



ГРАСТ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ
И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ

192019 РОССИЯ, Санкт-Петербург
ул. Хрустальная, д. 11
т. 329-23-04, 329-23-05
e-mail: admin@grast.spb.ru
WWW.GRAST.SPB.RU

ВСЕГДА РАДЫ СОТРУДНИЧАТЬ С ВАМИ!



Бобрыскова О.П.
Д

13-4164
24.05.11.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обследования технического состояния
конструкций и материалов отделки здания по адресу:

Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово,
ул. Кавалерийская, д.6, литер В

Санкт-Петербург
2011г.





ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ

ООО «ГРАСТ»

З-4164

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обследования технического состояния конструкций и материалов отделки здания по адресу:
Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, ул.
Кавалерийская, д.6, литер В

Штамп № 6
 Настоящий (29, 03) *Заключение*
 в связи с *выбором по техническому состоянию*
 согласован: *... (без указания) конструкция*
 реализации в течение 3-х лет со дня согласования.
 По истечении 3-х лет согласование утрачивает силу.
 " 21 ИЮН 2011
 Исполнитель: *[Signature]*
 Начальник отдела: *[Signature]*

Генеральный директор
ООО «ГРАСТ»
кандидат технических наук



[Signature] А.А. Бусыгин

Санкт-Петербург
2011 г.



4. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

На основании проведенного обследования основных несущих конструкций и материалов отделки здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный р-н, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д. 6, лит. В, могут быть сделаны следующие **выводы и даны рекомендации**:

4.1. Конструктивная схема обследуемого здания – с несущим деревянным срубом.

4.2. Естественным основанием фундаментов здания служат пески средней крупности, желтого цвета, озерно-ледникового происхождения.

4.3. Грунтовые воды при проходке шурфов до глубины 1,70 м от отметки планировки двора и 1,10 м от пола 1-го этажа здания не вскрыты в апреле 2011 года при положении уровня, близком к среднему, подъем уровня грунтовых вод возможен на 0,6-0,8 м.

4.4. Фундаменты наружных стен сруба - ленточные из гранитных блоков, фундаменты внутренних стен сруба – отдельные из гранитных блоков.

Фундаменты пристроек – отдельные в виде бетонных столбов.

4.5. Глубина заложения подошвы фундаментов выше глубины сезонного промерзания грунтов.

4.6. Конструкции фундаментов здания в целом находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны к дальнейшей безопасной эксплуатации. Согласно СП 13-102-2003, такое состояние фундаментов может характеризоваться как **работоспособное**.

4.7. Естественное основание фундаментов способно воспринимать нагрузки, действующие на момент проведения обследования.

4.8. Деревянные стены находятся в **аварийном** состоянии: конструкции деревянных стен повсеместно повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения элементов (на отдельных участках – на всю высоту сруба), древесина конструкций стен поражена дереворазрушающими насекомыми – домовыми жуками - точильщиками *Anobium pertinax* L и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Древесина конструкций стен утратила свои прочностные характеристики. Дальнейшая безопасная эксплуатация здания возможна только после полной перекладки сруба с заменой поврежденных элементов (не менее 80% элементов сруба).

4.9. Полы 1-го этажа находятся в **аварийном** состоянии: деревянные элементы полов 1-го этажа повсеместно повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения элементов, древесина конструкций полов 1-го этажа поражена дереворазрушающими

насекомыми – домовыми жуками - точильщиками *Anobium pertinax* L и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Древесина конструкций полов 1-го этажа утратила свои прочностные характеристики. Требуется замена конструкций полов 1-го этажа.

4.10. Перекрытия обследуемого здания, за исключением перекрытий 1-го этажа в осях «Д-И, 4-7», «Д-Е, 7-8» и чердачных перекрытий в осях «Б-Г, 3-7», «Б-В, 7-8», в целом находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны к дальнейшей безопасной эксплуатации после выполнения ремонтных работ. Согласно СП 13-102-2003, такое состояние перекрытий может характеризоваться как **работоспособное**.

Перекрытия 1-го этажа в осях «Д-И, 4-7», «Д-Е, 7-8» находятся в неудовлетворительном состоянии: деревянные балки перекрытий на момент обследования **перегружены** и нуждаются в усилении или замене. Согласно СП 13-102-2003, такое состояние перекрытий может характеризоваться как **недопустимое**.

