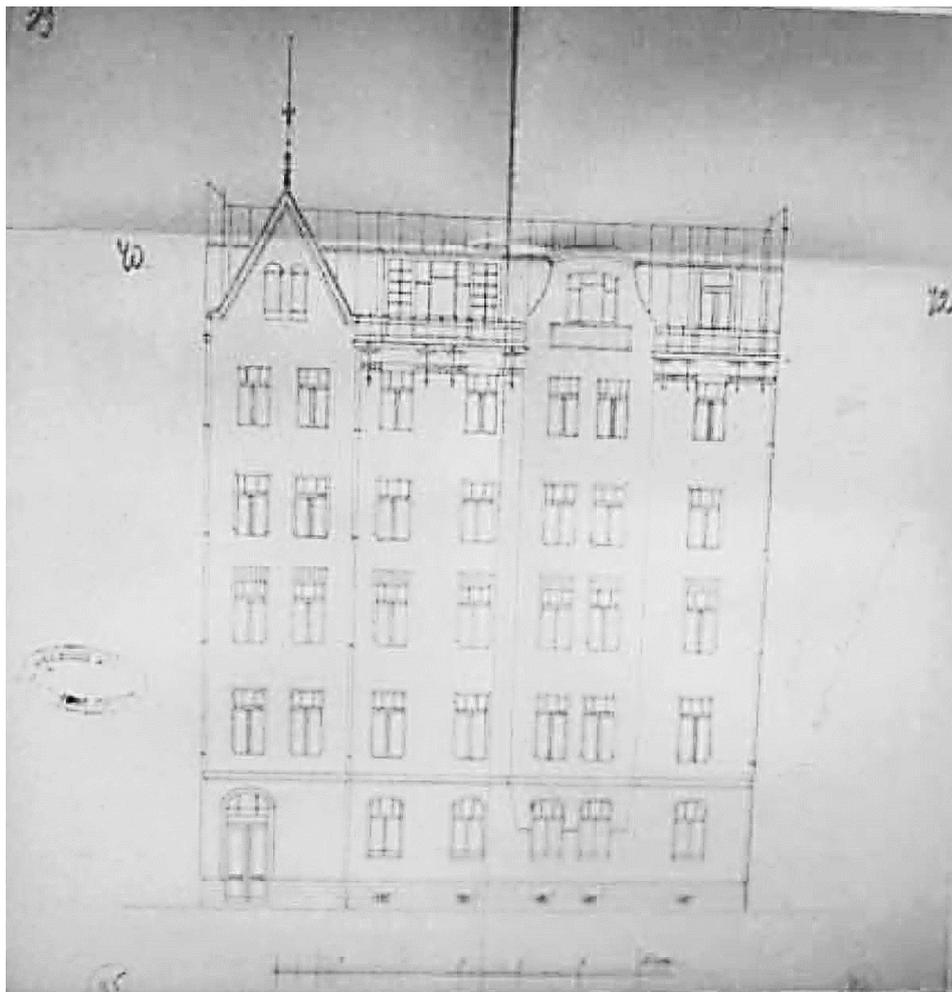
Илл.7. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков и обывательских домов. 1849. Сост. Н. Цылов. – С.206.



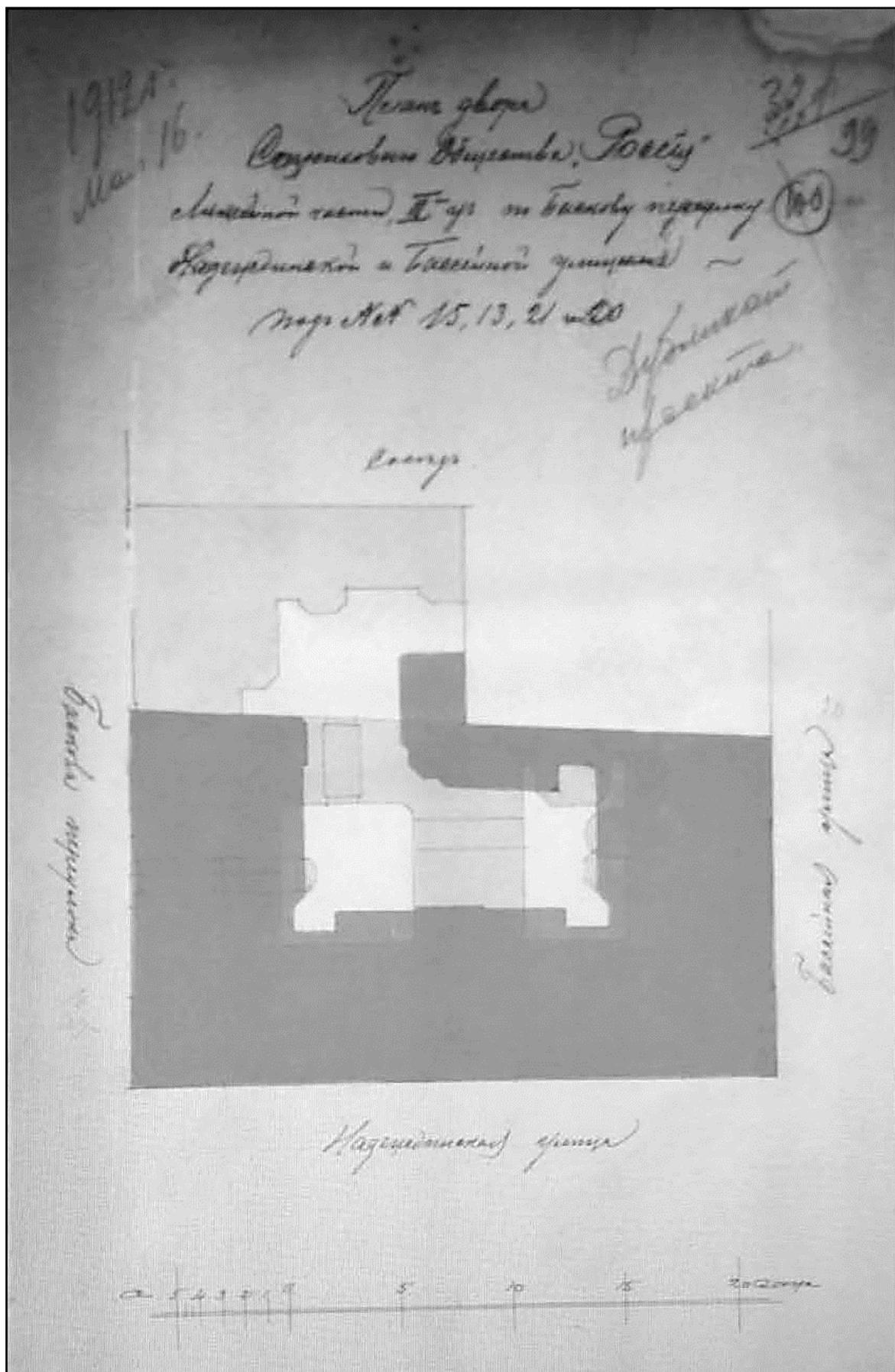
Илл.8. Ф.Ф. Баганц. Перекресток Бассейной (ул. Некрасова) и Надеждинской (ул. Маяковского) улицы. Акварель. 1858-1860 гг. из кн.: Петербург неузнаваемый в акварелях Ф.Ф. Баганца – СПб.: Крига, 2005. – С.33.



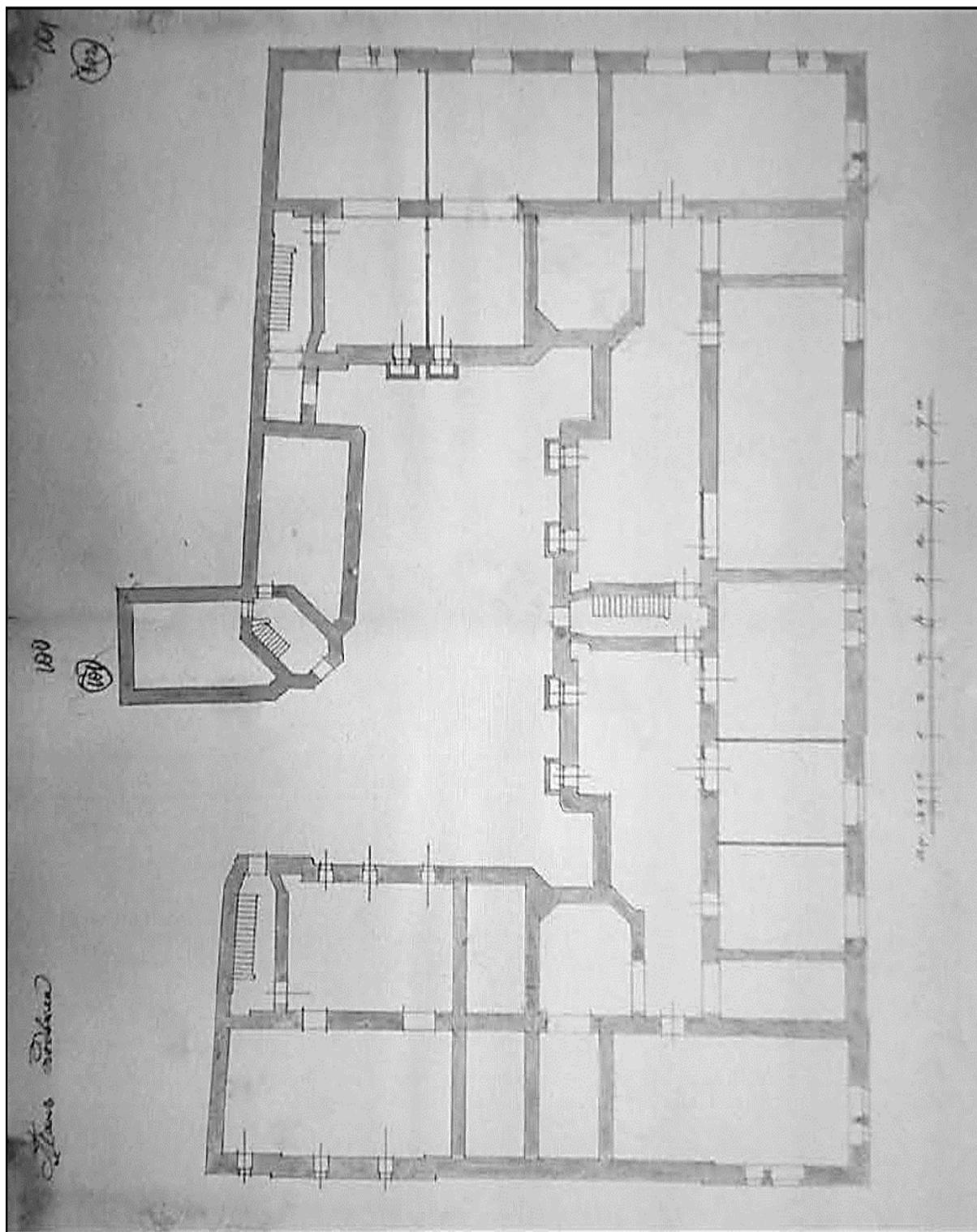
Илл.10. Генеральный план дома Страхового общества «Россия» 1903г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.34 об.



