

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

по факту

КГИОП СПб
№ 01-24-474/25-0-0
от 20.02.2025



2

Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н

Раздел 1. Комплексные научные исследования

Архитектурные обмеры. Историческая справка

392-2024-КНИ

Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта

Кузнецова Т.В.

Абаимов Н.Г.



СОГЛАСОВАНО	
Комитет по государственному контролю объектов культурного наследия	
Письмо от 11.03.2025	01-24-474/25-0-1
Отметка исполнителя: <i>Б.А.</i>	

Санкт-Петербург
2024

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

**Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н**

Раздел 1. Комплексные научные исследования

Архитектурные обмеры. Историческая справка

392-2024-КНИ

Том 2

Санкт-Петербург
2024

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

**Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н**

Раздел 1. Комплексные научные исследования

Архитектурные обмеры. Историческая справка

392-2024-КНИ

Том 2

Генеральный директор

Кузнецова Т.В.

Главный инженер проекта

Абаимов Н.Г.

Санкт-Петербург
2024

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА


Обозначение	Наименование	Примечание
392-2024-КНИ	Содержание	
392-2024-КНИ	Состав проекта	
392-2024-КНИ.ИС	Историческая справка. Иконография	
392-2024-КНИ.ТО	Визуальное обследование конструкций и инженерных систем	
392-2024-КНИ.ОЧ	Обмерные чертежи	

Согласовано		

Взам. инв. №	

Подп. и дата	

Инв. № подл.	

						392-2024-КНИ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Ботмаев			11.24	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Г И П		Абаимов			11.24		П	1	
							 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		
Н. контр.		Лесешенко			11.24				

СОСТАВ ПРОЕКТА


№	Обозначение	Наименование	Примечание
		Раздел 1. «Предварительные работы»	
1	392-2024-ИРД.ФФ	Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация	
		Раздел 2. «Комплексные научные исследования»	
2	392-2024-КНИ	Комплексные научные исследования	
		Раздел 3. «Раздел 3. Проектная документация»	
3.1	392-2024-ПЗ	Пояснительная записка	
3.2	392-2024-АР	Архитектурные решения	
3.3	392-2024-ИОС	Инженерные сети	

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						392-2024-СП			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Ботмаев			11.24	Стадия		Лист	Листов
Г И П		Абаимов			11.24	П		1	
						<div>Состав проекта</div> <div> КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО</div>			
Н. контр.		Лесешенко			11.24				

Состав проекта

Историческая справка. Иконография

Κοινωνία και Πολιτική ΔΕ


Оглавление

1. Историческая справка.....

2

2. Иконография.....

6

						392-2024-КНИ.ИС		
Изм	Кол.ул.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Оглавление		
Разраб.	Боттаев			11.24				
ГИП	Абаимов			11.24				
Н.контроль	Лесешко			11.24				
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

Объект культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова» расположен в Петрозградском районе г. Санкт-Петербурга на Каменноостровском проспекте.

Рассматриваемое здание, расположено в квартале, ограниченном улицей Академика Павлова, Уфимской улицей и улицей Чапыгина; занимает угловой участок на пересечении с улицей Графтио (бывш. Пермская), является композиционным акцентом в застройке нечётной стороны Каменноостровского проспекта (Кировский – с 15 декабря 1934 по 4 октября 1991).

Каменноостровский проспект в современном его виде проходит от Троицкой площади до набережной реки Малой Невки, однако он формировался постепенно, в несколько этапов. Трассировка Каменноостровского проспекта существовала уже в XVIII веке. С 1770-х годов участок нынешнего Каменноостровского проспекта, проходящий между Большим проспектом и Малой Невкой носил название «Дорога на Каменный остров». С начала XIX века он стал называться Каменноостровским проспектом. С середины XIX века название Каменноостровского проспекта относится уже к участку, идущему от Кронверкского проспекта до Большой Невки, а в 1903 году проспект был, наконец, продлён через Александровский парк к построенному тогда Троицкому мосту, соединившему Петрозградский и 1-й Адмиралтейский острова.

С начала XX века здесь началось интенсивное строительство: Петербургская сторона, с большим количеством озеленённых участков, вдали от фабрик и заводов, а также имеющая много места для строительства привлекала владельцев капиталов. Особенно быстро стал застраиваться Каменноостровский проспект, где наличие постоянного моста (Троицкого) и общественного транспорта значительно увеличило число желающих жить в новом городском районе. Ведущие зодчие застраивали проспект на всем его протяжении – деревянные дома заменялись каменными многоэтажными зданиями. Именно в этот период формируется облик одного из главных проспектов Петрозградского района – Каменноостровского.

Территория рассматриваемого квартала в первой четверти XIX века была разбита на несколько владений и, на протяжении XIX века, основном, использовавшиеся под сады, огороды и служебные постройки.

С 1908 года строительная история рассматриваемого участка прослеживается по материалам, хранящимся в ЦГИА СПб. Сведений о более ранней застройке нет, однако известно, что участки вдоль Каменноостровского проспекта в этом квартале до революции принадлежали военному инженеру К.В. Маркову и купцу первой гильдии Ф.А. Алфёрову.

В начале XX века участки, соответствующие современным № 63–69, приобрёл военный инженер, гражданский инженер-строитель Константин Васильевич Марков – директор правления акционерного общества «А. Ауэрбах и К^о» и Финляндского строительного общества, в преддверии Первой мировой войны был избран в столичную городскую Думу; также он преподавал в Николаевской инженерной академии.

Владельцем участка № 63 числилась его жена М.И. Маркова. Первоначальный проект пятиэтажного лицевого дома с дворовыми флигелями (объёмно-планировочную структуру здания, видимо, разработал сам К.В. Марков), городская управа утвердила 16 сентября 1908 года. Марков задумал постройку в формах северного модерна. К проектированию он привлёк начинающего архитектора В.А. Щуко, тот завершил строительство дома в 1910-х годах в формах неоклассицизма. К.В. Марков поселился в доме № 63. В этом доме также имели квартиры архитектор А.А. Оль и художник О.А. Шарлемань.

						392-2024-КНИ.ИС	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Проект соседнего дома № 65 управа утвердила 21 мая 1910 года. Видимо, его разработал сам К.В. Марков при участии В.А. Щуко. Но план подписан инженером И.Симоновым. Следует отметить, что до революции многие архитекторы и инженеры были домовладельцами, а затем, сосредоточившись на менеджменте, нанимали для проектной деятельности молодых, ещё малоизвестных коллег. Первые самостоятельные постройки В.А. Щуко не только выдвинули его в число видных мастеров, но стали программными сооружениями нового направления архитектуры, получившего название неоклассицизма. Этими постройками и были как раз два жилых дома по Каменноостровскому проспекту. В 1911 году после окончания строительства домов № 63 и № 65 Академия художеств присудила Щуко звание академика архитектуры, а на международных выставках того же года в Риме и Турине самыми лучшими и красивыми архитектурными произведениями были признаны эти «русские павильоны». Для решения фасадов многоэтажного жилого дома Щуко впервые в русской архитектуре применил классический «колоссальный» ордер. В 1912 году на одной из Международных строительных выставок за лучшие лицевые фасады архитектор удостоился серебряной медали. Всё это свидетельствует о серьёзном творческом успехе совсем ещё молодого и мало кому известного в то время архитектора. В архитектурном сочетании домов № 63 и № 65 по Каменноостровскому проспекту, разных по композиционному приёму и формам, молодой Щуко обнаружил прекрасное градостроительное чутьё и чувство ансамбля. Эта работа принесла ему славу и вызвала многочисленные подражания.

В 1912 году дома № 63 и № 65 приобрёл камер-юнкер М.М. Сомов (дом № 63 называют домом Сомова), а в 1917 году оба дома принадлежали купцу С.М. Грудинкину. На основании Закона Санкт-Петербурга от 21.07.1997 г. № 141-47 здание по адресу: Каменноостровский пр., 63 является объектом культурного наследия местного (регионального) значения «Дом доходный Сомова», а здание по адресу: Каменноостровский пр., 65 – объектом культурного наследия местного (регионального) значения «Дом доходный Маркова».

В связи с именем К.В. Маркова можно также упомянуть судьбу участка № 69 (269 на старый манер) – замыкающем череду участке находящихся во владении в этом квартале. Участки, принадлежавшие до революции К.В. Маркову и купцу первой гильдии Ф.А. Алфёрову были объединены и в 1935–1937 годах возведены дома № 69–71 по проекту архитектора Н.Е. Лансере (планировка разработана архитектором А.Ф. Рюминым) – жилые дома для работников ВИЭМа (ФГБНУ «ИЭМ», расположенный неподалёку на Академика Павлова ул., д. 12). На основании Закона Санкт-Петербурга от 21.07.1997 г. № 141-47 здание по адресу: Каменноостровский пр., 69–71 является объектом культурного наследия местного (регионального) значения «Дом жилой работников Всесоюзного института экспериментальной медицины».

Выявленный объект культурного наследия «Дом К.В. Маркова», дом № 67 по Каменноостровскому проспекту, украшающий другой угол перекрёстка проспекта с улицей, напротив дома № 65. Возведённое по проекту самого владельца К.В. Маркова в 1908–1909 годах, здание построено в формах северного модерна⁴, с использованием естественного камня и штукатурки разного цвета, декоративных вставок с изображением птиц и цветов. Как и в облицовке зданий № 63 (фасад полностью облицован) и № 65 по Каменноостровскому проспекту, в отделке дома применён один из редких пород облицовочного камня, нашедшего применение в строительстве города в начале XX века – тиуровский гнейс – таких зданий не так много в Санкт-Петербурге. Бывая в своём имени в Тиурала на берегу Ладоги, К.В. Марков обратил своё

						392-2024-КНИ.ИС		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			3

внимание на прекрасные по фактуре граниты, которые и использовал для облицовки строящихся домов. В серый гнейс включён крупный малиновый альмандин: лилово-красный, малиново-красный альмандин гранат, яркими пятнами, разбросанных по тёмному, почти чёрному фону горной породы. Цоколь здания отделан крупными рустованными каменными блоками (гранит), над цоколем – гранитные глыбы разнообразных размеров и форм. Они тщательно подогнаны друг к другу. Привлекают внимание арки окон и порталы, выложенные из гранитных блоков скальной фактуры или гладко обработанных. Часть здания в угловом объёме на пересечении проспекта и улицы выделена разрывами венчающего и междуэтажного карнизов, щипцы на крайних осях фасадов заполнены лепным декором. Здание оформлено не только природным камнем, но и цветной штукатуркой (гладкой и с набрызгом), декорированными вставками с изображением птиц и цветов. Стены проезда (со стороны Графтио улицы) оформлены «кабанчиком». Очень оригинально оформлен балкон второго этажа и портал со стороны проспекта, декорированный каменным орнаментом и невысокими полированными колоннами.

Квартиры большие, с высокими потолками.