Чердачные перекрытия в осях «Б-Г, 3-7», «Б-В, 7-8» находятся в **аварийном** состоянии: перекрытия имеют участки обрушения, повсеместное повреждение биологической коррозией вплоть до полного сечения деревянных балок и элементов межбалочного заполнения перекрытий, деревянные балки перекрытий на участке в осях «Б-Г, 4/1-6/1» на момент обследования **перегружены**. Перекрытия нуждаются в **замене**.

4.11. Стропильная система обследуемого здания находится в неудовлетворительном состоянии: отдельные элементы стропильной системы на момент проведения обследования повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения, древесина элементов конструкций стропильной системы поражена дереворазрушающими насекомыми – домовыми жуками - точильщиками и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Древесина конструкций стропильной системы в местах повреждений утратила свои прочностные характеристики. Требуется замена поврежденных элементов стропильной системы здания. Согласно СП 13-102-2003, такое состояние стропильной системы может характеризоваться как **недопустимое**.

4.12. Кровля находится в **аварийном** состоянии: кровля повреждена сквозной коррозией обрешетка кровли на отдельном участке нуждается в усилении. Кровля не обеспечивает защиту конструкций от атмосферных воздействий. Требуется замена кровли.

4.13. Конструкции лестниц в целом находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны к дальнейшей безопасной эксплуатации после выполнения ремонта. Согласно СП 13-102-2003, такое состояние лестниц может характеризоваться как **ограниченно работоспособное**.

4.14. Конструкции крылец и козырька находятся в **аварийном** состоянии: деревянные

конструкции повреждены гнилью вплоть до полного деструктивного разрушения и нуждаются в замене.

4.15. По техническому состоянию в соответствии с требованиями ТСН 50-302-2004 Санкт-Петербург (Приложение Б, таблица Б.1) здание относится к 3-й категории.

4.16. Физический износ здания в соответствии с ВСН 53-86 (р) составляет 80% (капитальный ремонт здания экономически нецелесообразен). Расчет физического износа здания представлен в Приложении П7.

4.17. Результаты обследования показали, что основные несущие конструкции здания пахотятся либо в аварийном, либо недопустимом состоянии, физический износ здания составляет 80%. При обследовании выявлено поражение до 80% несущих элементов здания дереворазрушающими насекомыми (домовыми жуками древоточцами) и мезофильными видами грибов (в т.ч. дереворазрушающими грибами, группы домовых). При таком объеме поражения даже внешне здоровая древесина элементов заражена и содержит личинки жуков, споры грибов находятся во внутреннем объеме здания и сохраняют жизнеспособность до 10 лет, грибницы выявленных дереворазрушающих грибов сохраняют жизнеспособность до 14 месяцев и также продолжают развитие на древесине конструкций.

Дальнейшая эксплуатация здания и использование древесины, пораженной дереворазрушающими грибами и жуками, не допустима. Здание необходимо разобрать, древесину утилизировать (сжечь в специально отведенном для этого месте).

РЕГ. №

15 АВГ 2011

ИТА-00

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)»,

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д. 6, лит. В

15 АВР 2011

УТВЕРЖДАЮ
 Генеральный директор ООО «ДевРос»

 Треполенков С.Н.
 2011 г.



АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
 выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)»,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, лит.В

Санкт-Петербург

«15» августа 2011 года

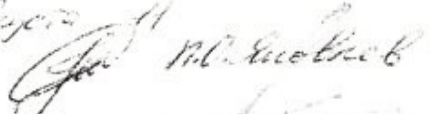
Настоящая государственная историко-культурная экспертиза выполнена в период
с 15 августа 2011 года по «15» августа 2011 года на основании Договора №11/03/30
 от марта 2011 года между ООО «РИДИНГ» и ООО «ДевРос».