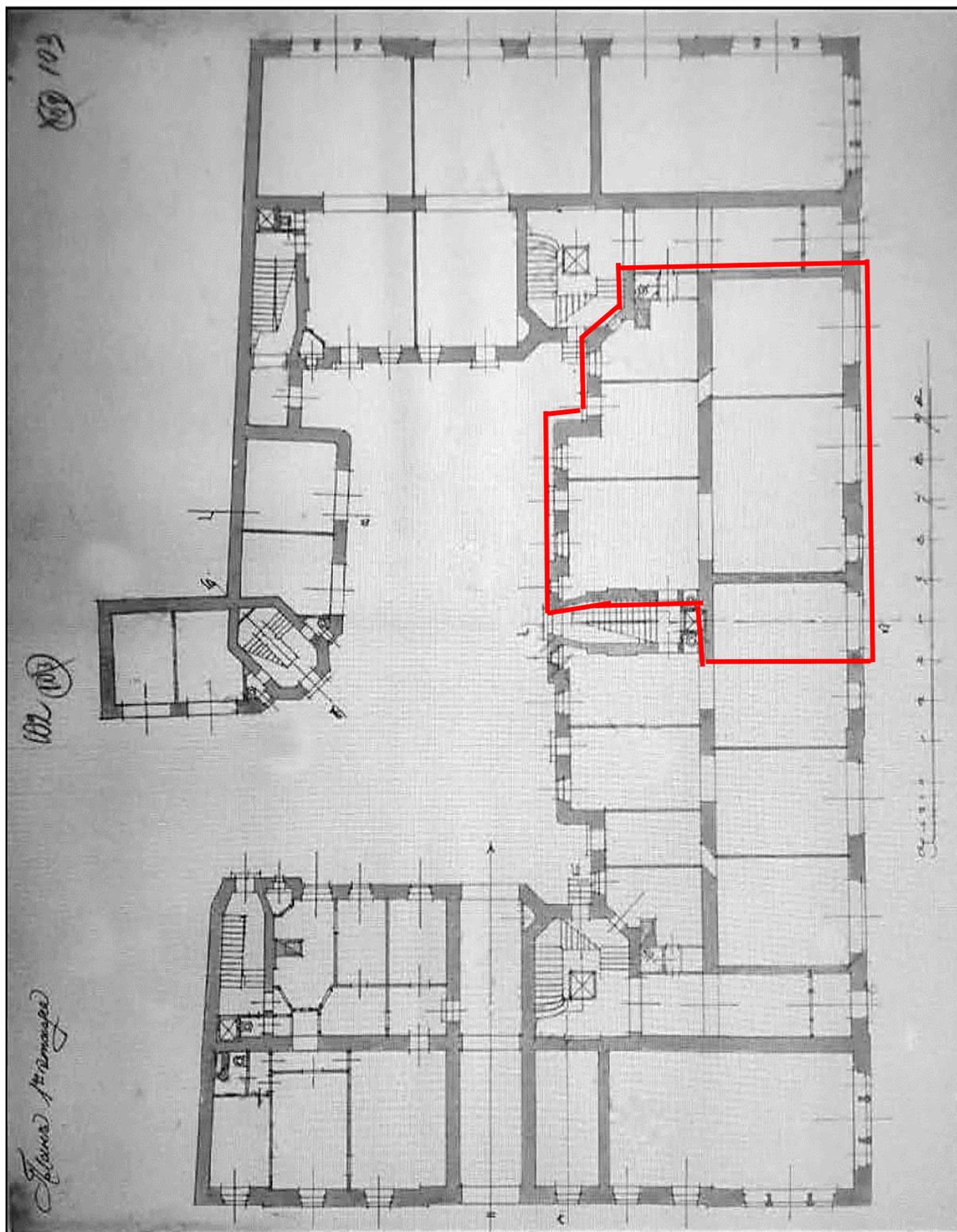
Илл.11. Чертеж дома на участке, принадлежавшем Страховому обществу «Россия» по Баскову переулку. 1903г., арх. А.А. Гимпель. ЦГИА СПб Ф.513, оп. 102, Д-1295.



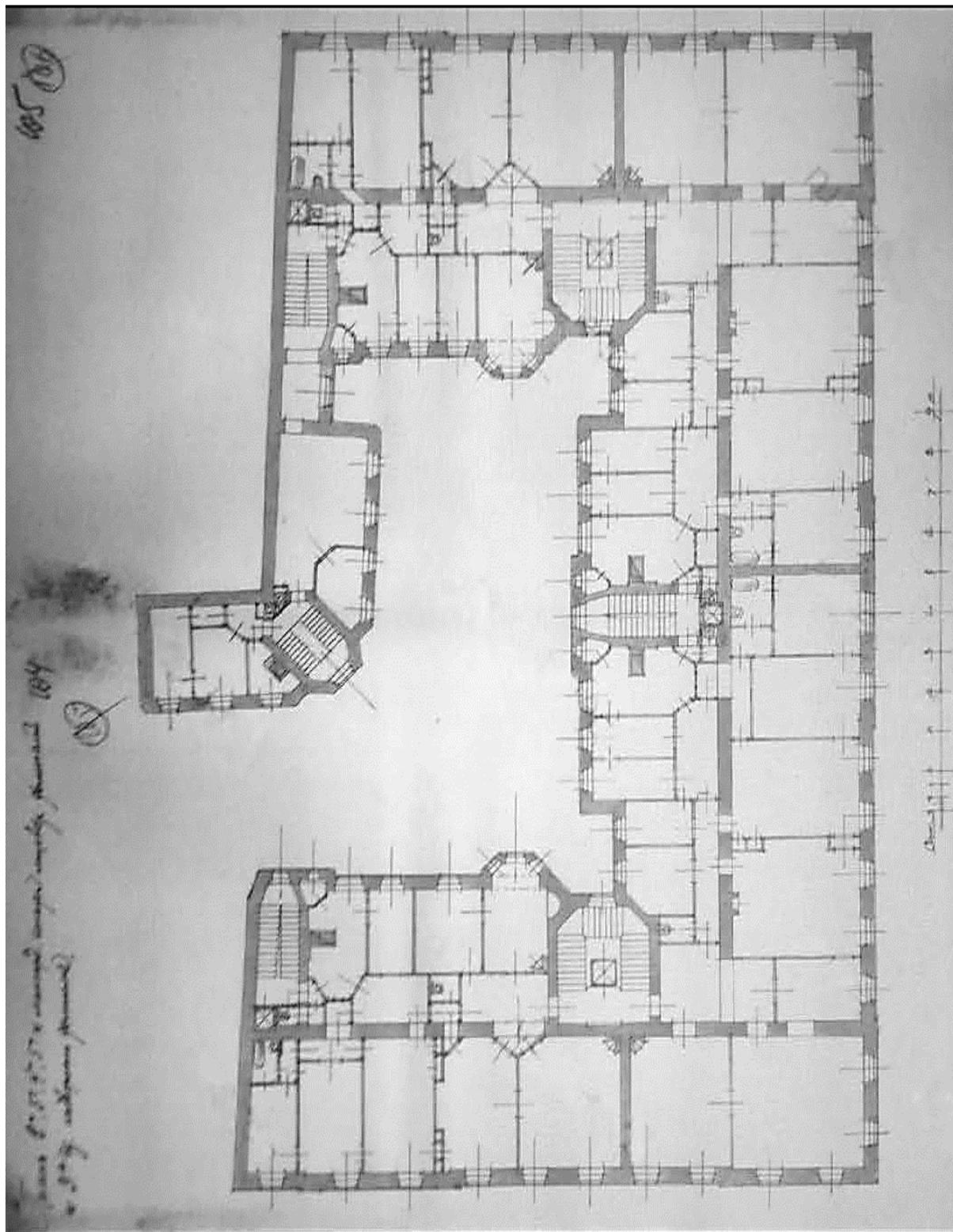
Илл.12. План двора Страхового общества «Россия» Литейной части III участка по Баскову переулку, Надеждинской и Бассейной улиц. 1912г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.99.



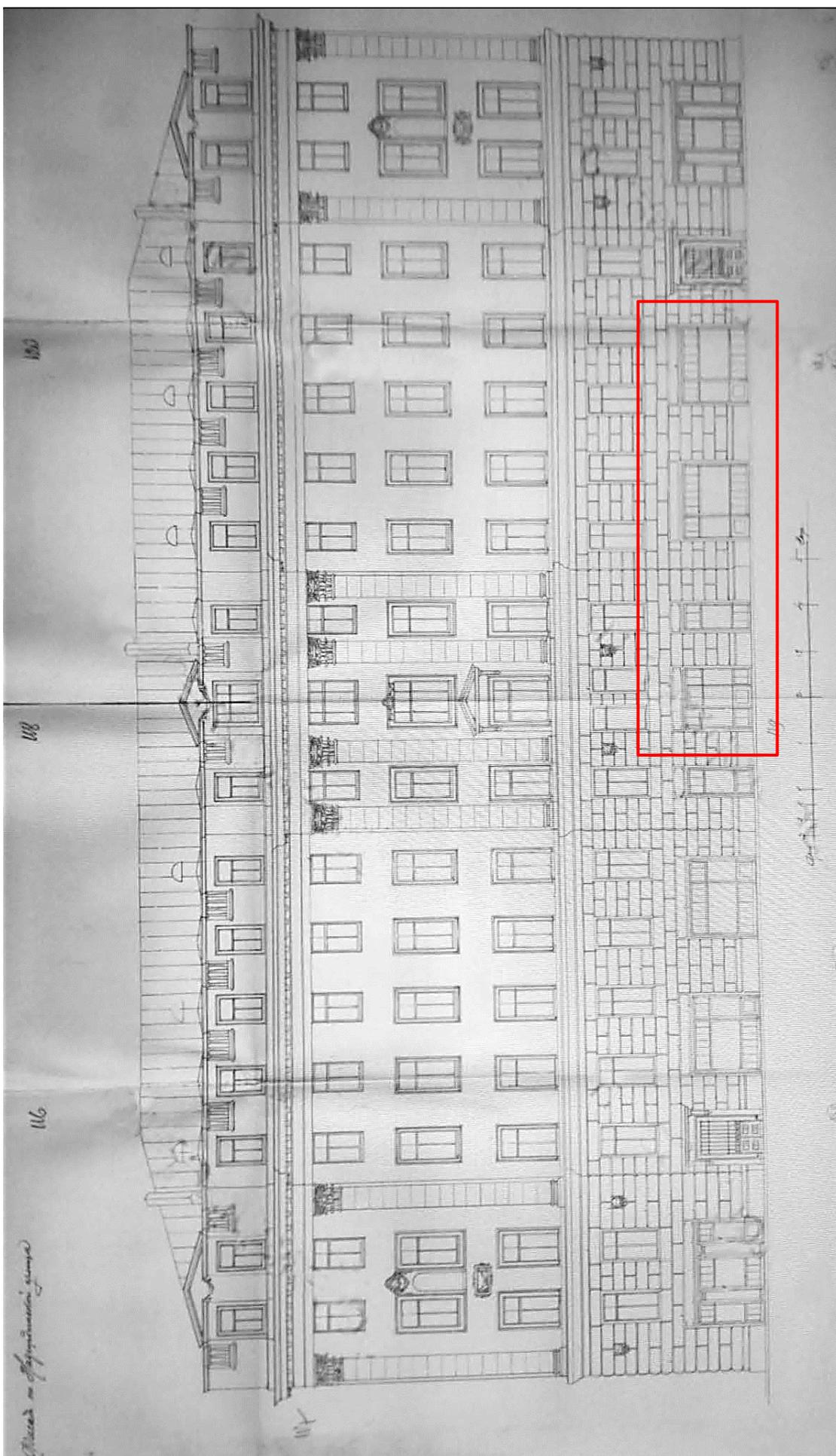
Илл. 13. План подвала. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л. 100-101.