В 1917 году дом приобрёл почётный гражданин Франц (Фёдор) Романович Витцель, директор правления товарищества Петербургской ниточной мануфактуры. С 1920-х годов в здании со стороны проспекта (в лицевом юго-западном лицевом корпусе) помещалось общежитие для студентов Электротехнического института им. В.И. Ульянова (Ленина)5, современный ЛЭТИ. В этом общежитии в 1924–1925 годах была создана первая студенческая коммуна (тогда комнаты были смежными), но она просуществовала не долго. Во время Великой Отечественной войны, когда большинство студентов ушли в армию, дом был заселён беженцами из области. В период страшной зимы 1941/1942 года многие из них умерли. В конце декабря 1941 года дом горел, пожар удалось потушить (сгорел шестой этаж). В конце января снова был пожар – в лицевом юго-восточном корпусе по Графтио улице. На этот раз дом выгорел полностью, от здания осталась одна коробка. После войны он был воссоздан; проектная документация этого периода нами не выявлена. До 1980 года здесь находилось общежитие ЛЭТИ, № 1. Со стороны улицы Графтио располагались квартиры профессорско-преподавательского состава института (до 1990-х годов).

Сейчас здание функционально классифицируется как жилой дом с административными помещениями.

Сведения о капитальном ремонте дома отсутствуют.

						392-2024-КНИ.ИС	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

Анализ изменения планировки помещения 5-Н в существующих границах

Помещение 5-Н в существующих границах занимает угловую часть первого этажа во дворе здания, а именно северо-восточный угол здания.

На основании планов ПИБ можно увидеть, что помещение 5-Н ранее состояло из трех независимых помещений, вход в одно из которых осуществлялось непосредственно из двора (в северную часть, далее оно обозначено на планах как 2-Н), а два других из тамбура общедомовой лестницы и носили жилой характер.

На плане ПИБ 1969 года зафиксирован вход в помещение 5-Н в существующих границах – из окна сделали дверной проем, в результате чего помещения в восточной части переквалифицировали в нежилые помещения.

На плане 1997 года зафиксировано объединение помещений в границах существующего помещения 5-Н с устройством проемов между ними, а также ликвидация входа в помещение в северной части (ранее пом.2-Н).

						392-2024-КНИ.ИС	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Список использованной литературы и архивных источников:

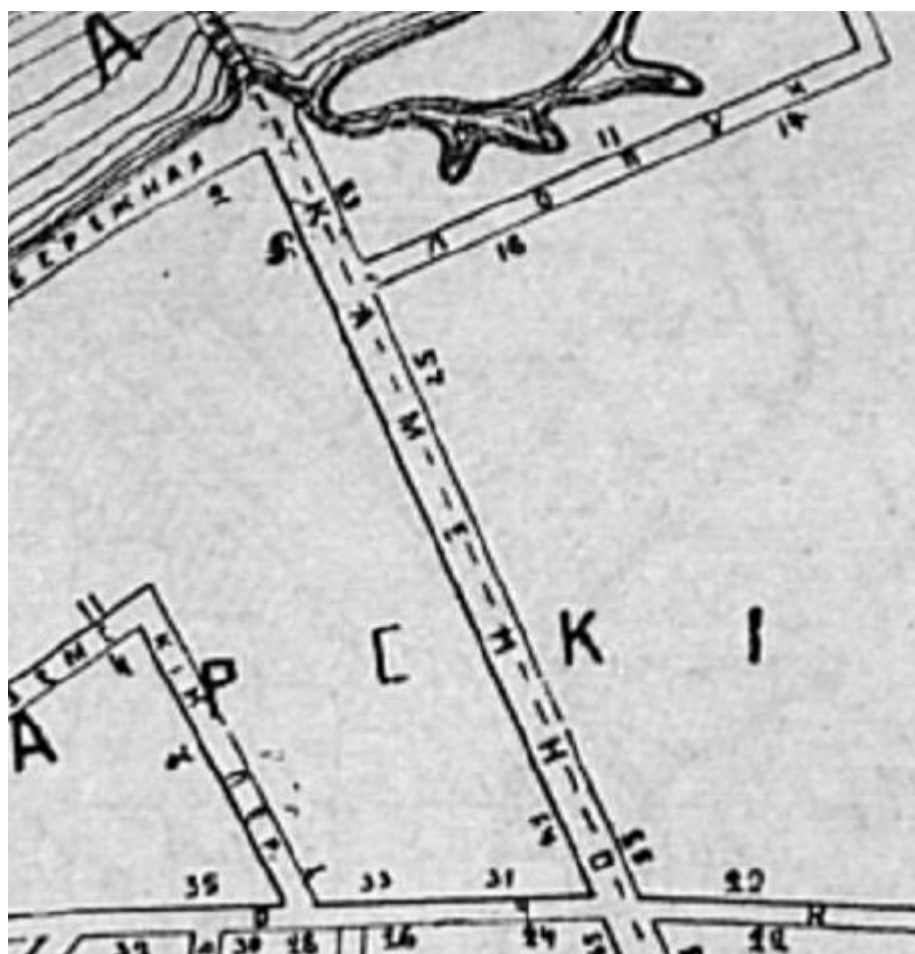
1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – нач. XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова. – СПб, «Пулигрим», 1996 г. – 396 с.
2. Кириков Б.М.. «Зодчие Санкт-Петербурга XIX – начало XX века». / статья / СПб., «Пулигрим», 1996.
3. Кудашев Б.М. По Каменноостровскому проспекту: Путеводитель.– СПб.: «ЭЛМОР», 1994.– 112 с.: ил.
4. Привалов В.Д. «Каменноостровский пр.» изд. «ОСТРОВ» Санкт-Петербург 2003. 639 с.
5. Под редакцией Н.А. Кузнецова и К.В. Ползиковой – Рубец. История Каменноостровского проспекта. «Экскурсии в современность» пособие. Ленинград, издательство книжного сектора ЛГОНО, 1925.
6. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7813. Чертежи дома, принадлежавшем К.В. Маркову по Каменноостровскому пр., 65, 67 и Пермской ул., 1, 2. 1908–1912 гг. Количество листов: 67.
7. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4110. Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и Каменноостровскому пр., 67 (имеется фотография, л. 8). 15.10.1909 – 26.01.1916 гг. Количество листов: 32.
8. <https://www.citywalls.ru>
9. <https://pastvu.com>

						392-2024-КНИ.ИС	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Иконография



1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г.
Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-69.



2. ВПД на 1894 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

7



2. План двора инженер-подполковника Константина Васильевича Маркова. 1909 г.

ЦГИА СПб. Фонд 515, опись 4, дело 4110.

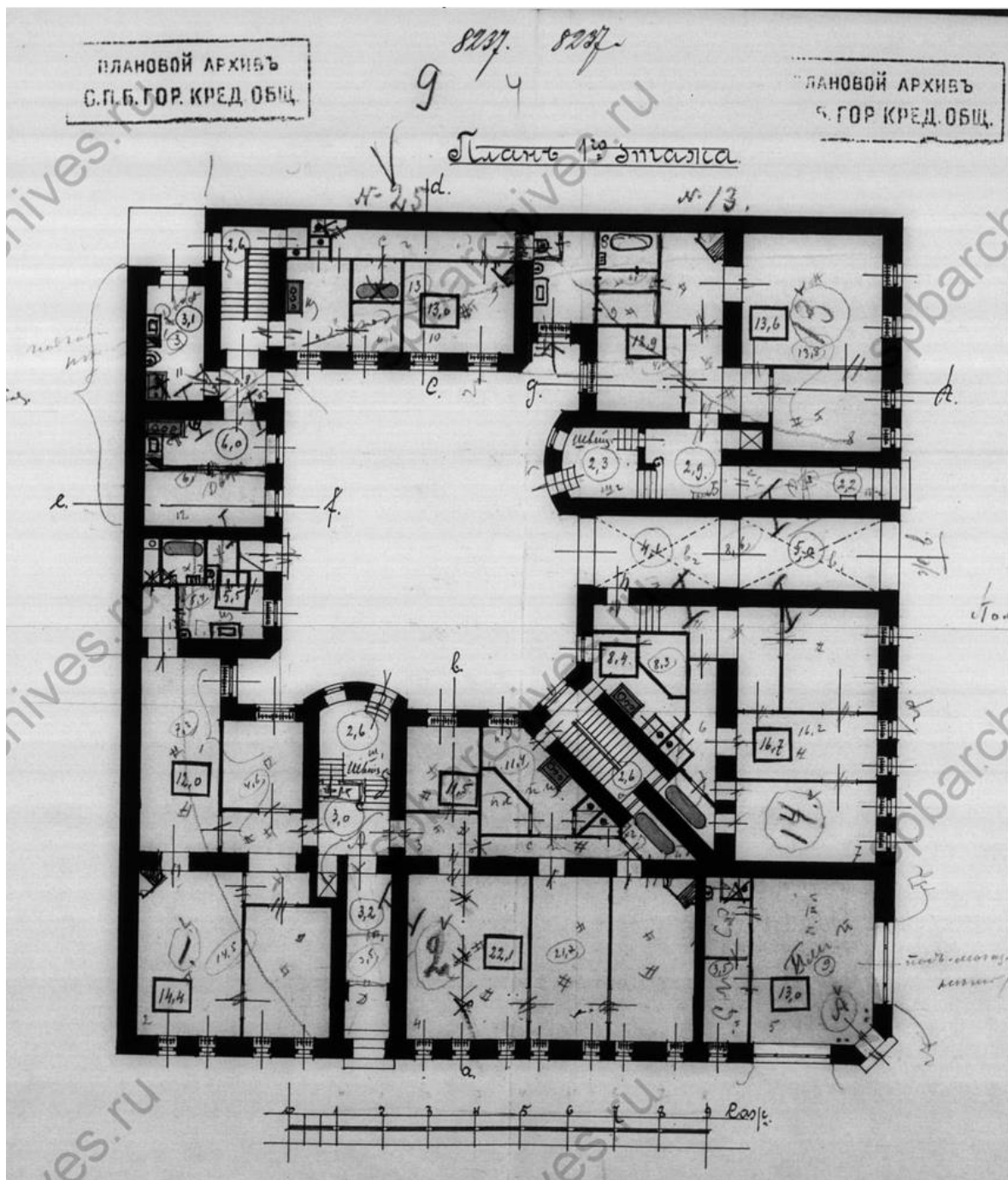
Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и Каменноостровскому пр., 67. Листы 7, 8.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

8



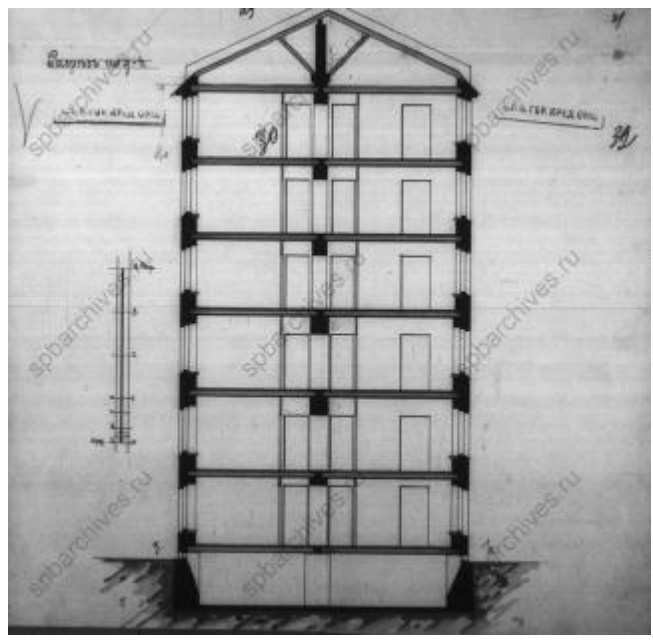
3. План 1-го этажа. 1909 г. ЦГИА СПб.
Фонд 515, опись 4, дело 4110. Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и
Каменноостровскому пр., 67.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

9



6. Разрез по г-н. 1909 г. ЦГИА СПб. Фонд 515, опись 4, дело 4110. Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и Каменноостровскому пр., 67. Листы 29-32.