Заказчик: ООО «РИДИНГ»

Исполнитель: ООО «ДевРос»

Место проведения: г. Санкт-Петербург

Акт государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия

30 августа 11


24.10.11



/А.А. РАЗУМОВ/

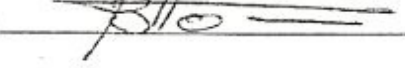
Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертами:

1. Богданова Елена Ивановна, кандидат искусствоведения, стаж работы – 33 года, начальник научно-экспертного отдела ООО «ДевРос». Государственная аттестация по проведению государственной историко-культурной экспертизы – Приказ Росохранкультуры № 198 от 03.03.2011г.
2. Комлева Надежда Владимировна, архитектор, стаж работы – 28 лет, генеральный директор ООО «Студия «РИМ». Государственная аттестация по проведению государственной историко-культурной экспертизы – Приказ Росохранкультуры от 03.03.2011г. № 198.
3. Полетайкин Вячеслав Владимирович, архитектор, кандидат архитектуры, стаж работы – 25 лет, генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Т.А.Славиной». Государственная аттестация по проведению государственной историко-культурной экспертизы – Приказы Росохранкультуры от 07.02.2011г. № 163 и от 03.03.2011г. № 198.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

«15» мая 2011 года  Богданова Е.И.

«15» мая 2011 года  Комлева Н.В.

«15» мая 2011 года  Полетайкин В.В.

Объект государственной историко-культурной экспертизы:

- Выявленный объект культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос.Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В.

Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Определение возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В.
- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Перечень материалов, предоставленных экспертам:

- Письмо КГИОП от 28.01.2011г. № 2-9728-1
- Историко-культурной экспертиза, выполненная ООО «Студия архитектуры и дизайна профессора Горюнова «Арт Деко» в 2006 году, согласована КГИОП 25.09.2007г. №3-6902 от 25.09.2007г.
- Дополнение к историко-культурной экспертизе объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» СПб, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, 6, лит. В, выполненное ООО «Студия архитектуры и дизайна профессора Горюнова «Арт-Деко», в 2008 году, согласовано КГИОП 08.09.2008г. № 3-7259.
- Техническое заключение по результатам обследования конструкций строений Лит. "А", "Б", "В" дома N 6 по Кавалерийской улице в пос.Комарово, выполненное ОАО

9

«ЛенжилНИИпроект» в марте 2006 года инженером мастерской комплексного проектирования N 4 Михайловой Н.С. на основании заказа N 2521/16 ООО «Электрометаллургия», согласовано КГИОП 03.05.2006г. №3-2115/1-1.

- Архитектурные обмеры загородного дома по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В, выполненные ООО «Дев Рос» в 2010 году.
- Заключение по результатам обследования технического состояния конструкций и материалов отделки здания по адресу: С-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В, выполненное ООО «ГРАСТ» в 2011 году, согласовано КГИОП от 21.06.2011г. № 3-4167.
- Градостроительный план земельного участка от 11.08.2008г. № RU78100000-3049
- Кадастровый план земельного участка (кадастровый номер: 78:22228:3) от 22.03.2006г.
- Кадастровый паспорт земельного участка от 09.06.2009г. № 9466
- Кадастровый паспорт здания от 24.03.2008г. кадастровый номер: 78:38:22228:3:4
- Технический паспорт на здание по состоянию на 13.03.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на ¼ долю нежилого здания, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В от 09.07.2009г. 78-АД №206205
- Свидетельство о государственной регистрации права на ¼ долю нежилого здания, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В от 09.07.2009г. 78-АД №206206
- Свидетельство о государственной регистрации права на ¼ долю нежилого здания, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В от 09.07.2009г. 78-АД №206207
- Свидетельство о государственной регистрации права на ¼ долю нежилого здания, по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В от 09.07.2009г. 78-АД №206208
- Инвестиционный договор №1-09 от 01.12.2009г.



Общество с ограниченной ответственностью «ДевРос»

194156, Санкт-Петербург, ул. Новороссийская, д.28, корп.2, лит. А, тел./факс 310-20-32,
ИНН 7807324020, КПП 780201001, ОГРН 107 78 473 920 06, ОКПО 805268 97,
р/с 40702810900100002084 в СПб филиале «Нордеа Банк», к/с 30101810900000000868, БИК 044030868

