

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А¹ - «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А «Дом И.И. Бойцова» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5), ООО «Клазура», 2020 г.

г. Санкт-Петербург

«10» мая 2021 г.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в период с 19.10.2020 по 12.11.2020, с 05.04.2021 по 10.05.2021 на основании договоров от 19.10.2020 №53, №54, №55 (Приложение №10).

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы

ООО «Клазура» (191015, г. Санкт-Петербург, ул. Тверская, д. 15, лит. Б, кв. 3, ИНН 7814551521)

4. Сведения об экспертах

Председатель экспертной комиссии: Михайловская Галина Викторовна, образование высшее – Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина, специальность – архитектор; стаж работы по специальности – 43 года; государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России от 11.10.2018 г. № 1772). Место работы, должность – ООО «НЭО», эксперт.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна, образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк; стаж работы по специальности – 15 лет; государственный эксперт (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032). Место работы, должность – ООО «НЭО», директор по развитию, эксперт. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

¹ Адрес в соответствии с Приказом КГИОП – г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, адрес в соответствии с документами кадастрового учёта – г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А.

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.

Член экспертной комиссии: *Зайцева Дарья Александровна*, образование высшее - Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность – искусствовед; стаж работы по специальности – 19 лет; государственный эксперт (приказ об аттестации Минкультуры России от 25.08.2020 г. № 996). Место работы, должность – ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

5. Ответственность экспертов

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

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

6. Цель и объект экспертизы

Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А - «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта

культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А «Дом И.И. Бойцова» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5), ООО «Клаузура», 2020 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А - «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А «Дом И.И. Бойцова» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5), ООО «Клаузура», 2020 г.

7. Перечень документов, предоставленных заказчиком

- копия задания КГИОП от 22.04.2020 № 01-52-932/20 (Приложение № 3);
- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Митавский пер., д. №3 (10.12.1986) (Приложение №6);
- копия охранного обязательства на помещение 34-Н (1 этаж, 19,5 кв. м) от 30.10.2008 №8493 (Приложение №7);
- проектная документация «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А «Дом И.И. Бойцова» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5), разработанная ООО «Клаузура» в 2020 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ИРД-1.1)

Том 2. Альбом фотофиксации (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ФФ-1.2)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 3. Историко-библиографические исследования. Архитектурный обмер фасада (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ОЧ-2.1)

Том 4. Инженерно-технические исследования (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ИТИ-2.2)

Том 5. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ТО-2.3)

Раздел 3. Проект ремонта

Том 6. Пояснительная записка. Архитектурные решения (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-АС-3.1)

Том 7. Технология производства работ по ремонту. Методики (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ТХ-3.2)

Том 8. Проект организации ремонта (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ПОКР-3.3)

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, следующие: после получения замечаний КГИОП на проектную документацию и Акт ГИКЭ (письмо КГИОП от 20.02.2021 № 01-26-2763/10-0-1) экспертная комиссия возобновила свою работу, рассмотрела исправленную проектную документацию и внесла дополнения и исправления в Акт ГИКЭ.

9. Сведения о проведенных экспертами исследованиях

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографическое исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), изучены фонды Центрального Государственного Исторического архива (ЦГИА СПб), Российской национальной библиотеки РНБ, Центрального государственного архива кино-фото-фонодокументов (ЦГАКФФД СПб); Центрального государственного архива (ЦГА СПб).

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

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (п. 10 Акта) и альбом иконографии (Приложение №9. Историческая иконография).

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт М.В. Макарова) (Приложение №8. Материалы фотофиксации).

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

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

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

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

Общие сведения по объекту культурного наследия (учётные данные)

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, в соответствии с приказом председателя КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную ценность» включено в список выявленных объектов культурного наследия под наименованием «Дом И.И. Бойцова» (№1868) (извлечение – Приложение №1). Адрес объекта культурного наследия в соответствии с Приказом: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3. Адрес объекта в соответствии с данными КЗРиЗ: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А.

Предмет охраны объекта определен Распоряжением КГИОП от 07.05.2015 №10-193 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» (Приложение №2).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» утверждён КГИОП 24.04.2002 (Приложение №4).

Охранное обязательство на объект не утверждено в силу п.7.1 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (охранное обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия).

Ранее было заключено охранное обязательство на помещение 34-Н (1 этаж, 19,5 кв. м) от 30.10.2008 №8493 (Приложение №7).

Паспорт объекта культурного наследия не выдан в силу ст. 21 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (паспорт выдается для объектов, включенных в реестр).

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

Митавский переулок появился в первой половине XIX века и имел названия Глухой, позднее – Глухой Госпитальный.

В атласе Н. Цылова рассматриваемый участок имел №2, владельцем участка указана вдова майора Варвара Петровна Голянкина. В атласе показано, что на участке находились двухэтажные каменный (фасад выходил на переулок) и деревянный дома (находился во дворе).

С 1898 года домовладельцем участка становится Иван Илларионович Бойцов. В адресной книге Петербурга 1900 года указано, что он принадлежал к крестьянскому сословию и был ломовым извозчиком. Он решает возвести во дворе участка несколько новых построек (Приложение №9, илл. 2). Однако этот проект был воплощен не полностью – на плане участка 1906 года (Приложение №9, илл. 3) можно увидеть, другую длину и ширину флигелей, примыкающих к левой стороне участка.

Доходный дом в стиле модерн был построен в 1906 году по проекту гражданского инженера Николая Давидовича Каценеленбогена. К моменту постройки нового дома его домовладелец И.И. Бойцов уже принадлежал к купеческому сословию.

Однако проект Н.Б. Каценеленбогена был воплощен в жизнь с изменениями. Об этом свидетельствуют чертеж главного фасада (Приложение №9, илл. 6). В частности, был изменено декоративное решение парадного входа в здание, форма решетки ограждения и ворот около курдонёра, расстекловка окон, декоративное решение эркера, были введены два аттика на крыше постройки, вид руста на первом этаже, окна на первом этаже стали иметь форму арки, введено декоративное обозначение замкового камня в арочных окнах первого этажа и на арочном проезде, изменена форма окна на мансарде и т.д. Также в отделке фасадов была использована облицовочная плитка, гладкая и фактурная штукатурка. В целом решение фасада здания стало более строгим, что соответствовало началу позднего этапа модерна, который отмечен влиянием неоклассицизма.

До Октябрьской революции 1917 года дом несколько раз менял своих владельцев. С 1909 года владельцем дома стал потомственный почетный гражданин города Арон Яковлевич Гудман, владевший несколькими доходными домами в Петербурге.

В 1910-1914 годах владельцем дома уже числился Эрнест Карлович фон Липгарт (1847-1932), академик живописи Императорской Академии Художеств (с 1893 года) и главный хранитель картинной галереи Эрмитажа в 1906-1929 годах. В 1915-1917 годах владельцем дома был Абрам Соломонович Венгеров, провизор и издатель-редактор журнала «Вестник здоровья». В 1917 году Венгеров являлся также распорядительным директором Российского акционерного фармацевтического общества.

В советское время здесь размещались коммунальные квартиры.

Внешний вид здания претерпел некоторые изменения. Так, на фотографиях 1960, 1992 годов (Приложение №9, илл. 7, 8) видно, что изменилась форма парадного входа в здание, внешний вид ограждения курдонёра.

20 февраля 2001 года приказом КГИОП здание было включено в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Описание, современное состояние объекта

Выявленный объект культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, представляет собой многоквартирный дом сложной конфигурации, расположенный по красной линии застройки Митавского переулка.

Здание кирпичное, с подвалом и чердаком. Фасады здания оштукатурены и окрашены. Обследуемое строение представляет собой единый блок, состоящий из основного шестиэтажного объема здания Г-образной формы и двух его пятиэтажных крыльев (с переходами) внутри двора. В дворовой части здания устроен арочный трехцентровый проезд.

Конструктивно здание представляет собой бескаркасное, двухпролетное строение с несущими наружными и внутренними, продольными и поперечными кирпичными стенами. Пространственная жесткость и геометрическая неизменяемость здания обеспечиваются совместной работой стен и опирающихся на них перекрытий.

Фундамент ленточный, бутовый. Цоколь облицован известняком. Перекрытия устроены из бетонных сводов по металлическим балкам – над подвалом и по металлическим балкам с деревянным заполнением – над остальными этажами. Стропильные конструкции здания представлены деревянными наслонными стропилами. Кровля металлическая по деревянной обрешетке.

Фасады оформлены гладкой и фактурной штукатуркой, а также керамической плиткой (в уровне 6 этажа) и желтым облицовочным кирпичом в подоконных пространствах. В уровне первого этажа фасад оформлен линейным рустом.

По крайним световым осям лицевого фасада в уровне третьего – пятого этажей располагается трёхгранный эркер (слева) и уплощённый эркер (справа). Трёхгранный эркер завершён балконом с металлическим ограждением.

Фасад завершён двумя аттиками: по оси трёхгранного эркера – ступенчатым, по оси уплощённого эркера – лукообразным.

Ступенчатый аттик декорирован контррельефной филёнкой с цифрой «1906», орнаментальным фризом и цветочными венками с бантами.

Горизонтальное членение лицевого фасада выполнено профилированными межэтажными карнизами и венчающим профилированными разорванным раскрепованным карнизом.

Оконные проёмы прямоугольные, в уровне первого этажа – с полуциркульным завершением. Заполнения оконных проёмов разнохарактерное: в уровне первого этажа – деревянные рамы с Т-образной расстекловкой, в уровне второго этажа – деревянные рамы и из ПВХ с Т-образной расстекловкой и вертикальным мелким делением фрамуги, в уровне третьего – шестого этажей оконные заполнения деревянные и из ПВХ с Т-образной расстекловкой (исключение составляют два окна третьего этажа в уплощённом эркере – деревянные рамы с Т-образной расстекловкой и мелкой расстекловкой фрамуги окна, данный тип расстекловки является историческим). На лицевом фасаде оконные заполнения в уровне второго этажа были заменены за время, пока шла разработка проекта, в связи с чем в проекте отображены оконные заполнения деревянные (коричневые) с мелкой расстекловкой фрамуги на современные из ПВХ с Т-образной расстекловкой (белые).

Фасады курдонёра имеют аналогичное лицевому фасаду оформление. Оконные проёмы прямоугольные, в уровне первого этажа – с полуциркульным завершением. Заполнения оконных проёмов разнохарактерное: деревянные рамы и из ПВХ с Т-образной расстекловкой, с вертикальным мелким делением фрамуги, с мелкой расстекловкой фрамуги окна.

Дворовые фасады гладко оштукатурены и окрашены. Венчающий карниз на деревянных модульонах. Оконные проёмы прямоугольные, заполнения деревянные и из ПВХ, с Т-образной расстекловкой.

Описание проектных решений

Рассматриваемая документация «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А «Дом И.И. Бойцова» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5) разработана ООО «Клаузура», 2020 г. (Лицензия № МКРФ 19230 от 21.06.2019 г.) на основании задания КГИОП от 22.04.2020 г. № 01-52-932/20 (Приложение №3), содержит решения по ремонту фасадов здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А – выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова».

В рамках проектирования были выполнены предварительные работы: сбор и изучение исходно-разрешительной документации – *Раздел 1. Предварительные работы. Том 1. «Исходно-разрешительная документация» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ИРД-*

1.1). Комплект исходно-разрешительной документации соответствует требованиям действующего законодательства. В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП в раздел включён Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, в котором делается вывод о том, что предполагаемые к выполнению виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия.

В рамках предварительных исследований выполнена детальная фотофиксация фасадов здания, представленная в *Разделе 1. Том 2. «Альбом фотофиксации» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ФФ-1.2)*. Проведённая фотофиксация отражает состояние фасадов объекта на момент проектирования, представленный объём материалов достаточный.

Также в рамках проектирования были выполнены комплексные научные исследования: проведены историко-архивные и библиографические исследования, архитектурные обмеры, обследование конструкций объекта в объёме, необходимом для разработки проекта ремонта фасадов, а также проведено исследование материалов отделки фасадов с фотофиксацией, заключением, выводами и рекомендациями.

