

Общество с ограниченной ответственностью
«ЛенСтройУправление»
(ООО «ЛСУ»)

РЕГ. № 3-576

03 ФЕВ 2016

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «ЛСУ»
В.Э. Трушковский

25 января 2016 года

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации, обосновывающей проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

Санкт-Петербург

25 января 2016 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена ООО «ЛенСтройУправление» экспертной комиссией, состоящей из трех аттестованных Министров культуры Российской Федерации государственных экспертов, в период 23 декабря 2015 года по 25 января 2016 года (**Приложения:** Копии договоров с экспертами; Копии протоколов заседаний экспертной комиссии).

Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

1. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

Индивидуальный предприниматель Сердюков Сергей Анатольевич.

2. Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Договор с Заказчиком №40-12-15 от 23.12.2015 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», адрес: Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, лит. А», с целью определения возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, на основании проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, исходно-разрешительной документации (Приложение № 7)

3. Состав экспертной комиссии:

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, Генеральный директор ООО «ЛенСтройУправление» Трушковский Владимир Эдуардович, образование высшее, инженер-строитель, окончил в 1996 году Санкт-Петербургский Государственный Архитектурно-Строительный Университет; искусствовед, окончил в 2014 году ФГБОУВРО «Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина», стаж работы 20 лет, Государственный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 16 июня 2015 г. №1793 и от 21 марта 2014 г. № 478;

Член экспертной комиссии, главный технолог ООО «РЕССТРОЙ» Бубнов Владимир Иванович, образование высшее, окончил в 1971 году Ленинградский Государственный Университет по специальности химия, стаж работы 40 лет, Государственный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 19 декабря 2013 г. № 2123;

Член экспертной комиссии, заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр» Глинская Наталья Борисовна, образование высшее, искусствовед, окончила в 1980 году ФГБОУВРО «Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е.Репина», стаж работы 37 лет, Государственный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 19 декабря 2013 г. № 2123

4. Ответственность экспертов:

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



15.07.2009 № 569 в редакции, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2011 № 399 (далее – Положение об экспертизе).

Обстоятельства, препятствующие привлечению экспертов к проведению экспертизы либо не позволяющие им соблюдать принципы ее проведения, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», отсутствуют.

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



В.Э. Трушковский 25 января 2016 г.



В.И. Бубнов 25 января 2016 г.



Н.Б. Глинская 25 января 2016 г.

5. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения "Дача А. М. Юхневича", капитальный ремонт и реставрация в части приспособления для современного использования», разработанная ООО АКБ «ПетроГрадПроект», СПб, 2015 г., в составе:

- Раздел 1. Пояснительная записка. Шифр 29-10-15-ПЗ. Том 1;
- Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Шифр 29-10-15-ПЗУ. Том 2;
- Раздел 3. Архитектурные решения. Шифр 29-10-15-АР. Том 3;
- Раздел 4. Конструктивные решения. Шифр 29-10-15-КР. Том 4;
- Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
 - Подраздел 1. Электроснабжение внутреннее. Шифр 29-10-15-ЭС. Том 5.1;
 - Подраздел 2. Водоснабжение и водоотведение внутреннее. Шифр 29-10-15-ВК. Том 5.2;
 - Подраздел 3. Отопление, вентиляция, тепловые сети внутренние. Шифр 29-10-15-ОВ. Том 5.3;



- Подраздел 4. Слаботочные сети. Шифр 29-10-15-СС. Том 5.4;
- Раздел 6. Проект организации реставрации. Шифр 29-10-15-ПОР. Том 6;
- Раздел 11. Дефектная ведомость. Шифр 29-10-15-ДВ. Том 11;
- Раздел 12. Иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами:
 - Подраздел 1. Натурное обследование и методики реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов ДПИ. Шифр 29-10-15-МР1. Том 12.1;
 - Подраздел 2. Натурное обследование и методики реставрации фасадов. Шифр 29-10-15-МР2. Том 12.2.

6. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, лит. А, - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича, капитальный ремонт и реставрация в части приспособления для современного использования», разработанная ООО АКБ «ПетроГрадПроект», СПб, 2015 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Перечень документации, подлежащей включению в состав акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

- историческая иконография (фотокопии исторических планов, чертежей, фотографий, иных изображений объекта государственной историко-культурной экспертизы);
- план границ территории объекта культурного наследия;
- материалы фотофиксации объекта государственной историко-культурной экспертизы по состоянию на период ее проведения;
- предмет охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация по сохранению объекта культурного наследия;
- документы по технической инвентаризации и (или) кадастровому учету рассматриваемого земельного участка и расположенных на нем зданий;
- копии договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы;
- копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

8. Перечень материалов, предоставленных заявителем и выявленных в процессе проведенных исследований:

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, проведенная ООО «АК-Проект» в период с 26 июня по 10 октября 2014 г., с целью обоснования включения выявленного объекта

культурного наследия «Дача (деревянная)» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и об определении категории его историко-культурного значения (государственный эксперт Б. Е. Пастернак). Рассмотрен КГИОП 24.12.2014.

- Заключение о техническом состоянии здания, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, ул. Морская, д. 5, лит. А, выполненное ЗАО «БЭСКИТ», согласовано КГИОП 03.04.2012, рег. №3-1076-1.

- Приложение к распоряжению КГИОП от 30.07.2015 № 10-329. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, лит. А.

- Распоряжение КГИОП от 05.08.2015 № 10-332 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневича».

- Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 628040 от 30.12.2014 г. (кадастровый № 78:38:0022233:10; СПб, пос. Комарово, Морская ул., д.5, лит. А).

- Кадастровый паспорт здания №78/201/14-199463 от 30.07.2014 (кадастровый № 78:38:0022233:10).

- Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/15-209582 от 18.08.2015 (кадастровый № 78:38:0022233:4; СПб, поселок Комарова, Морская ул., д. 5, лит. А.).

- Технический паспорт: Курортный район, поселок Комарова, Морская ул., д. 5, лит. А.

- Планы ПИБ.

- Заглавный лист журнала обмеров помещений.

- Экспликация к плану строения литера А.

- Экспликация помещений.

- Задание КГИОП от 15.05.2014 г. № 2-4590-2.

- Заключение о техническом состоянии здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Морская, д. 5, литер А, разработанное ЗАО «БЭСКИТ», СПб, 2011 г.

- Свидетельство СРО (Некоммерческое партнерство «саморегулируемая организация «Объединенные разработчики проектной документации») № 0493.02.2011-7811131800-П-099 от 12.07.2012 о допуске ООО АКБ «ПетроГрадПроект».

- Лицензия Министерства культуры РФ № МКРФ 01005 от 07.08.2013, выданная ООО АКБ «ПетроГрадПроект» на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Проектная документация «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича, капитальный ремонт и реставрация в части приспособления



для современного использования», разработанная ООО АКБ «ПетроградПроект», СПб, 2015 г., в составе:

- Раздел 1. Пояснительная записка. Шифр 29-10-15-ПЗ. Том 1;
- Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Шифр 29-10-15-ПЗУ. Том 2;
- Раздел 3. Архитектурные решения. Шифр 29-10-15-АР. Том 3;
- Раздел 4. Конструктивные решения. Шифр 29-10-15-КР. Том 4;
- Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
 - Подраздел 1. Электроснабжение внутреннее. Шифр 29-10-15-ЭС. Том 5.1;
 - Подраздел 2. Водоснабжение и водоотведение внутреннее. Шифр 29-10-15-ВК. Том 5.2;
 - Подраздел 3. Отопление, вентиляция, тепловые сети внутренние. Шифр 29-10-15-ОВ. Том 5.3;
 - Подраздел 4. Слаботочные сети. Шифр 29-10-15-СС. Том 5.4;
- Раздел 6. Проект организации реставрации. Шифр 29-10-15-ПОР. Том 6;
- Раздел 11. Дефектная ведомость. Шифр 29-10-15-ДВ. Том 11;
- Раздел 12. Иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами:
 - Подраздел 1. Натурное обследование и методики реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов ДПИ. Шифр 29-10-15-МР1. Том 12.1;
 - Подраздел 2. Натурное обследование и методики реставрации фасадов. Шифр 29-10-15-МР2. Том 12.2.

9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были приведены следующие исследования:

- Проверена информация, содержащаяся в акте по результатам государственной историко-культурной экспертизы, выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, проведенной ООО «АК-Проект» в период с 26 июня по 10 октября 2014 года, с целью обоснования включения выявленного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и об определении категории его историко-культурного значения (далее – «Экспертиза 2014»);¹

Проведенной проверкой установлено, что основные исторические сведения о времени возникновения и основных изменениях объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А, изложены в исторической справке, составленной в 2014 году государственным экспертом Б. Е. Пастернаком по материалам архива КГИОП, а также информационных источников, имеющихся в открытом доступе в сети Интернет.² Дополнительные сведения по данному объекту при проведении настоящей экспертизы в архивах не выявлены. Тогда же были изучены основные материалы исторической иконографии, размещенные на сайте «Зеленогорск/Териоки, история и современность» (<http://terijoki.spb.ru>) и на сайте, посвященном архитектуре домов Санкт-Петербурга (<http://www.citywalls.ru>).³ Эти материалы воспроизведены с небольшими дополнениями в приложении к настоящему акту. (Приложение № 2,)

- Выполнено визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта. (Приложение № 3).

- Изучена и проанализирована представленная Заказчиком экспертизы проектная документация.

¹ Архив КГИОП. П 737-10, Инв. № Н-14668.

² «Экспертиза 2014», приложение № 1.

³ «Экспертиза 2014», приложение № 3.

 7

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

10.1. Исторические сведения

(время возникновения, даты основных изменений объекта)

Время создания объекта относится к началу XX века, когда территория дачного поселка активно застраивалась. На плане И. А. Владимирова 1913 года, здание уже обозначено под номером 194. В списке владельцев данный участок числился за Юхневич – вдовой заведующего театральной комиссией Невского общества устройства народных развлечений Александра Мечиславовича Юхневича. Эта информация позволила уточнить название объекта культурного наследия - «Дача А.М. Юхневича». Точную дату строительства дома и авторство проекта документально определить не удалось. Двухэтажный бревенчатый дом на гранитном цоколе, с двухэтажной верандой в северо-западной части, эркером с крытым балконом, завершенным башней и балконом-террасой с западной стороны, был декорирован ажурной и накладной пропиленной резьбой, выполненной по индивидуальному заказу.

Согласно карте межевания Терийоки 1923 года, участок по-прежнему принадлежал Юхневичам: Мстиславу Владимировичу и Людвигу Владимировичу, Леонарде Владимировне и Станиславе Владимировне (участки 1354 и 1353). Позже дача перешла в собственность одной из финских семей и получила наименование «Аллила». На участках располагалось три дома и два служебных флигеля. Все исторические постройки, кроме экспертируемой дачи, были уничтожены во время войны.

В послевоенное время на даче разместился выездной детский сад Министерства обороны. С конца 1990-х дача находилась в практически бесхозном состоянии - теряла резьбу на фасадах, была выломана уникальная кафельная облицовка некоторых печей.

Здание дачи с небольшим непосредственно прилегающим к нему участком территории было взято под государственную охрану по списку выявленных объектов культурного наследия, утвержденному приказом председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15. В 2014 году по заказу Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» была проведена вышеназванная государственная историко-культурная экспертиза с целью обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и об определении категории его историко-культурного значения (далее – реестр).

По результатам проведенной государственной экспертизы объект был рекомендован к включению в реестр, с определением категории историко-культурного значения: объект

культурного наследия регионального значения. Так как архивных материалов, фиксирующих исторически сложившуюся территорию рассматриваемой дачи, которые можно было бы привязать к современному плану, не обнаружено, то было предложено сохранить ранее утвержденную КГИОП территорию. Предлагаемая территория создаст объекту культурного наследия режим максимального благоприятствования и исключит в дальнейшем возможность примыкания к зданию вновь построенных сооружений.

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы, выполненной аттестованным государственным экспертом Б.Е.Пастернаком, с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.06.2015, объект был включен в реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения распоряжением КГИОП от 30.07.2015 № 10-329. Тем же распоряжением был утвержден план границ его территории.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А, утвержден распоряжением КГИОП от 05.08.2015 № 10-332. (Приложение № 1.)

10.2. Собственник или пользователь объекта

Объект культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича» по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А, находится в частной собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.12.2014 № 78-АЗ 628040. Правообладатель: Сердюков Сергей Анатольевич. (Приложение № 4.)

Градостроительный план земельного участка RU 78100000-19587 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 01.04.2014 № 688.

10.3. Описание современного состояния объекта

Деревянная дача расположена в «приморской части» поселка Комарово, на участке, выходящем на красную линию Морской улицы. Несколько южнее границы территории объекта начинается резкое понижение рельефа в сторону береговой линии Финского залива. Участок, примыкающий к границам территории объекта, имеет разновозрастные деревья хвойных и лиственных пород, кустарниковую растительность, несколько хозяйственных деревянных построек, достаточно опрятен, окружён глухим металлическим забором, находится под охраной.

Двухэтажный бревенчатый на гранитном цоколе под низкой вальмовой крышей дом в стиле модерн с элементами неорусского и мавританского стилей. Объемно-



пространственная композиция состоит из прямоугольного в плане основного объема, дополненного двумя верандами: с востока одноэтажной, с теплым тамбуром и открытым крыльцом, с северо-запада - двухэтажной. Бревенчатые стены прорезаны стрельчатыми окнами в первом и прямоугольными во втором этажах с мелкой расстекловкой верхних фрамуг, обрамленными профилированными рамочными наличниками с накладным прорезным декором. Карнизы декорированы порезками с накладными деталями. Северный фасад имеет трехчастную композицию. В центральной трехосевой части в уровне второго этажа проходит крытая терраса с трехлопастными арками на столбах с прорезной парапетной решеткой и декоративным фризом; в северо-западной части - пятигранный ризалит с обработанным аналогично террасе балконом в уровне второго этажа и башенным завершением, представляющим приподнятую на гладком фризе сложных очертаний восьмискатную шлемовидную крышу; северо-восточная часть акцентирована выступающим объемом восточной веранды со скошенным углом. Междуэтажный филенчатый декоративный пояс веранды разделен надвое профилированной горизонтальной тягой, нижний ряд филенок заполнен накладной резьбой, верхний обшит калёвкой. В интерьерах сохранились печи, элементы художественной отделки.

Фундаменты основного здания гранитные, ленточные, лаги пола и стены пристройки опираются на столбчатые, из силикатного кирпича фундаменты (имеются трещины и деформации). Цоколи из гранитных блоков с продухами, присутствуют следы сильного намокания, биопоражение, отмостка отсутствует.

Наружные капитальные стены основного объема бревенчатые, северо-западной и восточной веранд - каркасно-засыпные. Отклонений стен от вертикали, не выявлено. Частично деформирована тесовая обшивка веранд, имеются следы намокания и биопоражения стен.

Оконные проёмы первого этажа стрельчатые, второго - прямоугольные с мелкой расстекловкой верхних фрамуг, заполнения деревянные, одиночные, одно- и двустворчатые с фрамугой. Геометрия некоторых оконных проёмов нарушена (северо-западная веранда). Оконные рамы окрашены, наблюдается отслоение красочного слоя, следы рассыхания древесины.

Кровля вальмовая, стропильные конструкции деревянные. Крыша покрыта фальцованным оцинкованным железом (железо со следами ржавчины), по периметру кровли устроен водосток, водосточные трубы частично утрачены).

Западный ризалит завершён восьмискатной, сложных очертаний шлемовидной крышей со шпилем.

Наружные лестницы веранд деревянные, ступени сильно прогнили, столбовые фундаменты под ними имеют трещины.



Планировка здания претерпела незначительные изменения (дополнительные перегородки во втором этаже). В дверных проёмах с прямоугольным завершением частично сохранились исторические двери, окрашенные, одно и двухстворчатые (с расстекловкой в верхней части), филёнчатые. Из элементов внутреннего декоративного убранства две сохранившиеся печи имеют трещины и утраты кирпичной кладки, а также подшивные потолки, покрытые многочисленными слоями краски.

Подведенные под одноэтажную пристройку с южной стороны основного объема столбчатые фундаменты из силикатного кирпича указывают на ее позднее (послевоенное) происхождение. Строение, условно обозначенное на месте этой пристройки на плане 1913 года, существенно отличается от нее. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что первоначальная (историческая) южная пристройка к основному объему здания была значительно меньше по своим габаритам, чем современная. Изображения этой пристройки не сохранились.

10.4. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация: «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения "Дача А. М. Юхневича", капитальный ремонт и реставрация в части приспособления для современного использования», - разработана ООО АКБ «ПетроГрадПроект», имеющим лицензию Министерства культуры РФ от 07.08.2013 № МКРФ 01005 на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и свидетельство СРО от 12.07.2012 № 0493.02.2011-7811131800-П-099 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Проектная документация разработана на основании договора на проектные работы от 07.10.2015 № 29-10-15-П и утвержденного Заказчиком технического задания, составленного в соответствии с заданием КГИОП от 18.03.2014 № 2-4590-2 на научно-исследовательские, проектные и производственные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения.

Состав и содержание представленной на экспертизу проектной документации оценивается в рамках настоящей экспертизы в соответствии с требованиями письма Министерства Культуры РФ от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП. «Разъяснения о научно-проектной и проектной документации» и задания КГИОП.