Протокол заседания экспертной комиссии

Объект:	«Дача (деревянная)» (Санкт-Петербург, Курортный район, пос.Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В)
Дата и Место заседания:	15 мая 2011 года ООО «ДевРос»
Предмет работы экспертной комиссии:	Государственная историко-культурная экспертиза в целях определения возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В, и обоснования включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
Цель заседания:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Утверждение состава членов экспертной комиссии; 2. Избрание председателя экспертной комиссии и ответственного секретаря; 3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии; 4. Определение основных направлений работы экспертов; 5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии
Присутствующие:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Богданова Елена Ивановна 2. Комлева Надежда Владимировна 3. Полетайкин Вячеслав Владимирович

По результатам заседания решено:

1. Председателем экспертной комиссии избрать Богданову Елену Ивановну
 Ответственным секретарем экспертной комиссии избрать Богданову Елену Ивановну
 Председатель (ответственный секретарь) экспертной комиссии организуют ее работу, в частности:
 - а) взаимодействуют от имени экспертной комиссии с заказчиком и иными лицами, в том числе по вопросам получения экспертами необходимых документов, материалов и информации;
 - б) организуют при необходимости выезды членов экспертной комиссии для исследования на месте объекта культурного наследия и объекта экспертизы;
 - в) контролируют выполнение экспертами плана работы экспертной комиссии и при необходимости совместно принимают решение о его изменении;
 - г) разрешают споры, возникающие между экспертами при проведении работ;
 - д) обобщают мнения и выводы экспертов и обеспечивают подготовку заключения по проведенным дополнительным исследованиям.

2. Основные направления работы экспертов:

- историко-иконографический анализ даты создания объекта и основных изменений (перестроек) объекта;
- анализ современного состояния объекта культурного наследия;
- определение возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия;
- обоснование включения выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Срок проведения экспертных исследований – с 15 мая по 15 августа 2011г.

Срок подачи в КГИОП Акта по результатам ГИКЭ, проведенной в целях определения возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., д.6, лит.В - 15 августа 2011г.

Члены экспертной комиссии:

Председатель экспертной комиссии:  Богданова Е.И.

 Комлева Н.В.

 Полетаikin В.В.

Исследовательская часть

Объект экспертизы – «Дача (деревянная)», расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., дом 6, литер В.

Дата постройки «Дачи (деревянной)» по документам Проектно-инвентаризационного бюро Курортного района Санкт-Петербурга 1896 год. Никаких иных документальных сведений, которые могли бы подтвердить или опровергнуть эту датировку, не обнаружено.

Объект экспертизы размещается на частновладельческом участке площадью 1 8292 кв.м. объединяющем 4 исторических землевладения.

Экспертируемый объект «Дача (деревянная)» является выявленным объектом культурного наследия. Взята под государственную охрану по списку «Вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», утвержденному приказом N 15 председателя КГИОП от 20 февраля 2001 года. Атрибуция и адрес объекта экспертизы в соответствии со списком КГИОП: «Дача(деревянная). Адрес: пос.Комарово, Кавалерийская ул., д. 6, литер. В (№ 940)».

Объект экспертизы расположен на территории, входящей в Охранную зону объектов культурного наследия Курортного района Санкт-Петербурга поселка Комарово (ОЗ 1-1).

В учетной карточке КГИОП, составленной в 1999 году, для объекта экспертизы указаны следующие предметы охраны: объемно-пространственная композиция, фасады. Историко-культурная ценность объекта сформулирована как образец дачного дома начала XX века.

Территория, на которой расположен экспертируемый объект, находится в центральной части поселка Комарово, на незначительном удалении от железнодорожной станции. Рассматриваемое здание расположено в окружении сосновых деревьев на обширном участке, находящимся в частном владении и выходящим с двух сторон на красные линии улиц Кавалерийской и Артиллеристов. На участке имеются не состоящие под охраной хозяйственные деревянные постройки, парковые беседки и ледник, также возведенный до 1917 года. Историческая садово-парковая планировка частично утрачена, имеется значительное количество старовозрастных деревьев. (Описание соседних построек дано в «Историко-культурной экспертизе», выполненной в 2006 году «Студией архитектуры и дизайна профессора Горюнова «Арт Деко», согласовано КГИОП 25.09.2007г.).

С 1990 года детская база отдыха, занимавшая рассматриваемый участок и экспертируемый объект прекратила свое функционирование (Технические паспорта ПИБ. Инв. № 299, 300, 301. 2002 г.).

С 1990 года эксплуатация здания не осуществлялась.