7. Фасад по Каменноостровскому пр. 1909 г. ЦГИА СПб. Фонд 515, опись 4, дело 4110. Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и Каменноостровскому пр., 67. Листы 1-6.



8. Фотография. Доходный дом К.В. Маркова в процессе строительства. 1908 г.



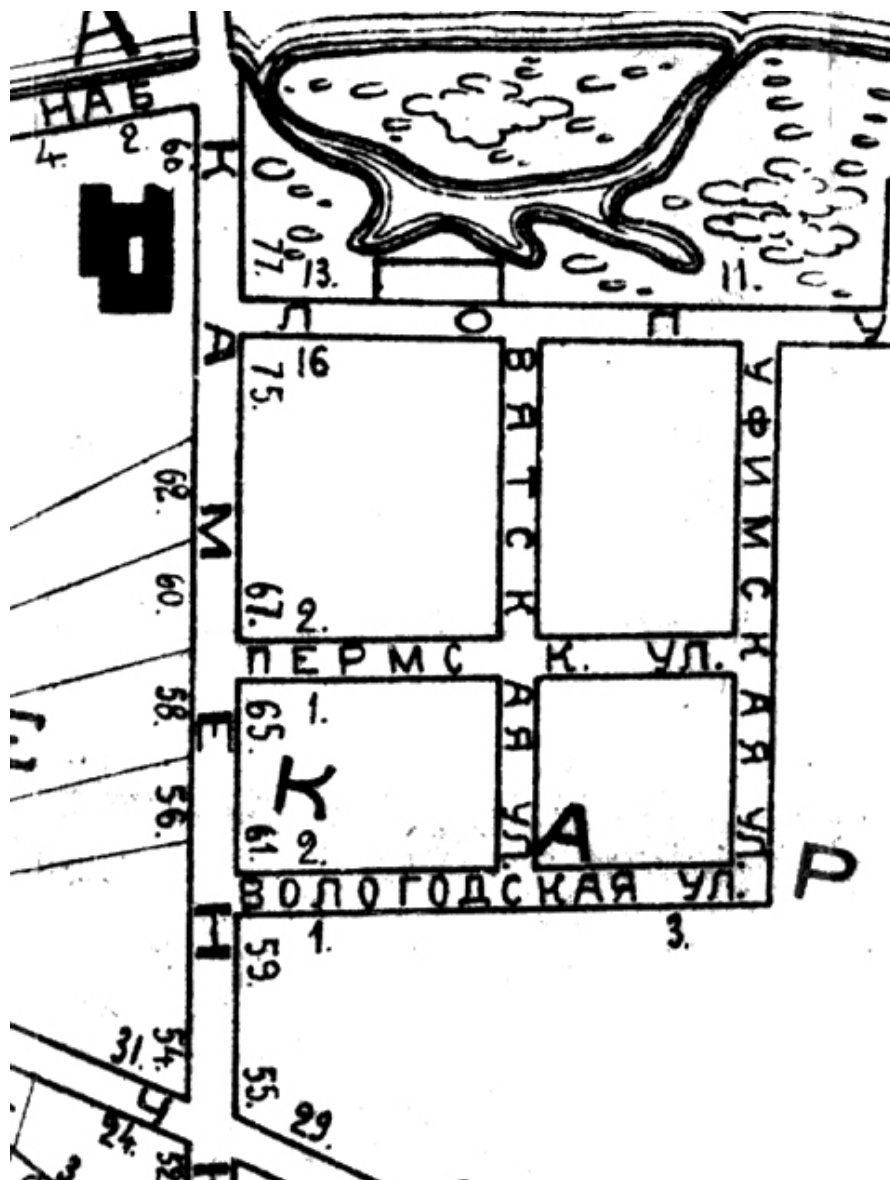
9. Фотография. Общий вид квартала. Доходный дом А.Ф. Циммермана (Каменноостровский пр., 61/2) и Доходный дом К.В. Маркова (Каменноостровский пр., 67). 1908 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

12



10. ВПД на 1913 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

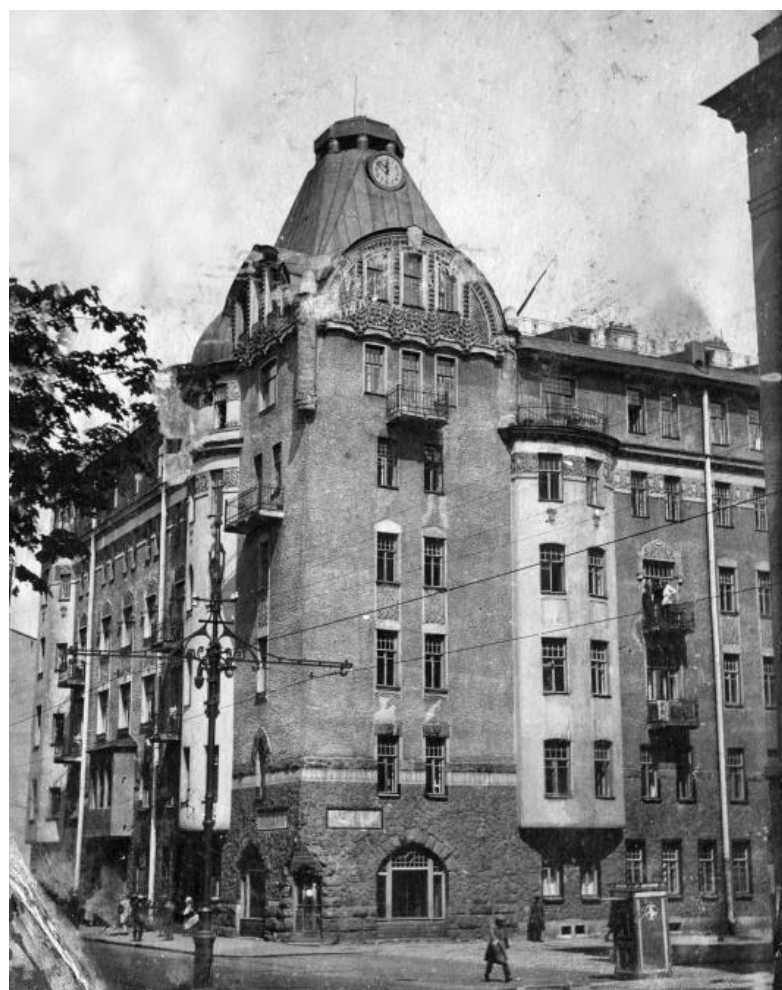
392-2024-КНИ.ИС

Лист

13



11. 24.07.1934 г. ЦГАКФФД, Гр 67409



12. 1930-е гг.

										Лист
										14
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	392-2024-КНИ.ИС				



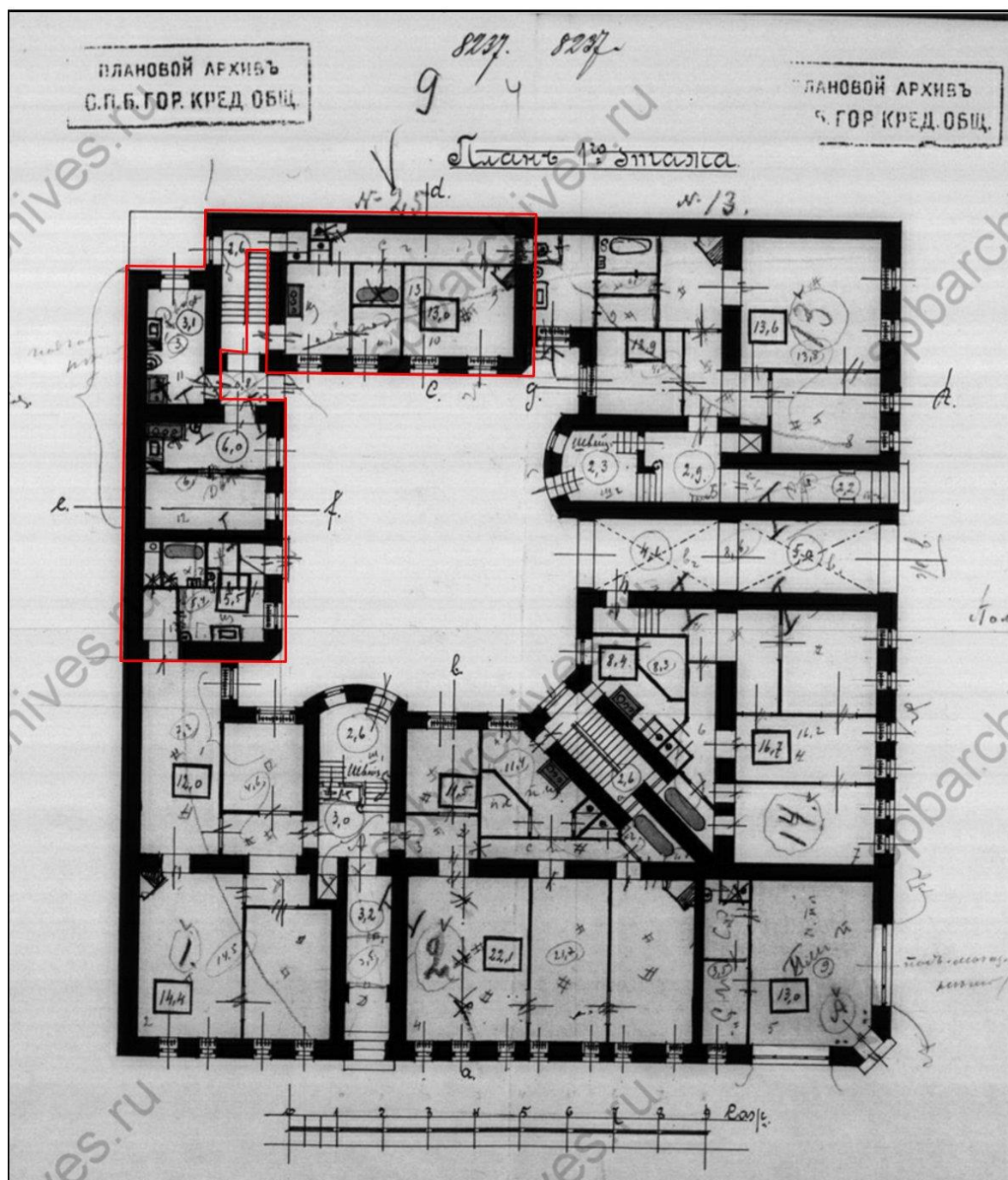
13. Открытка. 1940 г. Виден шатёр, когда-то завершавший угловой объём здания.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

15



14. План 1-го этажа. 1909 г. ЦГИА СПб.
Фонд 515, опись 4, дело 4110. Чертежи дома К.В. Маркова по Пермской ул., 2 и
Каменноостровскому пр., 67.

Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

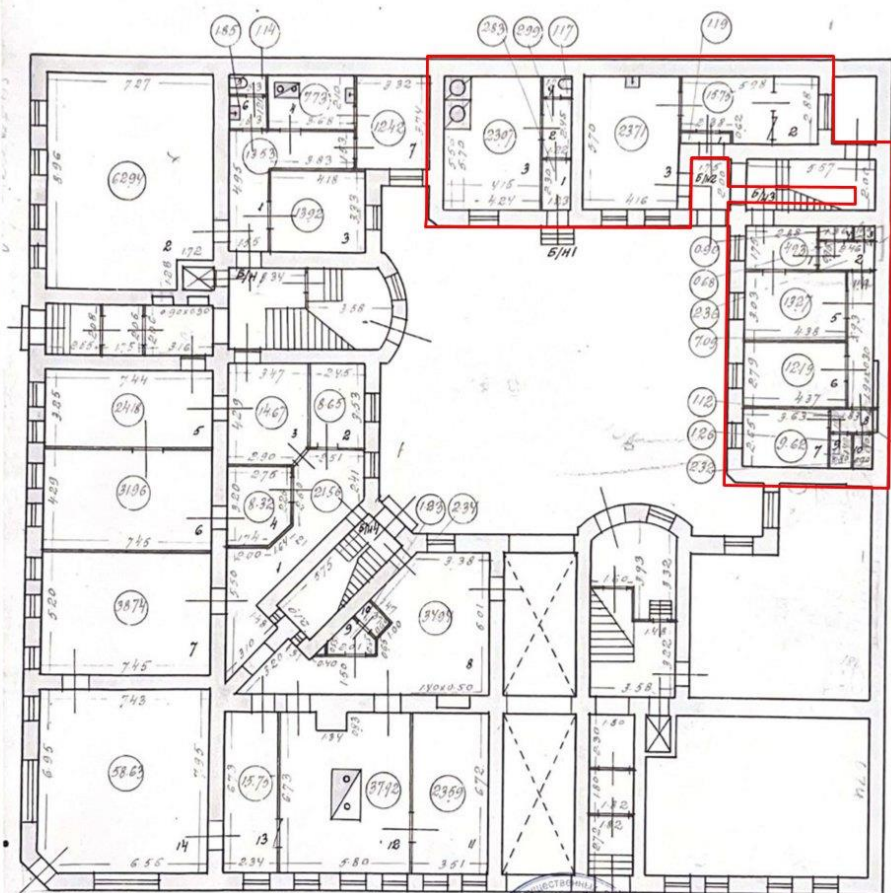
Лист

16

г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., д. 67, литер А

КОПИЯ

План 1 этажа.



Пом. 5/н 3, 5/н 1, 5/н 2

По состоянию на 1931

КОПИЯ ВЕРНА



15. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1931 г.

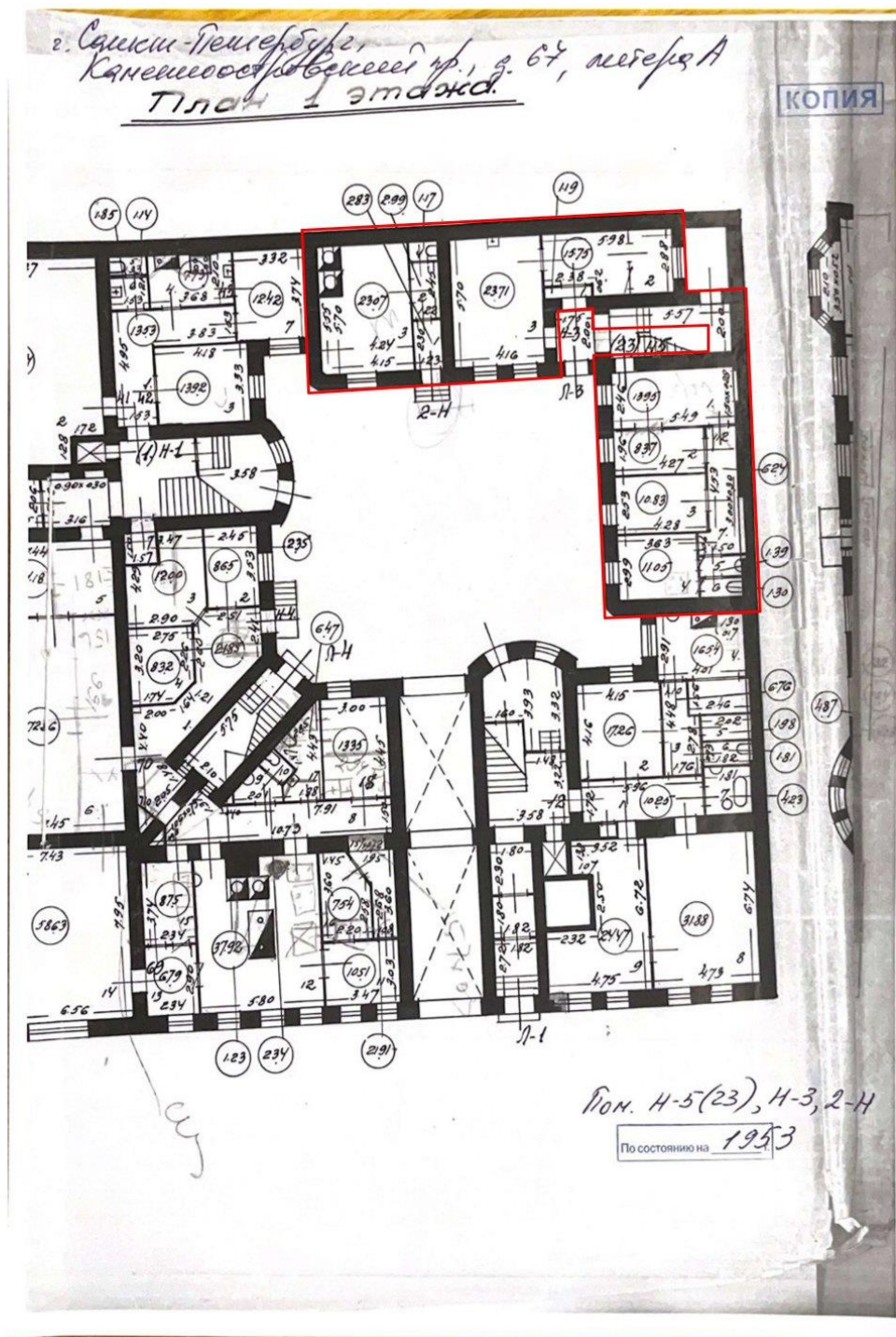
Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

17



16. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1953 г.

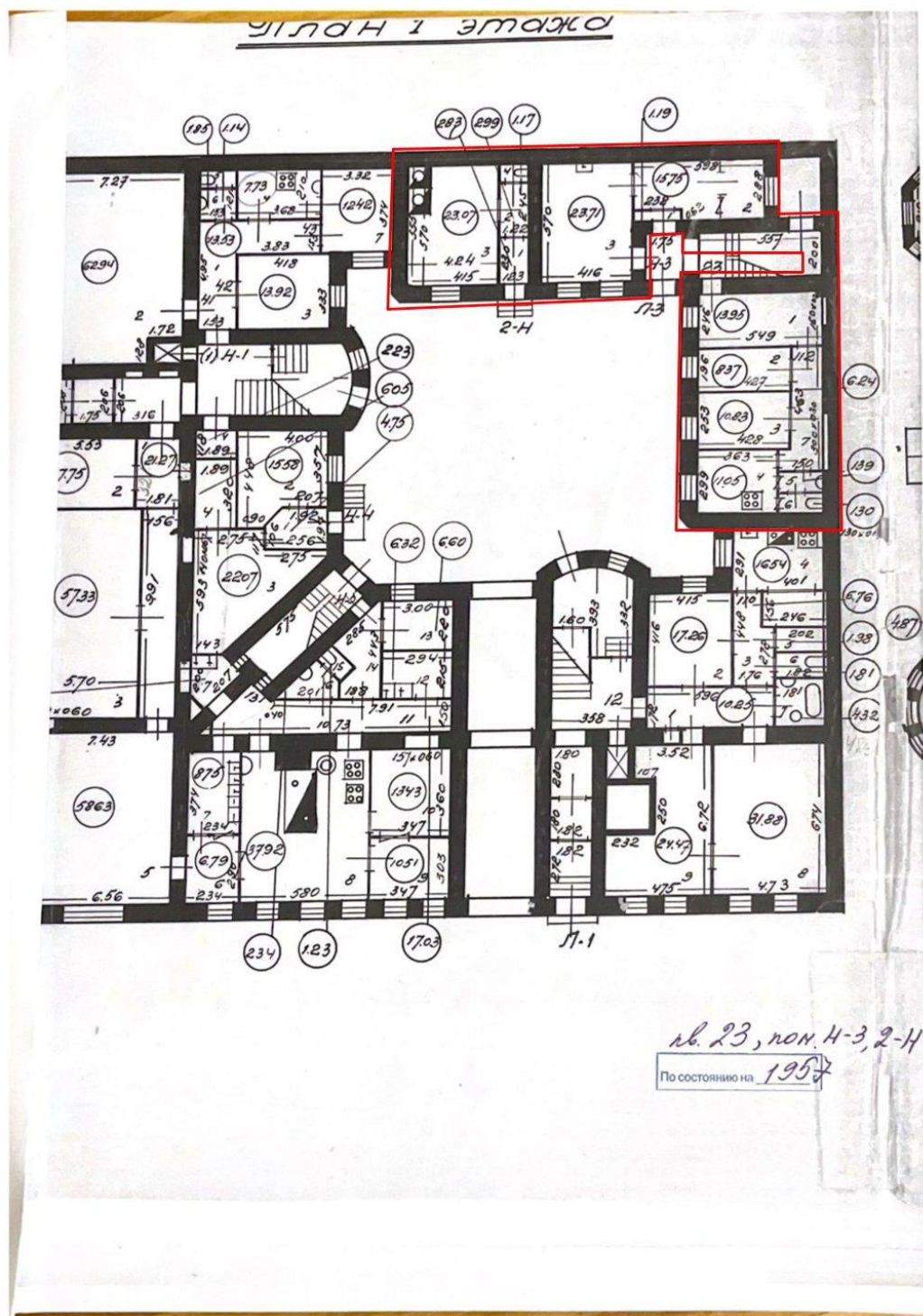
Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