Экспертная оценка проектной документации выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Проектная документация представлена на экспертизу в следующем составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. Шифр 29-10-15-ПЗ. Том 1.



Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Шифр 29-10-15-ПЗУ. Том 2.

Раздел 3. Архитектурные решения. Шифр 29-10-15-АР. Том 3.

Раздел 4. Конструктивные решения. Шифр 29-10-15-КР. Том 4.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений: Подраздел 1. Электроснабжение внутреннее. Шифр 29-10-15-ЭС. Том 5.1. Подраздел 2. Водоснабжение и водоотведение внутреннее. Шифр 29-10-15-ВК. Том 5.2. Подраздел 3. Отопление, вентиляция, тепловые сети внутренние. Шифр 29-10-15-ОВ. Том 5.3. Подраздел 4. Слаботочные сети. Шифр 29-10-15-СС. Том 5.4.

Раздел 6. Проект организации реставрации. Шифр 29-10-15-ПОР. Том 6.

Раздел 11. Дефектная ведомость. Шифр 29-10-15-ДВ. Том 11.

Раздел 12. Иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами: Подраздел 1. Натурное обследование и методики реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов ДПИ. Шифр 29-10-15-МР1. Том 12.1. Подраздел 2. Натурное обследование и методики реставрации фасадов. Шифр 29-10-15-МР2. Том 12.2.

В пояснительной записке (Раздел 1, Том 1, Шифр 29-10-15-ПЗ) изложены обобщенные сведения по всем разделам проекта.

Архитектурные решения.

Проектом предусмотрено:

- воссоздание исторического объемно-пространственного решения здания «Дачи А.М. Юхневича» с сохранением высотных отметок крыши и карнизов;
- демонтаж поздней одноэтажной остекленной веранды со стороны восточного фасада, с тамбуром и крыльцом, раскрытие исторической наружной стены восточного фасада;
- устройство нового крыльца в осях 1-2, в деревянных конструкциях с использованием исторического дверного проема восточного фасада;
- устройство отмостки здания (бульжник);
- реставрация цоколя из натурального камня (гранит);
- ремонт деревянного крыльца и ступеней веранды;
- фрагментарная реставрация срубов (в соответствии с дефектной ведомостью): вывешивание сруба с заменой отдельных венцов и установкой в необходимых местах протезов, полная замена окосячек проемов из бруса;
- капитальный ремонт с частичной заменой деревянных балок перекрытия 1-го этажа, междуэтажного и чердачного, вновь устанавливаемые балки выполняются по аналогии с историческими;

- реставрация стропильной системы с протезированием и частичной заменой элементов, с сохранением существующих габаритов и конфигурации крыши;
- замена кровли – устройство новой кровли из листовой кровельной стали с полимерным покрытием, на поверхности кровли не предусмотрена установка телевизионных антенн и других устройств;
- демонтаж всех элементов сохранившегося накладного декора фасадов здания с последующей реставрацией в условиях мастерской;
- воссоздание утраченных элементов декора по образцу сохранившихся деталей в оригинальном материале;
- реставрация сохранившихся и воссоздание утраченных столярных деревянных оконных и дверных заполнений в соответствии с дефектной ведомостью.

В интерьерах, согласно разработанному проекту планируются следующие работы:

- разборка существующей и сооружение на ее месте в историческом материале (дерево) новой лестницы с 1-го на 2-й этаж;
- демонтаж деревянных перегородок на 1-м этаже в осях 1-2 и 2-3;
- демонтаж деревянной перегородки в осях 1-2 на 2-м этаже;
- устройство новых перегородок (в историческом материале - дерево);
- замена напольного дощатого покрытия;
- замена обшивки потолков в комнатах - деревянная вагонка;
- в санузлах стены облицовываются керамической глазурованной плиткой на высоту 2,8 м.;
- устройство покрытия пола из керамической плитки в помещениях кухни, сан/узлов и бойлерной;
- реставрация сохранившихся исторических и восстановление утраченных столярных дверных заполнений (дверные заполнения внутренних проемов - деревянные, филенчатые, глухие и остекленные);
- реставрация изразцовых печей;
- устройство систем инженерно-технического обеспечения здания.

Конструктивные решения.

Проектом предусматривается устройство заглубленного монолитного железобетонного фундамента. Исторические гранитные блоки устанавливаются на железобетонный фундамент с сохранением исторических вертикальных отметок.

При устройстве фундаментов используется бетон В25, арматура АIII по ГОСТ 5781-82.

Гидроизоляция железобетонных конструкций выполняется путем обмазки битумной мастикой за два раза. Устройство отстки здания из булыжника обеспечивает отвод поверхностных вод от фундамента.

Фрагментарная реставрация срубов выполняется в соответствии с требованиями КГИОП, согласно проектным дефектным ведомостям и технологическим рекомендациям. Дефектные ведомости по срубам составлены на основе данных инженерного обследования ЗАО «БЭСКИТ» и натурных исследований. Требования к древесине для замены венцов и протезирования, а также рекомендации по защитной обработке сохраняемой и вновь вводимой древесины см. технологические рекомендации.

Основная технология работ – вывешивание сруба с заменой отдельных венцов и установкой, в необходимых местах, протезов. Предусматривается установка на срубы страховочных стяжек, во избежание деформаций в период производства работ. Проектом предусматривается полная замена окосячек проемов из бруса.

После окончания реставрационных работ осуществляется комиссия приемка отреставрированных венцов срубов, с участием представителей КГИОП.

Производится реставрация с частичной заменой исторических балок в перекрытиях; в заменяемых объемах – балки устраиваются по аналогии с историческими.

Существующие и вновь устанавливаемые деревянные элементы перекрытий обрабатываются огнебиозащитным составом II группы по технологии фирмы-производителя. Перед обработкой существующих деревянных элементов перекрытий следует провести очистку от коры и деструктированной древесины.

Полы на 1-м и 2-м этажах настилаются новые - дощатые по лагам.

По стропильной системе здания выполняется реставрация с протезированием и частичной заменой элементов. Протезирование элементов производится с использованием врубок вполдерева или лобовых. Сохраняемые элементы стропильной системы, а также новые деревянные элементы обрабатываются огнебиозащитным составом II группы по технологии фирмы-производителя. Перед обработкой следует провести очистку элементов от коры, деструктированной древесины. Древесина вновь устраиваемых деревянных элементов не ниже II класса по ГОСТ 8486-86.

Кровля выполняется из листовой кровельной стали с полимерным покрытием по дощатой обрешетке.

Функциональное зонирование помещений.

Проектом предусмотрено сохранение и восстановление исторической планировочной структуры здания с незначительными изменениями в рамках приспособления объекта для современного использования.

На 1-м этаже устраиваются помещения: передняя, гостиная, столовая, веранда, холл, кухня, сан/узел, бойлерная. В помещениях передней и гостиной сохраняются две подлежащие реставрации трапецевидные в плане печи, входящие в перечень предмета охраны объекта культурного наследия.

На 2-м этаже располагаются: комнаты, коридор, сан/узлы, веранда, балкон, терраса.

Вертикальная связь осуществляется с помощью вновь устраиваемой деревянной лестницы, расположенной в северо-восточной части здания, на месте исторической, не входящей в предмет охраны.

Электрооборудование, отопление, водоснабжение и канализация.

Трассы прокладки электрооборудования уточняются на этапе рабочей документации. Для обеспечения электроснабжения системы пожарной сигнализации проектной документацией предусматривается установка локальных источников бесперебойного питания, обеспечивающих требуемое время автономной работы.

Источником теплоснабжения для системы отопления является котел Valiant VU 362/3-5 с бойлером uniSTOR VIHHR 150. Бойлерная расположена на 1-ом этаже в помещении № 8. Теплоносителем для системы отопления является горячая вода с параметрами 80-60°C.

Система отопления – двухтрубная, коллекторная, тупиковая. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы "Radik" (Чехия). На стояках предусматриваются ручные балансировочные и запорные клапаны ф."Danfoss" (Дания), которые позволяют осуществить гидравлическое регулирование системы и имеют встроенный дренажный кран для слива.

Для возможности местного количественного регулирования теплоотдачи отопительных приборов во всех помещениях на входе в прибор устанавливаются регуляторы расхода теплоносителя RA-N фирмы «Danfoss».

Терморегуляторы позволяют: исключить перегрев помещений, например, в переходный период; обеспечить минимальный необходимый уровень теплопоступлений в помещения с периодическим пребыванием людей; экономить 15% тепла на отопление за счет компенсации тепловыделений, поступающих в помещение за счет солнечной радиации; обеспечить комфортные условия для находящихся в помещении людей.

Магистральные трубопроводы системы отопления изолируются эластомерным теплоизолятором «Armaflex HT», фирмы «Armacell». Трубопроводы проектируются с уклоном не менее 0,002. Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок следует прокладывать в гильзах из негорючих материалов. Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов следует предусматривать негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости ограждений.

На усмотрение Заказчика возможно 2 варианта обеспечения объекта водой. Первый – от городских сетей, второй – от скважины. В рамках настоящего проекта точки подключения не определены.

Магистральные трубопроводы прокладываются вдоль стен. От магистральных сетей к приборам делаются ответвления. На ответвлениях к сантехприборам устанавливается запорная арматура. Магистральные трубопроводы и стояки холодного и горячего водоснабжения, изолируются гидрофобизированными цилиндрами THERMAFLEX.

Приготовление горячей воды производится в бойлерной котлом Vaillant turboTECplus VU 242/3-5 24кВт с бойлером ГВС Vaillant тип uniSTOR VIHHR 150, 150л. Резервирование горячего водоснабжения не предусмотрено.

Здание оборудуется бытовой канализацией. Проектирование сетей канализации выполняется с учётом гигиенических требований. Бытовые стоки самотеком сбрасываются в дворовую сеть бытовой канализации по двум проектируемым выпускам диаметром 110 мм. От дворовой сети на усмотрение Заказчика стоки поступают либо в септик, либо в городскую систему канализации.

Проектом предусмотрено устройство 2-х канализационных стояков в помещении санузла и бойлерной. Для прокладки стояков в перекрытии предусматриваются отверстия д. 120 мм.

В уровне 2-го этажа во внутренней деревянной стене по оси «2» предусматривается устройство отверстия д. 50 мм на высоте не более 0,1 м от уровня чистого пола для прокладки канализационного лежака и отвода сточных вод из с/у.

Вентиляция и кондиционирование.

Проектом предусматривается естественное проветривание через окна.

Кондиционирование на данном этапе не предусмотрено. Возможно применение систем кондиционирования без установки снаружи на фасады здания. Наружные блоки возможно предусмотреть на балконах, таким образом, чтоб их не было видно с улицы.

Обеспечение пожарной безопасности.

Для обеспечения безопасной эвакуации и спасения людей из здания в начальной стадии пожара запроектирована пожарная сигнализация с звуковым оповещением.

В каждом помещении расположены дымовые датчики, на чердаке – тепловые. Датчики – беспроводные, адресные, с анализом состояния датчика (норма, неисправность, пожар).

В качестве приемной аппаратуры АУПС принято оборудование ГК «АРКАН» с беспроводными датчиками, с беспроводной системой контроля состояния датчиков и беспроводной системой передачи сигналов управления (сирены).

Для объекта выбрана система беспроводной связи на базе Wi-Fi роутеров, подключенных к любому оператору, поддерживающих как протоколы беспроводной связи 4G так и к обычной телефонной линии. На 1-ом и 2-ом этажах устанавливается по одному роутеру 300Мбит/с.

В состав проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А, включены методики реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов декоративно-прикладного искусства (Шифр 29-10-15-МР1, Том 12.1.) и методики реставрации фасадов (Шифр 29-10-15-МР2, Том 12.2.)

Методики реставрации фасадов.

На основании проведенного визуального обследования и «Результатов технического обследования конструкций здания», выполненного ООО «БЭСКИТ», возможно сделать основные выводы:

1. Основные конструкции здания подлежат реставрации с заменой элементов, потерявших несущую способность. Объем и перечень заменяемых и протезируемых элементов определяется проектом.

2. При проведении реставрационных работ предусматривается защитная обработка сохраняемых элементов, новые воссозданные элементы устанавливаются с соблюдением мер по защитной обработке древесины.

3. Технологические рекомендации содержат как общие указания по реставрации деревянных конструкций, так и конкретные рекомендации по ликвидации дефектов.

4. Перечень реставрационных мероприятий включает в себя:

- удаление разрушенных элементов;
- расчистка поверхности древесины от красочных слоев, загрязнений;

- реставрация трещин в сохраняемых бревнах сруба, работа по утеплению швов между бревнами;

- защитная и декоративная обработка поверхности деревянных конструкций и декора здания в соответствии с проектом.

Общие рекомендации по реставрации и защите деревянных конструкций.

Для нормальной эксплуатации конструкций необходимо провести мероприятия по устранению условий, приводящих к развитию микроорганизмов - повышенная влажность воздуха или увлажнение конструкций. Необходимо создание условий по постоянному проветриванию чердачных помещений и обеспечение достаточной вентиляции в том или ином эксплуатируемом объеме.

Проведение работ по консервации и реставрации деревянных конструкций определяется современным состоянием конструкций, наличием тех или иных видов биопоражений поверхности древесины. Средства антисептирования и защиты древесины определяется видом дереворазрушающих грибов, для чего используются данные микологического анализа образцов с проблемных участков конструкций.

При необходимости, для сохранения оригинальных элементов, может производиться укрепление частично разрушенной древесины. Данные мероприятия определяются конструктивным проектом с дополнительным усилением элементов конструкций, обеспечивающих долговременную безопасную эксплуатацию с последующей антипиренной и антисептической обработкой.

Для проведения реставрационных и консервационных работ применяются сертифицированные материалы, в состав которых входят фунгицидные вещества, препятствующие развитию грибов.

Перед применением препаратов древесина очищается от пыли, грязи.

Деструкция с поверхности древесины удаляется вручную, механически с помощью стамесок и др. инструмента.

Требования к древесине для замены утрат элементов.

Данные требования распространяются на древесину, используемую как для изготовления недостающих деталей элементов, так и вставок и проведения иных ремонтных работ.

Для реставрации деревянного резного декора используется древесина сосны.

Древесина, используемая в реставрации, должна иметь влажность 10-12% (воздушно-сухая древесина), не иметь признаков гнили и червотчины.

Древесина не должна содержать сквозных трещин, табачных и лапчатых сучков, а также проявлений свилеватости.

В элементах из новой древесины не допускается наличия здоровых сучков и косослоя.

Перед установкой деревянный элемент должен быть антисептирован фиксирующимися в древесине составами, стойкими к воздействию влаги.

Древесина обрабатывается перед изготовлением из неё деталей для установки в изделие.

После обработки сырьевая древесина высушивается до требуемой влажности и идёт в работу.

Режим сушки не должен допускать деформации древесины.

Требования по влажности древесины для отдельных элементов и конструкций приведены в таблице 1.

Препараты для антисептирования древесины.

В результате микологического анализа установлено, что биоразрушителями являются грибы рода плесневых и домовых, поэтому рекомендуется применить следующие препараты:

Для плесневых грибов рекомендуется применить препарат «Полисепт» фирмы «Фарма-Покров». Применяется 3% раствор в воде, двукратное нанесение кистью и высушивание поверхности.

В зонах разрушения древесины домовыми грибами рекомендуется применить материал фирмы «Remmers» - Adolit- M- Flussig - средство для устранения и профилактики домового грибка. Обработка производится по технологии фирмы-поставщика.

Для удаления смолы с поверхности древесины производится с использованием следующих составов: водный 25% раствор ацетона, смесь 25% водного раствора ацетона с 5% водным раствором соды в соотношении 4:1.

Растворы готовятся отдельно. Раствор ацетона готовится путём смешивания 25 объёмов ацетона с 75 объёмами воды. Раствор соды готовится путём растворения 50 г соды в литре воды. Для приготовления рабочего состава оба раствора сливаются в соотношении 4 объёма раствора ацетона с 1 объёмом раствора соды. При составлении раствора ацетона и воды употреблять горячую воду (60-80 °С).

При выполнении операции по обессмоливанию поверхности растворы наносятся на участок древесины с помощью травяной щётки. Омыленную смолу смывают с поверхности тёплой водой (не менее 25 °С) или 2-3% раствором соды при температуре раствора 30-40 °С.



Материал для уплотнения между венцами стен.

Для герметизации стен между венцами рекомендуется использовать межвенцовый войлок (Лен-Джут и Евролен). Межвенцовый войлок изготавливается на специальной валичной машине. Особенность этого материала в том, что льняное или джутовое полотно скрепляется собственными волокнами, за счет пробивки особыми иглами. За счет этого достигается особая плотность и однородность материала.

*Рекомендации по обработке элементов, имеющих поражения грибом *Antrodia vaillantii* и плесневыми грибами.*

При наличии биопоражений белым домовым грибом элемент конструкции удаляется с памятника с условием удаления и здоровой части элемента на длину 70- 100 см от зоны поражения. Удаленные части конструкций складываются отдельно, вывозятся с памятника и уничтожаются сжиганием. Удаленные элементы конструкций протезируются новой древесиной. При проведении данного вида работ проводится обработка не только новой и старой древесины, но и всех конструкций в данном помещении, в том числе и кладки, если таковая имеется. Обработка проводится для уничтожения мицелий различного вида грибов. Обработка проводится методом, описанным ниже, с нанесением пены препарата. Для обработки рекомендуется препарат фирмы «Реммерс» **Adolit M flüssig** жидкий концентрат для защиты от домового грибка в кладках и древесине.