В 2004 году участок со всеми стоящими на нем строениями был продан ООО «Электрометаллургия».

Соответственно, в период с 1990 по 2004 год осуществлялась только внешняя охрана экспертируемого объекта, что помогло уберечь объект от пожаров. В эти годы здание не эксплуатировалось, не отапливалось и не ремонтировалось.

В 2005-20011 гг. проводились работы по изучению объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», поселок Комарово, Кавалерийская ул. д. 6, литер. В (№18), в составе которых выполнено:

- историко-архивные и библиографические исследования;
- комплекс изыскательских работ из цикла операций ремонтно-строительной диагностики:
 - фотофиксация строения, дефектных участков;
 - визуальное обследование фундаментов с выполнением механических зондирований;
 - обследование стен и перекрытий с механическими зондированиями и контрольными вскрытиями конструкций;
 - обследование конструкций крыши, кровли, башенок; обследование конструкций лестниц, веранд, пристроек;
 - комплексное (инструментальное) инженерное обследование, включающее микологический анализ всех деревянных строительных конструкций и материалов отделки;
 - детальная фотофиксация объекта (шурфов, зондажей, дефектов) с приложением схемы фотофиксации и аннотаций фотографий;
 - архитектурные обмеры здания.

В выводах, содержащихся во всех исследованиях, констатировалось аварийное состояние деревянного здания, подчеркивалось поражение древесины дереворазрушающими грибами и жуками, а также давались рекомендации по его дальнейшей эксплуатации, реставрации и регенерации.

В марте 2006 года в ОАО ЛенжилНИИпроект инженером мастерской комплексного проектирования N 4 Михайловой Н.С. на основании заказа N 2521/16 ООО «Электрометаллургия» было выполнено обследование конструкций строений Лит. «А», «Б», «В» дома N 6 по Кавалерийской улице в пос.Комарово, по результатам которого составлено техническое заключение.

Целью обследования являлось определение технического состояния основных строительных конструкций строений.

В процессе обследования был выполнен комплекс изыскательских работ из цикла операций ремонтно-строительной диагностики в составе:

- фотофиксация строения, дефектных участков;
- визуальное обследование фундаментов с выполнением механических зондирований;
- обследование стен и перекрытий с механическими зондированиями и контрольными вскрытиями конструкций;
- обследование конструкций крыши, кровли, башенок;
- обследование конструкций лестниц, веранд, пристроек.

Обследование фундаментов показало, что материал фундаментов под несущие стены двухэтажных объемов строений (обследовались три дома) - естественный камень - сам по себе обладает соответственной прочностью. Однако отдельные блоки, не связанные между собой ни в вертикальном, ни в горизонтальном направлении, не могут служить основанием под срубы, единой прочной конструкцией, не являются ленточным фундаментом как таковым по причине деформативности, подверженности неравномерным просадкам в неутрамбованном грунте и под влиянием вымывания или излишнего количества в зоне их нахождения грунтовых и поверхностных вод. Восстановление связности, обеспечение совместной работы выравнивание верха под один уровень или обеспечение условий для невыхода из вертикальной плоскости возможно только при условии полного демонтажа всех наземных конструкций, демонтажа каменных блоков, выполнение качественной подготовки в основании камней, монтажа их заново с проведением мероприятий по сцеплению, как новым раствором, так и другими конструктивными методами. Деревянные столбчатые фундаменты под пристройку полностью утратили несущую способность, материал деструктирован, поражен грибом и гнилью, состояние аварийное, усилению и восстановлению по техническому состоянию не подлежит.

Обследованием также было установлено:

1.Строение Лит. «В» дома № 6 по Кавалерийской улице в пос.Комарово построено в 1896 году. За столетний период эксплуатации ремонтные работы капитального характера не производились.

2. На период обследования основные несущие конструкции наземных частей строений (в основном стены) вследствие износа, ненадлежащей эксплуатации (строения расселены более 15 лет), дефектов водоотвода с кровли, отсутствия отмостки, гидроизоляции стен в цокольной части, а также многочисленных перестроек и пристроек, имеют дефекты в виде глубинной деструкции древесины, поражения гнилью, грибом, жуком-точильщиком в значительном объеме в зоне цоколя и карниза, местах нарушения организованного водоотвода.