18



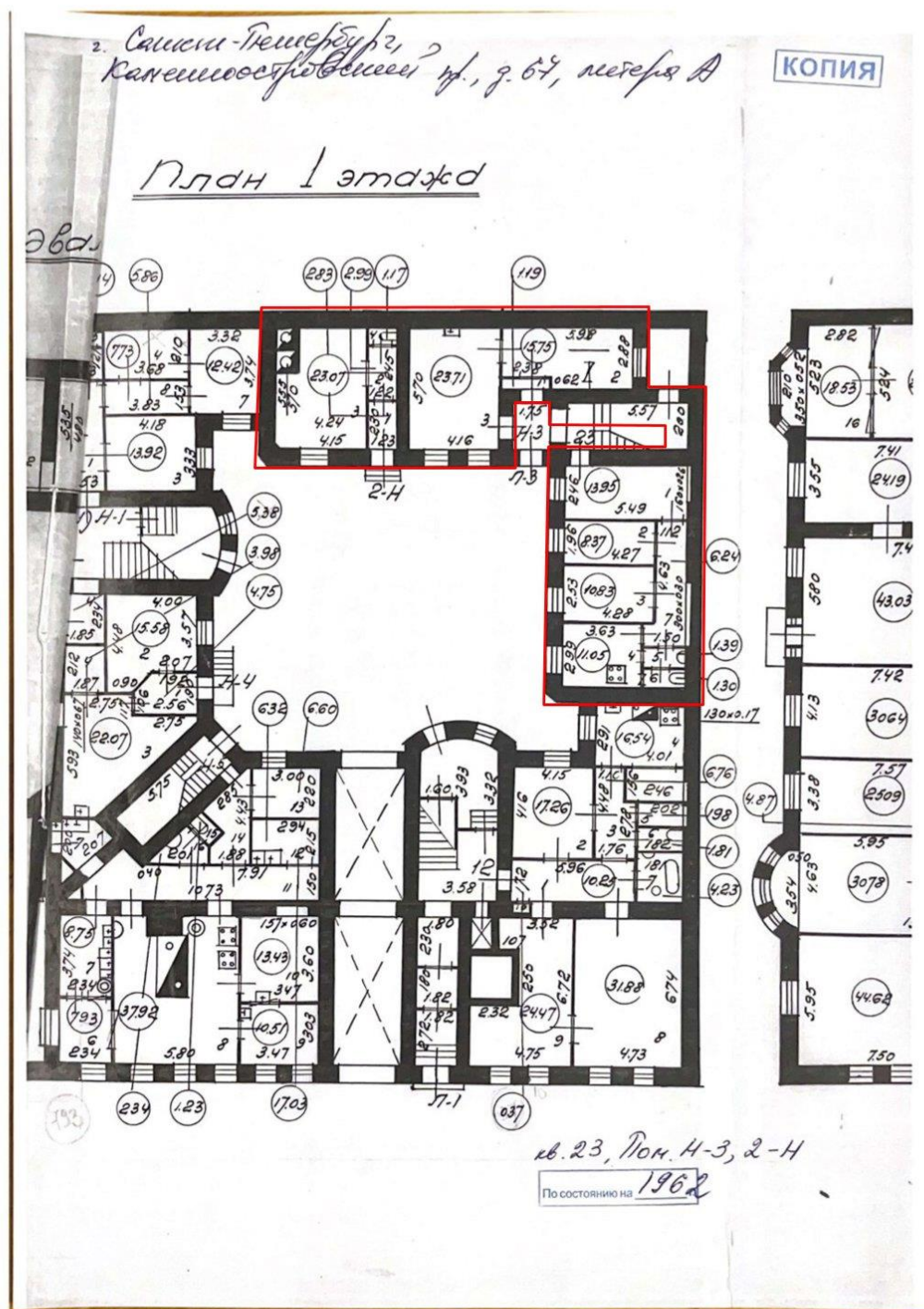
17. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1957 г.

Границы помещения 5H

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист



18. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1963 г.

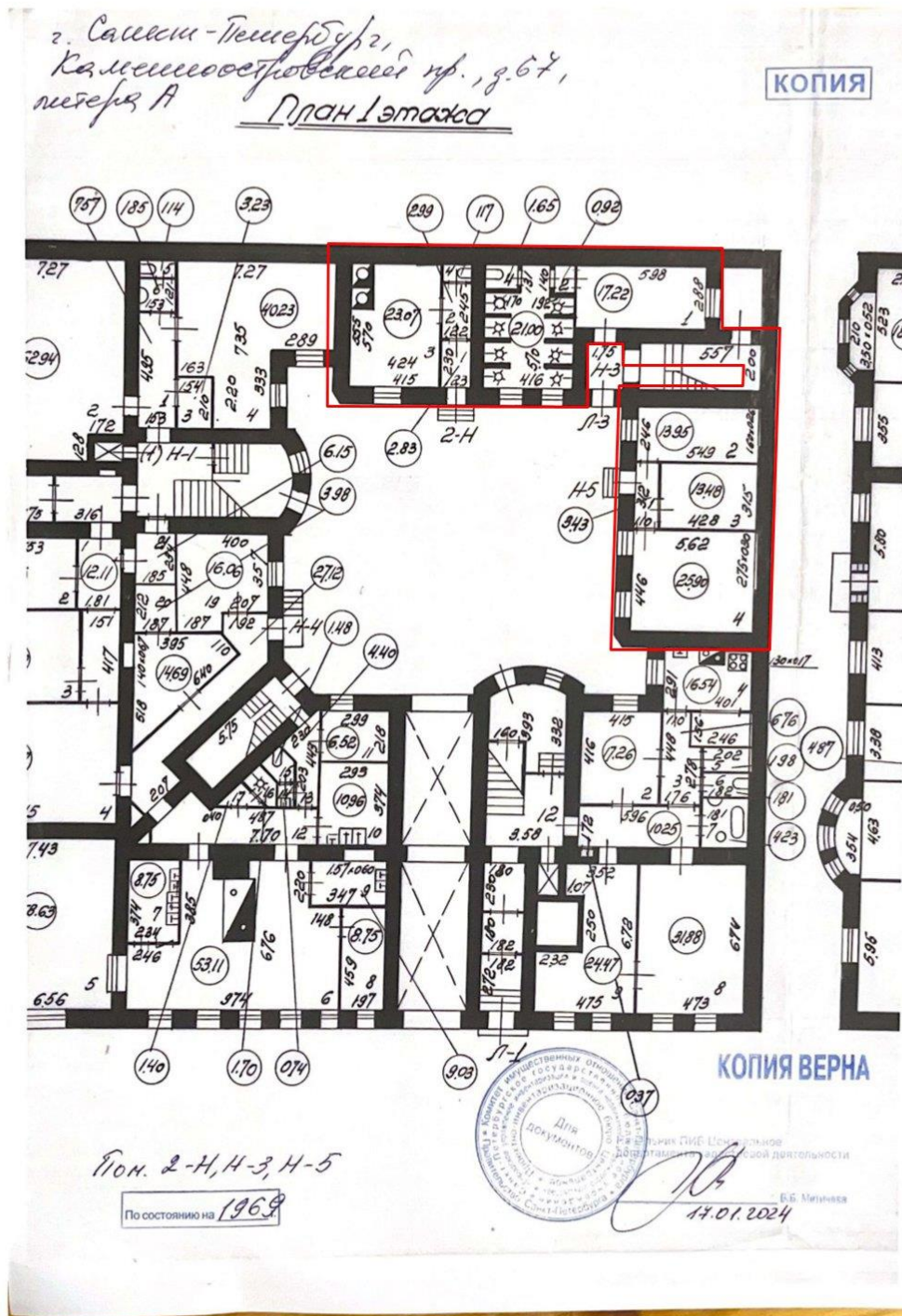
Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

20



19. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1969 г.

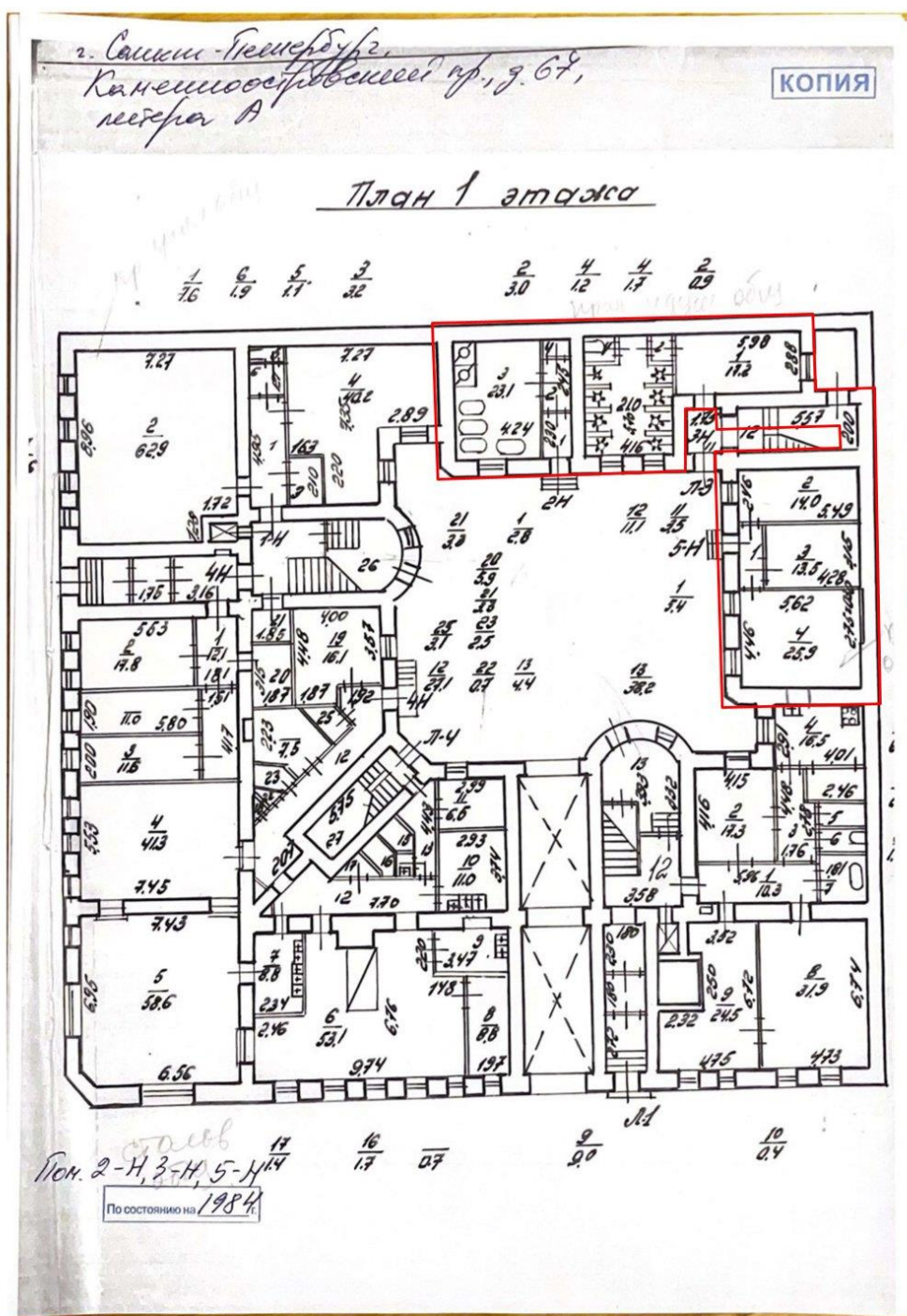
Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

Лист

21



20. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1984 г.

Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС

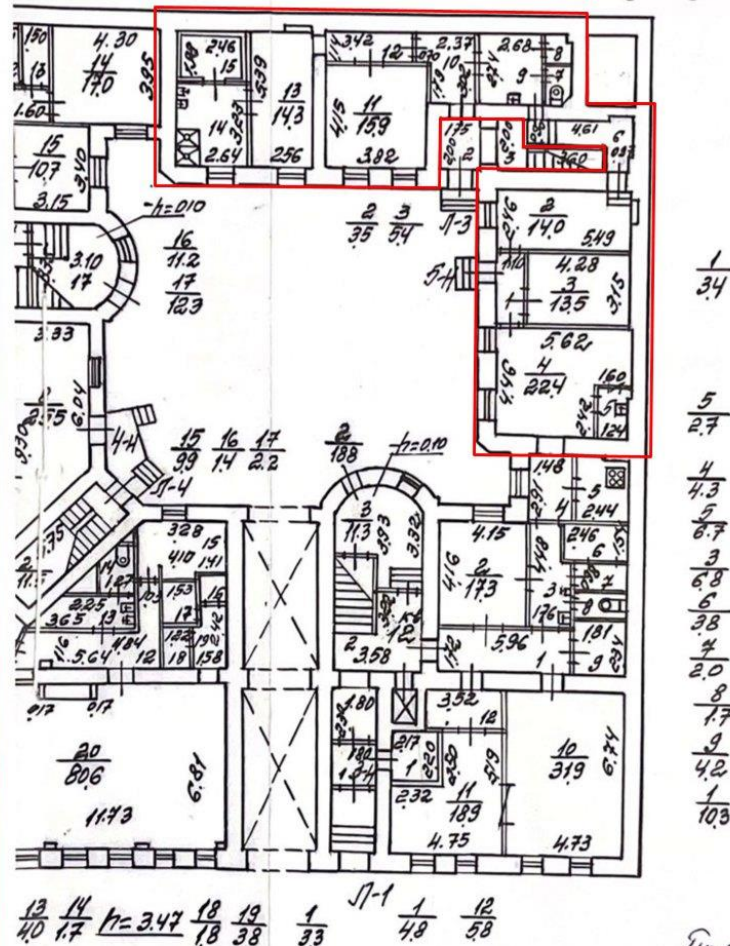
Лист

22

г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., д. 67,
План 1 этажа метра А

КОПИЯ

$\frac{12}{39} \frac{13}{59} \frac{16}{73} \frac{17}{20} \frac{14}{86} \frac{15}{49} \frac{8}{10} \frac{6}{58} \quad h=3.20$
90 подш. 2.68



без проекта
возвращено.

Пом. 5-Н
По состоянию на 1997, 1999 г.

21. План ПИБ 1 этажа здания по адресу: СПб, Каменноостровский пр., д. 67. 1997, 1999 гг.

Границы помещения 5Н

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ИС


Лист

23

[illegible]

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел	Наименование	Лист
	Список исполнителей	
1.	Введение	
2.	Характеристика объекта обследования	
3.	Результаты технического обследования строительных конструкций здания	
3.1	Перекрытия	
3.2	Несущие кирпичные стены	
3.3	Окна и двери	
4.	Результаты обследования инженерных систем	
5.	Общие выводы и рекомендации	

						392-2024-КНИ.ТО		
Изм	Кол.ул.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Оглавление		
Разраб.	Боттаев		11.24					
ГИП	Абаимов		11.24					
Н.контроль	Лесешко		11.24					
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

	Список исполнителей	
1.	Боттаев А.	
2.	Абаимов	

						392-2024-КНИ.ТО	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

1. ВВЕДЕНИЕ

Визуальное обследование строительных конструкций и инженерных систем здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, в границах помещения 5Н, выполнено специалистами ООО «ПБК» в ноябре 2024 года.

Целями настоящего обследования являются:

- 1. Определение фактического состава и состояния основных несущих конструкций в границах, определённых Техническим заданием.
- 2. Выявление дефектов и повреждений в несущих элементах. Определение их местоположения и фиксация.
- 3. Представление выводов о техническом состоянии основных несущих конструкций здания.
- 4. Рекомендации по дальнейшей безопасной эксплуатации конструкций и инженерных систем.

При выполнении работ использованы следующие нормативные документы:

- 1. ГОСТ 31937-2024. «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
- 2. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 3. Гроздов В.Т. «Техническое обследование строительных конструкций зданий и сооружений», С.-Петербург 2001 г. – 140 с.
- 4. СП 20.13330.2016. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*.
- 5. СП 16.13330.2017. Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81*
- 6. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений.
- 7. СП 63.13330.2018. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003.
- 8. СП 15.13330.2020. «Каменные и армокаменные конструкции». Актуализированная редакция СНиП II-22-81.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ

Обследуемое помещение 5Н расположено в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А в уровне 1-го этажа. Дом является объектом культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова».

Объект культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова» расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга на Каменноостровском проспекте.

Здание, расположено в квартале, ограниченном улицей Академика Павлова, Уфимской улицей и улицей Чапыгина; занимает угловой участок на пересечении с улицей Графтио (бывш. Пермская), является композиционным акцентом в застройке нечётной стороны Каменноостровского проспекта (Кировский – с 15 декабря 1934 по 4 октября 1991).

Современный общий вид здания представлен на фото 2.1.



Фото 2.1. Общий вид здания по Каменноостровскому проспекту.

Здание семиэтажное (в т.ч. мансарда) с подвалом. По конструктивной схеме объект обследования представляет собой бескаркасное здание с системой несущих стен, на которые опираются балки междуэтажных перекрытий. Жесткость и устойчивость здания обеспечивается кирпичными стенами, лестничными клетками и перекрытиями различной конструкции.

Стены кирпичные из красного глиняного полнотелого нормально обожженного кирпича пластического формирования (размером 120x250x60 мм), уложенного на сложном растворе.

						392-2024-КНИ.ТО	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

Кровля из металлического кровельного листа, несущие элементы кровли – деревянные стропила и обрешётка. Водоотвод здания – организованный.

Здание на момент обследования эксплуатируется. На основании выполненных обмерных чертежей пом. 5-Н можно сделать вывод что существующая планировка помещения соответствует плану из выписки ЕГРН.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ВИЗУАЛЬНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ НЕСУЩИХ
КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЯ

3.1. Перекрытия

В процессе обследования визуально осматривались перекрытия над подвалом и первым этажом. Текущее состояние объекта позволяет определить техническое состояние конструкций без зондажей по результатам визуального осмотра. Перекрытия над подвалом, в зоне помещений 5-Н выполнены по металлическим балкам с заполнением в виде бетонных сводов с засыпкой строительным мусором поверх. Согласно замерам ширина верхней полки – 97,7-98,3 мм, что соответствует двутавру № 22, согласно германскому сортаменту. Шаг балок составляет до 1,2 метра, максимальный пролёт балок в свету – 7,51 метра. Шаг балок составляет 1-1.2м. По балкам и мусору выполнена цементно-песчаная стяжка толщиной 50мм. Покрытие пола не имеет трещин и дефектов, что указывает на отсутствие прогибов/перемещений. Текущее состояние удовлетворительное.

Перекрытия над 1-м этажом выполнено по металлическим балкам. Согласно замерам ширина верхней полки – 97,7-98,3 мм, что соответствует двутавру № 22, согласно германскому сортаменту. Шаг балок составляет до 1,2 метра, максимальный пролёт балок в свету – 7,51 метра. В качестве межбалочного заполнения служит деревянный подбор доской 50мм уложенный по нижним полкам двутавров. По доскам подбора выполнена засыпка из строительного мусора. Высота засыпки – 60 мм. По верхним полкам балок выполнены конструкции деревянного пола. Потолок со стороны помещения 5-Н подшит листами ГКЛ. Текущее состояние удовлетворительное.

В целом состояние перекрытий над и под обследуемыми нежилым помещением можно оценить, как *работоспособное* (по ГОСТ 31937-2024, п.3.21) и не требует дополнительных работ по усилению и замене межбалочного заполнения.

3.2. Несущие кирпичные стены.

Стены выполнены из красного глиняного полнотелого нормально обожженного кирпича пластического формирования, уложенного на сложном растворе.

При сравнении архивных планов здания и поэтажных планов ПИБ за 1909, 1931, 1953, 1957, 1963, 1969, 1984, 1997, 1999 гг. выявлены изменения в планировках первого этажа.

На плане 1931 г. на месте ранее существовавшего оконного проема сформированы дверной проем и лестница.

На плане 1969 г. г. на месте ранее существовавшего оконного проема сформированы дверной проем и лестница. До 1997 г. в помещении существовало два дверных проема и две лестницы.

На плане 1997, 1999 г. один дверной проем и лестница демонтированы, заменены оконным проемом. Изменены планировки отдельных помещений, связанные с демонтажем не несущих перегородок и устройством новых.

Капитальные кирпичные стены не изменены (не выявлено устройства новых проемов), т.о. текущее состояние кирпичных стен не нарушает Предмет охраны;

В настоящее время в здании размещены коммерческие помещения, верхние этажи жилые.

Все перепланировки и замены/заполнение проёмов не затрагивали несущих конструкций, их конструктивная схема не менялась. Трещины по фасадам расположены, в основном, в штукатурном слое.

Перемычки над оконными и дверными проемами кирпичные, рядовые. Дефектов и повреждений не выявлено в процессе обследования.

Внутренняя часть стен имеет отделку из штукатурки и гипсокартона по металлическому каркасу. Перегородки в обследуемом помещении выполнены по металлическому каркасу с обшивкой листами ГКЛ. Толщина перегородок 125 мм. Текущее состояние удовлетворительное. Чистовая отделка в помещениях отсутствует

В осях Г-Е/З-4 по кирпичным стенам устроена потолочная тяга с порезками. На момент обследования тяга частично утрачена, местами наблюдается «замыливание» профиля. Данный элемент отделки не является Предметом Охраны и явной исторической ценности не представляет. Необходимость сохранения тяги и ремонтных работ определить проектными решениями.

						392-2024-КНИ.ТО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Вход в помещение 5-Н расположен со стороны двора осей 3-4/Г. У входа ранее было расположено крыльцо. На момент обследования крыльцо утрачено.

Фрагменты фасадной части здания представлен на фото 3.2.1. Фрагмент отделки внутренних стен представлены на фото 3.2.2-3.2.3.

Обмерные чертежи представлены в разделе 392-2024-КНИ.04.

Состояние стен в помещении первого этажа может быть оценено, как **работоспособное** (по ГОСТ 31937-2024, п.3.21).



Фото 3.2.1. Фрагмент дворового фасада.



Фото 3.2.2. Вид помещения.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-КНИ.ТО

Лист

7

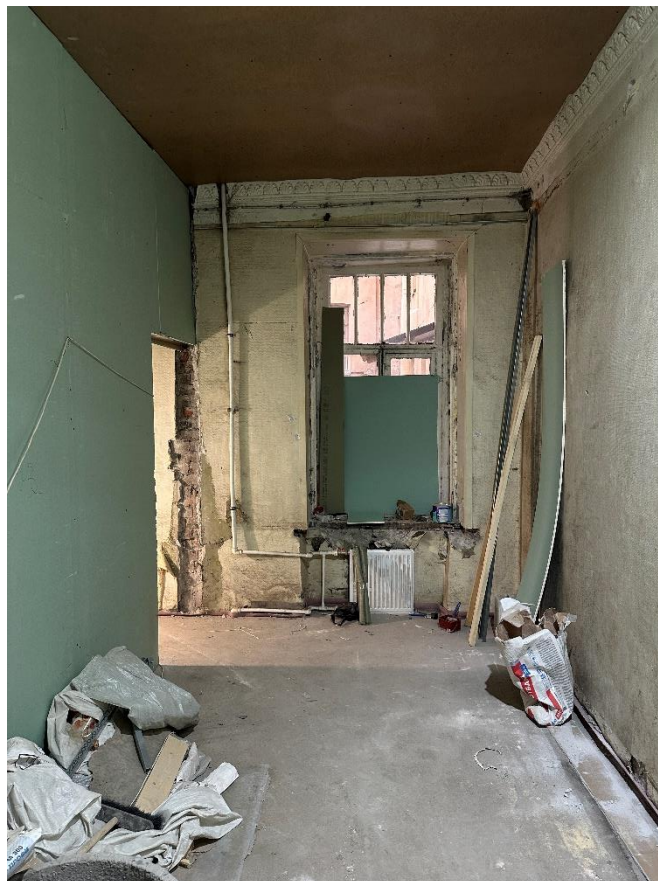


Фото 3.2.3. Вид помещения.