При применении состава рекомендуется зачистить элементы в зонах отбора образцов до плотной древесины. Нанесение препарата производится в виде пены. Обработка древесины при данном применении может производиться за один проход. Концентрация нанесения: 10 % раствор (1 кг Adolit M flüssig на 9 л воды). Не требуется добавка тензидов. Соотношение пропитывающего состава в пене должно быть между 1:25 и 1:50. Обработке подлежат не только имеющие видимые поражения древесины, но и внешне здоровая древесина.

Обработка против жуков.

Обработку древесины против жуков древоточцев выполняется препаратом Remmers HWT. Препарат представляет собой жидкое, прозрачное средство для защиты древесины на основе растворителей, обладает слабовыраженным запахом. Имеет хорошую смачивающую способность и быстро проникает в древесину. Продукт наносится кистью, инъектированием через просверленные отверстия; нанесение мелкокапельным распылением допускается только в закрытых помещениях.

Рекомендации по укреплению и восполнению утрат деревянных элементов.

Мероприятия по обработке древесины выполняются на открытых конструкциях со стороны чердака, направлены на сохранении элементов имеющих поражения. Далее проводятся конструктивные мероприятия по усилению конструкций (при необходимости)

и воссозданию первоначальной конструкции. Обработка препаратами на основе изоцианатов не только укрепляет древесину, но и производит сильный антисептический эффект.

Укрепление древесины.

Продукты деструкции древесины удаляются с участка механически, доочистку поверхности сохранившей форму древесины провести с помощью твёрдой щётки или веника. Укрепление поражённых участков производится путём нанесения готового к употреблению состава 2379AIDOL PU Holzvefestigung на подготовленную поверхность. Нанесение препарата производится кистью или инъекцией шприцом до полного насыщения древесины материалом. Расход материала определяется, исходя из результатов пробных укреплений. Введение препарата в древесину проводится в несколько рабочих циклов по схеме «свежее по свежему» до затвердевания материала. После затвердевания материала пропитка прекращается.

Антипиренная и антисептическая обработка.

Для профилактической обработки деревянных конструкций рекомендуется препарат комплексного действия - Антипиросепт ББ-11 предназначен для длительной защиты древесины и материалов на ее основе от дереворазрушающих, плесневых, окрашивающих грибов, профилактика появления насекомых, а также от возгорания. Данный препарат представляет собой водный раствор на основе соединений бора. Прозрачная, бесцветная жидкость, без запаха не изменяет текстуру и внешний вид обрабатываемой поверхности, не окрашивает древесины, экологически безопасен, не выделяет в окружающую среду вредных веществ, не повышает гигроскопичности древесины.

Ликвидация трещин сруба.

Для герметизации и защиты образовавшихся усадочных трещин рекомендуется использовать ПИНЬЯЛАК СИЛАНТ (PINJALAC SEAL) фирмы «Tikkurila».

Для финишной обработки рекомендуется применить лессировочный прозрачный лак Пиньялак Солид.

Реставрация оконных и дверных заполнений.

Оконные и дверные заполнения демонтируются и реставрируются в условиях мастерской. Перед началом работ проводится дополнительное обследование столярных изделий для определения дефектов и выбора деревянных элементов, которые будут демонтироваться, и реставрироваться в условиях мастерской (или полностью заменяться). Решение о замене существующих деревянных деталей в случае их неудовлетворительного состояния принимается комиссионно в присутствии архитектора КГИОП.



Воссоздание утраченных элементов производится в деревянных конструкциях по существующим образцам или на основании исторических аналогов. Воссоздание полностью разрушенных или замена имеющих биопоражение нижних отливов оконных рам выполняется по имеющимся аналогам.

При наличии мелких дефектов древесины может применяться программа на алкидных связующих (например, фирмы «Капарол») или окраска масляной краской фирмы «Капарол». Это обусловлено необходимостью использования шпаклёвочных составов для устранения мелких дефектов отделки. Перед началом работ проводится дополнительное обследование отделки столярных изделий для определения дефектов и выбора фрагментов древесины, подлежащей удалению (полная замена) или демонтажу и реставрации в условиях мастерской. Определяется объём удаления деструктурированных фрагментов древесины. Перед окраской поверхности древесины должна быть обработана огнезащитным составом. Марка антипирена согласовывается с Государственной пожарной инспекцией в зависимости от необходимой степени огнестойкости столярных заполнений.

Удаление древесины с признаками биопоражения выполняется механически. Поверхностные мицелии, а также все поражённые места удаляют в долевом направлении вокруг видимой зоны поражения. Сохраняемая древесина на участках поражения обрабатывается составом ADOLIT M fluessig (фирма «РЕММЕРС»). Состав используется при поражении древесины белой пористой губкой, домовым грибом, плесенью, водорослями и мхами. В состав антисептика входят следующие основные антисептики: 12% щелочной борат и 20% бензалкониумхлорид. Состав наносится кистями. Для нанесения кистью изготавливают 10% раствор (9 частей воды и 1 часть концентрата Адолита М fluessig). Концентрированный раствор добавляется в воду при постоянном перемешивании. Антисептические растворы ADOLIT M fluessig используются только в зонах биопоражения древесины и при обработке древесины, которая будет устанавливаться на этих участках. Исключается обработка всей поверхности древесины фасада. Для инъектирования трещин раствор должен быть 50 % концентрации (разводится водой в соотношении 1:1) или продукт применяют неразбавленным. Растворы антисептика могут применяться только специалистами.

Расчистка поверхности древесины от красочных слоёв выполняется комбинированно: с помощью смывок (профилированные участки) и термофена (плоскости). Смывки на основе метилен хлорида, например «Смывка для старой краски» фирмы «Менделеев» или «Юг» или АФТ-1 (ТУ 6-10-1202-760), наносится на поверхность толщиной 1-2 мм (Менделеев) и выдерживается на поверхности на поверхности от 15 до 30 мин в зависимости от толщины слоя. Смывка АФТ-1, наносится кистью на поверхность

и укрываются полиэтиленом на 15-30 минут. После набухания размягченные слоями краски удаляются аккуратно шпателем. При необходимости, смывки наносятся многократно. Промывка поверхности, очищенной от краски, производится водой с добавлением поверхностно-активного вещества «Полидез» или уайт-спиритом (в зависимости от марки смывки) Промывка проводится коротко обрезанной щетинной кистью и ветошью. После высыхания, поверхность обезжиривается с помощью растворителей № 646 или №647 ватно-марлевым тампоном. При необходимости поверхность оконных заполнений прокурируется.

Расчистка плоскостей выполняется с использованием термофенов, струёй горячего воздуха. Применяются, профессиональный электроинструмент с регулировкой температуры воздушной струи, например фирмы «Метабо». Обработка поверхности производится струёй воздуха при температуре не выше 350⁰С. Размягчённые красочные слои удаляются с помощью металлическим шпателем. Доочистка поверхности от остатков красочного слоя выполняется с помощью цикли. Остатки смолы или участки древесины пропитанные смолой обрабатываются тампонами смоченными смесью ацетона и скипидара (пинена) до удаления загрязнений. Допускается использование компрессов на основе скипидара с добавлением 30-40% ацетона на основе целлюлозных волокон. Компресс устанавливается на расчищаемый участок до высыхания. Операция может выполняться многократно до полного удаления смолы из древесины.

Участки древесины со следами поверхностной деструкции обрабатываются абразивным полотном среднее звена. Прошкуривание поверхности выполняется до здоровой древесины.

Небольшие по площади, разрушенные в результате биопоражения или старения участки древесины, смоляные карманы и гнилые, выпадающие сучки высверливаются с помощью электроинструмента или вырубаются с помощью стамесок. Восполнение утраченных фрагментов выполняется древесиной хвойных пород с влажностью не более 10%. В качестве адгезива используются тёплые водные (30-40% концентрации)растворы мездрового клея с добавлением в качестве антисептика Катамина АБ (3% от сухого веса клея).

Элементы, имеющие ослабление клеевых соединений на участках сопряжений демонтируются, разбираются в условиях мастерской. Удаление клея из швов выполняется ватными компрессами с этиловым спиртом (участок герметично закрывается полиэтиленовой плёнкой) и с использованием тонких металлических щупов. После разборки удаления остатков деструктированного клея производится механически. Переклейка рам производится на растворы животного клея. Трещины в древесине расшиваются и зареиваются рейками на раствор мездрового клея с последующим



выравниванием вставок по форме. После выполнения всех операций по реставрации основы поверхность древесины обрабатывается 3% раствором «Росима-110».

Воссоздание полностью разрушенных фрагментов столярных изделий выполняется древесиной хвойных пород с влажностью не более 10%. Перед установкой крупных утрат необходимо выполнить удаление смоляных карманов и сучков с восполнением этих участков пробками из кондиционной древесины. Не допускается использование заготовок имеющих признаки биопоражения (фрагментарное окрашивание древесины, лётные отверстия и т.п.). Воссозданные участки облицовки обрабатываются 3% раствором «Росима-110» (фирма «АСИМА») или водным раствором 20% раствором буры и борной кислоты (соотношении 1:1). Установка фрагментов облицовки и крупных утрат производится на саморезы с защитным антикоррозионным покрытием.

Окраска поверхности может выполняться программой «Дифундин» (фирма «Аллигатор»). В программу входит грунт и краска. Окраска выполняется за два раза. При использовании этой красочной программы поверхность древесины не обрабатывается раствором олифы. Ниже предлагается окраски по технологии фирмы производителя составов. Программа применения красочной системы Дифундин (Diffundin /ALLIGATOR) для защиты поверхностей сохраняющих и не сохраняющих размеры деревянных элементов из новой древесины, а также из древесины со старой деструктурированной олифой. Окраска производится по технологии фирмы производителя (ЗАО «Кайман»).

При наличии на поверхности древесины большого количества небольших по размеру дефектов, которые не могут быть удалены шлифованием: сколы, вмятины и утраты возникает необходимость фрагментарного шпаклевания поверхности. В этом случае можно использовать красочные программы на алкидных связующих в которые входят составы для шпаклевания. Это программы фирмы «Капарол». Поверхность древесины после нанесения антисептика обрабатывается грунтом, входящим в программу, после чего выполняется восполнение небольших утрат шпаклёвкой, которая после высыхания обрабатывается по форме механически, поверхность обеспыливается и окрашивается алкидной краской необходимой фактуры за два раза.

Окраска поверхности выполняется за два слоя алкидной эмалью Capalac Seidenmatt-Buntlfck. Нанесение производится кистью, валиком или аппаратами безвоздушного распыления. Примерный расход эмали составляет 100-120 мл/м². Время сушки между слоями составляет 6-8 часов.

При выборе в качестве защитно-декоративного покрытия масляную краску на натуральной льняной олифе (фирмы «Капарол») после зареивания трещин и восполнения утрат древесины (вставки древесины в зоны дефектов) эти участки проклеиваются бязью

на растворе животного клея. После чего зоны мелких дефектов и поверхности проклеенные тканью (бязью) шпаклюются тонко меловой клеево-масляной шпаклёвкой с помощью шпателя. Перед шпаклеванием поверхность обрабатывается раствором антисептика. По форме шпаклёвка обрабатывается после высыхания механически с помощью абразивного полотна. После чего поверхность обеспыливается, и горячей олифой обрабатывается горячей натуральной льняной олифой (например, фирмы «Тиккурила»). Нагревание олифы выполняется только на водяной бане. Окраска поверхности Caradur LeinolFarbe производится с помощью кисти за два раза с просушиванием каждого слоя.

Реставрация декоративной резьбы.

Краска, грунтовка и шпаклёвка с поверхности древесины удаляется с помощью комбинации методов очистки поверхности: термодеструкции, химического и механического способов разрушения и удаления старой краски. Снятие краски с помощью термодеструкции производится с применением термофена и шпателя и используется для удаления плотных слоёв краски. Рабочая температура термофена 600 градусов Цельсия. При этой температуре происходит деструкция связующего краски и она достаточно легко отделяется от основы. Рекомендуется работать в «четыре руки». Один человек осуществляет нагрев, второй – снятие краски в рабочей зоне термофена. Размягченные окрасочные слои удаляются с помощью шпателей из твердых пород древесины или пластмассы. При наличии участков деструктурированной или рыхлой древесины расчистка поверхности производится с помощью смывок АФТ-1. Доочистка поверхности от остатков размягчённого окрасочного слоя и смывки осуществляется тампонами с помощью ацетона. Для удаления остатков клея поверхность детали смачивается горячей водой с помощью кисти. После набухания и размягчения клея он удаляется с поверхности механически. При необходимости операцию выполняют многократно.

Заделка трещин производится рейками или клиньями, выпиленными из сухой древесины сосны. В процессе заделки трещины края трещин выравниваются стамеской; трещина зачищается, ей придаётся клиновидное или прямоугольное сечение; вклеивается подготовленный материал; удаляются излишки рейки или клина; для вклейки реек и клиньев используется раствор мездрового клея (ГОСТ 3252-80) с добавкой 10-20% костного клея (ГОСТ 2067-80) с введением Катамина АБ в качестве антисептика (до 1%).

Обработка поверхности производится путём лёгкой циклёвки древесины и шлифовки поверхности мелкозернистой шлифовальной шкуркой (№3,4 или 5). После финишного шлифования поверхности удаляют волокна, предварительно смачивая поверхность водой и снимая волокна после просушивания с помощью мелкозернистой шкурки № 3,4 или 5. В качестве финишного покрытия рекомендуется применить

лессировочное покрытие Pinotex Tinova Professional, по колеру, определяемому архитектурным проектом и согласованным органами охраны памятников - КГИОП.

Методики реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов декоративно-прикладного искусства.

Методикой реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов декоративно-прикладного искусства предусмотрено проведение работ по реставрации включенных в предмет охраны печей с реставрацией подлинных и воссозданием утраченных изразцов в условиях специализированной мастерской квалифицированными специалистами-реставраторами.

На основании проведенных обследований установлено, что изразцы облицовки печей выполнены керамической массой светло желтого цвета с ангобой. Изразцы были окрашены масляной краской, позднее были перекрашены другим колером. В процессе эксплуатации облицовка печей частично утрачена, отдельные элементы имеют утраты, сколы. Кирпичная кладка массива печей нарушена и требует реставрационного вмешательства.

Выявлены следующие дефекты: окраска поверхности изразцов, мелкие и крупные утраты керамического черепка, деструкция шовного раствора, отслаивание керамической облицовки от массива кладки, реставрационные вставки, не соответствующие по свойствам и виду оригинальным деталям, разрушение кирпичной кладки печей, отсутствие печной фурнитуры.

Производство реставрационных работ рекомендуется выполнять по следующей технологической схеме: подготовительные работы, демонтаж керамической облицовки печей для реставрации в условиях мастерской - расчистка от всех типов загрязнений, склейка расколотых деталей, воссоздание полностью утраченных деталей. реставрация кирпичной кладки массива печей, установка облицовки по месту, окраска поверхности печи по колеру. В рекомендациях предусматривается восполнению утрат облицовочных плиток из шамота, покрытых с поверхности ангобой.

Технология реставрации керамической облицовки печей и каминов.

Перечень основных реставрационных мероприятий: Демонтаж облицовки каминов и печей. Упаковка изразцов в жесткую тару, для транспортировки к месту реставрации с отметками места положения изразца на схеме, поэтапная фотофиксация. Очистка изразцов от всех типов загрязнений. Реставрация керамической облицовки - мастиковка утрат, укрепление керамического черепка (при необходимости), воссоздание ангобы методом холодной реставрации. Воссоздание элементов облицовки с копированием по сохранившимся аналогам. Установка отреставрированных изразцов по месту с элементами крепления из коррозионностойких материалов по историческому

аналогу на кирпичную кладку. Реставрация кирпичной основы печи - переборка кладки, реставрация кирпича (по методике реставрации керамики) с маркировкой кирпича при разборке. Воссоздание печной фурнитуры по проекту.

Демонтаж изразцов осуществляется с особой осторожностью, начиная с верхних карнизных рядов: расширяются межизразцовые швы от старых затирочных материалов с помощью реставрационных инструментов (скарпель, киянка). Далее разбирается кирпичная кладка навершия камина, после чего снимается верхний ряд изразцов. Раствор между кладкой и изразцом удаляется с помощью шпателей и щетинных кистей, привязка изразцов к кирпичной кладке обрезается специальными ножницами по металлу. Производится расчистка тыльной части (румпа) от остатков кладочного раствора. Для удаления глиняно-песчаного раствора из румпа, изразцы предварительно замачивают в воде. Далее производят очистку ручным способом: плотные слои раствора удаляют при помощи скальпеля и киянки, аккуратно выбивая раствор из румпа, остатки раствора вычищают нейлоновыми щетками. Изразцы упаковывают в жесткую тару для транспортировки. Упаковка проводится строго по рядовке местоположения изразцов на печи или камине с примечанием на коробке (ящике) номера изделия, местоположения, количества изразцов.

Кирпичная кладка разбирается одновременно с изразцами, по рядам. Кирпич аккуратно снимается и складывается на деревянные настилы. В дальнейшем необходимо произвести выборку кирпича, отсортировав кирпич подлежащий к реставрации от кирпича не пригодного в дальнейшем использовании. Утраченные кирпичи восполняют кирпичом аналогичного размера и характеристик.