Результаты комплексных научных исследований содержатся в *Разделе 2. Комплексные научные исследования. В томе 3. «Историко-библиографические исследования. Архитектурный обмер фасада» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ОЧ-2.1)* представлены исторические сведения об объекте. В ходе исследования были изучены фонды архивов ЦГИА (Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга), ЦГИКФФД (Центральный государственный архив кино-фото-фонодокументов Санкт-Петербурга). В томе также представлены обмерные чертежи всех фасадов здания, а также отдельных элементов отделки (шаблоны, детали). Объём представленных чертежей достаточный для разработки проекта ремонта фасадов.

В *томе 4. «Инженерно-технические исследования» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ИТИ-2.2)* представлены результаты обследования конструкций здания.

По результатам обследования установлено следующее.

Наружные стены здания выполнены из глиняного кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе. Визуальным осмотром наружных стен здания были выявлены следующие дефекты и повреждения:

- в стене главного фасада (фасад 1) основными повреждениями являются биоповреждение участка цоколя в месте отвода дождевых и талых вод вследствие регулярного замачивания; общее загрязнение поверхности фасада, вымывание и выветривание шовного раствора кладки плит цоколя; трещины в подоконном штукатурном слое; отслоение и обрушение участков штукатурки, повреждение лепнины. Повреждения элементов и конструкций фасада 1 приведены на фото в ведомости дефектов с их описанием;

- в стене фасада 2 основными повреждениями являются биоповреждение участка цоколя вследствие регулярного замачивания, общее загрязнение поверхности фасада, поверхностная коррозия покрытий промежуточного карниза и сандриков над окнами четвертого этажа, поверхностная коррозия металлических балок под кирпичными перемычками и металлических листов покрытия конструкций балкона;

- в стенах фасадов 3, 4 и 5 повреждениями являются общее загрязнение поверхности фасадов, поверхностная коррозия окрытий промежуточного карниза и сандрика над окнами четвертого этажа фасада 5.

- в стене фасада 6 основными повреждениями являются биоповреждение участков цоколя в месте отвода дождевых и талых вод вследствие регулярного замачивания, общее загрязнение поверхности фасада, поверхностная коррозия окрытий промежуточного карниза, мелкие повреждения лепного орнамента, разрушение фрагмента сандрика.

- в стене фасада 7 основными повреждениями являются общее загрязнение поверхности фасада, поверхностная коррозия окрытия промежуточного карниза.

- в стене фасада 8 присутствует повреждение карниза и орнамента. Крепление карнизного кровельного свеса выполнено с фасадной части карниза рядом с орнаментом.

- в стенах и перекрытии арочного проезда повреждениями являются трещины в штукатурном слое стен, обрушение штукатурного слоя, поверхностная коррозия балок перекрытия.

- в стене фасада 9 основными повреждениями являются выветривание швов кирпичной кладки местами, шелушение окрасочного и обрушение штукатурного слоев, деструкция кирпичной кладки участка стены фасада на всю его высоту, участки деструкции кирпичной кладки стены фасада.

- в стене фасада 10 основными повреждениями являются шелушение окрасочных слоев фасадной краски, наличие трещины в межоконном поясе, увлажнения древесины кобылок и обделки карниза, обрушение штукатурного слоя карниза.

- стенах фасадов 11-18 основными повреждениями являются биопоражение участков цоколя, шелушение окрасочных слоев фасадной краски, поверхностная коррозия окрытия промежуточного карниза.

- в стенах фасадов 19-21 основными повреждениями являются шелушение окрасочных слоев фасадной краски, обрушение штукатурного слоя, поверхностная коррозия подоконных отливов.

- кровельное окрытие над участком здания в границах фасадов 15-18 имеет повреждения в виде сильной ржавчины на поверхности.

- кирпичные печные и вентиляционные выпуски имеют повреждения в виде обрушения штукатурного слоя выпусков вентиляционных и печных каналов на крыше здания, отсутствия окрытия выпусков вентканалов.

- исторические металлические изделия из черного металла повсеместно подвержены коррозии, окрасочные слои деструктивированы, часть элементов декора утрачена (металлические ограждения кровли лицевого фасада Ф-1, отдельные кованые элементы решетки балконного ограждения эркера лицевого фасада Ф-1, полностью утрачено балконное ограждение лицевого фасада Ф-5 – заменено на позднее, не соответствующее стилю «модерн»);

- оконные заполнения в большинстве мест общего пользования дворовых фасадов сохранились деревянные, с исторической расстекловкой, состояние удовлетворительное (за исключением отдельных заполнений), часть заполнений заменена на поздние современные деревянные и металлопластиковые;

- оконные заполнения подвального помещения, расположенные в цоколе, утрачены (на данный момент оконные проемы захлаплены мусором);

- историческое заполнение оконных проемов ромбическими стеклоблоками Фальконье практически полностью утрачено, за исключением небольшого количества

сохранившихся стеклоблоков в оконном проеме 6 этажа дворового фасада-брандмауэра Ф-16.1;

- дверные исторические заполнения лицевых фасадов утрачены, на данный момент поздние металлические заполнения подвержены коррозии, окрасочные слои разрушены;

- дверные заполнения дворовых фасадов поздние. Состояние неудовлетворительное.

- линейные покрытия профилированных штукатурных тяг всех фасадов из оцинкованного железа деформированы, повреждены коррозией.

- венчающий оштукатуренный карниз с деревянными декоративными окончаниями стропил «кобылками» дворовых фасадов находится в ограниченно работоспособном состоянии. «Кобылки» частично утрачены;

- многочисленное навесное оборудование установлено с разрушением и повреждением штукатурной и кирпичной отделки фасадов.

По результатам обследования сделан вывод, что наружные стены здания в целом находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

Фундаменты ленточные бутовые, видимых повреждений, по косвенным признакам, не обнаружено.

Отмостка – асфальтобетонная. Состояние – работоспособное.

Цоколь облицован известняком, отметка верхнего уровня облицовки цоколя имеет переменное значение. Во многих местах цоколь скрыт наслоениями асфальтового покрытия. Состояние видимой части каменной облицовки цоколя в целом удовлетворительное.

Конструкции крыши представляют собой деревянную стропильную систему, состоящую из стропил, деревянных стоек и обрешетки. Кровля выполнена из кровельной стали.

При общем осмотре обнаружено биопоражение стропильных ног и обрешетки, прогибы стропил и имеющиеся усиления стропильных ног в виде деревянных накладок с обеих сторон, либо временные деревянные подпорки под ногами. Отдельные элементы обрешетки заменены. На некоторых участках перекрытия имеется подсыпка утеплителя.

Выявлены множественные следы старых протечек на конструкциях чердачного пространства. Все деревянные элементы крыши, кроме замененных, не имеют обработки защитными составами. Кровля видимых повреждений не имеет. Внутренние стены также не имеют видимых повреждений.

В *томе 5. «Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ТО-2.3)* приведены результаты обследования материалов отделки фасадов.

Были выполнены лабораторные исследования 15 образцов: петрографический анализ растворов, стратиграфический анализ красочных слоев для идентификации колера покраски по альбому колеров системы NCS с определением связующего красочных слоев. По результатам исследований установлено:

- стены (кроме брандмауэра) оштукатурены качественным известковым раствором и окрашены;

- при вычинках использовался ремонтный состав на основе цемента;

- при окрашивании фасадов использовались красочные материалы на минеральном, органическом и синтетическом связующих;

- нижние, ближайшие к известковой штукатурке, слои выполнены окрасочными материалами на минеральном связующем;
- гладкие поверхности лицевого фасада имеют колер серовато-розового цвета, близкий к S 1020-R10B по системе NCS. Все поверхности офактуренной штукатурки поверх розового покрыты окрасочным слоем темно-серовато-пурпурного цвета, близкого к S 6005-R20B по системе NCS. Окраска дворовых фасадов близка к S 1015-Y или S 2030-Y10R по системе NCS;
- гипсовые элементы архитектурного декора в основном окрашены в цвет фасада близкий к S 6005-R20B или 1020-R10B по системе NCS;
- цоколь выполнен из шлифованного известняка. Известняк доломитизированный, тонко- и мелкозернистый, пятнистой текстуры, слоистый.
- все металлические детали покрыты коррозионным слоем, окрашены либо в цвет фасада, либо в черный цвет.

Для микологического анализа было отобрано 5 образцов поврежденных материалов с фасада здания. Пробы были представлены фрагментами связующего раствора в зоне деструкции кирпичной кладки в цокольной части фасадной стены здания, фрагментами кирпича в зоне деструкции, разрушенными фрагментами красочного и штукатурного слоев, а также биопленками с доминированием водорослей и микроскопических грибов.

Результаты микологического анализа образцов показали высокий уровень биопоражения объекта в местах отбора проб. Зафиксировано повышенное содержание плесневых грибов в пробах поврежденных облицовочных материалов в облицовке фасада. При этом в пробах были представлены преимущественно типичные биодеструкторы материалов и конструкций, а также почвенные грибы, способные развиваться на многих субстратах в различных экологических условиях.

На основании выполненных комплексных научных исследований разработаны решения по ремонту фасадов, представленные в *Разделе 3. Проект ремонта*. Проектом предусматривается следующий комплекс работ:

- демонтаж всех позднейших крепежных деталей, бездействующей проводки, дополнительного инженерного оборудования (силами управляющей компании до начала производства работ);
- демонтаж элементов мусорной площадки, прикрепленных к стене дворового фасада брандмауэра Ф-6, вьющейся растительности на кирпичной стене брандмауэра Ф-6;
- демонтаж металлической зашивки венчающего карниза и профилированных тяг балконных плит лицевых фасадов;
- демонтаж поздних металлических дверных заполнений мест общего пользования с последующим восстановлением деревянных дверных заполнений мест общего пользования лицевых фасадов Ф-1, Ф-4, Ф-5.2 на основании исторической иконографии и сохранившихся аналогов – дверного заполнения тамбура фасада Ф-5.2. Восстанавливаемый дверной блок фасада Ф-1 противопожарный с остеклением – энергоемкие стеклопакеты. Открывание дверей входной зоны парадных Ф-1 и Ф-5.2 историческое – во внутрь. Устанавливаются в проем на историческое место. Подбор фурнитуры по сохранившимся подлинным образцам;
- восстановление утраченных подлинных входных дверных блоков мест общего пользования дворовых фасадов Ф-8, Ф-10, Ф-14, Ф-18 на основании сохранившихся аналогов – дверного заполнения тамбура фасада Ф-8 с подбором фурнитуры по образцам.

Восстанавливаемые дверные блоки противопожарные с деревянными накладками. Открывание наружу;

- демонтаж поздних ступеней входных зон мест общего пользования лицевого фасада Ф-4 и дворового Ф-8;
- ремонт отмостки с восстановлением поврежденных участков;
- демонтаж поздних деревянных оконных блоков мест общего пользования дворового фасада-брандмауэра Ф-16.2, поздней решетки оконного проема мест общего пользования 3 этажа фасада-брандмауэра Ф-16.2;
- восстановление полностью утраченных элементов лепного декора («венки с лентами», цифры «1» и «9» даты постройки, боковые фрагменты барельефов «акант», кронштейн садрика) и частично утраченных фрагментов лепных деталей в гипсе лицевых фасадов Ф-1, Ф-2, Ф-4, Ф-5, Ф-5.2 на основании исторических материалов и фотодокументации. Для восстановления использовать в качестве модели расчищенные сохранившиеся подлинники элементов лепного декора;
- восстановление утраченных участков всех видов штукатурной отделки лицевых и дворовых фасадов здания (гладкой, фактурной под «шубу», рустованной фактурной) в исторических материалах - известковый раствор;
- восстановление в штукатурке абриса цокольных (подвальных) проемов оконных блоков ОБ-П мест общего пользования лицевого фасада Ф-5 и дворового Ф-7;
- восстановление утраченных фрагментов профилированного штукатурного декора фасадов по приведенным в модель сохранившимся образцам, путем снятия шаблонов;
- замена в полном объеме линейного окрытия профилированных штукатурных тяг, карнизов, сандриков;
- восстановление частично утраченного керамического облицовочного декора на лицевых фасадах – метлахской плитки и плитки «кабанчик» путем подбора новых плиток по историческим образцам;
- восстановление полностью утраченных декоративных элементов ограждения кровли лицевого фасада Ф-1 – центральная тумба и решетка ограждения. Восстановление элементов на основании исторической иконографии и сохранившихся аналогов – боковых тумб ограждения;
- восстановление утраченных крылец 1, 2, 3 дворовых фасадов Ф-8, Ф-10, Ф-14 со ступенями и отделкой плитами из известняка на основании сохранившихся аналогов – известняковых ступеней перед входным блоком фасада Ф-14 и иконографии;
- восстановление металлического с коваными элементами козырька К-2 над входной зоной дворовых фасадов Ф-8, Ф-10, Ф-14, Ф-18. За аналог взят козырек К-1 лицевого фасада Ф-5.2;
- восстановление утраченных деревянных оконных заполнений мест общего пользования 7-ых этажей дворовых фасадов Ф-8, Ф-14, Ф-18. За аналог взяты сохранившиеся два окна с исторической расстекловкой и отдельными элементами подлинной фурнитуры. Фурнитуру подобрать по сохранившимся образцам;
- восстановление оконных заполнений МОП дворового фасада-брандмауэра Ф-16.1 в виде кладки из «стеклянных кирпичей» Фальконье (стеклоблоками) силами специалистов фирмы-производителя NWGlass.lab по образцам сохранившихся исторических блоков (демонтаж, изготовление, установка на место);
- восстановление оконных заполнений МОП подвального помещения, расположенных в цокольной части фасадов Ф-5 и Ф-7;

- восстановление деревянных декоративных окончаний стропил «кобылки» дворовых фасадов Ф-7, Ф-8, Ф-14. За аналог взять сохранившиеся элементы отделки стропил;

- реставрационно-ремонтные работы по сохраняемым элементам отделки и кирпичной кладки фасадов в соответствии с утвержденной методикой производства работ (том 7. «Технология производства работ по ремонту. Методики» 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ТХ-3.2).