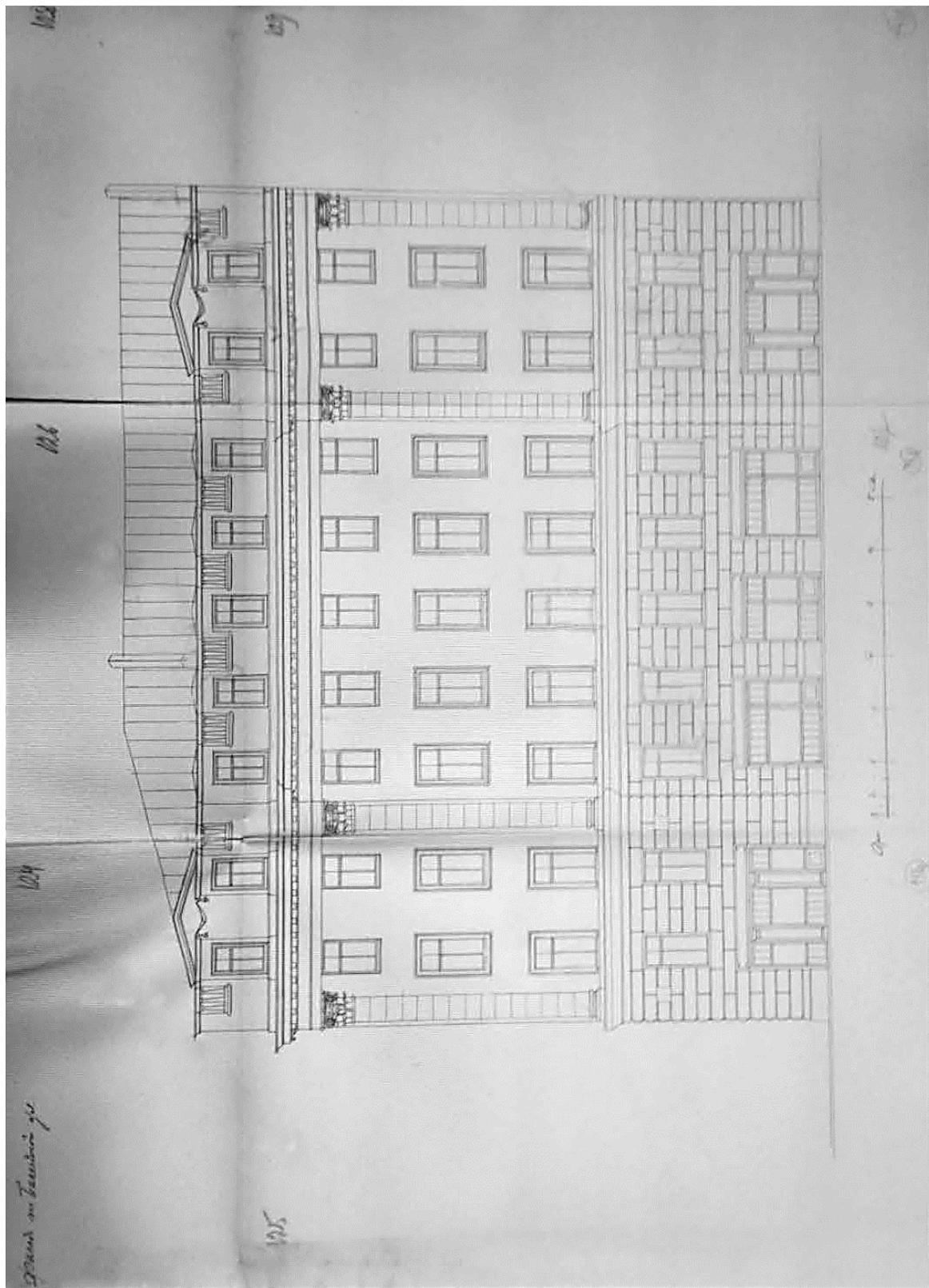
Илл.14. План 1-го этажа. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.102-103.



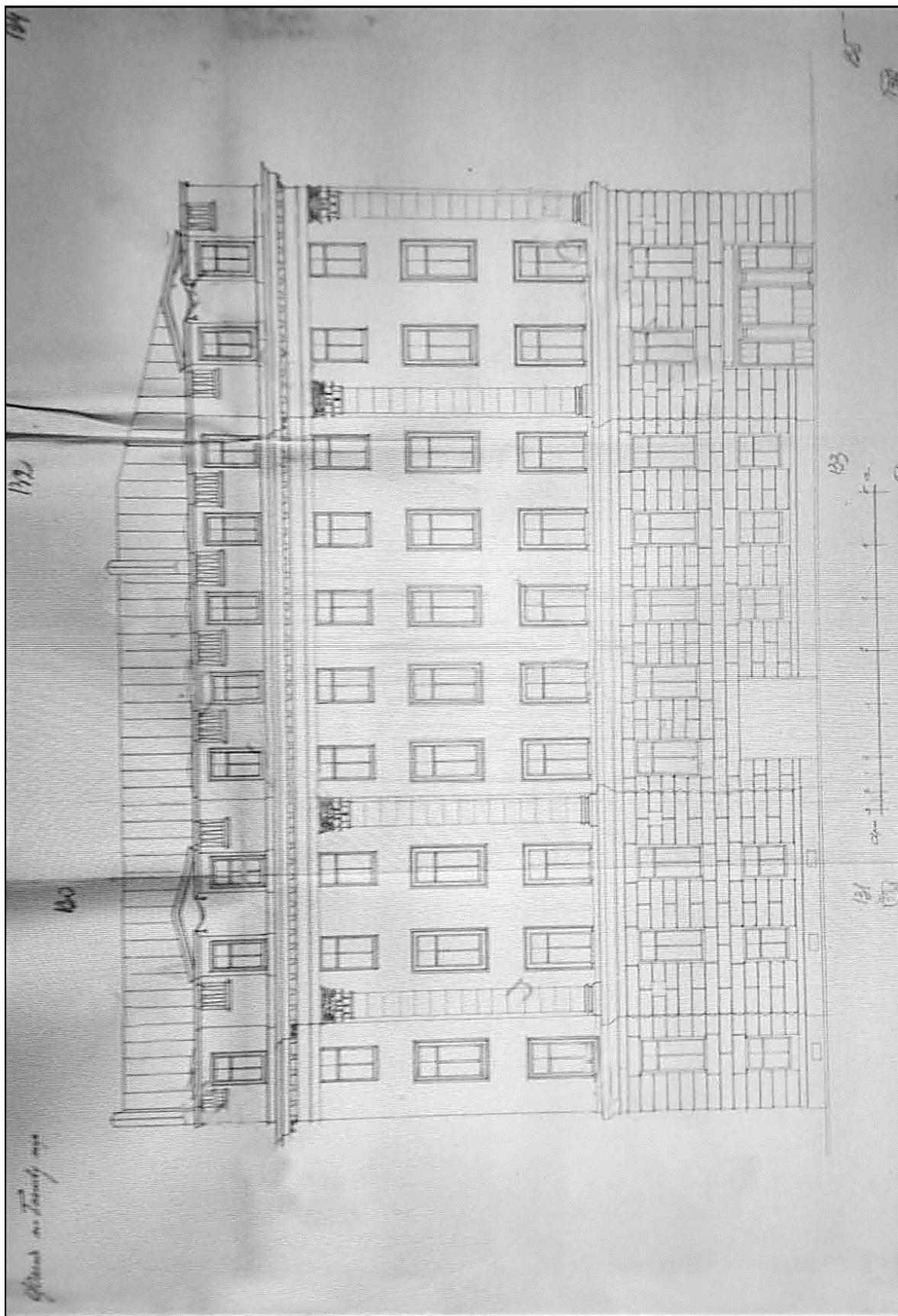
Илл. 15. План 2-го, 3-го, 4-го, 5-го этажей и мансарды. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л. 104-105.



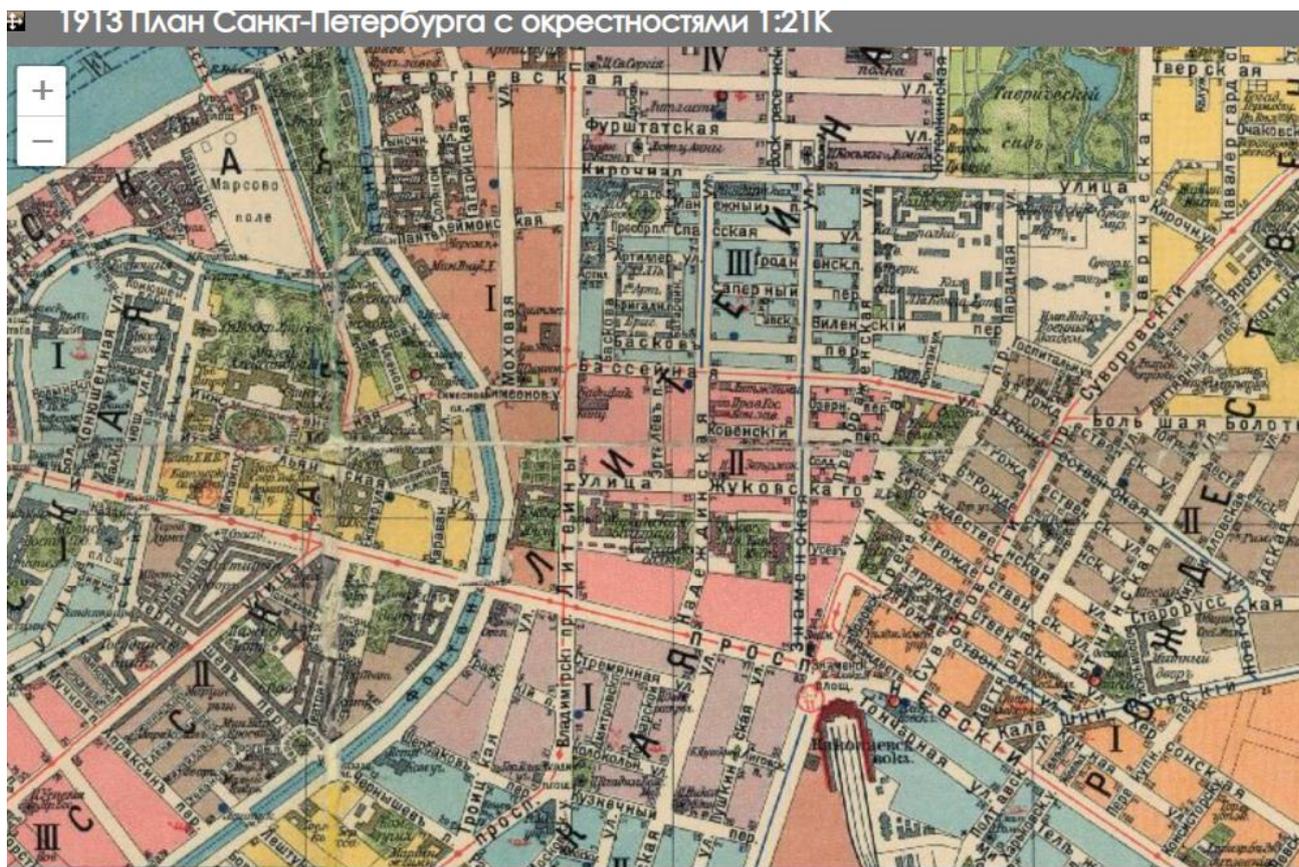
Илл.16. Фасад по Надеждинской улице. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.116-123.