Монтаж керамических изразцов и кирпичной кладки производится в следующей последовательности:

В конструкции изразца с тыльной стороны есть пустотелая коробкообразная форма – «румпа», размерами меньше площади изразца. В стенках «румпа» есть два и более вертикальных отверстия, предназначенных для крепления изразца к кладке печи. Укладка изразцов традиционно выполняется вместе с кладкой печных рядов, синхронно, но не после кладки самой печи. Для укладки изразцов, соединения между собой и крепления к кладке печи используются стальные штыри, медная или отожжённая проволока, стальные скобы и глиняный раствор (порошок) с мелкими осколками битого печного кирпича.

Изразцы выкладывают всухую по будущему периметру печи или камина. Перед настоящей укладкой изразцы обязательно надо смочить в воде. Укладка изразцов начинается с нижнего горизонтального ряда. Сначала устанавливаются угловые изразцы, уровнем проверяют их горизонтальное и вертикальное положение. Между угловыми устанавливают прямые изразцы, их края должны тесно прижаться к соседним.

Пространство вокруг «румп» с тыльной стороны изразцов тщательно заполняют глиняным раствором, чтобы не оставалось даже мельчайших воздушных пустот. Одновременно с этим укладываемые кирпичные ряды печи должны прижиматься к тыльной стороне изразцов. Пространство между кирпичами и изразцами, заполненное глиняным раствором с вмешанными осколками глиняных печных кирпичей.

Для прикрепления изразцов к печной кладке в вертикальные отверстия «румпа» с тыльной стороны вставляют стальные штыри. Верхние концы штырей загибают, затем к ним прикручивают мягкую проволоку. Ее прикручивают и к середине штыря. Все мягкие проволоки по отдельности скручивают в косички, а их концы вмуровывают в свежие швы печной кладки, выполняемой синхронно с укладкой изразцов. Для соединения между собой края соседних «румпов» скрепляют проволокой - горизонтально и вертикально.

«Румп» каждого изразца заполняют глиняным раствором с мелкими осколками битого печного кирпича (важно использовать осколки только тех же самых кирпичей, из которых выложена и сама печь). Пространство между кирпичами и изразцами и вокруг «румпов» также заполняют глиняным раствором. Таким же способом укладывают и скрепляют все последующие ряды изразцов. Синхронно происходит и кладка печи, в швах которой замуровываются крепежные проволоки изразцов.

11. Обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы

В целях настоящей экспертизы проектные решения, предусмотренные экспертируемой проектной документацией, рассмотрены экспертами с точки зрения их обоснованности, соответствия выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, соответствия требованиям задания КТИОП КГИОП от 15.05.2014 № 2-4590-2 и требованиям обеспечения сохранности предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневич», утвержденного распоряжение КГИОП от 05.08.2015 № 10-332.

Экспертная оценка проектной документации выполнена экспертами на соответствие требованиям главы VII Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)».

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации экспертами установлено, что обследования объекта культурного наследия, выполнены в достаточном объеме для определения технического состояния здания, в том числе его отдельных конструкций, состояния материалов отделки фасадов и внутренней отделки помещений. Принятые проектные решения соответствуют выводам и рекомендациям проведенных обследований, являются обоснованными, направлены на обеспечение работо-

способного состояния конструкций, безопасной эксплуатации и на восстановление исторических объемно-планировочных решений здания.

Представленная на экспертизу проектная документация соответствует требованиям и рекомендациям задания КГИОП от 05.08.2015 № 10-332 в части видов предусмотренных работ, состава и содержания проектной документации.

По результатам анализа проектных решений, соотнесенных с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневич» экспертами установлено следующее:

«Объемно-пространственное и планировочное решение территории сохраняется. Проектом не предусмотрено изменение конфигурации территории в плане; местоположения границ территории; газонов обыкновенных; солитерных посадок сосны обыкновенной, березы пушистой, липы мелколистной; рядовая посадка из акации желтой вдоль Морской улицы, а также элементов планировки - садово-парковых дорожек (набивные из гранитных высевок розового цвета на щебеночном основании).

«Объемно-пространственное решение» «Дачи А.М. Юхневич» сохраняется. Проектом не предусмотрено изменение исторических габаритов и конфигурация здания, включая двухэтажную веранду на северо-западном углу и крыльцо, эркер с крытым балконом во втором этаже с башенным завершением и крытый балкон-террасу со стороны западного фасада. Исторические габариты и конфигурация сложной многоскатной крыши по деревянным стропилам, покрытой листовым железом; башенное завершение приподнятой на гладком фризе сложных очертаний восьмискатной шлемовидной крыши со шпилем также сохраняются без изменений.

«Конструктивная система здания» - сохраняется: проектом не усмотрено изменение месторасположения и материала исторических наружных и внутренних капитальных стен из бревен, исторических отметок плоских межэтажных перекрытий и стропильной системы.

Проектные решения разработаны с учетом сохранения и восстановления исторического объемно-планировочного решения в габаритах исторических капитальных стен и внутренних перегородок с раскрытием основного объема и демонтажем поздней пристройки с южной стороны.

«Архитектурно-художественное решение фасадов» сохраняется. Проектом предусмотрены работы по реставрации фасадов, включая исторические наружные капитальные стены из бревен, материал отделки стен крыльца и веранды (деревянная профилированная доска), а также всех подлинных накладных элементов декора, выполненных в технике пропильной резьбы. Гранитные блоки цоколя подлежат восстановлению на своих исторических местах после реконструкции подолья и замены сгнивших бревен в нижних венцах



сруба. Крыльцо веранды подлежит реставрации. Исторические габариты, местоположения и конфигурация всех оконных и дверных проемов сохраняются без изменений, подлинные исторические дверные и оконные заполнения подлежат реставрации с воссозданием утраченных в историческом материале по имеющимся аналогам.

Проектом реставрации внутренней отделки интерьеров и предметов декоративно-прикладного искусства предусмотрено проведение работ по реставрации включенных в предмет охраны двух угловых трапециевидных печей с реставрацией подлинных и воссозданием утраченных изразцов в условиях специализированной мастерской квалифицированными специалистами-реставраторами.

Таким образом, экспертами сделан вывод о соответствии решений, предусмотренных экспертируемым проектом, требованиям сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневич».

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами также установлено ее соответствие требованиям письма Министерства Культуры РФ от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснения о научно-проектной и проектной документации» и требованиям главы VII Федерального закона № 73-ФЗ.

12. Вывод экспертизы

Проектная документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А - «Сохранение объекта культурного наследия регионального значения "Дача А. М. Юхневича", капитальный ремонт и реставрация в части приспособления для современного использования», разработанная ООО АКБ «ПетроградПроект», СПб, 2015 г., в составе, указанном в пунктах 5 и 10.4 настоящего акта, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение экспертизы).



В.Э. Трушковский 25 января 2016 г.



В.И. Бубнов 25 января 2016 г.



Н.Б. Глинская 25 января 2016 г.



13. Перечень приложений к заключению экспертизы

Приложение № 1. Правовая и нормативно-техническая документация КГИОП

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации объекта экспертизы.

Приложение № 4. Правоустанавливающие документы.

Приложение № 5. Документы кадастрового и технического учета.

Приложение № 6. Проектная документация.

Приложение № 7. Копии договора с заказчиком и технического задания на проведение экспертизы.

Приложение № 8. Копии трудовых договоров с экспертами.

Приложение № 9. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 10. Копия лицензии.

Приложение № 11. Информация об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы.



Приложение № 1
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

Правовая и нормативно-техническая документация КГИОП

Перечень документов

П/п.	Наименование документа	Прим.
1.	Копия титульного листа акта по результатам государственной историко-культурной эксперт, выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, проведенной ООО «АК-Проект» в период с 26 июня по 10 октября 2014 с целью обоснования включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и об определении категории его историко-культурного значения (государственный эксперт Б. Е. Пастернак)	
2.	Копия Распоряжения КГИОП от 30.07.15 № 10-329 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»	
3.	Копия Приложения к распоряжению КГИОП от 30.07.2015 № 10-329. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, лит. А	
4.	Копия распоряжения КГИОП от 05.08.2015 № 10-332 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М. Юхневича»	

Акт

рассмотрен

24 декабря 2014

Пастернак Б.Е.

РЕГ. № 3-12590
24 АЕК 2014
№ 1008 АРХ. № 57

**Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия
«Дача (деревянная)», нач. XX в.,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5**

Москва

10 октября 2014 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена ООО «АК-Проект» в период с 26 июня по 10 октября 2014 г. (Приложения: копия государственного контракта, техническое задание, договор с экспертом).

Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры».

Государственный контракт № 4-14 от 25 июня 2014 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперт



Б.Е. Пастернак.

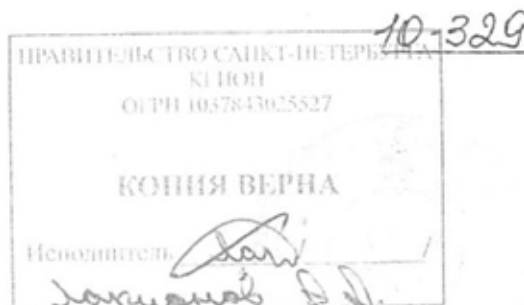


ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

30.07.2015

О включении
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации



В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-12520 от 24.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом Б.Е.Пастернаком, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.06.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача А.М.Юхневича» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Комарово, Морская улица, дом 5, литера А (Морская ул., 5) числящийся под номером 944 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

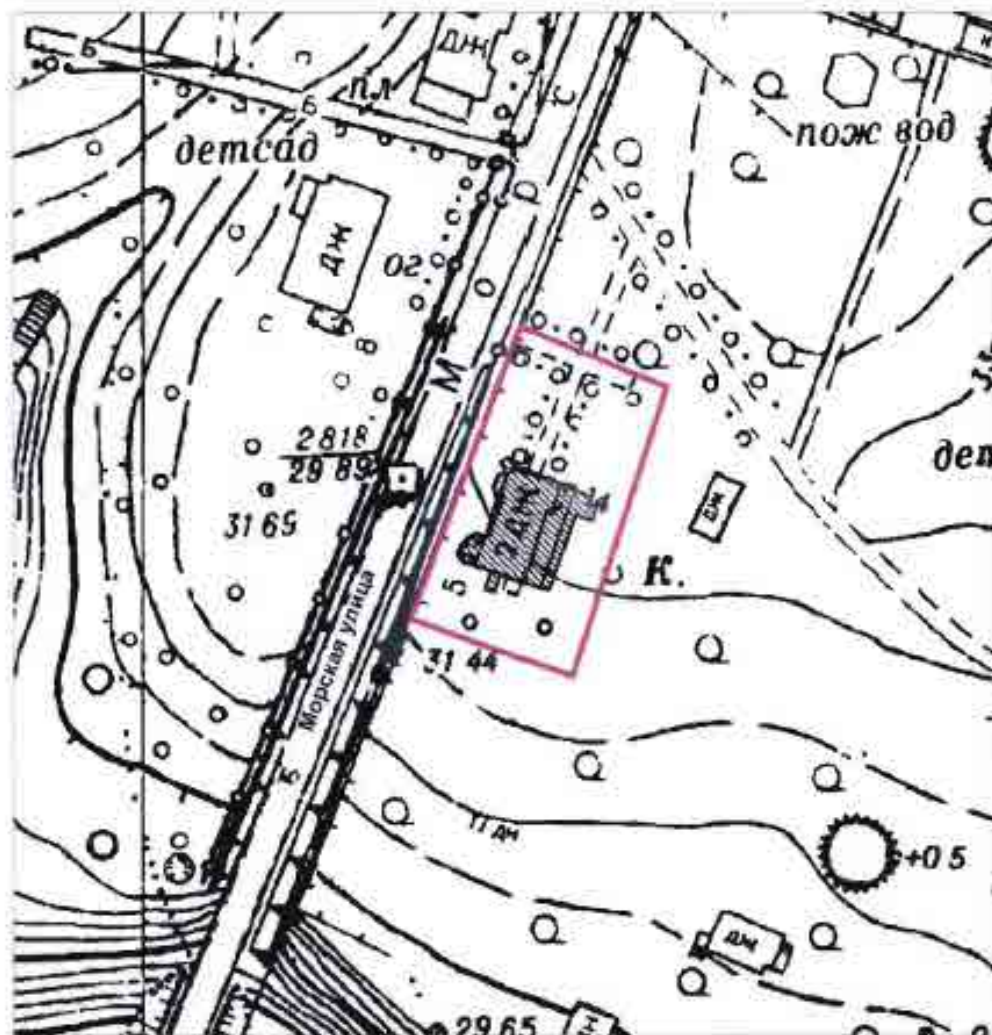
Председатель КГИОП

С.В. Макаров



**План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача А.М.Юхневича»
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д.5, литера А**

1. Схема границ территории объекта



Масштаб 1:1000

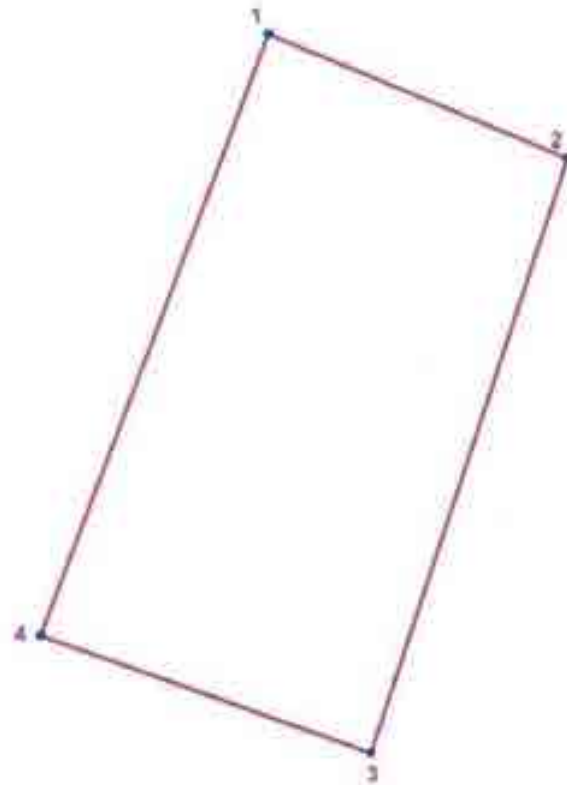
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: Граница территории объекта культурного наследия проходит по историческим границам земельного участка от точки 1 до точки 2 на юго-восток, от точки 2 до точки 3 на юго-запад, от точки 3 до точки 4 на северо-запад, от точки 4 до точки 1 по границе земельного участка, имеющего кадастровый номер 78:38:0022233:4.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

* * номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	121,5639625	85,0524546
2.	121,5555349	85,0725969
3.	121,5151649	85,0593302
4.	121,5231256	85,0371735



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

окуд

05.08.2015

№ 10-332

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача А.М. Юхневича»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.М.Юхневича», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская улица, дом 5, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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





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







Заместитель председателя КГИОП-
начальник управления государственного
учёта объектов культурного наследия

Г.Р.Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача А.М. Юхевича», нач. XX в.,
Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, лит. А

№	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	конфигурация территории в плане; местоположение границ территории; газоны обыкновенные; солитерные посадки сосны обыкновенной, березы пушистой, липы мелколистной; рядовая посадка из акашии желтой вдоль Морской ул.; элементы планировки – садово-парковые дорожки (набивные из гранитных высевок розового цвета на щебеночном основании).	
2	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация здания, включая двухэтажную веранду на северо-западном углу и крыльцо, эркер с крытым балконом во втором этаже с башенным завершением и крытый балкон-террасу со стороны западного фасада;</p> <p>исторические габариты и конфигурация сложной многоскатной крыши по деревянным стропилам, покрытой листовым железом; башенное завершение - приподнятая на гладком фризе сложных очертаний восьмискатная шлемовидная крыша со шпилем.</p>	 
3	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены из бревен; исторические отметки плоских межэтажных перекрытий; стропильная система.	

			   
4	Объемно-планировочное решение:	в габаритах исторических капитальных стен и внутренних перегородок.	