Перечисленные дефекты свидетельствуют об отсутствии прочной связи в зонах пристроек, врубок, нарушения горизонтальности, смещения венцов из плоскости стен.

Существенным отрицательным фактором является заражение различными видами грибковых заболеваний (образований) обширных участков деревянных конструкций. По этой проблеме разработан отдельный раздел "Технического заключения", выполненный представителем ГУП научно-исследовательского и проектного института «Спецпроектреставрация» инженером-технологом-реставратором Т.П.Голубцовой. Дополнительное обследование, результатом которого стало новое экспертное заключение, было проведено в апреле 2006 года с целью снятия замечаний Комитета по Государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.04.2006 г.). К экспертизе был приложен отчет по результатам микологического и энтомологического анализов образцов древесины.

Микологический анализ проводился для определения видов грибов, поселившихся в древесине и разрушающих ее в процессе своей жизнедеятельности. Для каждого гриба, для развития его мицелия, порастания спор, существует своя наиболее оптимальная влажность, температура, при которой данный гриб развивается наиболее интенсивно. Большое значение имеет субстрат, т.е. порода древесины. Реставрация деревянного здания, произведенная без предварительного выяснения причин загнивания древесины, определения природы домашних

тов и без проведения мер борьбы с ними, приводит к тому, что в свежей древесине эти организмы будут развиваться с новой силой.

На основании проведенного обследования и результатов лабораторного микологического и энтомологического анализов был сделан вывод, что древесина сруба, балок перекрытий и стропильной системы здания имеет деструктированную древесину от деятельности древоразрушающих грибов и насекомых. Наблюдаются обширные аварийные зоны конструкций сруба, перекрытий с древесиной, полностью потерявшей механическую прочность, превращенную в бурую деструктивную гниль и труху от деятельности домовых грибов и насекомых.

На увлажненных участках древесины обнаружены скопления мицелия домовых грибов, разрушающих древесину в постройках – Настоящего домового, Пленчатого домового, Белого домового.

Выявленные грибы, поселившиеся на древесине, относятся к наиболее сильным древоразрушителям. При создавшихся благоприятных тепловлажностных условиях были способны в течение нескольких лет привести конструкции объекта полностью в аварийное состояние.

Все грибы находятся в вегетативном, развивающемся состоянии, обнаружены большие скопления мицелия и плодовые тела с большим количеством спор. Количество спор, выделяемых большим плодовым телом Настоящего домового гриба, превышает 1000 миллиардов за вегетационный период.

В результате проведенного энтомологического анализа определены древоразрушающие насекомые – это круглоголовый жук-точильщик. Личинки этих жуков продолжают развиваться даже при устранении причин увлажнения древесины, превращая древесину в бурую муку. Поэтому необходимо удалить из конструкции всю пораженную и потерявшую прочность древесину со следами червоточин внутри бревна, а не только летных отверстий на поверхности древесины. Но и эти мероприятия не могут гарантировать, что здоровая по внешнему виду древесина уже не заражена, не содержит личинок жуков.

В результате детального обследования элементов конструкции сруба, перекрытий, стропильной системы выявлено, что после удаления загнившей древесины бревен со следами мицелия древоразрушающих грибов и следами деятельности насекомых, с учетом зоны, примыкающей к зараженному участку, подлинная, здоровая древесина в здании может остаться в незначительных количествах, только в виде отдельных коротких кусков, не связанных фрагментов сруба. В целом конструктивных фрагментов здоровой древесины остается не более 20% от общего объема деревянных конструкций.

Было особо отмечено, что в воздухе в здании с плодовыми телами грибов находятся споры, которые распространяются воздушными течениями и при благоприятных тепловлажностных условиях, параметрах окружающего воздуха и древесины могут прорасти на объектах, т.к. сохраняют жизнеспособность до 10 лет.

Приведенные факты стали основанием для вывода о том, что всю древесину со следами деятельности древоразрушающими грибами и жуками необходимо тщательно удалить и сжечь в специально отведенном для этого месте.

В 2006 году была выполнена "Историко-культурная экспертиза" Студией архитектуры и дизайна профессора Горюнова "Арт Деко" (согласовано КГИОП 25.09.2007г.).