3.3 Окна и двери

Оконные и дверные заполнения дворового фасада 1-го этажа преимущественно деревянные в ветхом состоянии, требуют замены.

По визуальному осмотру окон и дверей первого этажа по зданию не имеют единообразного решения по расстекловке и цвету. Материал окон, дверей всех коммерческих помещений 1-го этажа выполнены с применением дерева, ПВХ и алюминиевого профиля, что не противоречит Предмету охраны памятника. Цвет окон и дверей коричневый снаружи и белый внутри. Состояние заполнений удовлетворительное для ПВХ и алюминиевых и неудовлетворительное у деревянных окон.

На окнах в осях в осях А-Г установлены поздние решетки, подлежащие демонтажу.

Оконные и дверные заполнения необходимо заменить в едином стилистическом решении в части расстекловки и цвета.

Дверное заполнение имеет следы перекоса, дефекты по коробке и полотну. Рекомендуется заменить.

Имеется дверной проем в помещение 5-Н из общедомового лестничного тамбура. Требуется закладка проема с целью разделения входов жилую и нежилую часть здания.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Помещение оснащено системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляцией, отоплением, точкой доступа сети «интернет».

Инженерные системы проложены открыто в связи с отсутствием чистовой отделки стен, потолков и перегородок.

Общее состояние систем инженерного обеспечения помещения удовлетворительное.

5. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Выводы:

*По результатам выполненного визуального обследования установлено техническое состояние следующих строительных конструкций (в рамках и объеме Технического задания): перекрытия над подвалом и первым этажом, наружные и внутренние стены в границах обследуемого помещения находятся в **работоспособном состоянии** (по ГОСТ 31937-2024, п.3.21).*

Состояние оконных и дверных заполнений неудовлетворительное.

Инженерные системы находятся в удовлетворительном состоянии.

Рекомендации:

В целях дальнейшей безопасной эксплуатации помещений (в том числе и здания в целом), необходимо своевременное выполнение всего перечня регламентных работ, а также проведение необходимых регулярных обследований здания в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55567-2013 (п. 4.6 раздела 4).

В целях соблюдения противопожарных норм необходимо выполнить закладку проема из тамбура общедомовой лестницы.

Разработать решения по восстановлению крыльца для входа в помещение 5-Н.

Выполнить замену оконных заполнений 1 этажа в едином цвете и в части расстекловки. Демонтировать металлические решетки на окнах в осях А-Г.

Дверь входа в помещение 5-Н заменить.

						392-2024-КНИ.ТО	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Обмерные чертежи

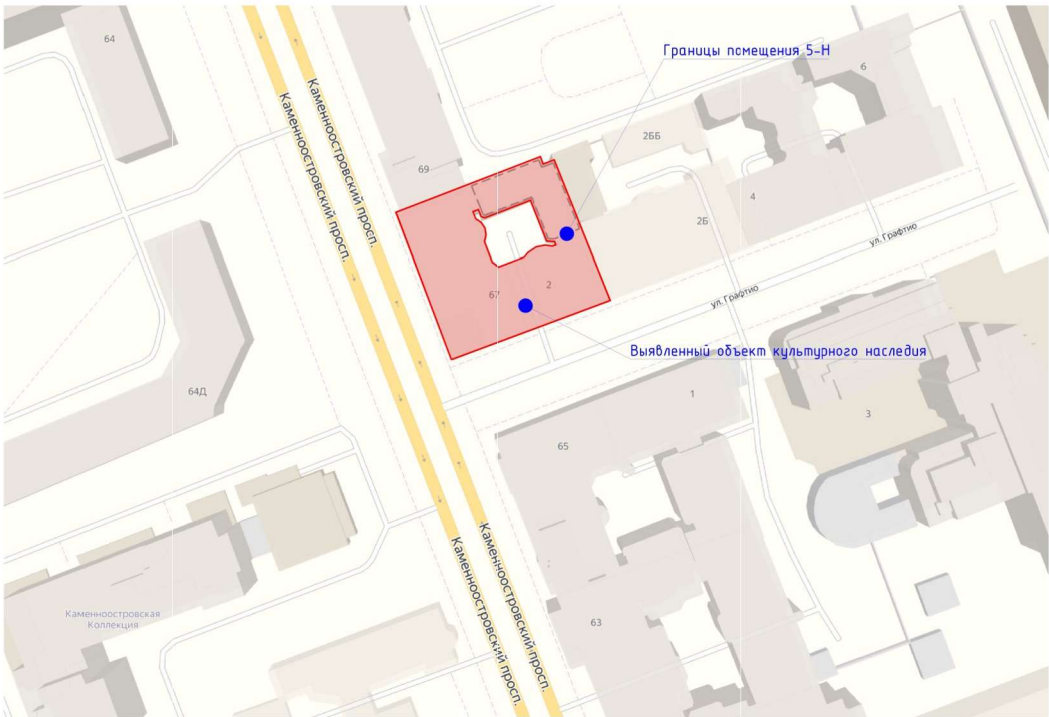
Обмерные чертежи

[illegible]

Общие данные

№ Листа	Наименование чертежа	Примечание
1.	Ведомость чертежей	
2.	План 1-го этажа М1:100	
3.	Разрез 1-1 М1:100	
4.	Разрез 2-2 М1:100	
5.	Фасад дворовой в осях З-4 М1:100	
6.	Фасад дворовой в осях А-Г М1:100	
7.	Спецификация заполнения оконных проемов	
8.	Оконный блок ОК-1	
6.	Дверной блок Д-1	

Ситуационный план



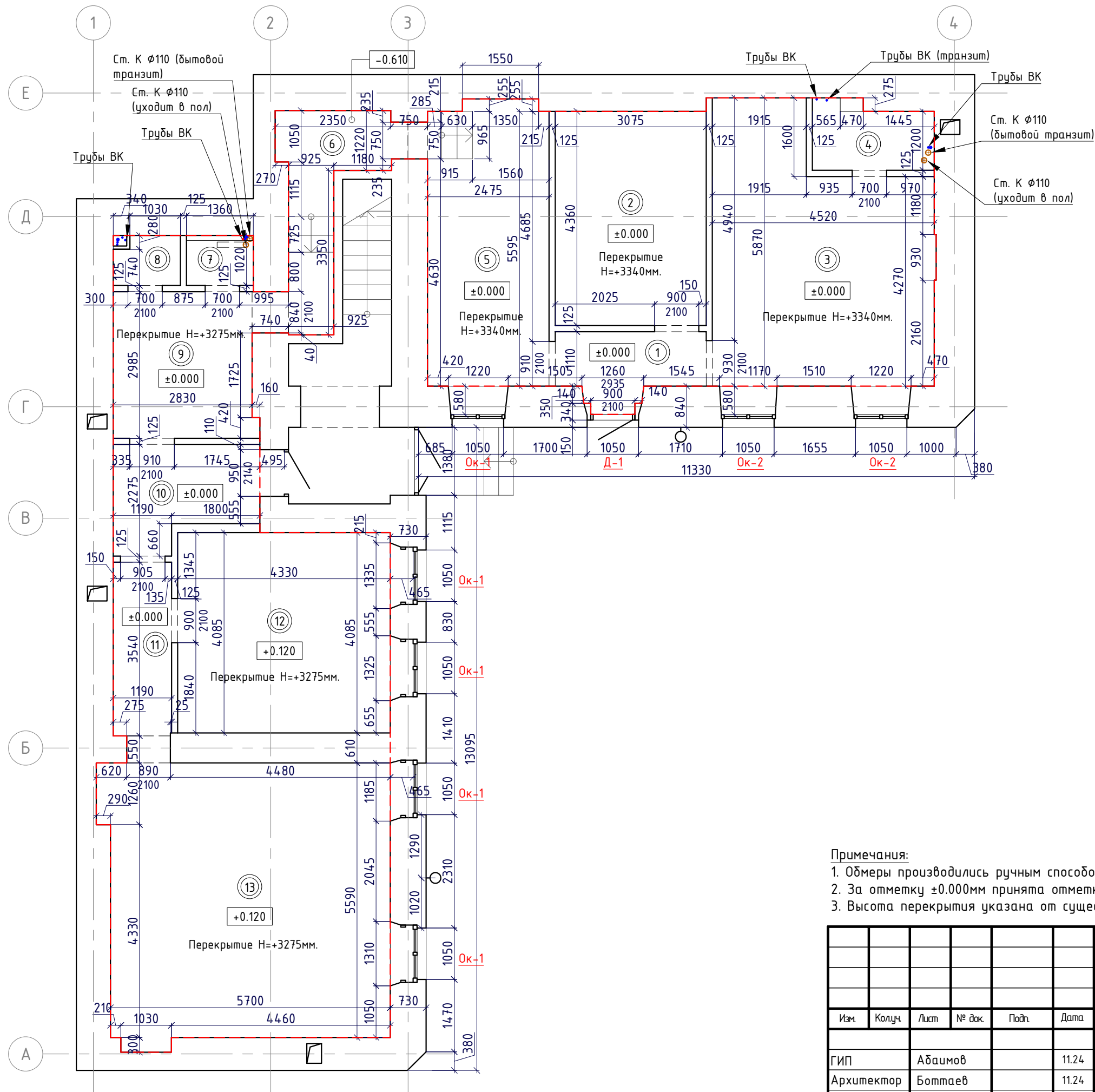
						392-2024-КНИ.04		
Изм.	Кол.ул.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурные обмеры		
Разраб.	Боттаев				11.24			
ГИП	Абаимов				11.24			
Н.контроль	Лесешко				11.24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.




Экспликация помещений

Номер помеще-ния	Наименование	Площадь, м²
1	Помещение 1	4.0
2	Помещение 2	13.4
3	Помещение 3	22.4
4	Помещение 4	3.13
5	Помещение 5	14.25
6	Помещение 6	5.94
7	Помещение 7	1.4
8	Помещение 8	1.3
9	Помещение 9	8.5
10	Помещение 10	5.6
11	Помещение 11	4.3
12	Помещение 12	17.7
13	Помещение 13	32.5
ИТОГО:		130.72

Условные обозначения	
Поз.	Наименование
	Существующие стены.
	Существующие перегородки.
	Существующий оконный блок.
	Номер помещения.
	Существующий дверной блок.
	Граница помещения.
	Существующие вентканалы

Ок-1 Маркировка оконных заполнений

Примечания:
1. Обмеры производились ручным способом при помощи лазерного дальномера, механической рулетки.
2. За отметку ±0.000мм принята отметка чистого пола.
3. Высота перекрытия указана от существующей стяжки.