Илл. 17. Фасад по Бассейной улице. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л. 124-129.



Илл. 18. Фасад по Баскову переулку. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л. 130-135.



Илл.19. Карта Санкт-Петербурга. 1913 г. Retromap.Ru.

1913 План Санкт-Петербурга с окрестностями 1:21К

План С. Петербурга с ближайшими окрестностями. 1913. Масштаб 1:21000 (250 сажен в дюйме). Приложение к Адресной и Справочной книге "Весь Петербург". Издание Т-ва А.С. Суворина "Новое Время". Исправлен в 1913г. Составлен и печатан в Картографическом зав.

Ю.Ю. Гаш в С. Петербурге, 4 рота, 19.



Илл.20. Фасад углового дома №13-15 в Басковом переулке. Фотография 1960 г. Автор съемки неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74965.

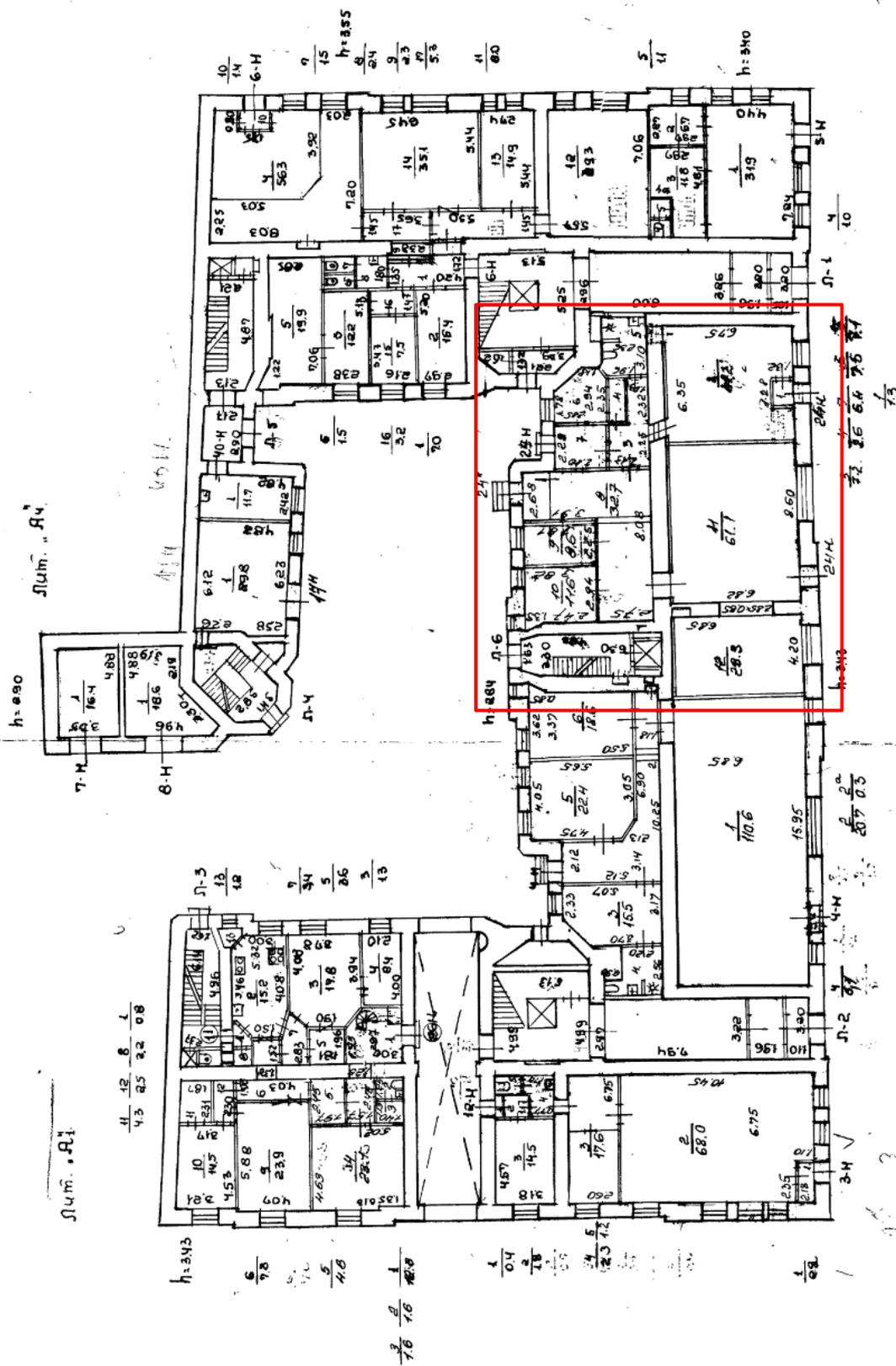


Илл.21. Фасад углового дома №13-15/21 в Басковом переулке. Фотография 1960 г. Автор съемки неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74966.

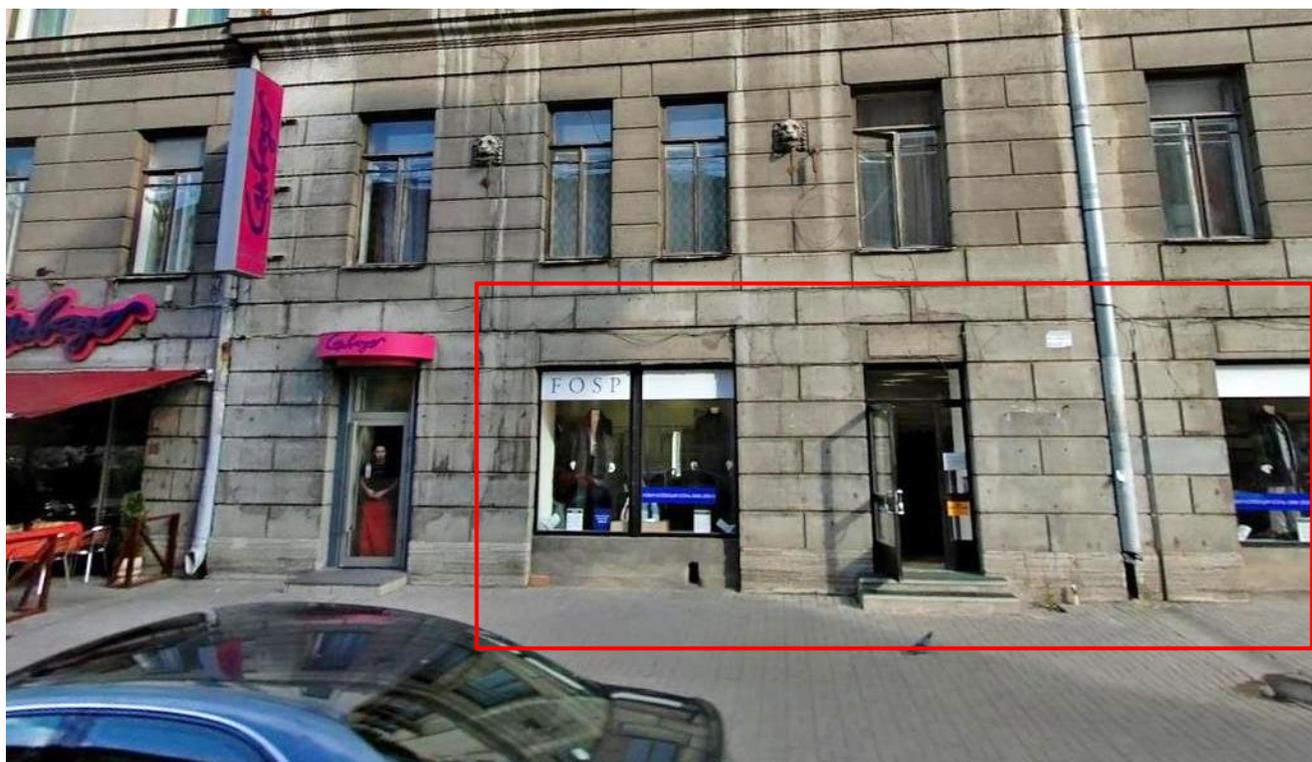


Илл.22. Фасад жилого дома №15 в Басковом переулке (бывший доходный дом страхового общества «Россия», архитектор А.А. Гимпель, 1903 г.). Фотография 8 мая 1993 г. Автор съемки К.В. Овчинников. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 222273.

План 1-го этажа



Илл.23. План 1-го этажа дома №13-15/21 по Басковому переулку. Проектно-инвентаризационное бюро Держинского района. Инв.№216/1.25.12.1987г.



Илл.24. Фрагмент фасада по ул. Маяковского жилого дома по адресу: Санкт-Петербург. Басков пер. 13-15. Из панорамы Яндекс, 2009г.



Илл.25. Фрагмент фасада по ул. Маяковского жилого дома по адресу: Санкт-Петербург. Басков пер. 13-15. Из панорамы Яндекс, 2009г.

Список иллюстраций.

Илл.1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. План составлен И.Б. Зихгеймом и затем опубликован Петровым. В оригинале напечатан на 8 листах. Фрагмент.

Илл.1-1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. Фрагмент. Ориентирован на юг.

Илл.2. Проект полковой слободы лейб-гвардии Преображенского полка 1739-1740 гг. Krigsarkivet. Stockholm. SFP/Petersburg Nr.43.

Илл.3. Карта столичного города Санкт-Петербурга 1753 г. План посвящен Елизавете I. Ориентирован на юг. Чертил адъюнкт Академии Наук – Трускот. Фрагмент.

Илл.3-1. Карта столичного города Санкт-Петербурга 1753 г. План посвящен Елизавете I. Ориентирован на юг. Чертил адъюнкт Академии Наук – Трускот. Слобода лейб-гвардии Преображенского полка на фрагменте «Плана столичного города С.-Петербурга». 1753 г. На «Плане Трускота» 1753 года показаны типовые кварталы прямоугольной формы, застроенные полковыми светлицами в шахматном порядке вдоль Литейного проспекта.

Илл.4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящее их 11-ти частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798г.» ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319. Фрагмент.

Илл.4-1. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящее их 11-ти частей и 51-го квартала». 1798г. ЦГИА СПб. Ф.513. Оп.168. Д.319. Фрагмент.

Илл.5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55-ти кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Управлении Городских повинностей». 1806 г. РГВИА. Фонд ВУА №22510. Фрагмент.

Илл.5-1. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55-ти кварталов». 1806 г. РГВИА. Фонд ВУА №22510. Фрагмент.

Илл.6. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта.

Иллюстрация 7, Подробный план столичного города С -Петербурга снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Военно-топографическое депо//Архив КГИОП. XVII/Г-100. Фрагмент. О- обозначение исследуемого участка

Илл.7. Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков и обывательских домов. 1849. Сост. Н. Цылов. – С.206.