5	<p>Архитектурно художественное решение фасадов:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены из бревен; материал отделки стен веранды (деревянная профилированная доска); стены веранды - с накладными элементами в виде вертикальных и горизонтальных досок, образующих под окнами первого и второго этажей филеичатый пояс;</p> <p>фриз над окнами первого этажа с резьбой, тип (пропильная, накладная, в два цвета), рисунок;</p> <p>крыльцо веранды – стенки и ступени материал (дерево); поколь дома – материал (гранит, блоки); веранда на гранитных столбах;</p> <p>Западный фасад: наружные стены во втором этаже - брёвна тесаные; терраса-балкон и балкон эркера крытые с трехлопастными арками с завершениями в виде гирек, тип обработки (токарная работа), материал (дерево); арки на столбах; паряпетная решетка с пропильной резьбой, рисунок; декоративный фриз;</p> <p>арки и фриз с резьбой, тип (накладная, пропильная, в два цвета), рисунок, материал (дерево);</p>	     
---	---	---	---

исторические габариты, местоположение, рисунок оконных и дверных проёмов и заполнений, материал – дерево;

стрельчатые окна в первом этаже на западном фасаде, окна прямоугольные на северном, южном, восточном фасадах и во втором этаже западного фасада;

заполнение окон – витражное, верхние фрамуги – мелкоярусостекловка. Материал заполнения дверных и оконных проёмов – дерево; наличники (профилированные рамочные; накладной пропильный декор в два цвета – на стрельчатых окнах);

венчающий карниз большого выноса, подзоры с резьбой, тип (пропильный с накладным декором, в два цвета), материал (дерево)



			
6	<p>Архитектурно-художественное решение интерьеров:</p>	<p>пом. 1-Н (8) (площадь 16,2 кв. м): печь (угловая, трапециевидная в плане, двухъярусная с полочкой, с покоем, фризом и карнизом в обоих ярусах; облицовка (изразцы с рельефным орнаментальным рисунком растительного характера); материал (терракота); слева сверху – два кронштейна;</p> <p>пом. 1-Н (5) (площадь 13,2 кв. м) печь (угловая, трапециевидная в плане, двухъярусная с полочкой, с покоем, фризом и карнизом в обоих ярусах; облицовка (изразцы с рельефным орнаментом растительного характера, рисунок); материал (изразцы).</p>	 

Приложение № 2
к акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение
работ по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

Историческая иконография.

Перечень иллюстраций.

1. Дача Юхневич. Фотография 1907-1909 гг.
2. Дача Юхневич. Фотография конца 1900-х гг.
- 3-4. На веранде дачи Юхневич. Фотографии 1912 г.
5. Дача Юхневич. Фотография 1913 г.
6. Фрагмент плана дачного района Келломяки Финляндской железной дороги. 1913 г.
7. Дача Юхневич. Рисунок Ю. Ушакова. 1947 г.
8. Дача Юхневич. Фотография Д. С. Лихачева. 1978 г.
- 9-11. Лицевой фасад. Фотосъемка 24.04.1999.
12. Фрагмент подосновы ТГРИИ. 1970-е гг.
- 13-16. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 05.10.2003 г.
- 17-25. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 09.06.2010 г.
- 26-30. Интерьер. Фотосъемка 19.08.2010 г.
- 31-37. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 29.16.2010 г.
- 38-40. Интерьеры. Фотосъемка 07.03.2011 г.
- 41-42. Обмерные чертежи 2000 года.

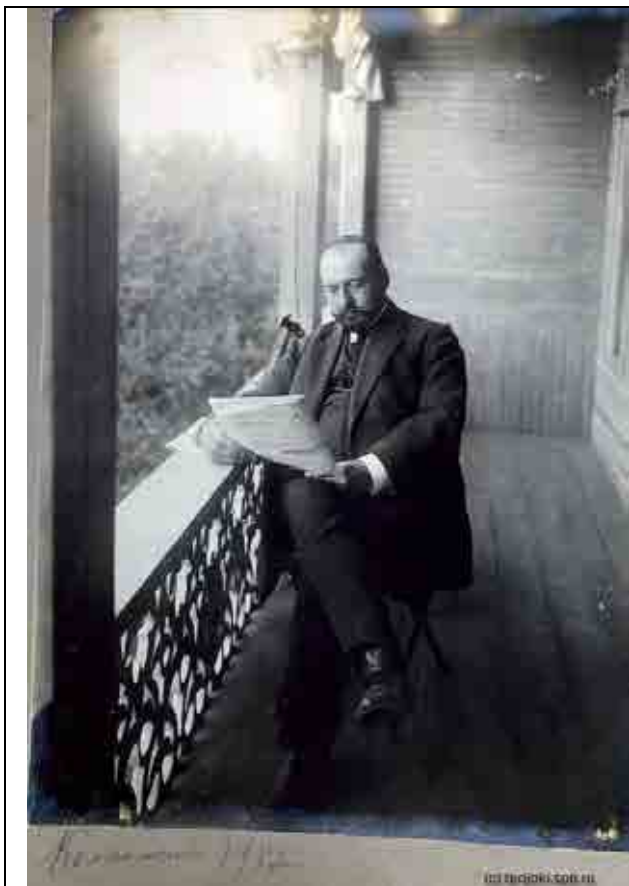


1. Дача Юхневич. Фотография 1907-1909 гг.



(с) Из коллекции С. Ренни

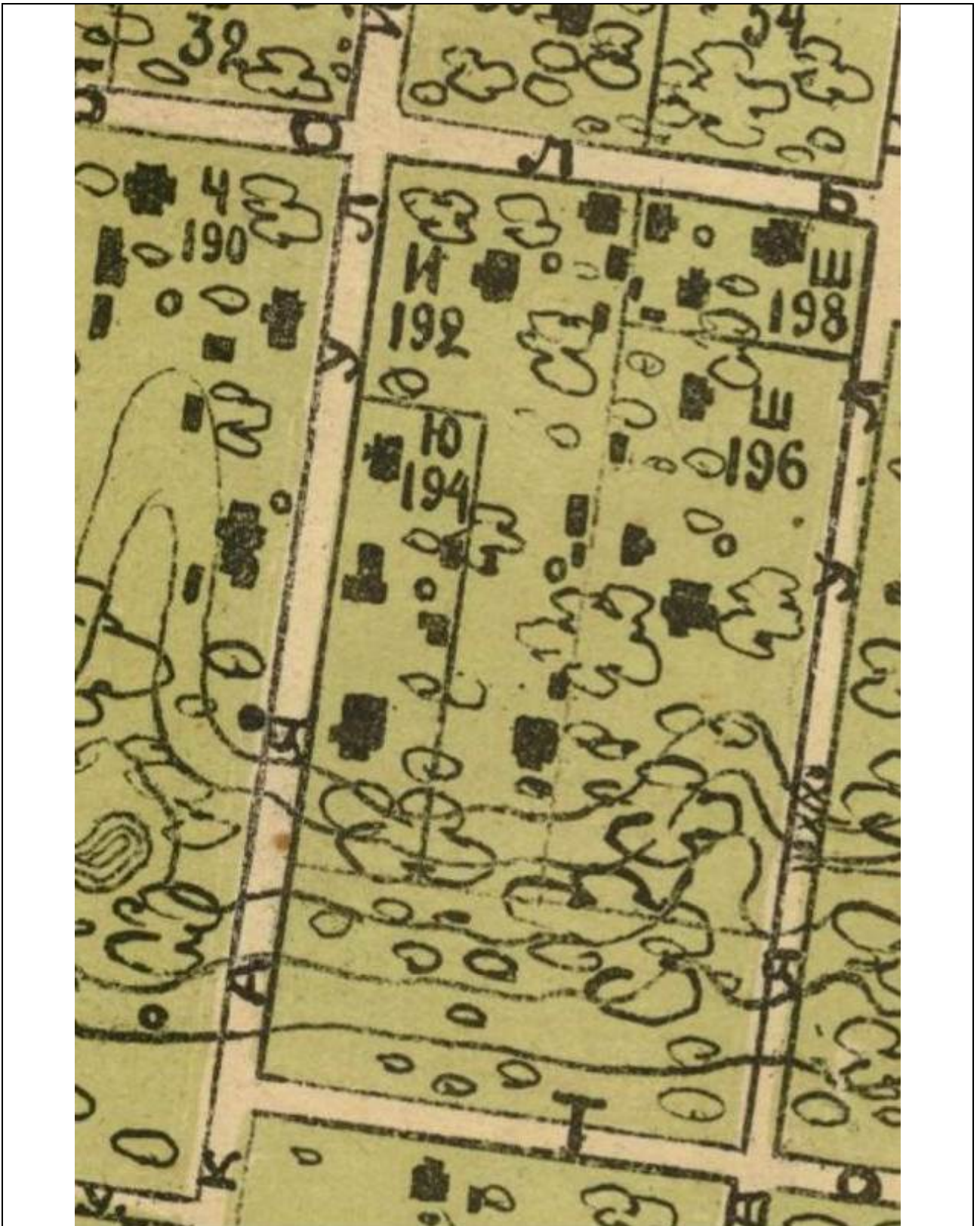
2. Дача Юхневич. Фотография конца 1900-х гг.



3-4. На веранде дачи Юхневич. Фотографии 1912 г.



5. Дача Юхневич. Фотография 1913 г.



6. Фрагмент плана дачного района Келломяки Финляндской железной дороги. 1913 г.



7. Дача Юхневич.
Рисунок Ю. Ушакова. 1947 г.



8. Дача Юхневич.
Фотография Д. С. Лихачева. 1978 г.



9-11. Лицевой фасад. Фотосъемка 24.04.1999 г.



13-16. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 05.10.2003 г.





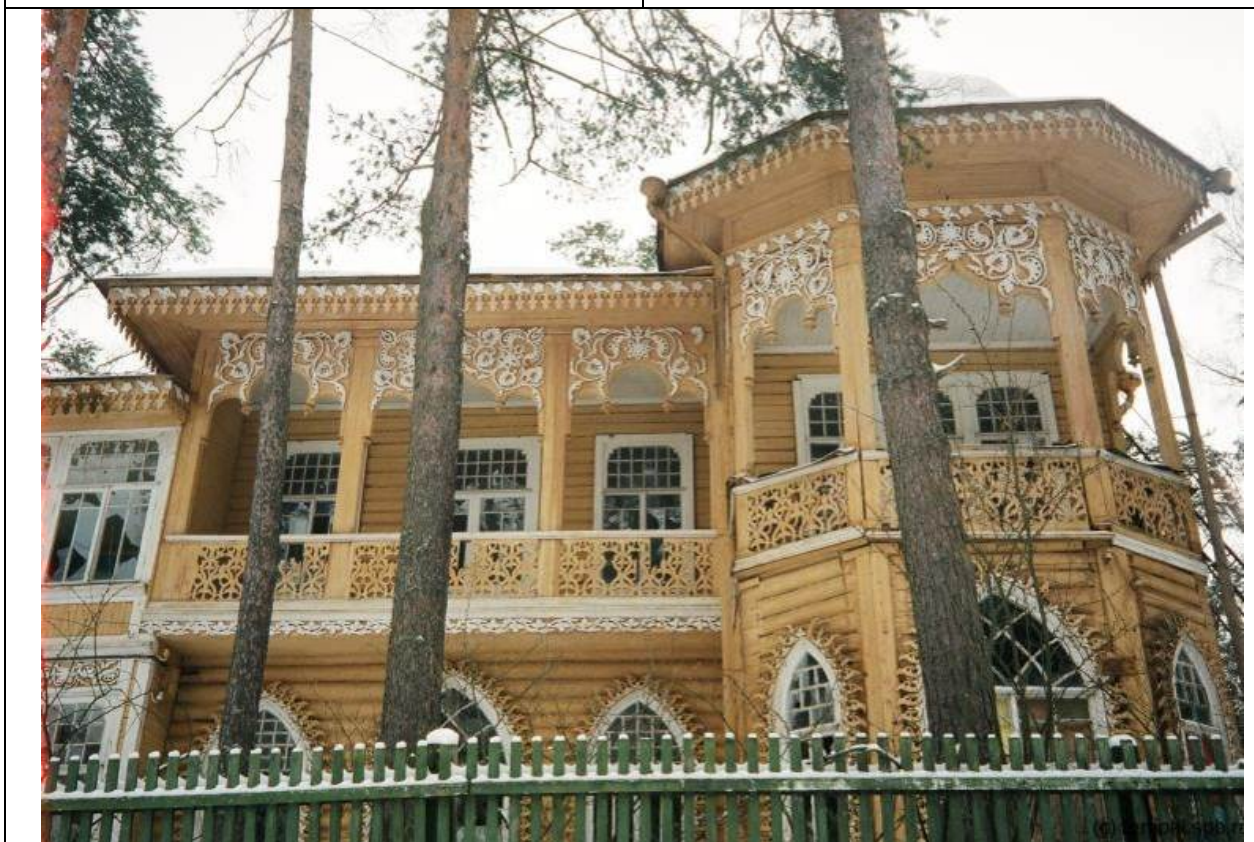


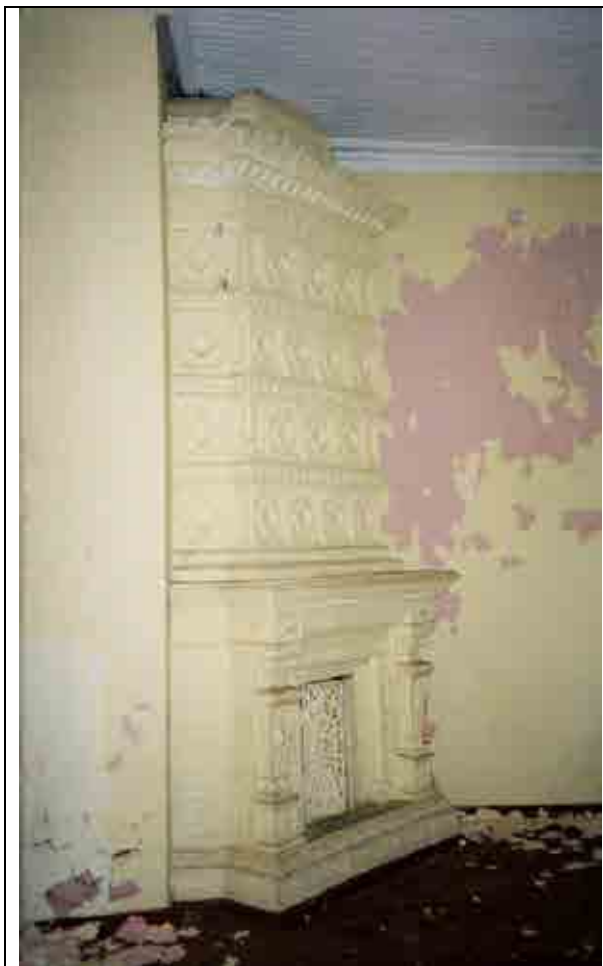
17-25. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 09.06.2010 г.



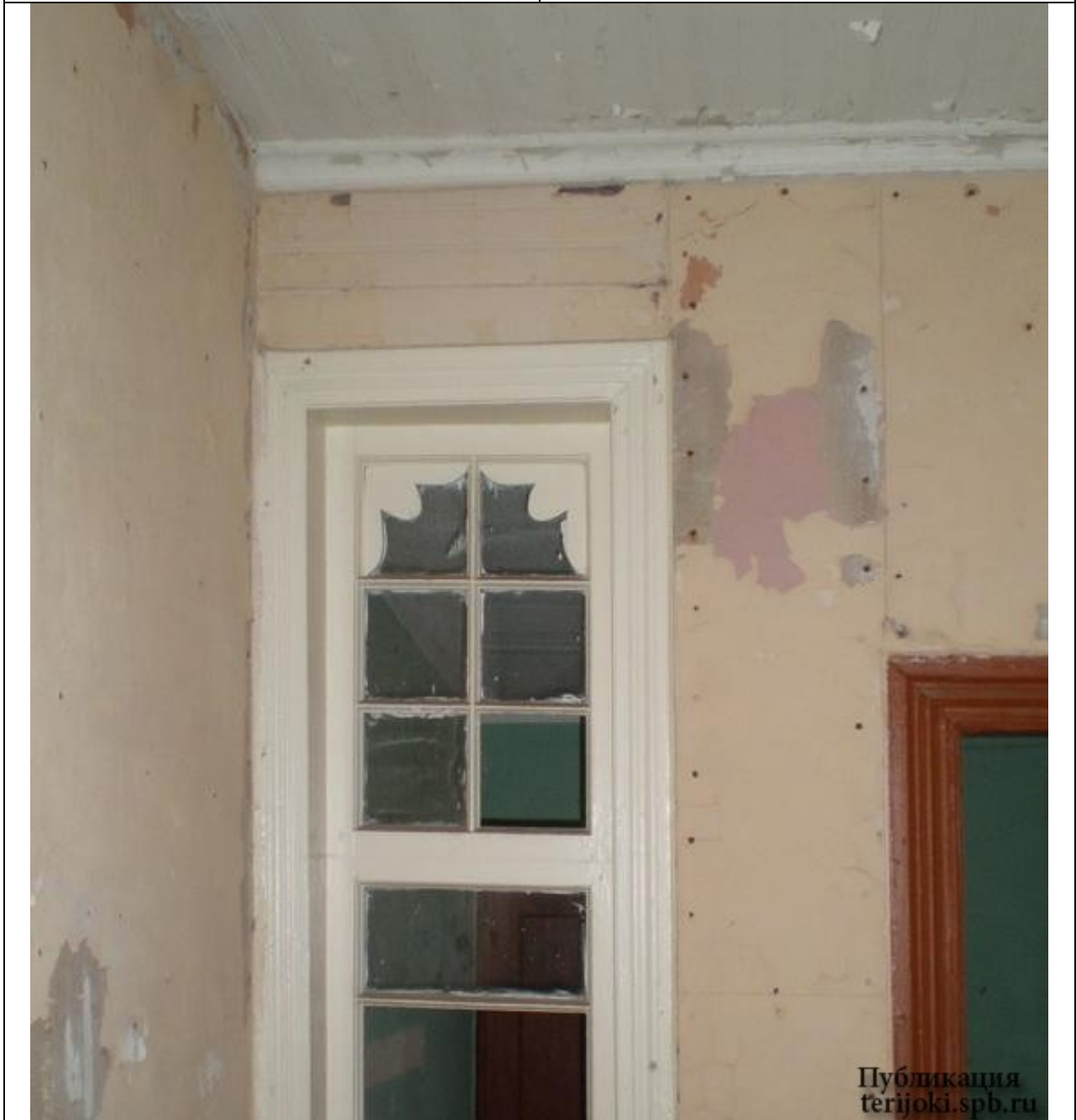


26-30. Интерьер. Фотосъемка 19.08.2010 г.