Цвета окраски поверхностей фасада и его архитектурных элементов проектом предложены на основании результатов химико-технологических исследований:

NCS S 1020-R10B (серовато-розовый):

- гладкая штукатурная поверхность стен лицевых фасадов;
- штукатурный декор лицевых фасадов – профилированные тяги, сандрики;
- гипсовый лепной декор;

NCS S 6005-R20B (темно-серовато-пурпурный):

- офактуренная штукатурная поверхность стен под «шубу» лицевых фасадов;
- водосточные трубы;
- металлические ограждения балконов, декоративной металлической детали ДМ-1 над парадным входом Ф-1;

NCS S 1015-Y (зеленовато-бежевый) / NCS S 2030-Y10R (песочно-бежевый):

• гладкая штукатурная поверхность стен дворовых фасадов, включая профилированные тяги.

- демонтаж наружных позднейших металлических решеток в оконных проемах, дополнительного инженерного оборудования, бездействующей инженерной проводки, установленных без согласования КГИОП, осуществить силами управляющей компании до начала производства работ;

- замена оконных и дверных заполнений, находящиеся в частной собственности, не предусмотрено проектной документацией. Указанные работы требуют согласования отдельного проекта.

Описание проектных решений и графические материалы представлены в *томе 6. «Пояснительная записка. Архитектурно-строительные решения»* (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-АС-3.1). Графические и текстовые материалы представлены в проекте в необходимом объеме.

В рамках проекта разработаны технологические рекомендации по всем видам работ (том 7, шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ТХ-3.2), которые включают рекомендации по ремонту кирпичной кладки, штукатурной отделки, известняка, металлических элементов, дерева, а также рекомендации по реставрации известнякового камня, облицовочной керамической плитки "кабанчик", облицовочной керамической метлахской плитки, оконных деревянных заполнений с последующей окраской в коричневый цвет.

Методики и технологии ремонтных работ разработаны с учётом фактического состояния элементов отделки и выявленных в процессе натурного обследования дефектов. Применяемые материалы обоснованы результатами лабораторных исследований, с учётом применения современных реставрационных материалов и общепринятых методик.

Том 8. Проект организации ремонта (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5-ПОКР-3.3) разработан с учётом стеснённых условий производства работ в связи с расположением стройплощадки в городской среде.

ПОР предусматривает производство ремонтных работ с применением современных средств механизации производственных процессов и 1-сменным режимом и 6-ти дневной рабочей недели.

Площадка для складирования строительных материалов предусмотрена на асфальтированном участке во дворе дома. Организация строительной площадки показана на стройгенплане в составе тома.

По результатам рассмотрения проектной документации, представленной на экспертизу, и анализа проектных решений экспертами установлено следующее.

Решения по ремонту фасадов выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, разработаны с учётом фактического состояния здания и на основании результатов, выводов и рекомендаций комплексных научных исследований.

Проектная документация, представленная на экспертизу, соответствует требованиям задания КГИОП от 22.04.2020 № 01-52-932/20 (Приложение №3) в части состава и содержания.

Анализ проектных решений

Принятые в проектной документации решения разработаны с учётом сохранения особенностей выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, отнесённых к предмету охраны, утверждённому распоряжением КГИОП от 07.05.2015 №10-193 (Приложение №2), а именно:

- проектной документацией не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«объёмно-пространственного решения»* объекта культурного наследия: габариты и конфигурация 6-этажного сложного в плане здания с ризалитами, курдонёром и воротным проездом, а также исторические конфигурация и габариты скатной крыши.

- проектной документацией не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«конструктивная система здания»*: наружные капитальные стены подлежат ремонту и реставрации в соответствии с результатами комплексных научных исследований.

- элемент предмета охраны *«архитектурно-художественное решение фасадов»* – сохраняется. Проектом предусмотрен ремонт фасадов здания по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, с учётом сохранения архитектурно-художественного облика объекта культурного наследия.

Проектом предусмотрена ремонт лепного и штукатурного декора лицевого фасада, ремонт штукатурного покрытия фасадов, а также восстановление эксплуатационных характеристик линейных отливов и водостоков для обеспечения эффективного отвода осадков от фасада. Данные решения направлены на сохранение элементов предмета охраны «материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая и фактурная штукатурка, оформление под полосовый руст в уровне 1 этажа, серо-голубая облицовочная плитка (в уровне 6-го этажа), жёлтый облицовочный кирпич (подоконное пространство), а также оформление оконных и дверных проёмов, балконов.

Сохраняется элемент предмета охраны «исторический материал отделки цоколя».

Проектные решения не меняют габаритов, местоположения и конфигурации дверных и оконных проёмов.

В рамках проекта принято решение о покраске оконных заполнений в единый колер – коричневый – для приведения к единообразию всех оконных заполнений.

Таким образом, разработанные решения не предусматривают изменения сложившейся ситуации в части элемента предмета охраны «исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам расчисток) и рисунок расстекловки заполнений оконных проёмов» и не предполагают восстановления исторических характеристик этих элементов.

Проектными решениями предусмотрена реставрация ограждения балкона, являющегося элементом предмета охраны: «балкон в две световые оси, с кованым металлическим ограждением стилизованного растительного рисунка». Проектное решение обеспечивает сохранность элемента предмета охраны.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что решения, принятые рассматриваемым проектом, учитывают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А, определенного распоряжением КГИОП 07.05.2015 №10-193 (Приложение №2), и направлены на сохранение объекта культурного наследия в целом.

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

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

2) Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»

3) Приказ КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную ценность» (извлечение – Приложение №1)

4) Распоряжение КГИОП от 07.05.2015 №10-193 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» (Приложение №2)

5) План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», утверждённый КГИОП 24.04.2002 (Приложение №4)

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

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

8) ГОСТ Р 556198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники»

9) ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие данные»

10) ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»

- 11) ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»
- 12) Письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации»

Литература

- 13) Адресная книга города С.-Петербурга на 1900 год / под ред. П.О. Яблонского. – СПб., Лештуковская паровая скоропечатня П.О. Яблонского, 1900. – Стб.248, с.64.
- 14) Архитекторы-строители Петербурга – Петрограда. Каталог выставки. –Л., 1982
- 15) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века / под ред. Б.М. Кирикова – СПб., 2001
- 16) Весь Петербург на 1898 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание А.С. Суворина, 1898. – Стб.227.
- 17) Весь Петербург на 1908 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание А.С. Суворина, 1908. – Стб.218, с.80.
- 18) Весь Петербург на 1909 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание А.С. Суворина, 1909. – Стб.251, с.227.
- 19) Весь Петербург на 1910 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание А.С. Суворина, 1912. – Стб.252, с.496.
- 20) Весь Петроград на 1915 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание товарищества А.С. Суворина – «Новое время», 1915. – Стб.230, с.110.
- 21) Весь Петроград на 1917 год. Адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. – СПб., издание товарищества А.С. Суворина – «Новое время», 1917. – Стб.229, с.110.
- 22) Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга – СПб., Норинт, 2007
- 23) Ерофеев А.В. Легендарные улицы Петербурга. – М.-СПб., 2013
- 24) Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века / сост. В.Г. Исаченко – СПб., 2000
- 25) Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справочник / под ред. Б.М. Кирикова. – СПб., 2001
- 26) Соломаха Е. Художник Э.К. Липгарт и его воспоминания // Наше наследие – 2007 – №81 – С.35 - 53
- 27) Цылов Н. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. СПб., 1849. С.212

Архивы

- 28) ЦГИА. Фонд 513. Опись 102. Дело. 4247. «Чертежи дома на участке, принадлежавшем Затолокиной, Н.П.Ферзену, И.И.Бойцову по Митавскому пер., 3»
- 29) ЦГИА. Фонд 515. Опись 4. Дело. 3474. «Чертежи дома Н.П.Ферзена, И.Л.Бойцова по Митавскому пер.,3»

Иные документы

- 30) Выписка из ЕГРН от 09.11.2020 № 99/2020/359042581 на здание по адресу: г.Санкт-Петербург, Митавский переулок, дом 3

12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А - «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А» (шифр: 1/18-653/Д/ФС/2020-1.5), ООО «Клаузура», 2020 г. установлено следующее:

1) Проектом приняты решения по ремонту фасадов. Проектные решения представляют собой работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (в соответствии со ст. 42 Федерального закона от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

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

5) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданному соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

6) Принятые проектом решения по ремонту фасадов многоквартирного дома соответствуют выводам и рекомендациям натуральных обследований, проведенных ООО «Клаузура».

7) Анализ решений, предусмотренных рассматриваемой проектной документацией, совместно с предметом охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», определенного Распоряжением КГИОП от 07.05.2015 г. №10-193 показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (подробнее влияние принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 13.3.2 «Анализ проектных решений» настоящего акта).

13. Выводы экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А - «Проектная документация на проведение работ по ремонту фасадов многоквартирного дома, выявленного объекта культурного наследия по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А» (шифр: 1/18-

653/Д/ФС/2020-1.5), ООО «Клазура», 2020 г. соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к акту экспертизы

Приложение № 1. Приказ КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную ценность» (извлечение)

Приложение № 2. Распоряжение КГИОП от 07.05.2015 №10-193 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова»

Приложение № 3. Копия задания КГИОП от 22.04.2020 № 01-52-932/20

Приложение № 4. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», утверждённый КГИОП 24.04.2002

Приложение № 5. Выписка из ЕГРН

Приложение № 6. Копия технического паспорт на жилой дом по адресу: Митавский пер., д. №3 (10.12.1986)

Приложение № 7. Копия охранного обязательства на помещение 34-Н (1 этаж, 19,5 кв. м) от 30.10.2008 №8493

Приложение № 8. Фотофиксация

Приложение № 9. Материалы иконографии

Приложение № 10. Копия договоров на экспертизу

Приложение № 11. Протоколы заседаний экспертной комиссии

Приложение №12. Копии приказов об аттестации экспертов (выдержки)

15. Дата оформления заключения экспертизы

10.05.2021 года

Подписи экспертов

Михайловская Г.В.

(подписано электронной подписью)

Зайцева Д.А.

(подписано электронной подписью)

Макарова М.В.