Илл.8. Ф.Ф. Баганц. Перекресток Бассейной (ул. Некрасова) и Надеждинской (ул. Маяковского) улицы. Акварель. 1858-1860 гг. из кн.: Петербург неузнаваемый в акварелях Ф.Ф. Баганца – СПб.: Крига, 2005. – С.33.

Илл.9. План двора действительного Статского Советника Лонгинова. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.26 об.

Илл.10. Генеральный план дома Страхового общества «Россия» 1903г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.34 об.

Илл.11. Чертеж дома на участке, принадлежавшем Страховому обществу «Россия» по Баскову переулку.1903г., арх. А.А. Гимпель. ЦГИА СПб Ф.513, оп. 102, Д-1295.

Илл.12. План двора Страхового общества «Россия» Литейной части III участка по Баскову переулку, надеждинской и Бассейной улицы. 1912г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.99.

Илл.13. План подвала. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.100-101.

Илл.14. План 1-го этажа. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.102-103.

Илл.15. План 2-го, 3-го, 4-го, 5-го этажей и мансарды. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.104-105.

Илл.16. Фасад по Надеждинской улице. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.116-123.

Илл.17. Фасад по Бассейной улице. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.124-129.

Илл.18. Фасад по Баскову переулку. 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4295. Л.130-135.

Илл.19. Карта Санкт-Петербурга. 1913 г. 1913 План Санкт-Петербурга с окрестностями 1:21К. План С. Петербурга с ближайшими окрестностями. 1913. Масштаб 1:21000 (250 сажен в дюйме). Приложение к Адресной и Справочной книге "Весь Петербург". Издание Т-ва А.С. Суворина "Новое Время". Исправлен в 1913г. Составлен и печатан в Картографическом зав. Ю.Ю. Гаш в С. Петербурге, 4 рота, 19. Retromap.Ru.

Илл.20. Фасад углового дома №13-15 в Басковом переулке. Фотография 1960 г. Автор съемки неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74965.

Илл.21. Фасад углового дома №13-15/21 в Басковом переулке. Фотография 1960 г. Автор съемки неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74966.

Илл.22. Фасад жилого дома №15 в Басковом переулке (бывший доходный дом страхового общества «Россия», архитектор А.А. Гимпель, 1903 г.). Фотография 8 мая 1993 г. Автор съемки К.В. Овчинников. ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 222273.

Илл.23. План 1-го этажа дома №13-15/21 по Басковому переулку. Проектно-инвентаризационное бюро Дзержинского района. Инв.№216/1. 25.12.1987г.

Илл.24. Фрагмент фасада по ул. Маяковского жилого дома по адресу: Санкт-Петербург. Басков пер. 13-15. Из панорамы Яндекс, 2009г.

Илл.25. Фрагмент фасада по ул. Маяковского жилого дома по адресу: Санкт-Петербург. Басков пер. 13-15. Из панорамы Яндекс, 2009г.

Приложение №14 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А (приспособление для современного использования в части переустройства помещения 24-Н на 1-ом этаже), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2022 г. (шифр ЕД-21.017-П)

Приложение №14. Иная документация:

***Ситуационная схема. Местоположение объекта обследования по адресу:
Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.***

Копия письма КГИОП от 18.02.2022 №01-46-293/22-0-1 об отсутствии в помещении 24-Н элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера.

Копия Лицензии МК РФ от 08.10.2018г. МКРФ 05197.

***Копия Решения Дзержинского районного суда от 01.12.2020
(Дело №2-935/2020).***

Копия Апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда, рег. №33-8433/2021 от 21.04.2021г. на решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01.12.2020г.



Ситуационная схема. Местоположение объекта обследования по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д.13-15, лит. А.



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

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

Генеральному директору
ООО «УК «Редут»

Левановичу А.Н.

ул. Рентгена, д. 3 литера А,
пом. 1-Н, часть 30,
Санкт-Петербург, 197101

18 ФЕВ 2022 № _____ КГИОП СПб
На № 02/22 от _____ № 01-46-293/22-0-1
Рег. № 01-46-293/22-0-0 от _____ от 18.02.2022



Уважаемый Александр Николаевич!

На Ваш запрос сообщаем следующее:

Помещение 24-Н находится в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия», расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Басков переулок, дом 13-15, литера А.

Предмет охраны указанного объекта утвержден распоряжением КГИОП от 28.12.2011 № 10-1000 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в помещении 24-Н элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

Начальник отдела государственного реестра
объектов культурного наследия

Д.С. Брыков

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 05197 от 8 октября 2018 г.

на осуществление
деятельности по сохранению объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности,
в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона
«О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ (услуг),
установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «ЕВРОДОМ»

ООО «ЕВРОДОМ»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование),
организационно-правовая форма юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального
предпринимателя, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, наименование иностранного
юридического лица, наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным
законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»)

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН)

1147847328716

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН)

7805659769

011100

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 05197** от **8 октября 2018 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней.

Первый заместитель
Министра

(должность уполномоченного лица)

М.П.

(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

011100

Дело № 2-935/2020

01 декабря 2020 года

РЕШЕНИЕ**КОПИЯ****Именем Российской Федерации**

Дзержинский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе: председательствующего судьи Ушаковой Т.В., при секретаре Гамисония Д.О., Побережной А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ледовского Дмитрия Анатольевича, Вольвак Ирины Александровны к ООО «ИЛАЛ» о приведении перепланированного помещения в первоначальное состояние, взыскании судебной неустойки, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Ледовский Д.А., Вольвак И.А. обратились в суд с указанным иском.

Исковые требования обоснованы тем, что истцы и ответчик являются собственниками помещений в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге. Ответчиком произведена самовольная перепланировка помещения № 24Н в указанном доме, а именно, которая, в том числе, привела к уменьшению общего имущества собственников многоквартирного дома, а именно со стороны лицевого фасада по улице Маяковского между входом и оконным проемом произведен демонтаж части капитальной стены с обустройством витринного окна, в капитальной стене оборудован дополнительный дверной проем.

Перепланировка помещения произведена ответчиком без получения предусмотренной действующим законодательством разрешительной документации, собственники помещений в доме не давали согласия на уменьшение объема общего имущества, решениями по ранее рассмотренным спорам установлено, что перепланировка является незаконной.

Истцы, уточнив исковые требования, просят суд обязать ответчика ООО «ИЛАЛ» привести помещение 24-Н в многоквартирном жилом доме по адресу Санкт-Петербург, Басков пер. 13-15 литера А в первоначальное состояние в соответствии с последней законно разрешенной уполномоченными органами государственной власти (МВК Администрации Центрального района Санкт-Петербурга), то есть в состояние, соответствующее Плану 1-го этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв. № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год, получив для этого все необходимые официальные разрешения, предусмотренные Гражданским и Жилищным Кодексами РФ, Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 года № 112 «О создании межведомственных комиссий»; при приведении помещения 24-Н в первоначальное состояние восстановить незаконно уменьшенное общее долевое имущество многоквартирного дома в соответствии с Планом 1-го этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год: восстановить толщину внутренних и наружных несущих стен; заложить оригинальным материалом вновь организованные проемы; восстановить демонтированный участок фасада (зоны 1, 2 и 3, указанные на приобщенных к

материалам дела Планах 1 этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв. № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год); установить срок на приведение помещения 24-Н в первоначальное состояние - шесть месяцев с момента вступления в силу решения суда, учитывая необходимость осуществления всех предусмотренных законом процедур для получения разрешений уполномоченных органов; в целях побуждения ответчика ООО «ИЛАЛ» к безусловному и своевременному исполнению обязательства в натуре, присудить в пользу истца Вольвак И.А. и истца Ледовского Д.А. судебную неустойку (астрент) – денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта, размер судебной неустойки (астрента) назначить в сумме 100000,00 руб. по факту неисполнения в натуре судебного решения в установленный судом срок - по 50000,00 руб. каждому истцу, за каждый последующий день уклонения от исполнения решения суда установить судебную неустойку (астрент) исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (31504556,00 руб.) и ключевой ставки Центрального Банка РФ (7,5% - по состоянию на дату подачи искового заявления) в размере ежесуточной выплаты ответчиком (должником) по 6473,54 руб. на основании факта неисполнения или ненадлежащего исполнения решения суда, установленного судебным приставом-исполнителем каждому истцу, установить ежемесячный порядок выплаты ответчиком в пользу истцов назначенной судом неустойки (астрента) за каждый истекший календарный месяц неисполнения судебного акта не позднее 3 числа календарного месяца, следующего за оплачиваемым; взыскать с ответчика в пользу истцов Вольвак И.А. и Ледовского Д.А. уплаченную государственную пошлину по исковому заявлению в сумме 300,00 руб.

Истцы Ледовский Д.А., Вольвак И.А. в судебное заседание явились, исковые требования поддерживают, просят удовлетворить, возражают против приведенных ответчиком доводов, поддерживают позицию, изложенную в ходе судебного разбирательства.

Представитель ответчика ООО «ИЛАЛ» в судебное заседание явилась, возражает против удовлетворения иска, поддерживает представленные суду возражения на исковое заявление и дополнения к ним.

Представитель третьего лица КГИОП в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещался надлежащим образом.

Учитывая вышеизложенное, суд полагает возможным рассматривать дело в отсутствие третьего лица.

Изучив материалы дела, заслушав участников судебного разбирательства, суд полагает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Ответчик ООО «ИЛАЛ» является собственником нежилого помещения 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге.

Истцы являются собственниками жилых помещений в указанном доме.

Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург Басков пер. д. 13-15 лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия».

Материалами дела подтверждается и ответчиком не оспаривалось то обстоятельство, что в помещении 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку

в Санкт-Петербурге произведена перепланировка.

Согласно акта, составленного 12.10.2016 года, представителями Администрации, СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района», установлено, что в нежилом помещении 24-Н самовольно, без согласования проекта, произведены перепланировка и переустройство, а именно: со стороны лицевого фасада между входом и оконным проемом произведен демонтаж участка капитальной стены с обустройством витринного окна; между частью помещения (далее - ч.п.) № 11, площадью 61,1 кв.м и помещением № 2, площадью 41,2 кв.м демонтирована перегородка; в ч.п. №11 у входа установлены перегородки с образованием нового помещения (гардероб); в ч.п. № 2 и помещения № 1, площадью 1,3 кв.м демонтированы перегородки с дверным проемом; в ч.п. № 5, площадью 7,1 кв.м оборудованы три туалетные комнаты и коридор, произведено переустройство в виде переноса сантехнического оборудования (раковины); в ч.п. № 3, площадью 7,2 кв.м оборудована перегородка, заделан дверной проем между помещениями №5 и № 3. Вновь образованное помещение используется как санузел с установкой сантехнических приборов (унитаз, раковина), дверной проем оборудован из помещения № 4, площадью 2,6 кв.м; между ч.п. № 3 и № 4 перенесен дверной проем, в результате чего уменьшилась площадь помещения № 4 с оборудованием санузла (раковина, унитаз); в ч.п. № 6, площадью 7,5 кв.м перенесен дверной проем в сторону ч.п. № 4; в ч.п. № 7, площадью 6,4 кв.м закрыт дверной проем с выходом на дворовую территорию; в ч.п. № 8, площадью 32,7 кв.м произведено переустройство путем установки двух дополнительных раковин; в ч.п. № 9, площадью 8,6 кв.м установлена дополнительная раковина; в ч.п. № 10, площадью 11,6 установлены три дополнительные раковины; в ч.п. № 10 установлено вентиляционное оборудование, которое через оконное пространство выведено и установлено на дворовом фасаде здания в виде вентиляционного трубопровода; демонтированы внутренние перегородки между помещениями №№ 8,9,10; между ч.п. №2, площадью 41,2 кв.м и ч.п. № 5, площадью 7.1 кв.м в капитальной несущей стене оборудован дополнительный дверной проем.