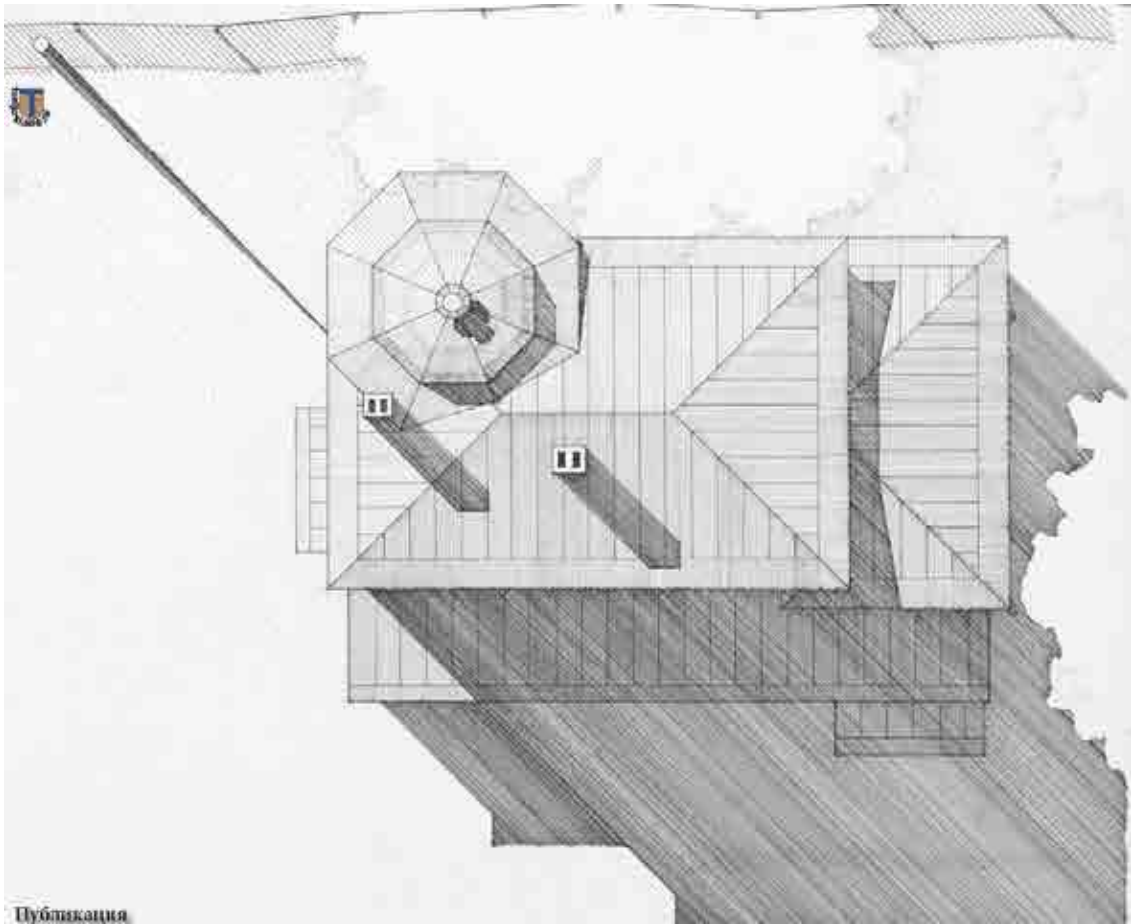




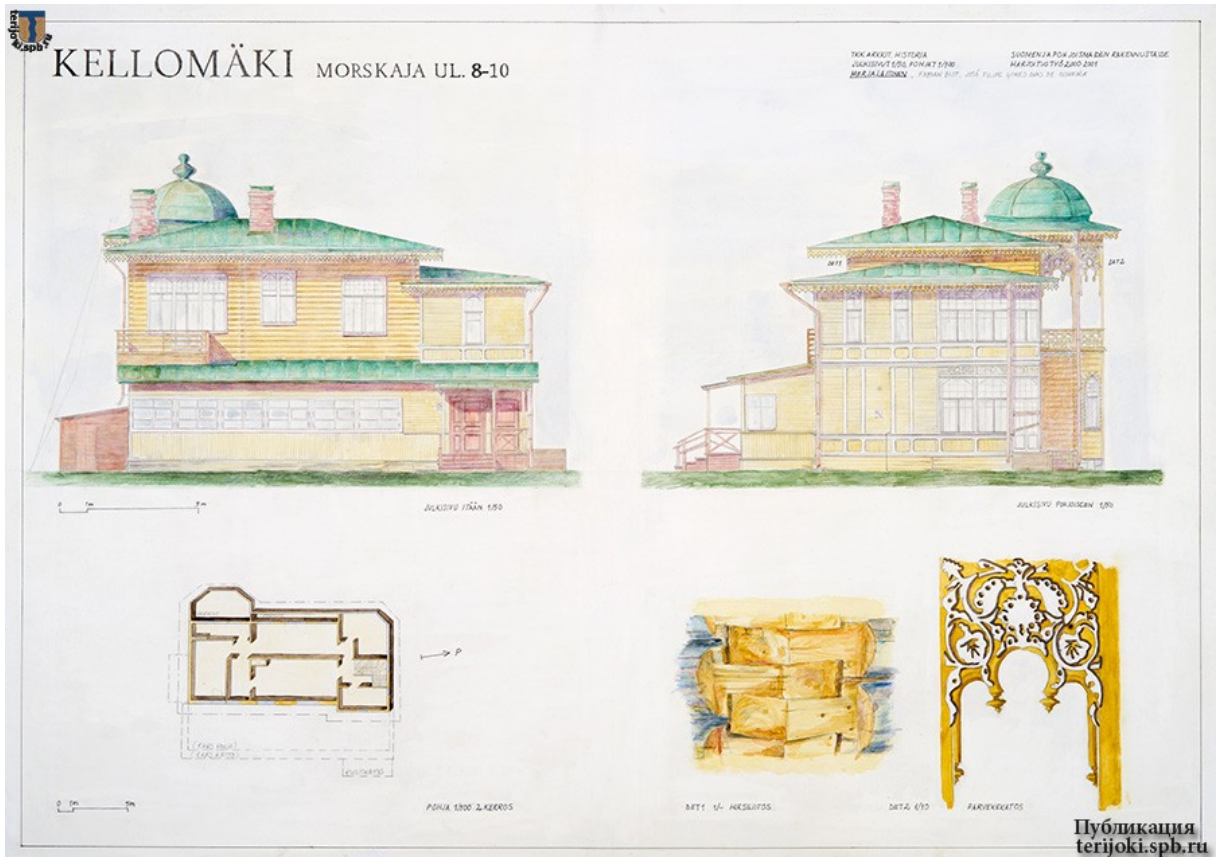
31-37. Лицевой фасад и интерьеры. Фотосъемка 29.16.2010 г.



38-40. Интерьеры. Фотосъемка 07.03.2011 г.



Публикация



41-42. Обмерные чертежи 2000 года.

Приложение № 3
к акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы проектной документации, обосновывающей
проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Дача А. М. Юхневича»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

Материалы фотофиксации объекта экспертизы

№/№ главы	Наименование	Стр.
I.	Фотофиксация фасадов	
II.	Фотофиксация интерьеров	

I. Фотофиксация фасадов

Перечень иллюстраций

- Илл. 01. Северо-западный и северо-восточный фасады. Вид с Морской ул. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 02. Северо-западный и северо-восточный фасады. Фрагмент 2-го этажа. Вид с Морской ул. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 03. Северо-западный фасад. Вид с Морской ул. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 04. Северо-западный и северо-восточный фасады. Вид с Морской ул. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 05. Крыльцо. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 06. Северо-западный фасад. Фрагмент. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 07. Юго-западный фасад. Фрагмент. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 08. Юго-западный фасад. Фрагмент. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 09. Юго-восточный фасад. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 10. Юго-восточный фасад. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 11. Северо-восточный и юго-восточный фасады. Фрагмент. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 12. Северо-восточный фасад. Фрагмент. Кровельный свес. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.
- Илл. 13. Юго-восточный фасад. Фрагмент. Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 01. Северо-западный и северо-восточный фасады. Вид с Морской ул.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 02. Северо-западный и северо-восточный фасады. Фрагмент 2-го этажа.
Вид с Морской ул.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 03. Северо-западный фасад. Вид с Морской ул.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



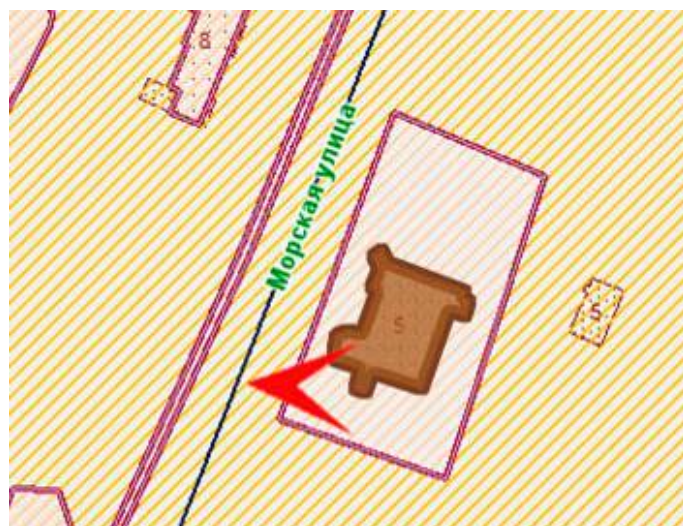
Илл. 04. Северо-западный и северо-восточный фасады. Вид с Морской ул.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 05. Крыльцо.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 06. Северо-западный фасад. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 07. Юго-западный фасад. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 08. Юго-западный фасад. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 09. Юго-восточный фасад.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 10. Юго-восточный фасад.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 11. Северо-восточный и юго-восточный фасады. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



Илл. 12. Северо-восточный фасад. Фрагмент. Кровельный свес.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.



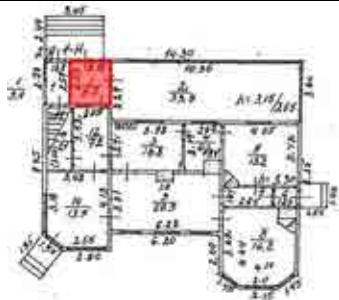
Илл. 13. Юго-восточный фасад. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., Трушковский В.Э.

II. Фотофиксация интерьеров

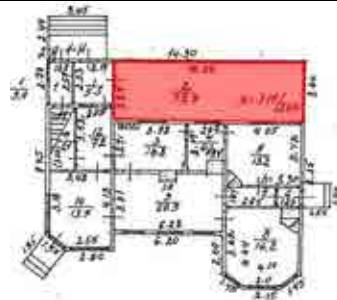
Перечень иллюстраций

- Илл. 01. 1-й этаж. Пом. 1/5. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 02. 1-й этаж. Пом. 2/33,9. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 03. 1-й этаж. Пом. 2/33,9. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 04. 1-й этаж. Пом. 2/33,9. Окно. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 05. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 06. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 07. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 08. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 09. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 10. 1-й этаж. Пом. 4/4,8. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 11. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 12. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Окна. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 13. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Угловой камин. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 14. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Угловой камин. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 15. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Угловой камин. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 16. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Угловой камин. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 17. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Угловой камин. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 18. 1-й этаж. Пом. 9/20,3. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 19. 1-й этаж. Пом. 9/20,3. Камин. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 20. 1-й этаж. Пом. 9/20,3. Окна. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 21. 1-й этаж. Пом. 10/13,9. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 22. 1-й этаж. Пом. 10/13,9. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 23. 1-й этаж. Пом. 12/2,7. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 24. 1-й этаж. Пом. 3/10,8. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.

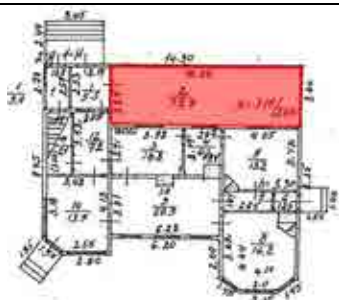
- Илл. 25. 1-й этаж. Пом. 3/10,8. Окно. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 26. 1-й этаж. Пом. 1/3,8. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 27. 1-й этаж. Лестница на 2-й этаж. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 28. 2-й этаж. Лестница на 2-й этаж. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 29. 2-й этаж. Лестница. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 30. 2-й этаж. Пом. 3/5,1. Окно. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 31. 2-й этаж. Пом. 3/5,1. Окно. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 32. 2-й этаж. Пом. 11/12,5. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 33. 2-й этаж. Пом. 11/12,5. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 34. 2-й этаж. Пом. 9/15,6. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 35. 2-й этаж. Пом. 9/15,6. Окно. Выход на балкон. Съёмка 23.12.2015 г.,
В.Э. Трушковский.
- Илл. 36. 2-й этаж. Пом. 9/15,6. Печка. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 37. 2-й этаж. Балкон. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 38. 2-й этаж. Балкон. Фрагмент. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 39. 2-й этаж. Пом. 8/9,7. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 40. 2-й этаж. Пом. 5/4,7. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 41. 2-й этаж. Пом. 5/4,7. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 42. 2-й этаж. Пом. 4/17,7. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 43. Чердачное помещение. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.
- Илл. 44. Чердачное помещение. Съёмка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский. □



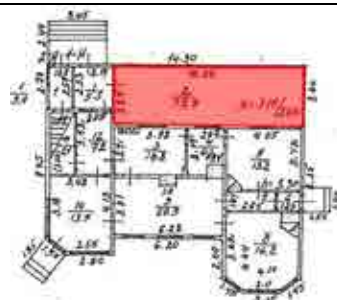
Илл. 01. 1-й этаж. Пом. 1/5.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



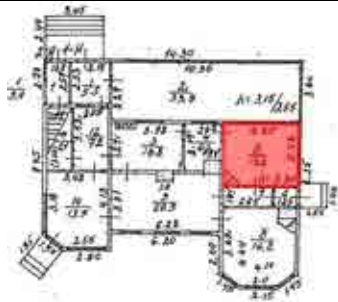
Илл. 02. 1-й этаж. Пом. 2/33,9.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



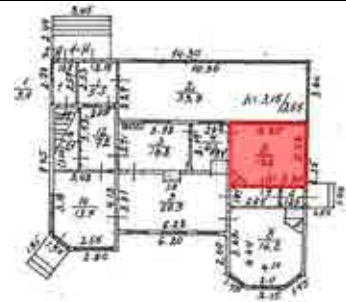
Илл. 03. 1-й этаж. Пом. 2/33,9.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



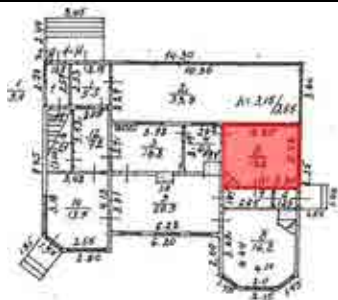
Илл. 04. 1-й этаж. Пом. 2/33,9. Окно.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



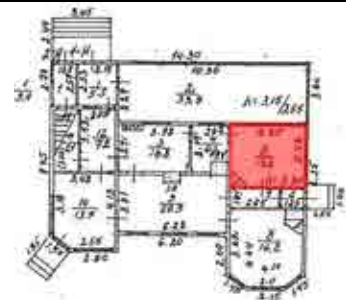
Илл. 05. 1-й этаж. Пом. 5/13,2. Печь угловая.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



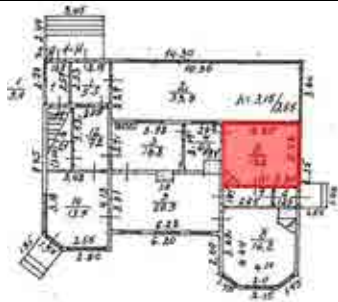
Илл. 06. 1-й этаж. Пом. 5/13,2.
Печь угловая. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



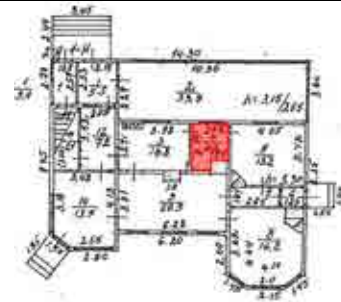
Илл. 07. 1-й этаж. Пом. 5/13,2.
Печь угловая. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



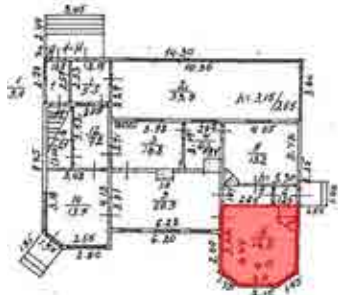
Илл. 08. 1-й этаж. Пом. 5/13,2.
Печь угловая. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