(подписано электронной подписью)

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

(с изменениями на 10 марта 2020 года)

Документ с изменениями, внесенными:

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 12 октября 2001 года N 107;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 31 июля 2002 года N 8-92;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 ноября 2002 года N 8-131;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 декабря 2002 года N 8-143;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 марта 2003 года N 8-18;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2003 года N 8-76;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 29 августа 2003 года N 8-114;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 17 ноября 2003 года N 8-144;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 30 августа 2005 года N 8-80;](#)

[приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 9 декабря 2005 года N 8-142;](#)

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

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"](#).

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

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

(с изменениями на 10 марта 2020 года)

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

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

Адмиралтейский административный район

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

Адмиралтейский административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1	Дом Т.В.Макаровой	1879-1880	арх. А.Х.Кольб	Адмиралтейская наб., 6; Азовский пер., 2; Черноморский пер., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
2	Объект исключен с 19 января 2017 года - распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 13 января 2017 года N 6-р.					
3	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 20 октября 2017 года N 474-р.					

1867.9	Три павильона летучих инфекций (детский и два взрослых)	1927-1930-е годы	архитекторы А.И.Гегелло, А.Н.Виноградов	Миргородская ул., 3, лит.Е, Д, С	аварийное	-"
--------	---	------------------	---	----------------------------------	-----------	----

(Пункт в редакции [приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 июля 2006 года N 8-76](#)

1868	Дом И.И.Бойцова	1906	гражд. инж. Н.Д. Каценеленбоген	Митавский пер., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
------	-----------------	------	---------------------------------	-------------------	---------	---

1869	Комплекс зданий альбомной фабрики С.С.Бехли	начало XIX - начало XX века	гражд. инж. Е.П.Дмитриевский техник П.М.Мульханов и другие	Моисеенко ул., 22, лит.А, лит.Б (за исключением 3-этажной части здания, в которой расположены помещения 3-Н, 9-Н, 10-Н), лит.Г, лит.Д	среднее	-"
------	---	-----------------------------	--	---	---------	----

Пункт в редакции [приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 2 февраля 2007 года N 8-24](#)

1869.1	Два корпуса складов	1856; 1894, пристройка	гражд. инж. Е.П.Дмитриевский, арх. пом.Г.Б.Гримм техн. П.М.Мульханов	Моисеенко ул., 22, лит.А, лит.Б (за исключением 3-этажной части здания, в которой расположены помещения 3-Н, 9-Н, 10-Н)	среднее	-"
--------	---------------------	---------------------------	--	---	---------	----

Пункт в редакции [приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 2 февраля 2007 года N 8-24](#)

1869.2	Главное производственное здание	1907; 1913	инж.-арх. Г.О.Гиргенсон техн.М.В.Миланов	там же (лит.Д)	среднее	-"
--------	---------------------------------	---------------	--	----------------	---------	----

1869.3	Жилое и конторское здание	начало XIX века; 1848; 1907	автор не установлен арх. Г.Х.Штегеман (?) инж.-арх. Г.О.Гиргенсон	там же (лит.Г)	среднее	-"
--------	---------------------------	-----------------------------------	---	----------------	---------	----



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

окуд

07.05.2015№ 10-193

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия**

«Дом И.И. Бойцова»

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А (Митавский пер., 3), согласно приложению к настоящему распоряжению.

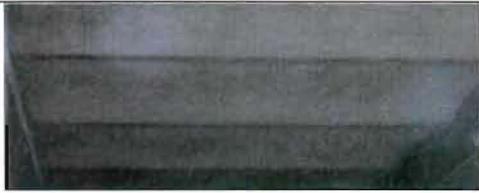
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом И.И. Бойцова»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Центральный район, Митавский пер., д. 3, литера А
(Митавский пер., 3)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	историческое планировочное решение территории.	
2	Объемно-пространственное решение:	<p>6-этажное здание, сложное в плане, его габариты и конфигурация;</p> <p>крыша, ее историческая конфигурация и габариты, включая высотные отметки коньков и карнизов;</p> <p>ризалит фасада курдонера;</p> <p>габариты курдонера и внутреннего двора;</p> <p>воротный проезд – историческое местоположение (северная часть здания, фасад курдонера), конфигурация (с коробовым завершением), габариты.</p>	
3	Конструктивная система:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич);</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p> <p>своды – по балкам;</p> <p>исторические лестницы, в том числе:</p> <p>одномаршевая межстенная лестница парадного вестибюля со ступенями известняковой плиты;</p> <p>межэтажная трехмаршевая лестница с известняковыми ступенями, с кованым ограждением черного металла (рисунок: прямоугольные в сечении стойки, пояс из завитков в верхней части);</p>	  

		<p>маршевая межэтажная лестница с промежуточными площадками, на косоурах, с известняковыми ступенями и облицованными известняком полами площадок, с ограждением черного металла.</p>	
4	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с архитектурно-художественной отделкой.</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад и фасады курдонера, их историческое архитектурно-художественное решение в приемах модерна;</p> <p>цоколь, облицованный известняковой скобой;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая и фактурная окрашенная штукатурка, оформленная под полосовый руст в уровне 1-го этажа, серо-голубая облицовочная плитка (в уровне 6-го этажа), желтый облицовочный кирпич (подоконное пространство);</p> <p>уплощенный эркер в уровне 3-6-го этажей лицевого фасада;</p> <p>трехгранный эркер в уровне 3-5-го этажей лицевого фасада, завершенный балконом в две световые оси, с кованым металлическим ограждением стилизованного растительного рисунка;</p> <p>балкон в одну световую ось в уровне 3-го этажа фасада курдонера; исторический материал, техника исполнения и рисунок ограждения (утрачено);</p> <p>проемы балконных дверей – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;</p> <p>историческая конструкция, материал (дерево) и цвет (по результатам расчисток и историко-архивных исследований) заполнения проемов балконных дверей;</p>	    

оформление воротного проезда – замковый камень, образованный рустом;



дверной проемы – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольный, с коробовым завершением), габариты, оформление (руст фактурной штукатурки проема фасада курдонера, раскреповка с профилированным карнизом и кованой металлической деталью – проема лицевого фасада);



историческая конструкция (с остекленными фрамугами), материал (дерево), цвет и оформление (по результатам расчисток и историко-архивных исследований) заполнений дверных проемов;

исторические оконные проемы 1-6-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с коробовыми завершениями), габариты, оформление (гладкие штукатурные наличники, замковые камни, образованные рустом, профилированные подоконные выступы, вставки желтого облицовочного кирпича в межоконных простенках, гладкие филенки с рельефным растительным орнаментом, фигурные филенки, рельефные изображения лягушек, прямые сандрики на орнаментированных кронштейнах);



исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам расчисток и историко-архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов;



профилированные межэтажные карнизы, лепные провисающие гирлянды, орнамент из желобков в межоконных простенках, вставки желтого облицовочного кирпича и серо-голубой облицовочной плитки, фигурные филенки гладкой штукатурки, орнаментальные фризы;

венчающий профилированный разорванный раскрепованный карниз;



щипцы лицевого фасада лукообразный и ступенчатый, декорированный контррельефной филенкой с цифрой «1906», орнаментальным фризом и цветочными венками с бантами;



ограда курдонера:

цоколь, облицованный известняком, кирпичные оштукатуренные столбы с пирамидальным завершением, металлические кованые секции из гладких прутьев с горизонтальными тягами, накладной кованый декор из завитков в характере модерна;



дворовые фасады, их историческое архитектурно-художественное решение:

цоколь, облицованный известняковой скобой;



материал и характер обработки фасадной поверхности – окрашенная гладкая штукатурка;

дверные проемы – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

исторические оконные проемы 1-5-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

профилированные межэтажные карнизы;

венчающий профилированный карниз на деревянных модульонах.



6	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>исторические конструкция (с остекленной прямоугольной фрамугой), материал (дерево), цвет (по результатам историко-архивных исследований) и оформление внутреннего дверного заполнения тамбура;*</p> <p>* сохранилось частично</p> <p>вестибюль:</p> <p>арочный проем в профилированном обрамлении, ведущий к лестничной площадке 1-го этажа;</p> <p>профили по ребрам сводов, фриз фактурной штукатурки с профилированными тягами;</p> <p>профилированные тяги, контррельефные прямоугольные филенки и фриз фактурной штукатурки – лестничных маршей и площадок;</p> <p>покрытие полов лестничных площадок полихромной метлахской плиткой.</p>	    
---	--	---	---

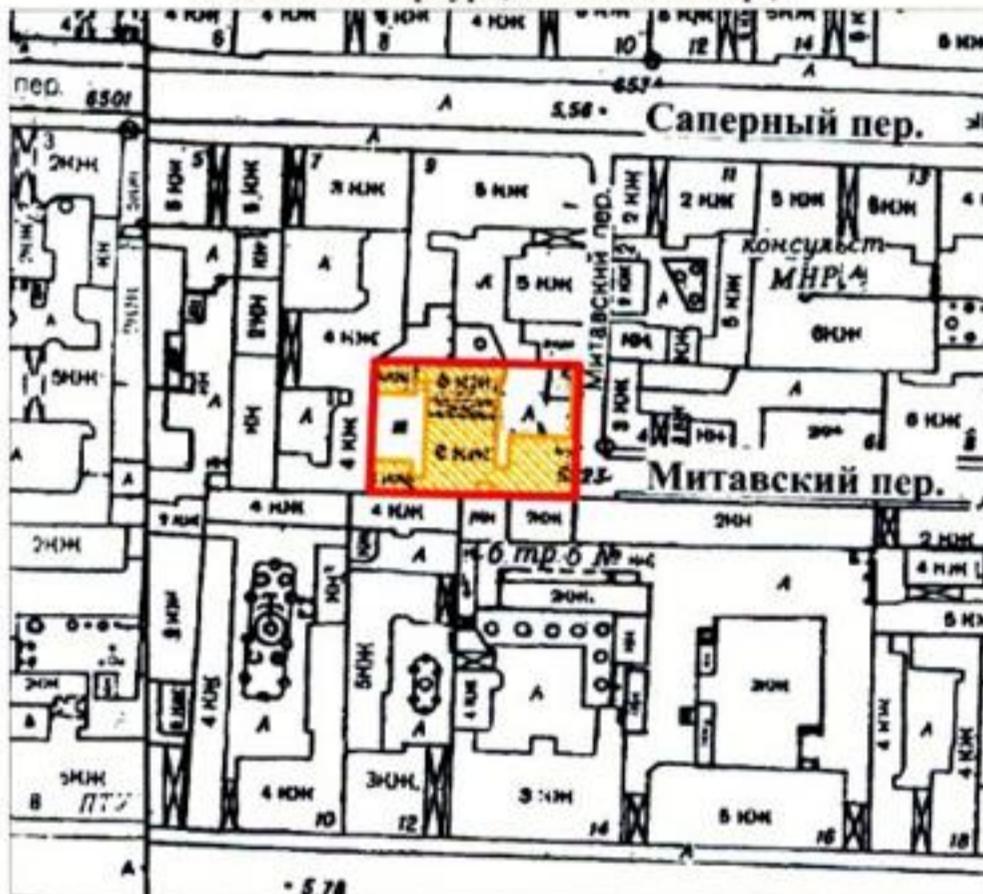
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Кириков
Б.М. Кириков
М.П.