В ней было описано современное состояние объекта экспертизы и прилегающая к нему территория, приведены исторические сведения по застройке поселка Комарово, уточнены и указаны предметы охраны, дана оценка историко-культурной значимости объекта, его историческая оценка, произведена фотофиксация.

В экспертизе довольно полно исследована история возникновения и развития поселка Комарово. Приведенные в ней сведения можно дополнить в основном только иллюстративным материалом и списком утраченных построек.

Эксперты согласны с выводами экспертизы 2006 года о том, что строение представляет определенную архитектурно-художественную ценность благодаря сложным объемно-пространственным решениям, наличию резных орнаментированных элементов декора и обогащающих композицию архитектурных деталей (фронтонов, башен, граненых выступов и пр.).

Историко-мемориальная ценность не выявлена - принадлежность объекта тому или другому выдающемуся историческому деятелю, или их непосредственная связь с каким-либо значимым историческим событием не обнаружена. Авторство известных мастеров архитектуры не установлено.

"Дополнение к историко-культурной экспертизе объекта культурного наследия. Дача загородная. СПб, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, 6, лит. В", выполненное ООО «Студией архитектуры и дизайна профессора Горюнова «Арт-Деко», было сделано в 2008 году в связи с сложившейся градостроительной ситуацией (согласовано КГИОП 08.09.2008г. № 3-7259). В этой экспертизе был приведен Генплан и историко-архитектурный план изучаемого участка, на котором расположен объект экспертизы и проанализирована сложившаяся ситуация. Результатом экспертизы стала рекомендация воссоздания экспертируемого здания на свободном от застройки участке (№ 76 по историческому плану), сориентировав ныне существующий фасад на Кавалерийскую улицу (сделав его западным) с целью создать на ней архитектурно-градостроительный акцент. Отмечалось, что такое решение дает возможность возвести новое здание при наличии исторического образца (т.е. рекомендовалось возвести новое здание до разборки старого).

В 2010 году специалистами ООО "Дев Рос" были выполнены архитектурные обмеры загородного дома по адресу: С-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В, которые необходимо использовать при воссоздании экспертируемого объекта. Заказчик примет решение о разборке строения. (Архитектурные обмеры загородного дома по адресу: С-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В. СПб. 2010. ООО "Дев Рос").

В апреле 2011 года проводилось Техническое обследование объекта экспертизы специалистами ООО "ГРАСТ" на основании технического задания КГИОП № 2-2109-1 от 21.06.2011г. для выявления возможности дальнейшей безопасной эксплуатации здания. Заключение по результатам обследования технического состояния конструкций и материалов здания по адресу: С-Петербург, Курортный район, пос. Комарово, ул. Кавалерийская, д.6, литера В. СПб. 2011. ООО «ГРАСТ», согласование КГИОП от 21.06.2011г. № 3-4167)

Горюнов

Цели обследования являлись: общая оценка технического состояния основных конструкций, материалов отделки здания и разработка рекомендаций о возможности их безопасной эксплуатации.

В процессе проведения технического обследования были выполнены:

- визуальное исследование (обмеры, зондажи, шурфы) в объеме достаточном для получения необходимой информации о техническом состоянии несущих конструкций здания;
- комплексное (инструментальное) инженерное обследование, включающее микологический анализ всех деревянных строительных конструкций и материалов отделки;
- статальная фотофиксация объекта (шурфов, зондажей, дефектов) с приложением схемы фотофиксации и аннотаций фотографий.

Обследование показало, что в аварийном состоянии находятся:

1. Деревянные стены. Конструкции деревянных стен повсеместно повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения элементов (на отдельных участках – на всю высоту сруба). Древесина конструкций стен поражена дереворазрушающими насекомыми – домовыми жуками–точильщиками *Anobium pertinax* L и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Древесина конструкций стен утратила свои прочностные характеристики. Дальнейшая безопасная эксплуатация здания возможна только после полной перекладки сруба с заменой поврежденных элементов (не менее 80% элементов сруба).
 2. Полы 1-го этажа. Деревянные элементы полов 1-го этажа повсеместно повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения элементов. Древесина конструкций полов 1-го этажа поражена дереворазрушающими насекомыми – домовыми жуками–точильщиками *Anobium pertinax* L и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Древесина конструкций полов 1-го этажа утратила свои прочностные характеристики. Требуется замена конструкций полов 1-го этажа.
 3. Перекрытия 1-го этажа в осях «Д-И, 4-7», «Д-Е, 7-8» находятся в неудовлетворительном состоянии: деревянные балки перекрытий перегружены и нуждаются в усилении или замене.
 4. Чердачные перекрытия в осях «Б-Г, 3-7», «Б-В, 7-8» имеют участки обрушения, повсеместное повреждение биологической коррозией вплоть до полного сечения деревянных балок и элементов межбалочного заполнения. Балки перекрытий на участке в осях «Б-Г, 4/1-6/1» на момент обследования перегружены. Перекрытия нуждаются в замене.
 5. Отдельные элементы стропильной системы повреждены биологической коррозией вплоть до полного сечения. Древесина элементов стропильной системы поражена дереворазрушающими насекомыми – домовыми жуками–точильщиками и комплексом грибов, развивающимся на гнилой древесине. Согласно СП 13-102-2003, состояние стропильной системы может характеризоваться как недопустимое. Требуется замена поврежденных элементов стропильной системы здания.
- Кровля. Требуется замена кровли.
- Конструкции крылец и козырька. Деревянные конструкции поражены гнилью вплоть до полного деструктивного разрушения. Требуется замена.

По техническому состоянию в соответствии с требованиями ТСН 50-302-2004 Санкт-Петербург (Приложение Б, таблица Б.1) здание относится к 3-й категории.

Физический износ здания в соответствии с ВСН 53-86 (р) составляет 80%. Расчет физического износа здания представлен в Заключении по результатам обследования технического состояния конструкций и материалов отделки здания по адресу: С-Петербург, Колпинский район, пос.Комарово, ул.Кавалерийская, д.6, литера В, выполненного ООО «СЭПАС-Г» в 2011 году, согласованного КГИОП от 21.06.2011г. № 3-4167.

Результаты технического обследования показали, что основные несущие конструкции здания находятся либо в аварийном, либо недопустимом состоянии. При обследовании выявлено поражение до 80 % несущих элементов здания дереворазрушающими насекомыми (домовыми жуками древоточцами) и мезофильными видами грибов (в т.ч. дереворазрушающими грибами, группы домовых). При таком объеме поражения даже внешне здоровая древесина элементов заражена и содержит личинки жуков, споры грибов находятся во всем объеме здания и сохраняют жизнеспособность до 10 лет, грибницы выявленных дереворазрушающих грибов сохраняют жизнеспособность до 14 месяцев и также продолжают развитие на древесине конструкций.

Исходя из современного состояния объекта экспертизы, основываясь на представленных материалах и проведенных исследованиях, выполнение работ по реставрации здания, учитывая необходимость замены более 80% от общего объема деревянных конструкций здания, представляется нецелесообразным.

Так как дальнейшая эксплуатация здания и использование древесины, пораженной дереворазрушающими грибами и жуками, не допустима, здание подлежит разборке, а древесина утилизации.

По результатам анализа представленных материалов можно сделать следующее заключение:

- 1. Дальнейшая эксплуатация здания и использование древесины, пораженной дереворазрушающими грибами и жуками, не допустима.
- 2. Здание подлежит разборке, древесина утилизации (сжиганию в специально отведенном для этого месте).

Учитывая необходимость замены более 80% от общего объема деревянных конструкций здания, сохранение объекта невозможно.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ (с изменениями на 18 июля 2011 года) в случае полной физической утраты объекта культурного наследия или утраты историко-культурного значения объект культурного наследия исключается из реестра.

В настоящем случае вследствие полной разборки здания и утилизации древесины, объект будет физически утрачен. В ходе экспертизы не выявлена особая историческая, архитектурная, научная, художественная, градостроительная, эстетическая или иная значимость объекта, в связи с чем отсутствуют основания для его воссоздания.

Исходя из содержания статьи 23 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» утраченный объект подлежит включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов РФ).

Выводы:

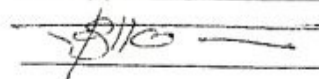
1. Невозможно сохранение выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., 6, лит. В.
2. Необосновано включение выявленного объекта культурного наследия «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Комарово, Кавалерийская ул., 6, лит. В, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов РФ).



Богданова Е.И.



Комлева Н.В.



Полетайкин В.В.