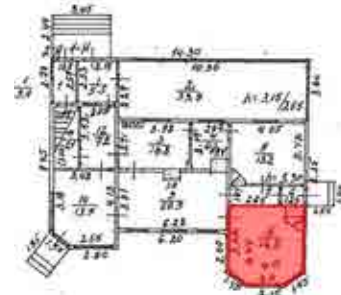
Илл. 09. 1-й этаж. Пом. 5/13,2.
Печь угловая. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



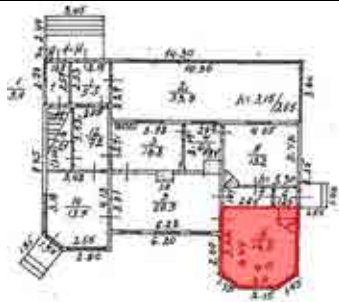
Илл. 10. 1-й этаж. Пом. 4/4,8.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



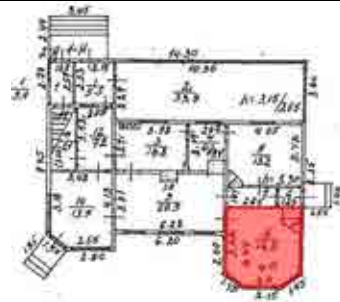
Илл. 11. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



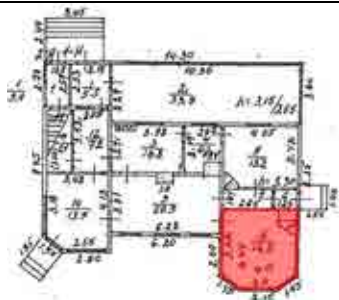
Илл. 12. 1-й этаж. Пом. 8/16,2. Окна.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



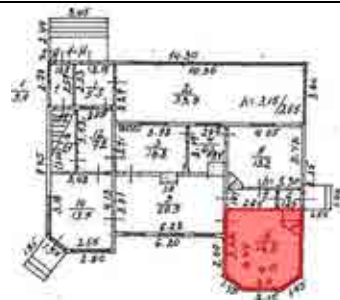
Илл. 13. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Угловой камин.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



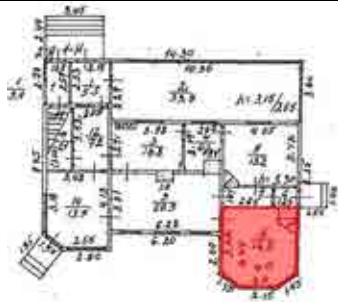
Илл. 14. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Угловой камин. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



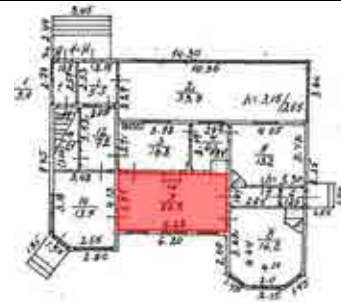
Илл. 15. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Угловой камин. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



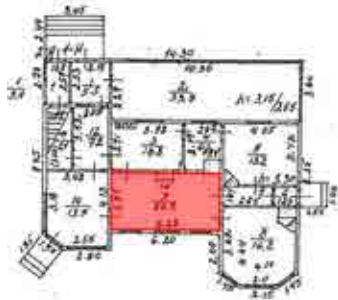
Илл. 16. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Угловой камин. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



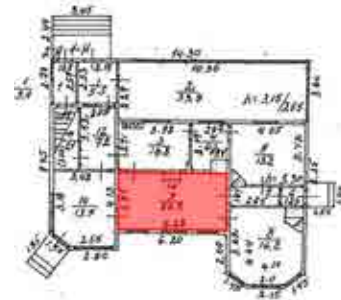
Илл. 17. 1-й этаж. Пом. 8/16,2.
Угловой камин. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



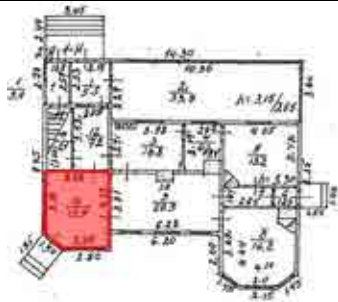
Илл. 18. 1-й этаж. Пом. 9/20,3.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



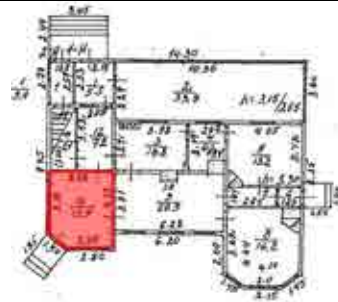
Илл. 19. 1-й этаж. Пом. 9/20,3. Камин.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



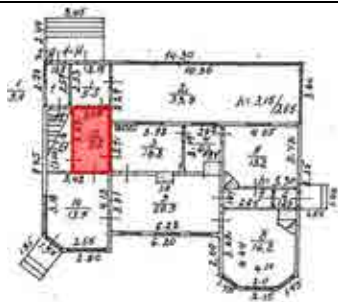
Илл. 20. 1-й этаж. Пом. 9/20,3. Окна.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



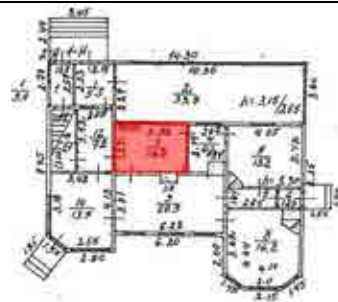
Илл. 21. 1-й этаж. Пом. 10/13,9.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



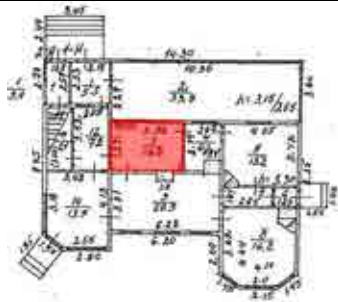
Илл. 22. 1-й этаж. Пом. 10/13,9.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



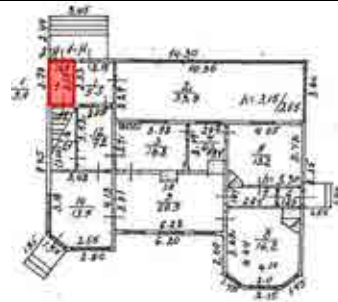
Илл. 23. 1-й этаж. Пом. 12/2,7.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



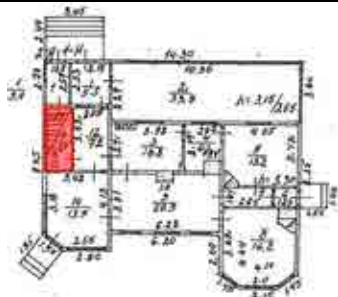
Илл. 24. 1-й этаж. Пом. 3/10,8.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



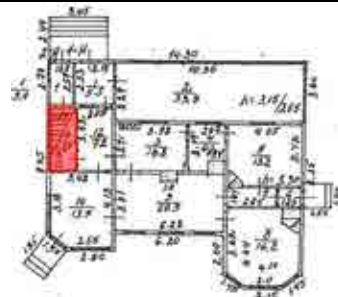
Илл. 25. 1-й этаж. Пом. 3/10,8. Окно.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



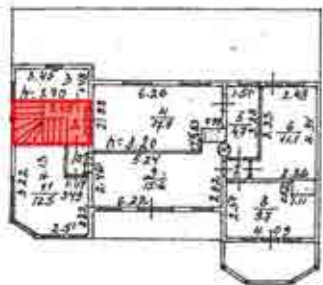
Илл. 26. 1-й этаж. Пом. 1/3,8.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



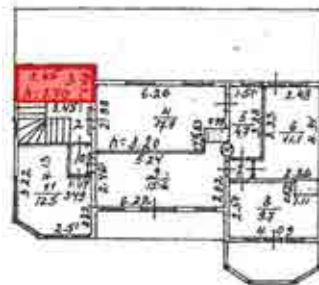
Илл. 27. 1-й этаж. Лестница на 2-й этаж.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



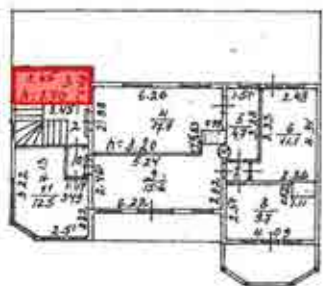
Илл. 28. 2-й этаж. Лестница на 2-й этаж.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



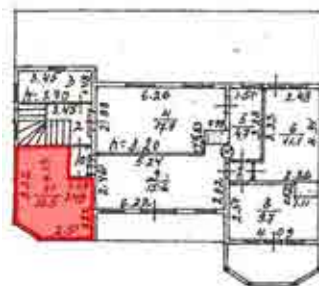
Илл. 29. 2-й этаж. Лестница.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



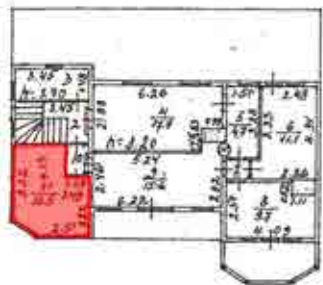
Илл. 30. 2-й этаж. Пом. 3/5,1. Окно.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



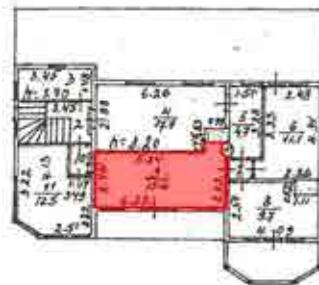
Илл. 31. 2-й этаж. Пом. 3/5,1. Окно.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



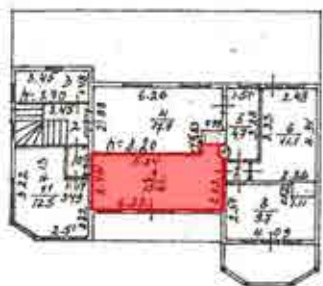
Илл. 32. 2-й этаж. Пом. 11/12,5.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



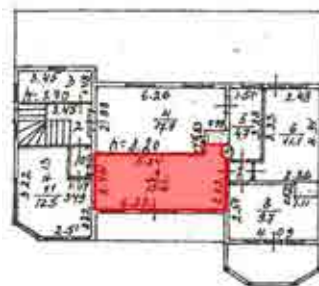
Илл. 33. 2-й этаж. Пом. 11/12,5.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



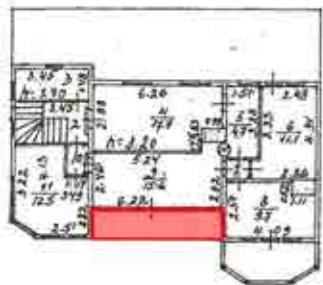
Илл. 34. 2-й этаж. Пом. 9/15,6.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



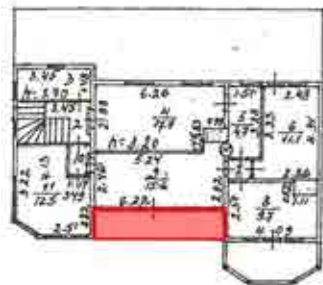
Илл. 35. 2-й этаж. Пом. 9/15,6.
Окно. Выход на балкон.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



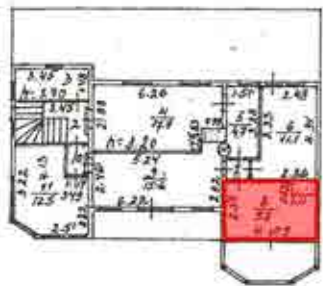
Илл. 36. 2-й этаж. Пом. 9/15,6. Печка.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



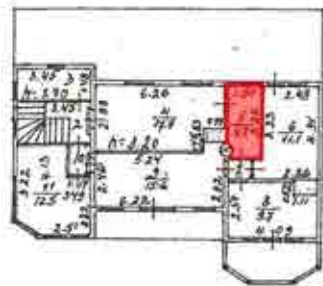
Илл. 37. 2-й этаж. Балкон.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



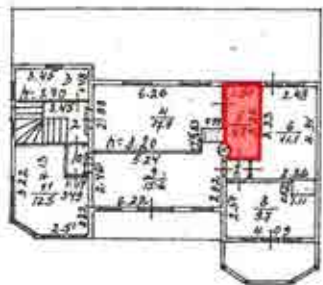
Илл. 38. 2-й этаж. Балкон. Фрагмент.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



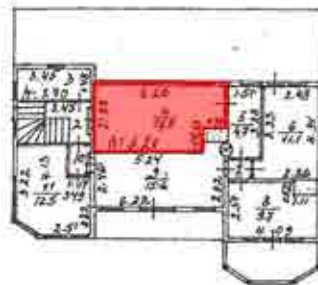
Илл. 39. 2-й этаж. Пом. 8/9,7.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



Илл. 40. 2-й этаж. Пом. 5/4,7.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



Илл. 41. 2-й этаж. Пом. 5/4,7.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



Илл. 42. 2-й этаж. Пом. 4/17,7.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



Илл. 43. Чердачное помещение.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.



Илл. 44. Чердачное помещение.
Съемка 23.12.2015 г., В.Э. Трушковский.

Приложение № 4
к акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение
работ по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" декабря 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 28.11.2014

Субъект (субъекты) права: Сердюков Сергей Анатольевич, дата рождения 24.06.1987, место рождения Ленинград, гражданство Российской Федерации, пол мужской, паспорт гражданина Российской Федерации, серия 40 03 № 341959, выдан 16.01.2008 1118-Х1 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга, код подразделения 78-084; адрес постоянного места жительства: Россия, Санкт-Петербург, ул. Мохрява, д.7, кв.26

Вид права: Собственности


Объект права: Нежилое здание, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 218,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Морская улица, д.5, лит. А

Кадастровый (или условный) номер: 78/38/0022213/10

Существующие обременения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-01/014/2014-466

Регистратор Новиков Г. Н. М.П. (подпись)

78-А Э 628040



Приложение № 5
к акту по результатам государственной историко-культурной
экспертизы проектной документации, обосновывающей проведение
работ по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Дача А. М. Юхневича», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Комарово, Морская ул., д. 5, литера А

Документы кадастрового и технического учета

Перечень документов

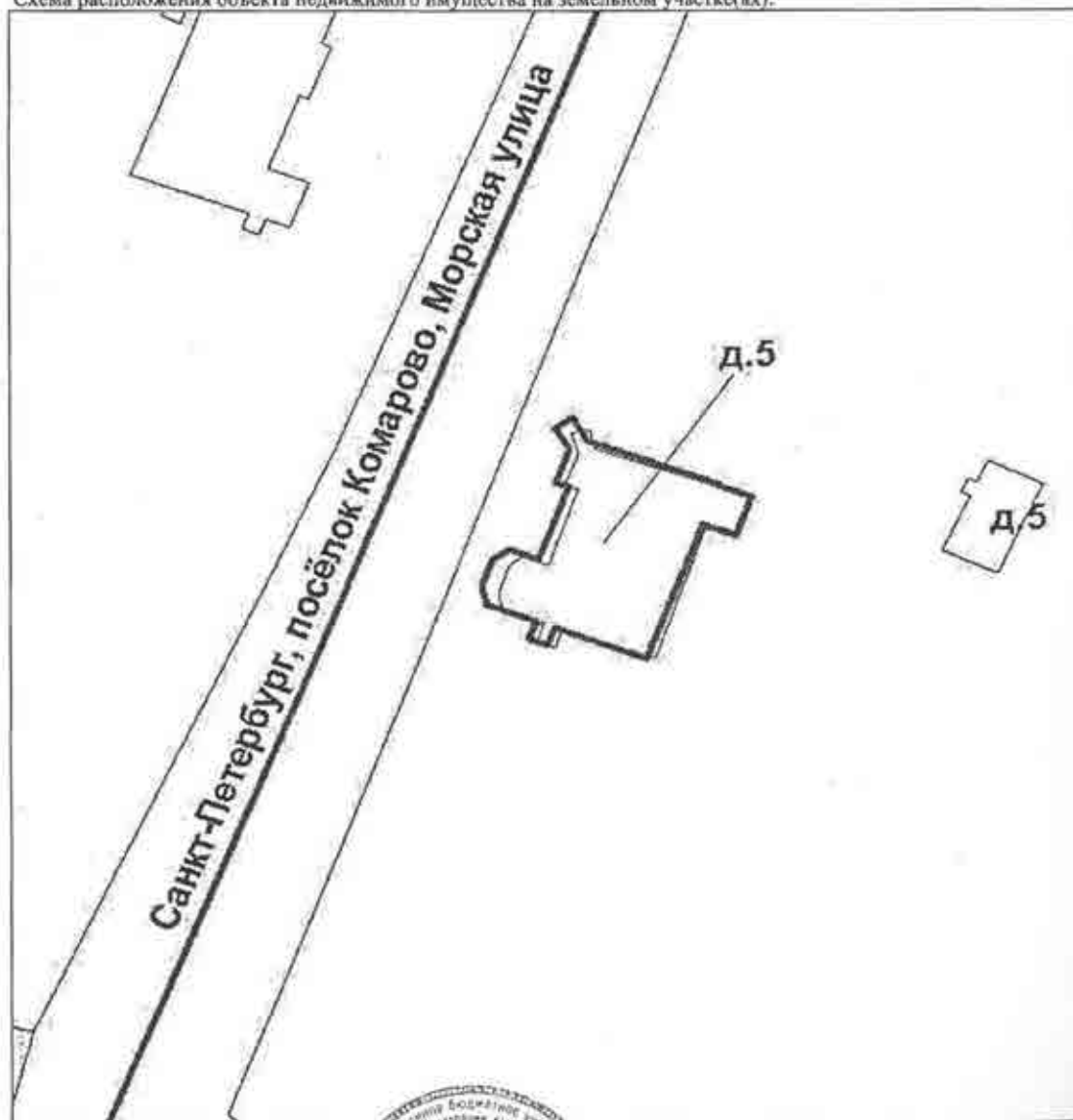
П/п.	Наименование документа	Прим.
1.	Кадастровый паспорт здания №78/201/14-199463 от 30.07.2014 г. (кадастровый № 78:38:0022233:10)	
2.	Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/15-209582 от 18.08.2015 г. (кадастровый № 78:38:0022233:4; СПб, поселок Комарова, Морская ул., д. 5, лит. А)	
3.	Технический паспорт: Курортный район, поселок Комарова, Морская ул., д. 5, лит. А	
4.	Планы ПИБ	
5.	Заглавный лист журнала обмеров помещений	
6.	Экспликация к плану строения литера А	
7.	Экспликация помещений	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"30" июля 2014 г. № 78/201/14-199463			
Кадастровый номер:	78:38:0022233:10		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