24 августа 2009

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом И. И. Бойцова"

г. Санкт-Петербург, Митавский пер., 3



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Невзынтель _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Приложение №5

На основании запроса от 09.11.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.11.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
09.11.2020 № 99/2020/359042581		
Кадастровый номер:		78:31:0001215:2030
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001215	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:31:1215:17:53	
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Митавский переулок, дом 3	
Площадь, м²:	2533.3	
Назначение:	Многоквартирный дом	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных подвал	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1906	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	42179355.57	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
09.11.2020 № 99/2020/359042581						
Кадастровый номер:				78:31:0001215:2030		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	78:31:0001215:2251	Этаж № 6	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	74.1
2	78:31:0001215:2217	Этаж № 1	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	71.6
3	78:31:0001215:2250	Этаж № 6	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.2
4	78:31:0001215:2218	Этаж № 1	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72.1
5	78:31:0001215:2220	Этаж № 1	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.1
6	78:31:0001215:2226	Этаж № 2	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	75.2
7	78:31:0001215:2221	Этаж № 2	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.2
8	78:31:0001215:2223	Этаж № 2	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	81.1
9	78:31:0001215:2224	Этаж № 2	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.9
10	78:31:0001215:2225	Этаж № 2	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39
11	78:31:0001215:2253	Этаж № 6	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	121.7
12	78:31:0001215:2229	Этаж № 3	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.7
13	78:31:0001215:2232	Этаж № 3	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44
14	78:31:0001215:2233	Этаж № 3	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	51.1
15	78:31:0001215:2246	Этаж № 5	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.4
16	78:31:0001215:2234	Этаж № 3	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	33.2
17	78:31:0001215:2215	Этаж № 1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	78.3
18	78:31:0001215:2216	Этаж № 1	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.3
19	78:31:0001215:2235	Этаж № 3	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	94.7
20	78:31:0001215:2236	Этаж № 4	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.5
21	78:31:0001215:2219	Этаж № 1	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43.1
22	78:31:0001215:2222	Этаж № 2	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40
23	78:31:0001215:2237	Этаж № 4	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.7
24	78:31:0001215:2238	Этаж № 4	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	74
25	78:31:0001215:2227	Этаж № 2	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	94.2
26	78:31:0001215:2228	Этаж № 3	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.8
27	78:31:0001215:2241	Этаж № 4	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	93.2
28	78:31:0001215:2243	Этаж № 5	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.9
29	78:31:0001215:2231	Этаж № 3	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72.1
30	78:31:0001215:2239	Этаж № 4	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.8
31	78:31:0001215:2244	Этаж № 5	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.4
32	78:31:0001215:2248	Этаж № 5	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	144.7
33	78:31:0001215:2240	Этаж № 4	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	160.7
34	78:31:0001215:2242	Этаж № 5	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	57.6
35	78:31:0001215:2249	Этаж № 6	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	55.7
36	78:31:0001215:2252	Этаж № 6	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72.1
37	78:31:0001215:2245	Этаж № 5	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.8
38	78:31:0001215:2247	Этаж № 5	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54.9
39	78:31:0001215:2365	Этаж № 1	34-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.5
40	78:31:0001215:2230	Этаж № 3	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.7
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка					Незастроенная площадь									
	по земельным документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия			площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.				
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара	прочие замощения	детские	спортивные		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	
10.08.86	1196	1196	767	429	337					22			20		
09.08.88	1196	1196	767	429	337					42,5				48	
	672,1		733,0												

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м)

Дата записи	Дворовая территория									Уличный тротуар				Кроме того		
	всего	в том числе			прочие замощения	площадку оборудован		грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе			асфальт.	прочие покрытия	крыша
		проезда	трогуар	асфальтов. покрытия		детские	спортивные				асфальт	зеленые насажден.	грунт			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
10.08.86	429	337					20	20					70	45		
09.08.88	430	354,8					12,5				1,8		70,3	45,0		

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельного веса															№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценен. объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Действительн. стоим. в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы											
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23			
		38,2											08.26	м ²	7,6	7,6	2541	45	1618				
11.42													08.18	м ²	77,0	77,0	819	50	439				

№ 17 от 19.01.2012 г.
 Тех. Контроль

Акк. МЗК
 Текущие изменения кв. 2041
 № 23 от 07.12.12
 кварт. № 12
 Инвент. № 215/10 д
 цифр (фонд)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 3 литер А
 по Митавский переулок
 город Санкт-Петербург район Центральный

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ЖЭС №4
 Серия, тип, проекта _____
 Год постройки 1906 переоборудовано в _____ году надстроено
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 6(5-6)
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 646.00
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв.м.
 Средняя внутрен. высота помещений 3.1 м. Объем 15968 куб.м.
 Общая площадь дома 2533.30 кв.м.
 из них
 а) Жилые помещения площади 2513.80 кв.м.
 в том числе жилой площади 1440.30 кв.м.
 Средняя площадь квартиры 36.93 кв.м.

Текущие изменения кв. 2041
 12.01.2012 г.
 Контролер
 Текущие изменения кв. 2041
 16.08.2007 г.
 Техник
 Контролер

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество			Жилая площадь	Текущие изменения					
	Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					Жилых квартир	Жилых комнат		Жилых квартир	Жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 В квартирах	39	104	1440.30							
2 В помещениях коридорной системы										
3 В общежитиях										
4 Служебная жилая площадь										
5 Маневровая жилая площадь										

Из общего числа жилой площади находится

а) в мансардах									
б) в подвалах									
в) в цокольных этажах									
г) в мезанинах									

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

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатные	4	64.00				
Двухкомнатные	17	405.60				
Трехкомнатные	12	514.70				
Четырехкомнатные	3	171.10				
Пятикомнатные	1	85.80				
Шестикомнатные	1	92.10				
Семикомнатные и более	1	107.00				
Итого	39	1440.30				

руб.)
 всего
 действующий
 стоимость
 235
 изменения внесены
 19 г.

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ

№ №	Классификация помещений	Основная		Вспомогательная		Текущие изменения						
		Общая	Арендуемая	Общая	Арендуемая	основная		вспомогат.		основная		вспомогат.
						общая	аренд.	общая	аренд.	общая	аренд.	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2											
1	Творческие мастерские	12.90		6.60								
	Итого:	12.90		6.60								

В том числе используется жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№ №	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
	2	3	4	5	6	7	8
1							
	Итого:	0.00	0.00				

34к
 19.04.2007
 Александров

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО

Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

сборник № 28
таблица № 29

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделки и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса			Износ в %	
				конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундамент	Бутовый, ленточный	Жирочный кладка значительно повреждена не имеет	12		12	3	
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	Кирпичные	Кирпичные трещины, швы каменные, местами отслаиваются	21		21	3	
	б. перегородки	Деревянные	Выбойки					
3	Перекрытия:	чердачные	На металлических балках с деревянными закладками	трещины в швах, трещины в лагах, трещины в перегородках	10	-4.0	6	
		междуэтажные	Кирп. сводки по металлическим балкам	потолочный отд. балки покрыты коррозией				
		подвальные	Из оцинкованного железа по деревянным конопаткам	незначительные повреждения	2		2	
4	Крыша	Листовая и	дождь, полет	10		10		
5	Полы	Линолеум	значительный износ, парожилье, отслаивание					
6	Проемы:	оконные	Сосновые обычные и повышенного качества	Клинья, провисание, прогнивание в соединениях, подоконники	10		10	
		дверные		Клинья, провисание				
7	Отделоч. раб.	Наружн. отделка архитектур. оформлен.	Среднего качества штукатурка, оштукатурены и покрашены	Кирпича, трещины, имеет повреждения	11	+1.20	12	
		Внутрен. отделка	Лубой и повышенной отделки	Отслаивание, трещины				
8	Санитарно и электротехнич. работы	Центр. отопление	Сталь трубы	В исправности				
		Печное отопление	Сталь трубы	В исправности				
		Водопровод	Сталь трубы	В исправности				
		Электроосвещен.	Сталь трубы	В исправности				
		Радио	Сталь трубы	В исправности				
		Телефон	Сталь трубы	В исправности				
		Телевидение	Сталь трубы	В исправности	19		12	
		Ванны:	с газом, колонк.	Сталь трубы	В исправности		+0.26	
		с дрв. колонк.	Сталь трубы	В исправности			-39	
		с горяч. вод.	Сталь трубы	В исправности				
		Горячее водосн.	Сталь трубы	В исправности			3.1	
		Вентиляция	Сталь трубы	В исправности				
Газоснабжение	Сталь трубы	В исправности						
Мусоропровод	Сталь трубы	В исправности						
Лифты	Сталь трубы	В исправности						
Канализация	Сталь трубы	В исправности						
9	Разные работы	Лестницы по метал.	Ступени, косяки повреждены	5				
		Косы рамы	металл отслаивается					
Итого				100				

процент износа (гр. 9) x 100 = 31.2
удельный вес (гр. 7) = 91.1

проц. износа приведенный к 100 по формуле

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое помещение, расположенное в
выявленном объекте культурного наследия

№ 8493

Санкт-Петербург

30 ОКТ 2008

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия **Е. Е. Ломакиной**, действующей на основании доверенности от 22.07.2008 № 7/1346, и **Общество с ограниченной ответственностью "Финансово-правовой центр "ИНТЭКО"** (далее - Пользователь) в лице генерального директора Конищева Игоря Ивановича, действующего на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения 34-Н, 1 этаж, площадью 19,5 кв. м, кадастровый номер № 78:31:1215:0:53:1 (далее - Помещение), расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом **И.И.Бойцова**» (далее Памятник) по адресу: **Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А**, обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: **приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001.**

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: **распоряжение и.о. главы Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 1249-р от 11.09.2007 г.; договор аренды № 03-А137836 от 27.09.2007 г.**

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны определяется приложением 2 к настоящему охранному обязательству.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения и Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Помещение в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя.

В случае, если для содержания Помещения в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения, либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения, составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения, актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт осмотра технического состояния Помещения составляется по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) разрешения на выполнение работ в освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения, либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Помещения, либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Помещения в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению и (или) Памятнику.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения и Памятника.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение, Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

47 - под
вибрационн
констру

-3-

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее ему Помещение Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение Памятника, интерьер которого является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения и (или) Памятника, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с

Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Пользователь начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Помещения и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение, необеспечения доступа граждан в Помещение, интерьер которого является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай такого отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.11. Уплата штрафа (пени) не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на Помещение или исключения Памятника из числа выявленных объектов культурного наследия, со дня передачи Помещения по акту от Пользователя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа выявленных объектов культурного наследия.

При прекращении права Пользователя на часть Помещений или исключения из числа выявленных объектов культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения, в отношении которых Пользователь утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа выявленных объектов культурного наследия.

В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Помещением третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение, действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

-5-

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. Прочие условия: _____

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

Местонахождение Сторон:

Госорган: 191023, Санкт-Петербург, пл. Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Пользователь: 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., 43/45, офис 502
ИНН 7840336016

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения.
2. Перечень предметов охраны.

Госорган



Е. Е. Ломакина

Пользователь



И. И. Коньшев

А. А. Рыжков
12.08.2007

Приложение 1
к охранному обязательству

от 30 ОКТ 2008 № 8493

**Акт
осмотра технического состояния нежилого помещения,
расположенного в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

15 мая 2008 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности 7/19 от 11.01.2008 г. Гранстрем М. А. и Пользователь, в лице в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью "Финансово-правовой центр "ИНТЭКО" Коньшева И. И.,

произвели осмотр технического состояния помещения 34-Н, 1 этаж, площадью 19,5 кв. м, кадастровый номер № 78:31:1215:0:53:1, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом И.И.Бойцова» по адресу: **Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А** (далее - Памятник).

1. Исторические сведения:

Доходный дом И.И.Бойцова построен по проекту 1906 г. гражд. инж. Н.Д.Каценеленбогена.

Доходный дом, решенный в стиле «модерн», включает четыре корпуса – 6-этажный лицевой, 6-этажный дворовый и два 5-этажных дворовых корпуса. Дом кирпичный, оштукатуренный (с включением кирпичных и оформленных керамической плиткой декоративных вставок), с цоколем из путиловского известняка.

Лицевой фасад на 6 оконных осей. Композиция асимметричная. 1 и 2 оси акцентированы: дверным проемом, оформленным порталом, эркером 3-5 этажей, завершенным балконом и аттиком сложной формы; 5-6 оси акцентированы эркером 3-6 этажей, завершенным щипцом.

Дворовые фасады, обращенные в сторону Митавского переулка, также решены в стиле «модерн», с аналогичным лицевому фасаду архитектурно-композиционным и художественным решением. На красной линии Митавского пер. в пределах границ участка расположена металлическая ограда на кирпичных столбах с рисунком в стиле «модерн».