В соответствии с положениями ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно п. 2 раздела I "Определение состава общего имущества" Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включаются в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

В силу указанных норм права ограждающие несущие конструкции и несущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, демонтаж ограждающих несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома безусловно влечет уменьшение размера общего имущества собственников многоквартирного дома.

Согласно ч. 3 ст. 61 ГПК РФ, при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

В соответствии с разъяснениями приведенными в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", по смыслу частей 2, 3 статьи 61 ГПК РФ или частей 2, 3 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 по иску Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние, встречному иску ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии установлено что проект перепланировки и переустройства нежилого помещения 24-Н по адресу: Санкт-Петербург Басков пер. д. 13-15 лит. А межведомственной комиссией Центрального района не согласован, проектная документация на выполнение работ по приспособлению в КГИОП не поступала, разрешения на проведение работ и акта приемки работ КГИОП не выдавал, согласие собственников жилых помещений на производство работ в отношении общего имущества ООО «ИЛАЛ» получено не было.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 исковые требования Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние удовлетворены частично, в удовлетворении встречного иска ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии отказано.

Постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 решение Арбитражного суда города

Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 изменено, в удовлетворении иска Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние отказано, в удовлетворении встречного иска ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии отказано.

Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 оставлено без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.05.2020 года по делу А56-11298/2017.

Постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 установлено, что выполненная перепланировка помещения 24-Н не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью, получение согласия собственников помещений многоквартирного дома в данном случае не требуется, поскольку перепланировка не повлекла за собой изменение состава общего имущества собственников помещений в доме.

В рамках рассмотрения дела Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 судом была назначена и проведена судебная экспертиза.

Согласно экспертного заключения эксперта ФБУ «Северо-Западный центр судебной экспертизы, выполненная в нежилом помещении 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге перепланировка затрагивает несущие стены здания и влияет на архитектурно-исторические особенности здания, без изменения наружных границ нежилого помещения.

Эксперт, кроме того, указал, что определение уменьшения (или увеличения) размера общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме выходит за пределы компетенции эксперта-строителя. Для разрешения данного вопроса требуется оценка объема строительного материала, извлеченного при устройстве проема, затраченного при заполнении ниши кирпичом, как долеобразующего элемента в общем имуществе собственников многоквартирного дома.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что проведенной в нежилом помещении 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге произведенной перепланировкой затронуты ограждающие несущие конструкции и несущие конструкции многоквартирного дома путем их уменьшения.

Так, согласно представленного истцами расчета, не опровергнутого ответчиком, в результате перепланировки капитальной стены внутри помещения 24-Н демонтировано 5,7 куб.м. строительного материала несущей конструкции, в результате демонтажа фасада демонтировано 0,75 куб.м. строительного материала несущей конструкции, в результате устройства нового дверного проема в фасаде здания демонтировано 1,8 куб.м. строительного материала несущей конструкции.

Указанное подтверждается сравнительным анализом плана первого этажа дома 13-15 лит. А по Баскову пер. в Санкт-Петербурге по состоянию на 2013 год и плану помещения 24-Н по состоянию на 2019 год.

Ответчиком не представлено доказательств того, что в результате проведенной перепланировки при вышеуказанном уменьшении объема ограждающих несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома, доля затраченного строительного материала при заполнении несущих конструкций здания была равной или более извлеченной доли.

Доводы ответчика о том, что при проведенной перепланировке несущая стена как единица осталась в составе общего имущества, что опровергает доводы истцов об уменьшении общего имущества собственников многоквартирного дома суд полагает несостоятельными учитывая вышеизложенное.

При этом, ни Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017, ни Постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.05.2020 года по делу А56-11298/2017 фактически не разрешался вопрос об уменьшении общего имущества собственников многоквартирного дома 13-15 лит. А по Баскову пер. в Санкт-Петербурге, в удовлетворении ходатайств истцов о вступлении в дело в качестве третьих лиц было отказано.

При рассмотрении Арбитражным судом первой, апелляционной и кассационной инстанций вышеуказанного дела, судами разрешался вопрос об изменении состава общего имущества собственников многоквартирного дома, а не о размере такого имущества.

Решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 27.09.2017 года по гражданскому делу № 2-1534/2017, вступившим в законную силу 06.02.2018 года, удовлетворены иски Волвак И.А., Ледовского Д.А. к ООО «ИЛАЛ» о признании недействительным решений общего собрания собственников помещений.

Указанным решением суда признано недействительным решение общего собрания собственников многоквартирного дома 13-16 по Баскову пер. в Санкт-Петербурге, проведенного по инициативе ООО «ИЛАЛ» в форме очно-заочного голосования в период с 26 по 29 августа 2016 года, оформленного протоколом б/н от 30 августа 2016 года, которым, в том числе, принято решения о пользовании общим имуществом собственников в многоквартирном доме, а именно: изменение фасадов здания в части устройства витринного проема на месте оконного и дверного проемов в здании, устройство проема в несущей стене внутри помещения.

Согласно протокола /н от 30 августа 2016 года на повестку собрания собственников многоквартирного дома 13-16 по Баскову пер. в Санкт-Петербурге, проведенного по инициативе ООО «ИЛАЛ» были, в том числе, поставлены вопросы о ринятии решения о пользовании общим имуществом собственников, а именно: изменение фасадов здания в части устройства витринного проема на месте оконного и дверного проемов в здании; устройство проема в несущей стене, внутри помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома.

Согласно п. 2 ст. 25 ЖК РФ, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с положениями ст. 26 ЖК РФ, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет: заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти; правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения; технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения; согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма); заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Согласно ч. 1 ст. 28 ЖК РФ, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Согласно п. 2 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с положениями ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", содержащиеся в охранном обязательстве требования, предусмотренные статьями 47.2 - 47.4 настоящего Федерального закона, в отношении объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным домом либо жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, подлежат выполнению лицами, указанными в статье 56.1 настоящего Федерального закона.

В силу п. 2 ст. 56.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в случае, если объектом культурного наследия или его частью является многоквартирный дом либо жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, требования в отношении объекта культурного наследия в зависимости от предмета охраны могут быть установлены в отношении такого дома в целом, жилых или нежилых помещений в нем, а также общего имущества в многоквартирном доме.

В силу ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии

осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, по смыслу вышеизложенного, для проведения перепланировки объекта культурного наследия необходимо получить разрешение и согласование уполномоченных органов.

Из материалов дела следует, что задания и разрешения на проведение работ в помещении 24-Н КГИОП не выдавались, МВК Центрального района проектная документация по перепланировке (переустройству) нежилого помещения не согласовывалась, согласие собственников многоквартирного дома на уменьшение общего имущества получено не было.

Ответчиком доказательств обратного суду не представлено.

Ссылки ответчика на получение согласования проекта, положительных заключений от КГИОП, КГА, акта ООО «Союз экспертов Северо-Запада», заключения ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс», заключения ФБУН «СЗНЦ гигиены и общественного здоровья», ОНД Центрального района УНД ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу не могут, по мнению суда, свидетельствовать о выполнении ответчиком вышеуказанных требований действующего законодательства при осуществлении перепланировки нежилого помещения 24-Н.

Доводы ответчика о том, что выполненная перепланировка помещения 24-Н соответствует требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, не оказывает влияние на конструктивные особенности здания, наружные границы помещения 24-Н не изменены, не создает угрозу обрушения, не приводит к снижению несущей способности перекрытий, сохранность эксплуатационной пригодности существующих строительных конструкций сохраняется не являются доказательством того, что в результате указанной перепланировки не произошло уменьшение общего имущества собственников многоквартирного дома.

В силу ч. 1, 3 ст. 29 ЖК РФ, самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Таким образом, по смыслу вышеизложенного на ответчика, являющегося собственником нежилого помещения, в котором допущена самовольная перепланировка, действующим законодательством возложена обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Ответчиком не представлено доказательств наличия разрешения на проведение перепланировки (переустройства) и/или согласования уже

произведенных работ, в добровольном порядке требования о необходимости приведения жилого помещения в первоначальное состояние не исполнены.

Таким образом, ответчиком без получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме произведена перепланировка нежилого помещения, которая повлекла уменьшение размера общего имущества, принадлежащего остальным собственникам помещений в многоквартирном доме.

Учитывая вышеизложенное, суд полагает требования истцов о приведении помещения в первоначальное состояние подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 2 ст. 206 ГК РФ, в случае, если указанные действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

Суд полагает, что срок, для устранения ответчиком нарушений в течение девяти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, является разумным и обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 308.3 ГК РФ, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

В соответствии с разъяснениями, приведенными в п. 31, 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, части 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ).

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения.

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (пункт 2 статьи 308.3 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, приведенными в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами

некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

По смыслу вышеизложенного, основанием для присуждения судебной неустойки является установление самого факта неисполнения должником решения суда.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об обоснованности требований истцов и полагает необходимым назначить судебную неустойку, подлежащую выплате ответчиком в пользу истцов в случае неисполнения ответчиком решения суда.

При этом, суд исходит из принципов справедливости исполнения вступившего в законную силу судебного постановления, необходимости соблюдения баланса интересов сторон при исполнении судебного решения, принципа своевременного судопроизводства.

При назначении размера и порядка выплаты судебной неустойки, суд полагает необходимым принять во внимание то обстоятельство, что неисполнение судебного акта по приведению нежилого помещения в прежнее состояние нарушает интересы истцов на своевременное и полное исполнение решения суда, размер судебной неустойки должен быть определен судом в целях побуждения должника к своевременному исполнению судебного акта.

Определяя размер подлежащей взысканию неустойки, суд исходит из общих принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из недобросовестного поведения, учитывает характер подлежащего исполнению судебного акта, фактические обстоятельства настоящего дела и представленные доказательства, принимает во внимание, что присуждение денежных средств за неисполнение судебного акта должно стимулировать ответчика к его исполнению, и не может служить необоснованным обогащением лица, в пользу которого судом присуждено взыскание судебной неустойки, в связи с чем полагает, что необходимым и достаточным будет взыскание в пользу истцов с ответчика неустойки за неисполнение решения суда по настоящему делу в установленный в решении срок в размере 15000,00 руб. ежемесячно, полагая, что именно такой размер неустойки будет служить побуждением к своевременному исполнению судебного акта.

При определении порядка уплаты судебной неустойки, суд полагает возможным установить ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

При этом, оснований, для возложения на ответчика обязанности по выплате истцам судебной неустойки по факту неисполнения решения в натуре суд не

12

усматривает, полагая указанное требование чрезмерным и не отвечающим требованиям разумности и справедливости.