инженер		<i>С.В. Михайлова</i>	С. В. Михайлова
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

Финансирование государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" августа 2015 г. № 78/20/115-209582

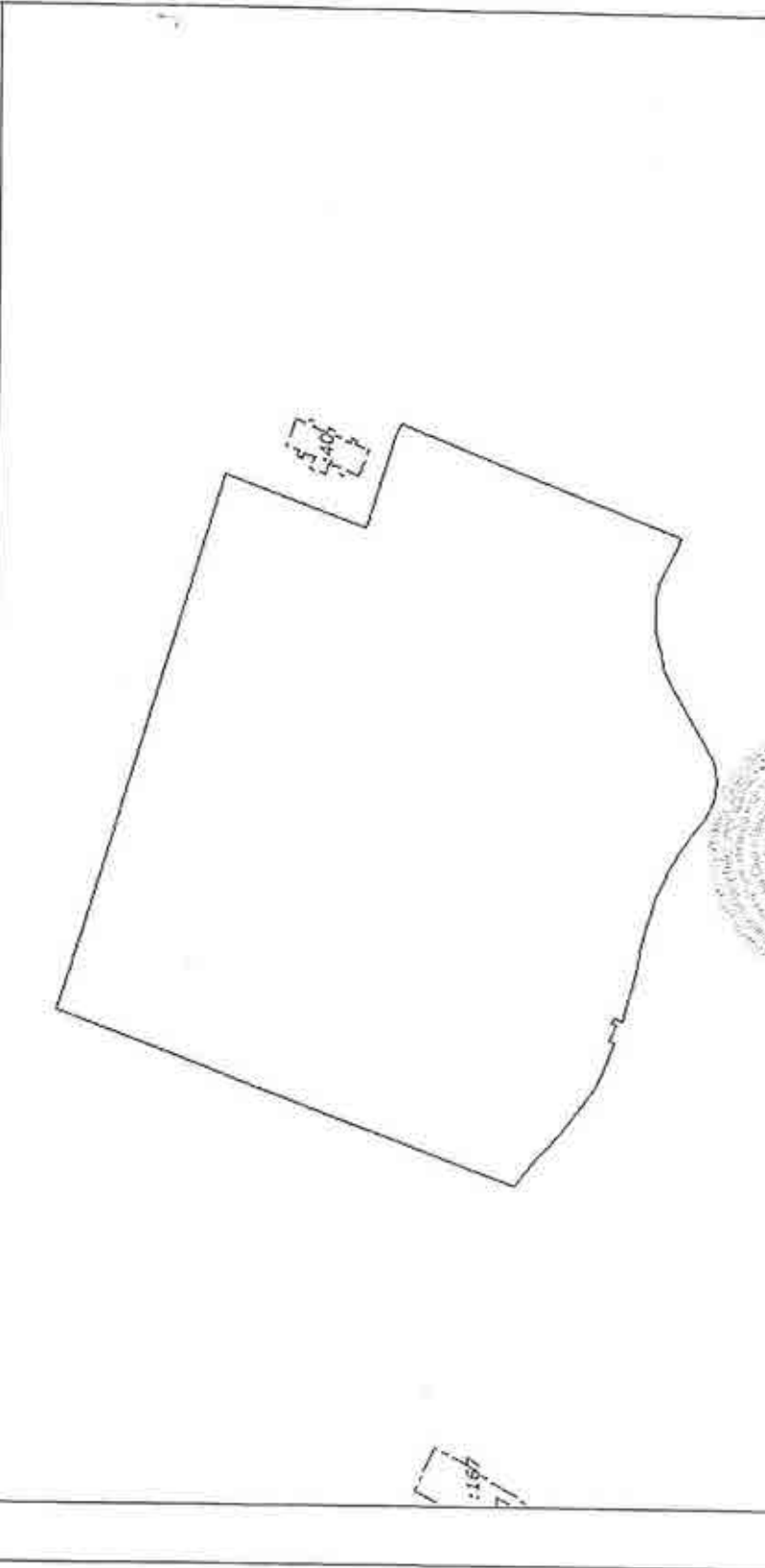
1	Кадастровый номер:	78:38:0022233:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	78:38:0022233				
5	Предыдущие номера:					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	08.12.2006				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	78:38:0022233:14, 78:38:0022233:10, 78:38:0022233:13				
9	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, поселок Комарово, Морская улица, дом 5, литера А				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Для рекреационных целей				
12	Площадь:	19263+/49 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	142869433,14 руб.				
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Сердюков Сергей Анатольевич	Вид права, номер и дата регистрации	78-78-04/014/2014-469 от 30.12.2014	Собственность, №	Особые отметки
						Документ
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (структура записей о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

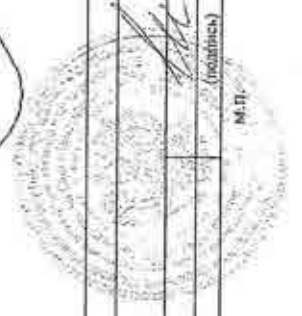


инженер		
(полное наименование должности)		
	Д. В. Штоль	(инициалы, фамилия)
		(подпись)
		М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" августа 2015 г. № 78/201/15-209582

1	Кадастровый номер: 78:38:0022233-4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:1500				
Условные знаки: —					



инженер	Д. В. Штоди
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" августа 2015 г. № 78/201/15-209582

1	Кадастровый номер:	78:38:0022233:4	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер и/л	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	21	1583	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	3	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	4	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	5	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		

инженер			
(полное наименование должности)		Д. В. Штода	
		(подпись)	
		М.П.	

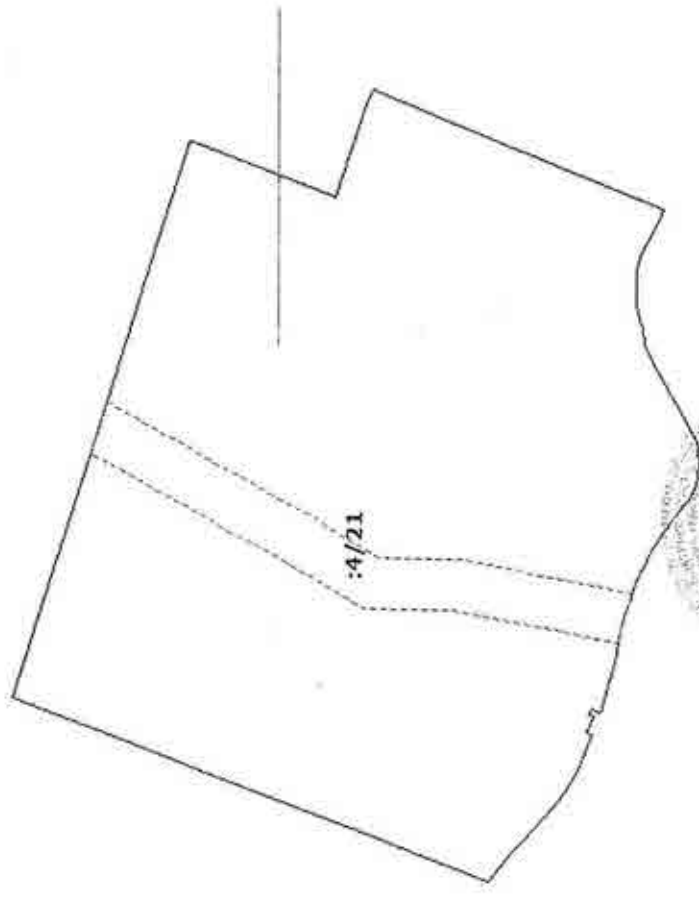


КП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" августа 2015 г. № 78/201/15-209582

1	Кадастровый номер: 78:38:0022233:4	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:38:0022233:4/21				



5 Масштаб 1:1500

инженер (полное наименование должности)	Д. В. Штоль (инициалы, фамилия)
М.П.	

08/01 км-478

**ОПЕРАТИВНЫЙ
КОПИЯ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"**

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадского районов

Объект исторического
и культурного наследия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Нежилое
район	Курортный
поселок	Комарово
улица (пер.)	Морская улица, дом 5, литера А

Квартал № 22233
Инвентарный № 08/01КМ-478

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
18.03.2010	ФГУ Штабная КЭЧ района	Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества р.№ 07800910 от 11.04.2001г.	1	

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		169,3*				
		* в т.ч. кр. 12,3 кв.м.				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Вентиляция			Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв. м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жилому газом	пассажирские		грузовые
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	218,5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Иггера: А

Год постройки: 1912

Число этажей: 2

группа капитальности: IV

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа на уд. вес конструкт. элементов
	2	3							
	Фундаменты		бутовый кирпичный	Отдельные глубокие трещины, сырые места в цоколе	7		7	40	2.80
	а. Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен	Сильная продуваемость и промерзание стен; конопатка нарушена; в местах глубокие трещины и гниль	18		18	40	7.20
	б. Перегородки		деревянные	Трещины, следы сырости, в местах обшивки древесиной видны гниль, стружка.	8		8	65	5.20
Перекрытия	чердачное								
	междуплановое		по деревянным балкам	Древесина выката в местах сопряжений поражена гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины и зазоры.	14		14	60	8.40
	нижподвальное								
	Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	Ржавчина на поверхности кровли, санит и пробиты; большое количество протечек	5		5	55	2.75
	Полы		дошлатые, окрашены	Поражение гнилью и жуком	11		11	65	7.15
Проемы	Оконные		двойные створные	Оконные переплеты, коробка поражены жуком и гнилью, створки не открываются	10		10	70	7.00
	Дверные		филенчатые, окрашены					0	
	Внутр. отделка а. б.		сухая штукатурка стен; облицовка потолка фанерой	Массовые отставания штукатурного слоя и повреждения основания	10		10	70	7.00
	Наружн. отделка архитектур. оформ.								
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление		печь комнатная облицованная изразцами	Приборы повреждены и местами выпадают	7	+0 +6.8	6.8	0 60	0 4.68
	Водопровод								
	Канализация								
	Горячее водоснабжение								
	Ванны								
	Электроосвещение					4.5	-4.5		
	Радио								
	Телефон								
	Вентиляция								
	Лифт								
	Сигнализация								
	Электрониты								
	Телевидение								
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
	Прочие работы		крыльца; лестницы деревянные		5.5		5.5	0	
				Итого	100.0		95.3		52.18

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{52.18 \times 100}{95.3} = 55.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Лит
Гру

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осыпа, трещины, гилья и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. эл-та с поправкой	Износ в %	№ п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	1
1	Фундаменты							1
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							2
3	Перегородки	чердачное						3
		междустажное						
		надподвальное						
4	Крыша						4	
5	Полы						5	
6	Прочие	Оконные						6
		Дверные						
7	Внутр. отделка	а.						7
		б.						
		Наружн. отделка архитектур. оформ.						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						8
		Водопровод						
		Канализация						
		Газовое водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электрониксы						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
Смотровая яма								
9	Прочие работы							9
				Итого	100	100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х 100}}{100} =$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: _____
 Группа капитальности: _____

Год постройки: _____
 Вид внутренней отделки: _____

Число этажей: _____

Износ в %	Ж/п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка в удельн. весу в процентах	Удельный вес конструкт. элем. с поправкой	Износ в %	Процент. % износа на уд. вес конструкт. элем.
		Фундаменты							
		а. Наружные и внутренние капитальные стены							
		б. Перегородки							
	Переселити	чердачное							
		междутаванное							
		надподвальное							
		Крыша							
	Прочие	Сконовые							
		Дверные							
		Внутр. отделка а, б.							
		Наружн. отделка архитектур. оформ. а, б, в.							
	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водоснабжение							
		Канализация							
		Газовое водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроразъемы							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
	Мусоропровод								
	Смотровая яма								
		Прочие работы							
					Итого	100		100	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \text{ \%}$

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Болы												
Трассы												
Утеплочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера				Литера				Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Болы												
Трассы												
Утеплочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Стоимость сд. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На группу капитала.	Климатический район	На оборуд. позад.								Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	Материалы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	21076	9453					21076	9453
2010	2545349	1141639					2545349	1141639

«16» марта 2010 г.

Исполнил Клочкова И.И. (Клочкова И.И.)

«22» марта 2010 г.

Проверил Артемьева О.В. (Артемьева О.В.)

«26» марта 2010 г.

Начальник филиала ГУЦ "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадского районов Токарь В.В. (Токарь В.В.)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Экспликация к плану строения литеры А

Категория помещений	Всего		Площадь помещений в кв. метрах				
	Помещений	Основных комнат	Общая	В том числе:			
				Основная		Нежилая	Вспомогательная
				жилая			
		с печами	без печей				
2	3	4	5	6	7	8	9
1. Квартиры							
2. Общежития							
3. Гостиницы							
4. Учреждения							
5. Школьные							
6. Учебно-научные							
7. Культурно-просветительные							
8. Лечебно-санитарные (1-Н, 2-Н)	2		218.5				
9. Бытовое обслуживание							
10. Торговые							
11. Складские							
12. Производственные							
13. Гаражи							
14. Общественное питание							
15. Детские сады и ясли							
16. Театры и зрелищные предприятия							
17. Профтехучилища							
18. Предприятия связи							
19. Интернаты (школы)							
20. Дома отдыха							
21. Творческие мастерские							
22. Прочие							
23. Лестничные клетки							
Всего....	2		218.5				

Необорудованная площадь: подвала _____ кв.м
 чердака _____ кв.м

Исполнил Клочкова И.И. (Клочкова И.И.)

2 марта 2010 г.

Проверил Артемьева О.В. (Артемьева О.В.)

"22" 03.2010 г.

Исполнитель: ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадского районов
 Планировка помещений
 Адрес: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Морская улица, дом 5, литера А

Инв. № 08/01КМ-478

Жилые помещения

№ этажа	№ части помещения	Наименование части помещения	Формулы для вычисления площадей	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас, с коэф. кв. м	Высота, м	Примечание
I	1	коридор	$(2.17*2.53)$	5.5		2.9	
	2	веранда	$(10.36*3.27)$	33.9		3.15	
	3	умывальная	$(3.98*2.71)$	10.8		3.3	
	4	коридор	$(2.07*2.17)-(0.94*0.56)$	4.0		3.3	
	5	раздевалка	$(4.05*3.42)-(0.87*0.25)-(0.63*0.25)-((0.87*0.63)/2)$	13.2		3.3	
	6	тамбур	$(1.25*1.07)$	1.3		3.3	
	7	коридор	$(2.65*1.04)$	2.8		3.3	
	8	игровая	$(3.62*4.11)+(((2.00+4.11)/2)*0.82)-(0.84*1.13)-(((1.13+0.36)/2)*0.35)$	16.2		3.3	
	9	игровая	$(6.28*3.31)-(1.00*0.50)$	20.3		3.3	
	10	раздевалка	$(3.18*3.48)+(((2.55+3.48)/2)*0.95)$	13.9		3.1	
	11	кладовая	$(1.10*1.04)$	1.1		3.1	
	12	коридор	$(2.05*3.52)$	7.2		3.1	
Итого по помещению 1-Н:				130.2			
II	1	коридор	$(1.18*2.57)$	3.0		2.9	
	2	лестничная площадка	$(3.45*1.86)$	6.4		2.7	
	3	кладовая	$(3.45*1.48)$	5.1		2.7	
	4	комната	$(6.26*2.98)-(0.99*0.53)-(0.45*1.05)$	17.7		3.2	
	5	коридор	$(1.50*3.28)-(0.20)$	4.7		3.2	
	6	комната	$(2.48*4.34)+(1.01*0.38)$	11.1		3.2	
	7	тамбур	$(1.14*1.02)$	1.2		3.2	
	8	комната	$(4.09*2.50)-(1.11*0.52)$	9.7		3.2	
	9	комната	$(6.22*2.46)+(0.46*0.98)-(0.20)$	15.6		3.2	
	10	коридор	$(1.24*1.05)$	1.3		3.2	
	11	комната	$(3.22*3.49)+(((2.51+3.49)/2)*0.91)-(1.14*1.31)$	12.5		3.2	
Итого по помещению 2-Н:				88.3			
Итого по жилым помещениям:				218.5			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 218.5

Кроме того:

Площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

Оборудованная площадь, кв. м: 0.0