Вход в Помещение расположен со стороны дворового фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, в удовлетворительном состоянии;
- цоколь: известняковый, в удовлетворительном состоянии, частично скрыт культурным слоем;
- отмостки: асфальтовые, частично отсутствуют;

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из красного полнотелого обожжённого кирпича на известково-цементном растворе, в целом состояние удовлетворительное;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- междуэтажные: плоские, металлические балки с деревянным заполнением; в удовлетворительном состоянии;

г) крыша:

- стропила: деревянные в удовлетворительном состоянии;
- обрешетка: деревянная в удовлетворительном состоянии;
- кровля: металлическая, окрашена в удовлетворительном состоянии;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- трубы: металлические, в удовлетворительном состоянии;
- сливы: металлические, в удовлетворительном состоянии;

ж) фасады:¹

- облицовка стен: фасады оштукатурены (частично под шубу), имеется облицовка лицевым кирпичом и керамической плиткой;
- окраска стен: окрашены, в удовлетворительном состоянии;
- монументальная живопись: отсутствует;
- декоративные элементы: ограждения балконов и консоли козырька, декоративные вставки, оформленные лицевым кирпичом и керамической плиткой; рустовка стен первого этажа; трапециевидный и полукруглый в плане эркеры;
- карнизы: венчающий профилированный карниз;
- пилястры: отсутствуют;
- балконы, лоджии, крыльца: на лицевых фасаде имеются балконы с коваными металлическими ограждениями;
- окна: прямоугольные, прямоугольные со скругленными углами, на первом этаже – арочные, с деревянными и металлопластиковыми оконными заполнениями; окно Помещения – металлопластиковое, белого цвета.
- двери: современные металлические и деревянные. Входная дверь в Помещение - деревянная, темно-вишневого цвета, в удовлетворительном состоянии;

з) монументы:²

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:³

- полы: линолеум, керамическая плитка, в удовлетворительном состоянии;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): кирпичный свод; частично перекрытия скрыты подвесными потолками; перемычки кирпичные клинчатые;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены и окрашены; в удовлетворительном состоянии;
- перегородки: отсутствуют;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: современные;
- лестницы: отсутствуют;
- двери: деревянные и металлические, в удовлетворительном состоянии;

к) инженерные коммуникации:⁴

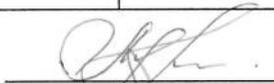
- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется.
- охранная сигнализация: не имеется;
- оборудование ЛВС: не имеется.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют⁵

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ⁶

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Оформление входа в Помещение в соответствии с проектом, согласованным с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

Представитель Госоргана



М.А. Гранстрем

Представитель Пользователя



И.И. Коньшев

**Госорган**

Е. Е. Ломакина

**Пользователь**

И.И. Коньшев

¹ если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

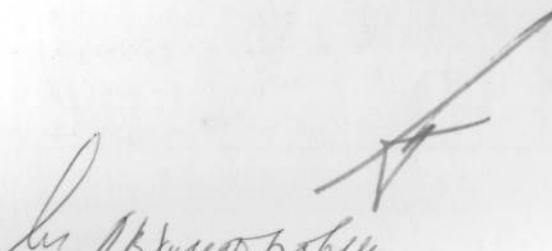
³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

⁴ в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается – не имеется.

⁵ при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».



Приложение 2
к охранному обязательству
№ 8493 от 30 ОКТ 2008

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом И.И.Бойцова»

(Санкт-Петербург, Митавский пер.,3, лит.А)

Историческая объемно-планировочная структура участка, объемно-пространственная композиция здания двумя уступами,

Главный лицевой фасад: с эркером в южной части восточного фасада (в две оси, на высоту 3-5-го этажей, фасадная стена над эркером завершена ступеньчатым щипцом с рельефной датой «1906») и симметричной ему слегка выпуклой частью фасада, завершенной лукообразным щипцом; габариты основных объемов; габариты и конфигурация крыш над лицевым фасадом; арочный воротный проезд, перекрытый сводом; историческая архитектурно-декоративная композиция лицевого фасада в стиле модерн; широкий плоский наличник портала главного входа (под эркером), форма и габариты оконных проемов (арочных – 1-го этажа главного фасада, прямоугольных – в остальных частях фасада); материалы фасадной поверхности (известняковый цоколь, штукатурка «под шубу», цветная керамическая плитка голубых тонов, облицовочный кирпич цвета светлой охры); конфигурация и материалы элементов архитектурно-декоративной композиции фасадов (в том числе лепные листовенные пояса под окнами 3-го этажа, прямые сандрики с горельефными изображениями лягушек под ними, карниз между 1-м и 2-м этажами, венчающий карниз);

лицевой фасад со стороны парадного двора аналогичен главному, но без эркера, с балконом на уровне 3-го этажа, по оси воротного проезда, оконные проемы прямоугольные; боковой фасад по композиционной структуре аналогичен главному, но также без эркера, оконные проемы прямоугольные;

исторические рисунок и цвет оконных заполнений; исторический металлодекор;

исторические конструкции, фундаменты, наружные и капитальные внутренние стены, парадные лестницы (2) и лестничные клетки; историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;

ограда (сохранилось три металлических звена, 4 кирпичных опорных столба): местоположение, габариты опорных столбов, металлические звенья – композиция в стиле модерн с асимметричными коваными завитками, «зацепленными» за кованые стойки квадратного сечения, габариты, материал.

В пом.34Н архитектурно-декоративного оформления и предметов ДПИ не имеется.



Госорган

Е. Е. Ломакина



Пользователь

И. И. Коньшев

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

листа (ов)

Специалист I категории

юридического отдела

Е.С. Абрамова

30.10.2014



СОГЛАШЕНИЕ № 1

о внесении изменений в охранное обязательство от 30.10.2008 № 8493 по обеспечению сохранности помещения 34-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, лит. А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001г. № 15: Митавский пер., 3).

Санкт-Петербург

07 АПР 2015

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия – начальника Адмиралтейского района КГИОП Сметаниной М.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 03.07.2012 № 7/2076, и Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-правовой центр «ИНТЭКО» (далее – Покупатель) в лице генерального директора Абрамовой Е.Л., действующего на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Внести в охранное обязательство от **30.10.2008 № 8493** следующие изменения:

1.1. Заменить слово «Пользователь» на слово «Покупатель» по тексту охранного обязательства в соответствующих падежах.

1.2. Изложить абзац 1 пункта 1 охранного обязательства в следующей редакции:

«1. Покупатель помещения(ий) №№ 34-Н площадью 19,5 кв.м., 1 этаж кадастровый номер 78:31:0001215:2365 (далее – Помещение (ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Дом И.И. Бойцова» (Далее – Памятник) по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001г. № 15: Митавский пер., 3) обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника».

1.3. Изложить абзац 4 пункта 1 охранного обязательства в следующей редакции:

«Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: договор купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге от 26.12.2013г. № 3184».

1.4. Изложить Приложение № 1 к охранному обязательству в редакции, согласно приложению к настоящему Соглашению.

2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью охранного обязательства от **30.10.2008 № 8493**.

3. Настоящее Соглашение заключено в четырех экземплярах, из которых: 2 экз. – у Госоргана, 2 экз. – у Покупателя.

Приложение: Акт осмотра технического состояния Памятника.

Госорган




Покупатель



Е.Л. Абрамова

Исполнитель: Шуринова В.С., 417-43-06

В.С. Шуринова

Приложение к соглашению
от 07 АПР 2015 №1
к охранному обязательству
от 30.10.2008 № 8493

Приложение №1
к охранному обязательству
от 30.10.2008 № 8493

Акт
осмотра технического состояния нежилого(ых) помещения(ий),
расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия.

Санкт-Петербург

"10" февраля 2015 г.

Госорган, в лице представителя по доверенности от 12.01.2015г. № 7/4 Шуриновой В.С. и Покупатель, в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Финансово-правовой центр "ИНТЭКО" Абрамовой Е.Л. произвели осмотр технического состояния помещения(ий) № 34-Н, 1 этаж, площадью 19,5 кв.м, 1 этаж, кадастровый номер 78:31:0001215:2365 (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом И.И. Бойцова" (далее **Памятник**), по адресу: Санкт-Петербург, Митавский пер., дом 3, литер А (согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15: Митавский пер., 3).

1. Исторические сведения:

Доходный дом И.И. Бойцова построен по проекту 1906 г. гражд. инж. Н.Д. Каценеленбогена. Доходный дом, решенный в стиле «модерн», включает четыре корпуса - 6-этажный лицевой, 6-этажный дворовой и два 5-этажных дворовых корпуса. Дом кирпичный, оштукатуренный (с включением кирпичных и оформленных керамической плиткой декоративных вставок), с цоколем из путиловского известняка.

Лицевой фасад по 6 оконных осей. Композиция ассиметричная. 1 и 2 оси акцентированы: дверных проемом, оформленным порталом, эркером 3-5 этажей, завершенным балконом и аттиком сложной формы; 5-6 оси акцентированы эркером 3-6 этажей, завершенным шипцом.

Дворовые фасады, обращенные в сторону Митавского переулка, так же решены в стиле «модерн», с аналогичным лицевому фасаду архитектурно-художественным и композиционным решением. На красной линии Митавского пер. в пределах границ участка расположена металлическая ограда на кирпичных столбах с рисунком в стиле «модерн». Вход в помещение 34-Н расположен со стороны дворового фасада.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: бутовый ленточный, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;
- цоколи: облицован известняковым камнем, частично выветривание шовного заполнения, частично скрыт культурным слоем;
- отмстки: асфальтовые, в удовлетворительном состоянии;

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, в удовлетворительном состоянии;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- межэтажные: плоские по балкам, в удовлетворительном состоянии;

г) крыша:

- стропила: не доступны для осмотра;
- обрешетка: не доступна для осмотра;
- кровля: из оцинкованного металла, состояние удовлетворительное;

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические, наблюдаются следы коррозии;
- сливы: металлические, состояние удовлетворительное;

ж) фасады:¹

- облицовка стен: фасады оштукатурены (частично под шубу) имеется облицовка лицевым кирпичом и керамической плиткой, наблюдаются частичные утраты штукатурного слоя;
- окраска стен: окрашены, плоскость фасадов загрязнена;
- монументальная живопись: отсутствует;
- декоративные элементы: ограждения балконов и консоли козырька, декоративные вставки, оформленные лицевым кирпичом и керамической плиткой; рустовка стен первого этажа; трапезиевидный и полукруглый в плане эркеры;
- карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдаются частичные утраты;
- колонны, пилястры: отсутствуют;
- балконы, лоджии, крыльца: на лицевых фасадах имеются балконы с коваными металлическими ограждениями; в удовлетворительном состоянии;
- окна: оконные проемы прямоугольные, на первом этаже с полуциркульным завершением; оконные заполнения деревянные и металлопластиковые коричневого и белого цвета; оконный проем Помещения прямоугольный, оконное заполнение металлопластиковое белого цвета; в удовлетворительном состоянии;
- двери: дверные проемы прямоугольные; дверные заполнения современные металлические и деревянные; дверное заполнение в Помещении металлическое темно-вишневого цвета; в удовлетворительном состоянии; вход в помещение оформлен двумя бетонными ступенями, облицованными керамической плиткой, наблюдаются сколы и утраты плитки;

з) монументы:² отсутствует;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:

и) интерьеры:³

- полы: линолеум, керамическая плитка, в удовлетворительном состоянии;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): кирпичный свод, наблюдаются трещины; частично перекрытия скрыты подвесными потолками; перемычки кирпичные клинчатые;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): выполнены из кирпича, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;

3

- окна: оконные проемы прямоугольные, оконные заполнения металлопластиковые белого цвета; в удовлетворительном состоянии;

- двери: внутрикомнатные дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения современные, металлопластиковые, в удовлетворительном состоянии;

к) инженерные коммуникации: ⁴

- электроснабжение: имеется;

- отопление: имеется;

- водопровод: имеется;