С ответчика в пользу Ледовского Д.А. надлежит взыскать расходы по оплате государственной пошлины, понесенные истцом при подаче иска, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

На основании ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать ООО «ИЛАЛ» в срок не позднее 9 месяцев с даты вступления решения в законную силу привести помещение 24Н в многоквартирном жилом доме по адресу Санкт-Петербург Басков переулок дом 13-15 литера А в первоначальное состояние, соответствующее Плану первого этажа дома 13-15 литера А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. № 16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013 год, получив для этого все необходимые разрешения, предусмотренные действующим законодательством, для чего восстановить незаконно уменьшенное общее долевое имущество многоквартирного дома в соответствии с Планом первого этажа дома 13-15 литера А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. № 16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013 год, а именно: восстановить толщину внутренних и наружных несущих стен; заложить оригинальным материалом вновь организованные проемы; восстановить демонтированный участок фасада.

Обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Ледовскому Дмитрию Анатольевичу судебную неустойку в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

Обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Вольвак Ирине Александровне судебную неустойку в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

Взыскать с ООО «ИЛАЛ» в пользу Ледовского Дмитрия Анатольевича расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 (трехсот) рублей 00 копеек.

В удовлетворении иска Ледовского Дмитрия Анатольевича, Вольвак Ирины Александровны к ООО «ИЛАЛ» о взыскании судебной неустойки по факту неисполнения решения в натуре отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья:

Ушакова Т.В.


ЮЛИШТО И ПРОДУМЕРОВАНО

ЛИСТОВ.

/Д-р/ Г. В. Улякова

Метатарх Д-р Г. Амисония



3

КОПИЯ

8



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-8433/2021

Судья: Ушакова Т.В.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе

председательствующего
судей

Ничковой С.С.
Малининой Н.Г.
Рябко О.А.

при секретаре

Гаджиеве Р.Ш.

рассмотрела в открытом судебном заседании 21 апреля 2021 года гражданское дело № 2-935/2020 с апелляционной жалобой ООО «ИЛАЛ» на решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01 декабря 2020 года, по иску Ледовского Дмитрия Анатольевича, Вольвак Ирины Александровны к ООО «ИЛАЛ» о приведении перепланированного помещения в первоначальное состояние, взыскании судебной неустойки, судебных расходов.

Заслушав доклад судьи Ничковой С.С., выслушав объяснения истцов Вольвака И.Р., Ледовского Д.А., возражавших против доводов апелляционной жалобы, объяснения представителей ответчика ООО «ИЛАЛ» Лобановой Е.Л., Манида Н.Л., поддержавших доводы апелляционной жалобы судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда,

УСТАНОВИЛА:

Ледовский Д.А., Вольвак И.А. обратились в Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга с иском к ООО «ИЛАЛ», в котором, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, просили обязать ответчика ООО «ИЛАЛ» привести помещение 24-Н в многоквартирном жилом доме по адресу Санкт-Петербург, Басков пер. 13-15 литера А в первоначальное состояние в соответствии с последней законно разрешенной уполномоченными органами государственной власти (МВК Администрации Центрального района Санкт-Петербурга), то есть в состояние, соответствующее Плану 1-го этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в

Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв. № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год, получив для этого все необходимые официальные разрешения, предусмотренные Гражданским и Жилищным Кодексами РФ, Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 года № 112 «О создании межведомственных комиссий»; при приведении помещения 24-Н в первоначальное состояние восстановить незаконно уменьшенное общее долевое имущество многоквартирного дома в соответствии с Планом 1-го этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв. № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год: восстановить толщину внутренних и наружных несущих стен; заложить оригинальным материалом вновь организованные проемы; восстановить демонтированный участок фасада (зоны 1. 2 и 3. указанные на приобщенных к материалам дела Планах 1 этажа дома 13-15 лит. А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» (инв. № 16/01-332 от 19.12.2016) по состоянию на 2013 год); установить срок на приведение помещения 24-Н в первоначальное состояние - шесть месяцев с момента вступления в силу решения суда, учитывая необходимость осуществления всех предусмотренных законом процедур для получения разрешений уполномоченных органов; в целях побуждения ответчика ООО «ИЛАЛ» к безусловному и своевременному исполнению обязательства в натуре, присудить в пользу истца Вольвак И.А. и истца Ледовского Д.А. судебную неустойку (астрент) – денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта, размер судебной неустойки (астрента) назначить в сумме 100000,00 руб. по факту неисполнения в натуре судебного решения в установленный судом срок - по 50000,00 руб. каждому истцу, за каждый последующий день уклонения от исполнения решения суда установить судебную неустойку (астрент) исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (31504556,00 руб.) и ключевой ставки Центрального Банка РФ (7,5% - по состоянию на дату подачи искового заявления) в размере ежесуточной выплаты ответчиком (должником) по 6473,54 руб. на основании факта неисполнения или ненадлежащего исполнения решения суда, установленного судебным приставом-исполнителем каждому истцу, установить ежемесячный порядок выплаты ответчиком в пользу истцов назначенной судом неустойки (астрента) за каждый истекший календарный месяц неисполнения судебного акта не позднее 3 числа календарного месяца, следующего за оплачиваемым; взыскать с ответчика в пользу истцов Вольвак И.А. и Ледовского Д.А. уплаченную государственную пошлину по исковому заявлению в сумме 300,00 руб.

В обоснование исковых требований истцы указывали, что истцы и ответчик являются собственниками помещений в доме 13-15 литер А по

Баскову переулку в Санкт-Петербурге. Ответчиком произведена самовольная перепланировка помещения № 24Н в указанном доме, а именно, которая, в том числе, привела к уменьшению общего имущества собственников многоквартирного дома, а именно со стороны лицевого фасада по улице Маяковского между входом и оконным проемом произведен демонтаж части капитальной стены с обустройством витринного окна, в капитальной стене оборудован дополнительный дверной проем. Перепланировка помещения произведена ответчиком без получения предусмотренной действующим законодательством разрешительной документации, собственники помещений в доме не давали согласия на уменьшение объема общего имущества, решениями по ранее рассмотренным спорам установлено, что перепланировка является незаконной.

Решением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01 декабря 2020 года иски требования удовлетворены частично.

Суд обязал ООО «ИЛАЛ» в срок не позднее 9 месяцев с даты вступления решения в законную силу привести помещение 24Н в многоквартирном жилом доме по адресу Санкт-Петербург Басков переулок дом 13-15 литера А в первоначальное состояние, соответствующее Плану первого этажа дома 13-15 литера А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. № 16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013 год, получив для этого все необходимые разрешения, предусмотренные действующим законодательством, для чего восстановить незаконно уменьшенное общее долевое имущество многоквартирного дома в соответствии с Планом первого этажа дома 13-15 литера А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге Филиала ГУП ГУИОН «ПИБ Центрального района» инв. № 16/01-332 от 19.12.2016 по состоянию на 2013 год, а именно: восстановить толщину внутренних и наружных несущих стен; заложить оригинальным материалом вновь организованные проемы; восстановить демонтированный участок фасада.

Обязал ООО «ИЛАЛ» уплачивать Ледовскому Д.А. судебную неустойку в размере 15 000 рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

Обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Вольвак И.А. судебную неустойку в размере 15 000 рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

Взыскал с ООО «ИЛАЛ» в пользу Ледовского Д.А. расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей 00 копеек.

В удовлетворении иска Ледовского Д.А., Вольвак И.А. к ООО «ИЛАЛ» о взыскании судебной неустойки по факту неисполнения решения в натуре отказано.

В апелляционной жалобе представитель ООО «ИЛАЛ» просит решение суда первой инстанции отменить, вынести по делу новое решение, отказать в удовлетворении иска в полном объеме.

Истцы Вольвак И.Р., Ледовский Д.А. в суде апелляционной инстанции против доводов апелляционной жалобы возражали, просили решение суда оставить без изменения.

Представители ответчика ООО «ИЛАЛ» Лобанова Е.Л., Манида Н.Л. в суде апелляционной инстанции в полном объеме поддержали доводы апелляционной жалобы, настаивала на удовлетворении.

Представитель третьего лица КГИОП в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, ходатайств и заявлений об отложении слушания дела, документов, подтверждающих уважительность причин своей неявки, в судебную коллегия не представлено. В связи с изложенным, судебная коллегия на основании п. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность принятого по делу решения в соответствии с частью 1 статьи 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Как предусмотрено п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Из положений ст. 1, ст. 17 ЖК РФ, следует, что жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на

неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

В силу ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 предусмотрено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «ИЛАЛ» является собственником нежилого помещения 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге.

Истцы являются собственниками жилых помещений в указанном доме.

Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург Басков пер. д. 13-15 лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом страхового общества «Россия».

Материалами дела подтверждается и ответчиком не оспаривалось то обстоятельство, что в помещении 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге произведена перепланировка.

Согласно акту, составленного 12.10.2016 года, представителями Администрации, СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района», установлено, что в нежилом помещении 24-Н самовольно, без согласования проекта, произведены перепланировка и переустройство, а именно: со стороны лицевого фасада между входом и оконным проемом произведен демонтаж участка капитальной стены с обустройством витринного окна; между частью помещения (далее - ч.п.) № 11, площадью 61,1 кв.м и помещением № 2, площадью 41,2 кв.м демонтирована перегородка; в ч.п. №11 у входа установлены перегородки с образованием нового помещения (гардероб); в ч.п. № 2 и помещения № 1, площадью 1,3 кв.м демонтированы перегородки с дверным проемом; в ч.п. № 5, площадью 7,1 кв.м оборудованы три туалетные комнаты и коридор, произведено переустройство в виде переноса сантехнического оборудования (раковины); в ч.п. № 3, площадью 7,2 кв.м оборудована перегородка, заделан дверной проем между помещениями №5 и № 3. Вновь образованное помещение используется как санузел с установкой сантехнических приборов (унитаз, раковина), дверной проем оборудован из помещения № 4, площадью 2,6 кв.м; между ч.п. № 3 и № 4 перенесен дверной проем, в результате чего уменьшилась площадь помещения № 4 с оборудованием санузла (раковина, унитаз); в ч.п. № 6, площадью 7,5 кв.м перенесен дверной проем в сторону ч.п. № 4; в ч.п. № 7, площадью 6,4 кв.м закрыт дверной проем с выходом на дворовую территорию; в ч.п. № 8, площадью 32,7 кв.м произведено переустройство путем установки двух дополнительных раковин; в ч.п. № 9, площадью 8,6 кв.м установлена дополнительная раковина; в ч.п. № 10, площадью 11,6 установлены три дополнительные раковины; в ч.п. № 10 установлено вентиляционное оборудование, которое через оконное пространство выведено и установлено на дворовом фасаде здания в виде вентиляционного трубопровода; демонтированы внутренние перегородки между помещениями №№ 8,9,10; между ч.п. №2, площадью 41,2 кв.м и ч.п. № 5, площадью 7.1 кв.м в капитальной несущей стене оборудован дополнительный дверной проем.

Также судом установлено, что решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 по иску Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние, встречному иску ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о

сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии установлено, что проект перепланировки и переустройства нежилого помещения 24-Н по адресу: Санкт-Петербург Басков пер. д. 13-15 лит. А межведомственной комиссией Центрального района не согласован, проектная документация на выполнение работ по приспособлению в КГИОП не поступала, разрешения на проведение работ и акта приемки работ КГИОП не выдавал, согласие собственников жилых помещений на производство работ в отношении общего имущества ООО «ИЛАЛ» получено не было.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 исковые требования Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние удовлетворены частично, в удовлетворении встречного иска ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии отказано.

Постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.12.2018 года по делу № А56-11298/2017 изменено, в удовлетворении иска Администрации Центрального района Санкт-Петербургу к ООО «ИЛАЛ» об обязанности привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние отказано, в удовлетворении встречного иска ООО «ИЛАЛ» к Администрации Центрального района Санкт-Петербургу о сохранении самовольно перепланированного помещения в перепланированном состоянии отказано.

Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 оставлено без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.05.2020 года по делу А56-11298/2017.

Постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 установлено, что выполненная перепланировка помещения 24-Н не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью, получение согласия собственников помещений многоквартирного дома в данном случае не требуется, поскольку перепланировка не повлекла за собой изменение состава общего имущества собственников помещений в доме.

В рамках рассмотрения дела Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.12.2019 года по делу № А56-11298/2017 судом была назначена и проведена судебная экспертиза.

Согласно экспертному заключению эксперта ФБУ «Северо-Западный центр судебной экспертизы, выполненная в нежилом помещении 24-Н в

доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге перепланировка затрагивает несущие стены здания и влияет на архитектурно-исторические особенности здания, без изменения наружных границ нежилого помещения.

Вместе с тем, как следует из представленного истцами расчета, не опровергнутого ответчиком, в результате перепланировки капитальной стены внутри помещения 24-Н демонтировано 5,7 куб.м. строительного материала несущей конструкции, в результате демонтажа фасада демонтировано 0,75 куб.м. строительного материала несущей конструкции, в результате устройства нового дверного проема в фасаде здания демонтировано 1,8 куб.м. строительного материала несущей конструкции.

Указанное подтверждается сравнительным анализом плана первого этажа дома 13-15 лит. А по Баскову пер. в Санкт-Петербурге по состоянию на 2013 год и плану помещения 24-Н по состоянию на 2019 год.

В ходе рассмотрения дела по существу ответчиком не представлено доказательств того, что в результате проведенной перепланировки при вышеуказанном уменьшении объема ограждающих несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома, доля затраченного строительного материала при заполнении несущих конструкций здания была равной или более извлеченной доли.

Таким образом, судом первой инстанции установлено, что проведенной в нежилом помещении 24-Н в доме 13-15 литер А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге произведенной перепланировкой затронуты ограждающие несущие конструкции и несущие конструкции многоквартирного дома путем их уменьшения.

При этом, разрешая исковые требования суд первой инстанции исходил из того, что при рассмотрении Арбитражным судом первой, апелляционной и кассационной инстанций вышеуказанного дела, судами разрешался вопрос об изменении состава общего имущества собственников многоквартирного дома, а не о размере такого имущества.

Также районным судом установлено, что решением Дзержинского районного суда города Санкт-Петербурга от 27.09.2017 года по гражданскому делу № 2-1534/2017, вступившим в законную силу 06.02.2018 года, удовлетворены исковые требования Вольвак И.А., Ледовского Д.А. к ООО «ИЛАЛ» о признании недействительным решений общего собрания собственников помещений.

Указанным решением суда признано недействительным решение общего собрания собственников многоквартирного дома 13-16 по Баскову пер. в Санкт-Петербурге, проведенного по инициативе ООО «ИЛАЛ» в форме очно-заочного голосования в период с 26 по 29 августа 2016 года, оформленного протоколом б/н от 30 августа 2016 года, которым, в том числе, принято решения о пользовании общим имуществом собственников в многоквартирном доме, а именно: изменение фасадов здания в части устройства витринного проема на месте оконного и дверного проемов в здании, устройство проема в несущей стене внутри помещения.

12

Согласно протоколу б/н от 30 августа 2016 года на повестку собрания собственников многоквартирного дома 13-16 по Баскову пер. в Санкт-Петербурге, проведенного по инициативе ООО «ИЛАЛ» были, в том числе, поставлены вопросы о принятии решения о пользовании общим имуществом собственников, а именно: изменение фасадов здания в части устройства витринного проема на месте оконного и дверного проемов в здании; устройство проема в несущей стене, внутри помещения.

Из материалов дела следует, что задания и разрешения на проведение работ в помещении 24-Н КГИОП не выдавались, МВК Центрального района проектная документация по перепланировке (переустройству) нежилого помещения не согласовывалась, согласие собственников многоквартирного дома на уменьшение общего имущества получено не было.

Ответчиком доказательств обратного суду не представлено.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст. 26, 29, 30 Жилищного кодекса РФ, ст. 206 ГПК РФ, п. 6, 42 Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", исходил из того, что ответчиком без получения разрешительной документации и согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме произведена перепланировка нежилого помещения, которая повлекла уменьшение размера общего имущества, принадлежащего остальным собственникам помещений в многоквартирном доме, полагая, что срок, для устранения ответчиком нарушений в течение девяти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, является разумным и обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон.

Соглашаясь с такими выводами суда первой инстанции, судебная коллегия отклоняет как несостоятельные, основанные на неправильном применении к спорным правоотношениям норм материального права и на несогласии с оценкой судом представленных доказательств доводы апелляционной жалобы, которые правильность выводов суда не опровергают.

Доводы апелляционной жалобы о том, что выполненная перепланировка помещения 24-Н соответствует требованиям строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, и не нарушает права и законные интересы истцов и других собственников, судебная коллегия отклоняет как несостоятельные, поскольку перепланировка помещения, которая влечет уменьшение площади общего имущества, требует согласия всех собственников. Фасад здания, несущие стены входят в состав общего имущества дома, следовательно, любое неправомерное вмешательство в общее имущество не может быть произвольным и требует проведения общего собрания собственников.

В соответствии с положениями ч. ч. 1, 4 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) являются общим имуществом в многоквартирном доме.

Частью 2 ст. 36 ЖК РФ также установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса Российской Федерации если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В апелляционной жалобе ответчик ссылается на заключение экспертов по делу № А56-11298/2017, согласно которому выполненная перепланировка полностью соответствует плану в техническом паспорте на помещение 24Н по состоянию на 01.08.2019 и не оказывает влияния на конструктивные особенности здания, угроза обрушения отсутствует, выполненная перепланировка не приводит к снижению несущей способности перекрытий, сохранность эксплуатационной пригодности существующих строительных конструкций сохраняется.

Вместе с тем, эксперт указал, что определение уменьшения (или увеличения) размера общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме выходит за пределы компетенции эксперта-строителя. Для разрешения данного вопроса требуется оценка объема строительного материала, извлеченного при устройстве проема, затраченного при заполнении ниши кирпичом, как долеобразующего элемента в общем имуществе собственников многоквартирного дома.

В ходе рассмотрения настоящего гражданского спора истцами представлен расчет, согласно которому в результате демонтажа фасада демонтировано 0,75 куб.м. строительного материала несущей конструкции, в результате устройства нового дверного проема в фасаде здания демонтировано 1,8 куб.м. строительного материала несущей конструкции.

Данный факт подтверждается представленным в материалы дела планом первого этажа дома 13-15 лит. А по Баскову пер. в Санкт-Петербурге по состоянию на 2013 год и плану помещения 24-Н по состоянию на 2019 год.

Кроме того, судебная коллегия принимает во внимание, что экспертным заключением ФБУ «Северо-Западный центр судебной экспертизы», выполненном в нежилом помещении 24-Н в доме 13-15 литер

А по Баскову переулку в Санкт-Петербурге, перепланировка затрагивает несущие стены здания и влияет на архитектурно-исторические особенности здания, без изменения наружных границ нежилого помещения.

Вместе с тем, стороной ответчика, в нарушение ст. 56 ГПК РФ, не представлено надлежащих доказательств в опровержение указанных фактов, в ходе рассмотрения дела ходатайств о назначении судебной строительно-технической экспертизы не заявлялось, таким образом, судебная коллегия приходит к выводу, что суд первой инстанции правомерно и обоснованно пришел к выводу об уменьшении размера общего имущества многоквартирного дома указанной перепланировкой.

Таким образом, вопреки указанным доводам апелляционной жалобы наличие или отсутствие доказательств нарушения перепланировкой санитарных, технических или противопожарных норм, не имеют юридического значения для рассмотрения данного дела по существу, поскольку законом предусмотрено, что для осуществления пользования частью общего имущества единолично одним из собственников, необходимо получить согласие всех собственников.

Кроме того, судебная коллегия обращает внимание, что равными правами на владение и беспрепятственное пользование лестничными клетками и коридорами обладают все иные собственники других помещений и квартир. Предусмотренное ч. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам других собственников.

Также судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции правомерно отклонены ссылки ответчика на получение согласования проекта, положительных заключений от КГИОП, КГА, акта ООО «Союз экспертов Северо-Запада», заключения ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «Индекс», заключения ФБУН «СЗНЦ гигиены и общественного здоровья», ОНД Центрального района УНД ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, поскольку указанные документы не являются доказательством выполнения ответчиком требований действующего законодательства при осуществлении перепланировки нежилого помещения 24-Н.

Между тем, судебная коллегия принимает во внимание довод апелляционной жалобы о том, что срок исполнения решения суда противоречит указанному порядку начисления судебной неустойки за неисполнение решения суда.

Так, суд первой инстанции обязал ООО «ИЛАЛ» привести помещение 24Н в многоквартирном жилом доме по адресу Санкт-Петербург Басков переулок дом 13-15 литера А в первоначальное состояние в срок не позднее 9 месяцев с даты вступления решения в законную силу.

Также районным судом постановлено обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Ледовскому Д.А. и Вольвак И.А. судебную неустойку в размере 15 000 рублей 00 копеек в пользу каждого истца за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки не позднее 3 (третьего) числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу.

Учитывая, что указание в формулировке резолютивной части на точную дату начала течения просрочки, а именно, с третьего числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу, противоречит первому абзацу резолютивной части, устанавливающей 9 месячный срок для исполнения решения суда, то есть с 21 числа каждого месяца по истечению установленного срока.

С целью приведения решения суда в соответствие в части установления срока исполнения решения и начала периода начисления судебной неустойки, судебная коллегия полагает необходимым внести изменения в резолютивную часть решения, вместо фразы «с третьего числа следующего месяца за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда начиная с даты следующей за датой вступления решения в законную силу» указав «с февраля 2022 года».

Иные доводы апелляционной жалобы не нуждаются в дополнительной проверке, сводятся к изложению правовой позиции, выраженной в суде первой инстанции и являвшейся предметом исследования и нашедшей верное отражение и правильную оценку в решении суда, основаны на ошибочном толковании норм материального права, направлены на иную оценку обстоятельств дела, установленных и исследованных судом в соответствии с правилами ст. ст. 12, 56 и 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а потому не могут служить основанием для отмены правильного по существу решения суда.

Руководствуясь положениями ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01 декабря 2020 года изменить в части установленного срока исполнения решения, изложив второй и третий абзац резолютивной части в следующей редакции:

«Обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Ледовскому Дмитрию Анатольевичу судебную неустойку в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки с февраля

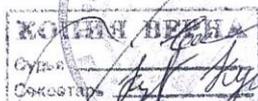
2022 года за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда.

Обязать ООО «ИЛАЛ» уплачивать Вольвак Ирине Александровне судебную неустойку в размере 15 000 (пятнадцати тысяч) рублей 00 копеек за каждый месяц просрочки исполнения решения, установив ежемесячный порядок выплаты судебной неустойки с февраля 2022 года за каждый истекший календарный месяц неисполнения решения суда».

В остальной части решение Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 01 декабря 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Ушакова Т.В.

Кузнецкий Ю.М.