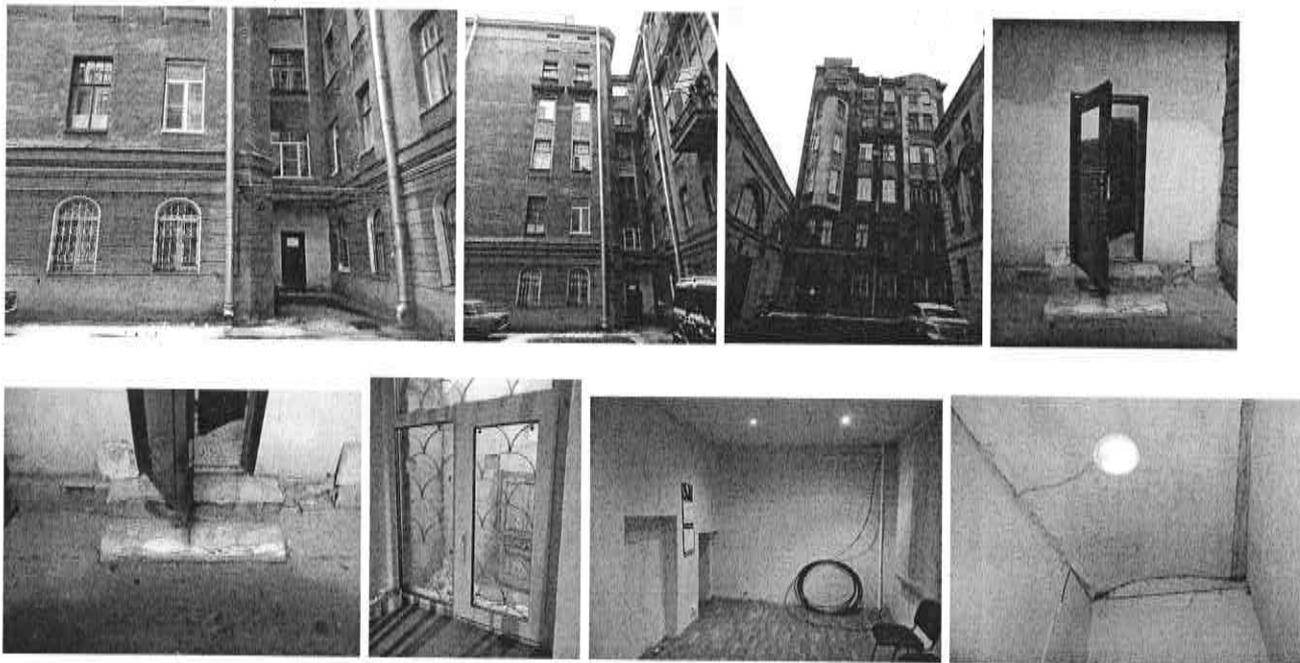
- канализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют;

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ⁶

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и письменного разрешения КГИОП, выполнить оформление входа в Помещение, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня заключения Соглашения № 1	

6. ФОТОФИКСАЦИЯ:



Представитель Госоргана

Госорган

подпись



М.Е. Сметанина Ю.К.

[Handwritten signature]
подпись

В.С. Шуринова
Ф.И.О.

Покупатель

подпись



Е.Л. Абрамова
Ф.И.О.

¹ если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

⁴ в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается – не имеется.

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Бойцова»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Митавский пер., д. 3, литера А
Макарова М.В., 19.10.2020

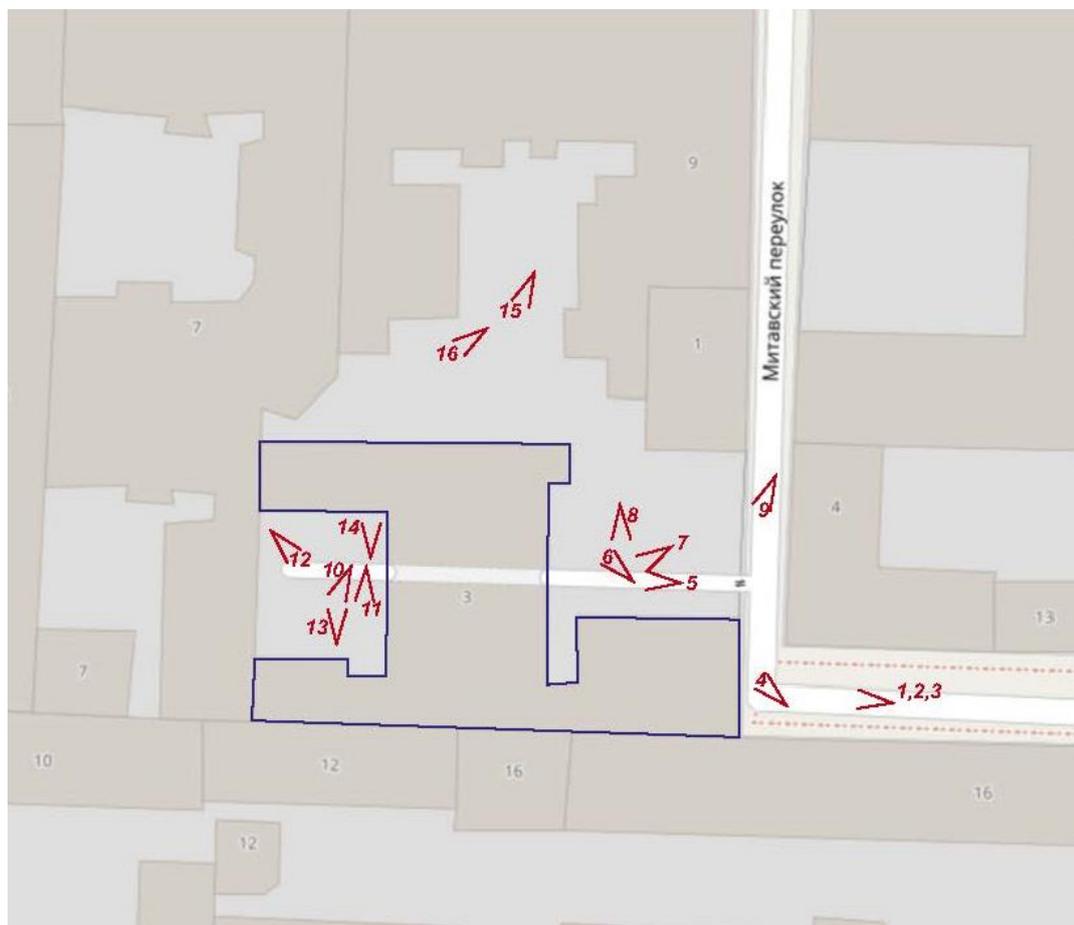


Схема фотофиксации



Фото 1. Лицевой фасад здания

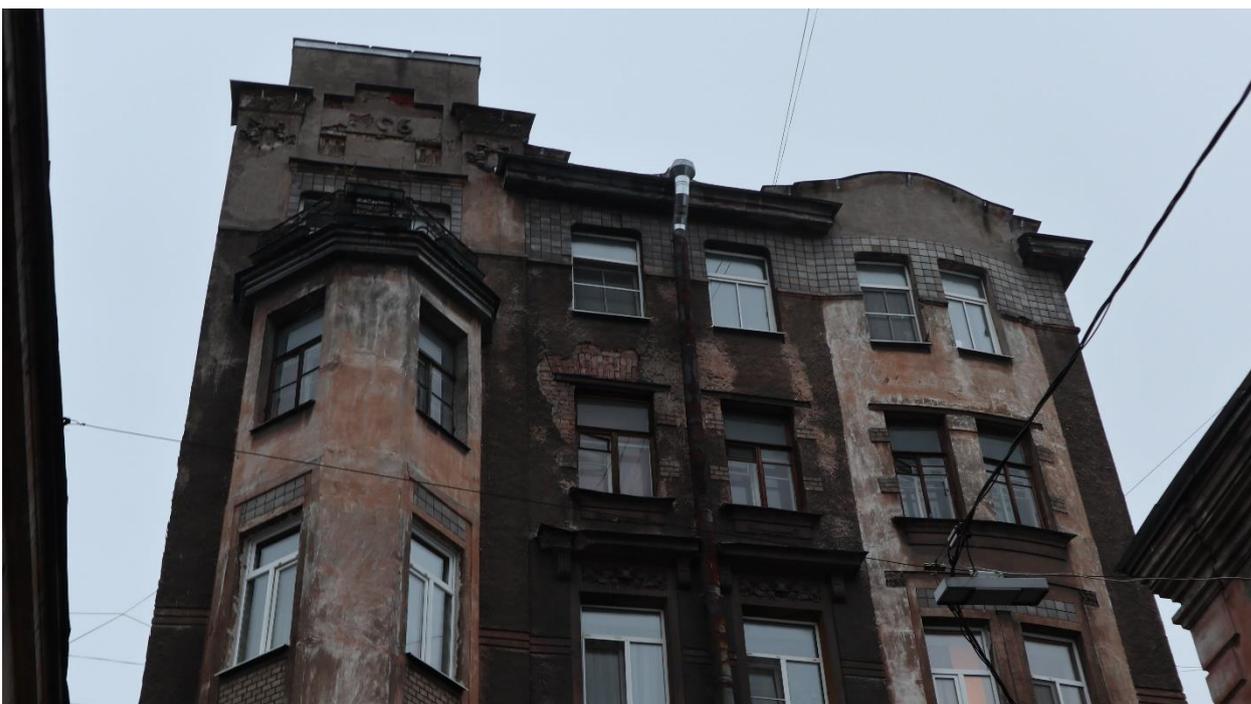


Фото 2. Лицевой фасад здания. Утраты декоративной отделки



Фото 3, 4. Фрагменты лицевого фасада: треугольный и уплощённый эркеры.



Фото 5, 6. Фасад, ориентированный на курдонёр.

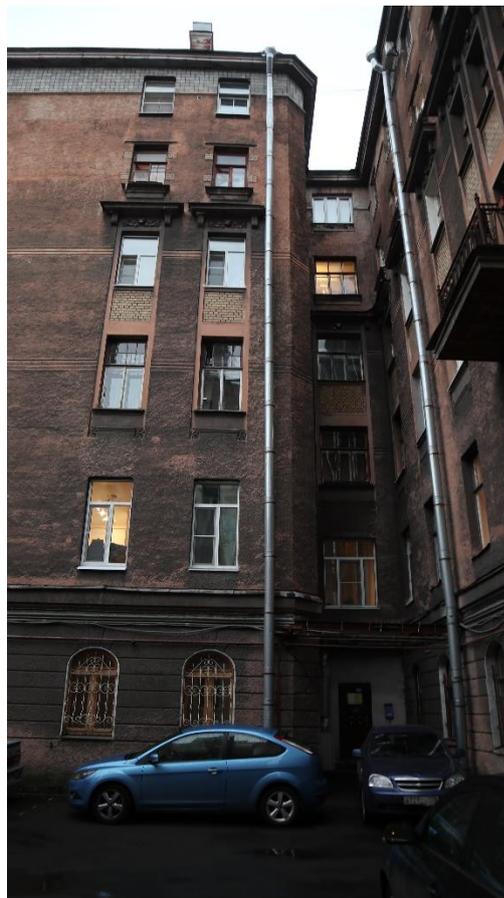


Фото 7, 8. Фасады здания, ориентированные на курдонёр.



Фото 9. Фасад здания, выходящий на курдонёр.



Фото 10, 11. Дворовой фасад.



Фото 12. Дворовый фасад.

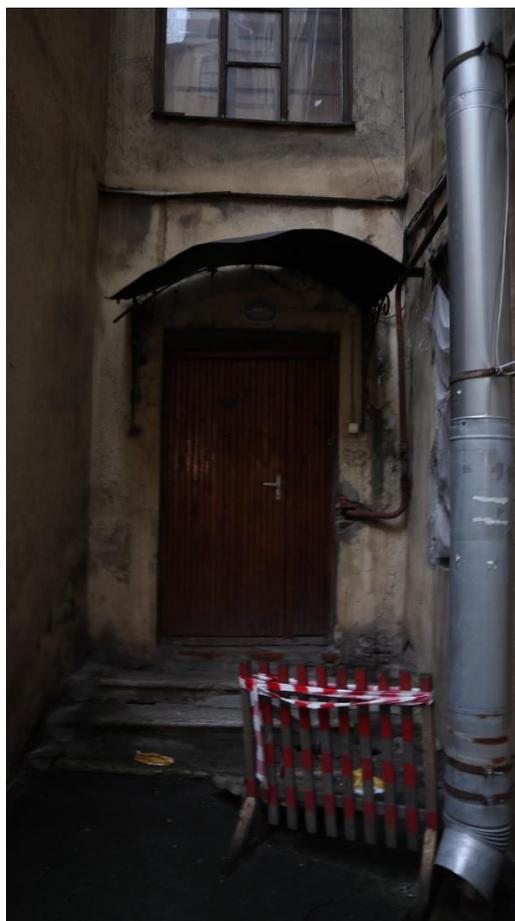


Фото 13, 14. Северный дворовый фасад. Вход с аварийным крыльцом.

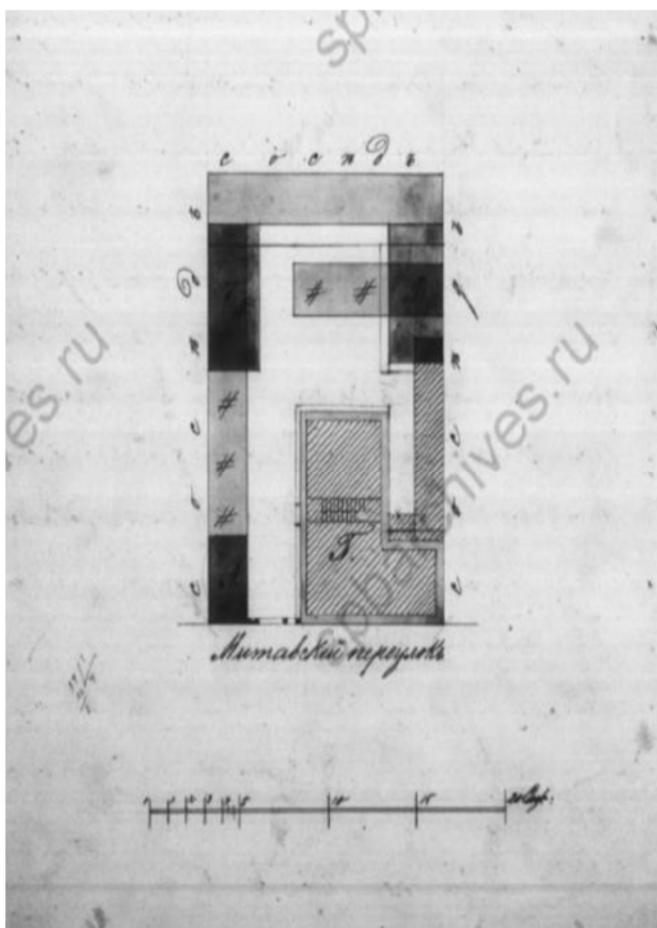


Фото 15, 16. Брандмауэрный фасад, выходящий в соседний двор.

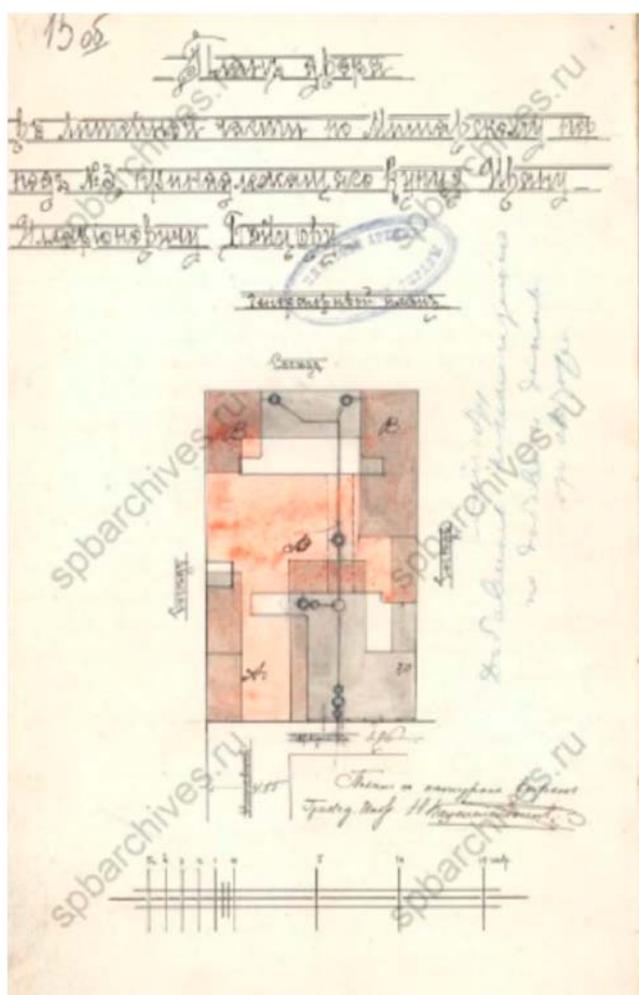
Материалы иконографии



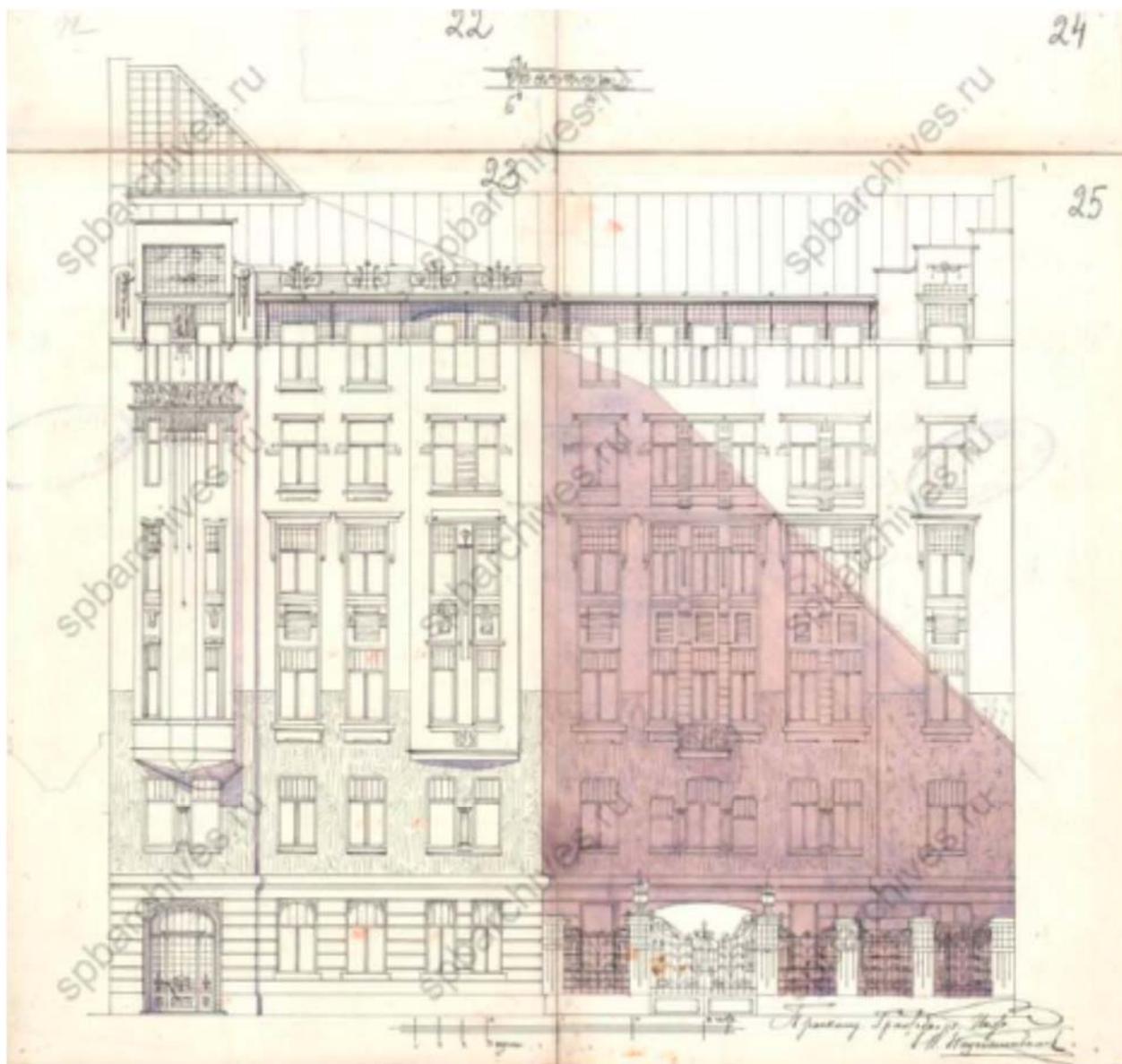
Илл. 1. Цылов Н. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. СПб., 1849. С.212.



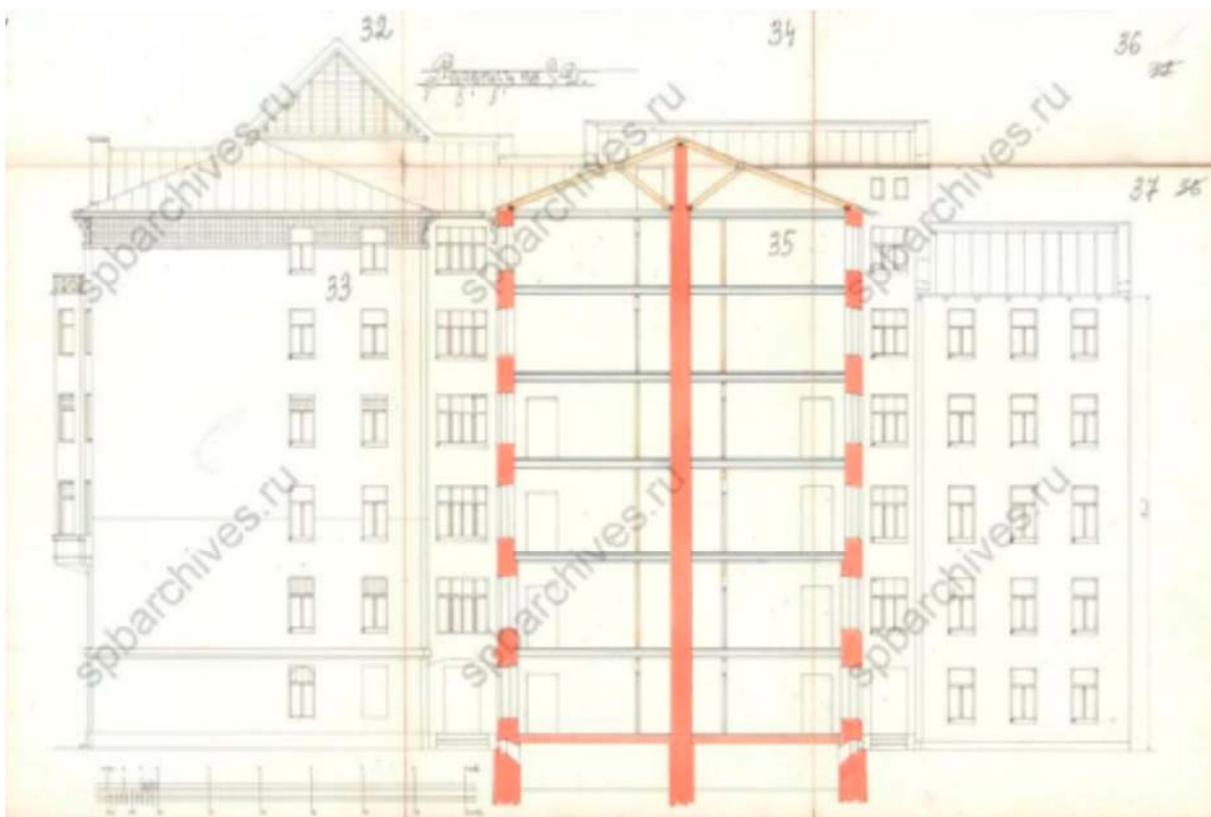
Илл. 2. План участка, принадлежащего И.И. Бойцову с указанием новых построек. 1899



Илл. 3. План двора дома И.И. Бойцова с указанием старых построек и нового проекта. 1906



Илл. 4. Проект главного фасада здания, выполненный Г.Д. Каценеленбогеном. 1906 (ЦГИА)



Илл. 5. Проект дворового фасада здания, выполненный Г.Д. Каценеленбогеном. 1906



Илл. 6. Чертеж главного фасада здания, выполненный с существующего здания в январе 1907



Илл. 7. Фотография дома №3 в Миттавском переулке. 1960 (ЦГАКФФД)



Илл. 8. Фотография дома №3 в Миттавском переулке. 1992 (ЦГАКФФД)