						392-2024-КНИ.ОЧ			
						по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
							 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		
						План 1 этажа М 1:100			

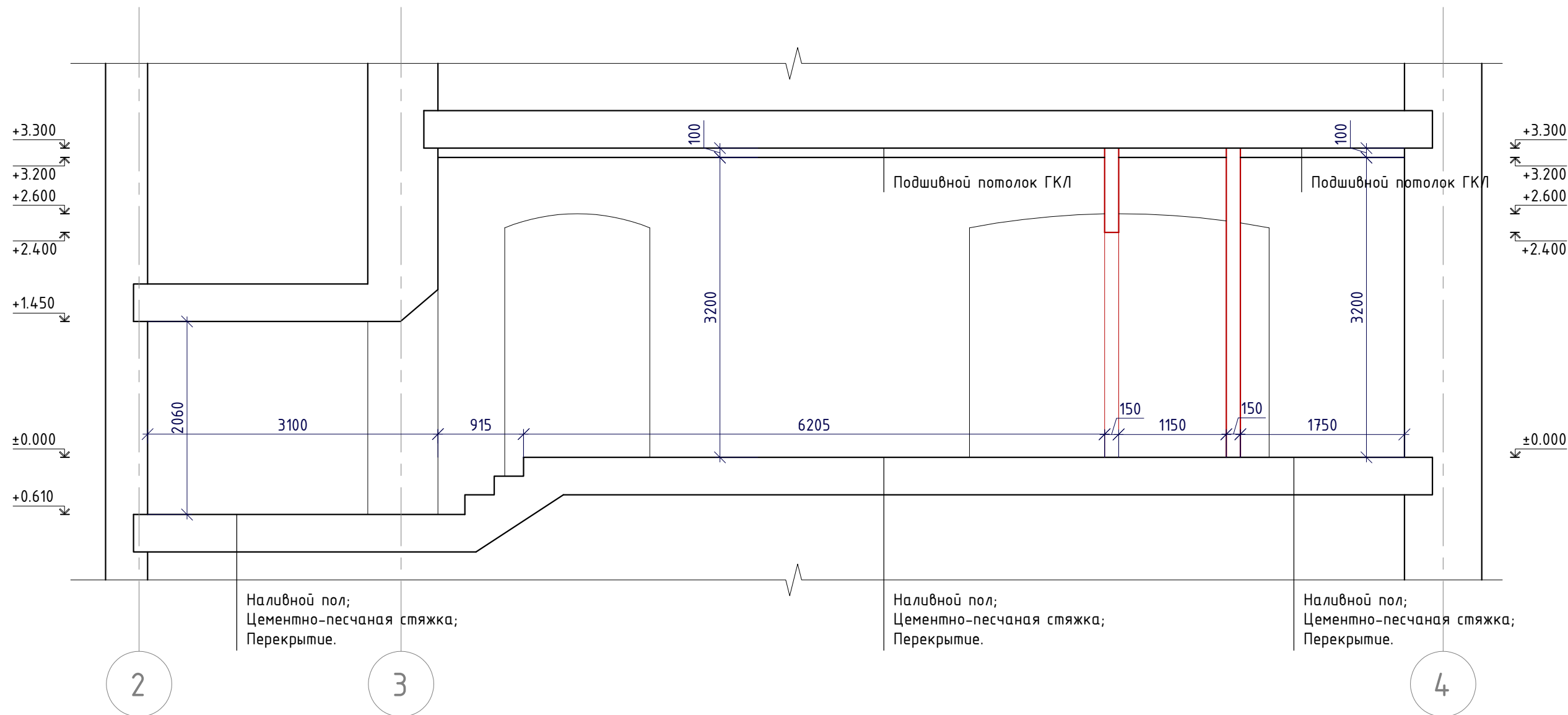
Согласовано

Взам. инв. №


Подп. и дата

Инв. № подл.

Разрез 1-1



Примечания:
1. Обмеры производились ручным способом при помощи лазерного дальномера, механической рулетки.
2. За отметку ±0.000мм принята отметка чистого пола.
3. Высота перекрытия указана от существующей стяжки.

						392-2024-КНИ.0Ч			
						по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Абаимов			11.24		П	3	
Архитектор		Ботмаев			11.24				
Н.контроль		Лесешко			11.24				
						Разрез 1-1 М 1:100	 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

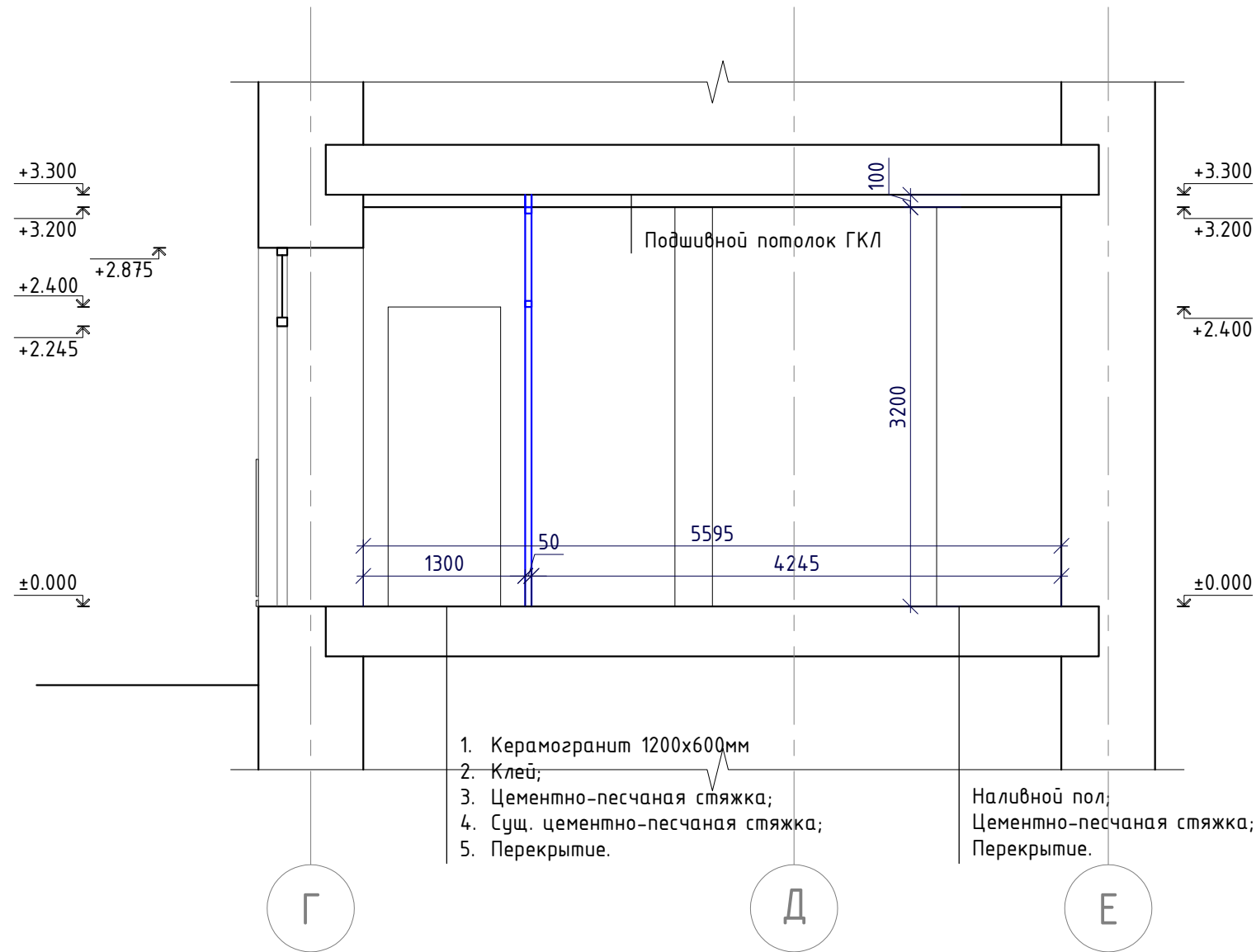
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата


Инв. № подл.

Разрез 2-2

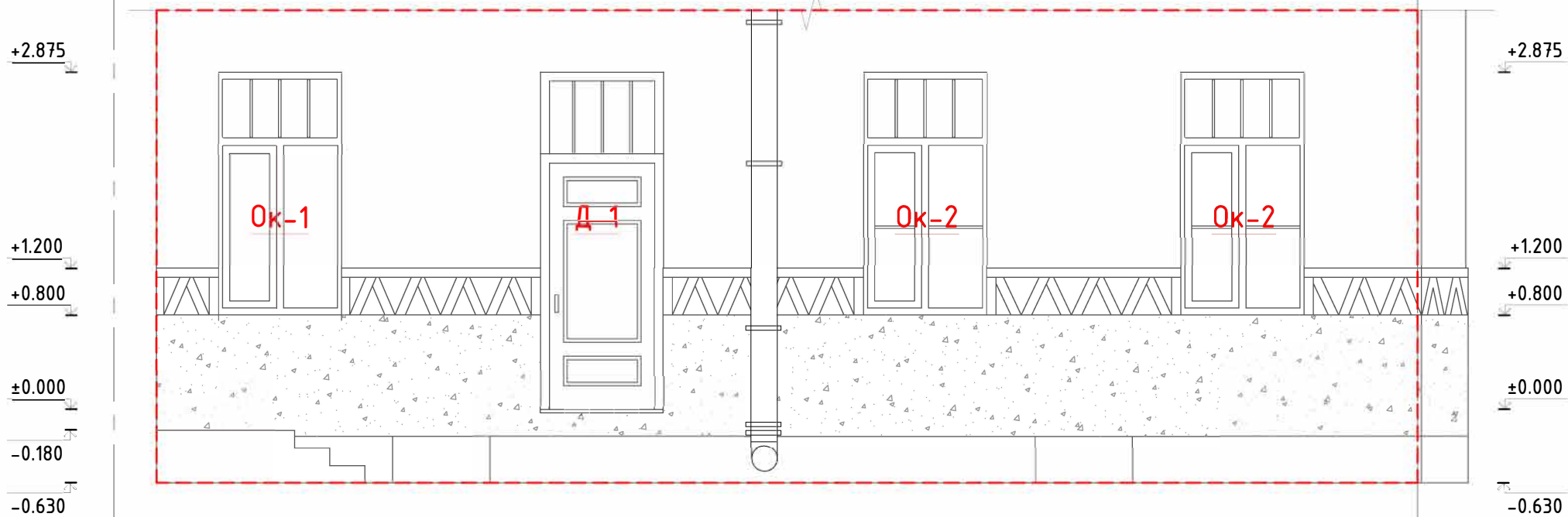


1. Керамогранит 1200х600мм
2. Клей;
3. Цементно-песчаная стяжка;
4. Сущ. цементно-песчаная стяжка;
5. Перекрытие.

Примечания:
1. Обмеры производились ручным способом при помощи лазерного дальномера, механической рулетки.
2. За отметку ±0.000мм принята отметка чистого пола.
3. Высота перекрытия указана от существующей стяжки.

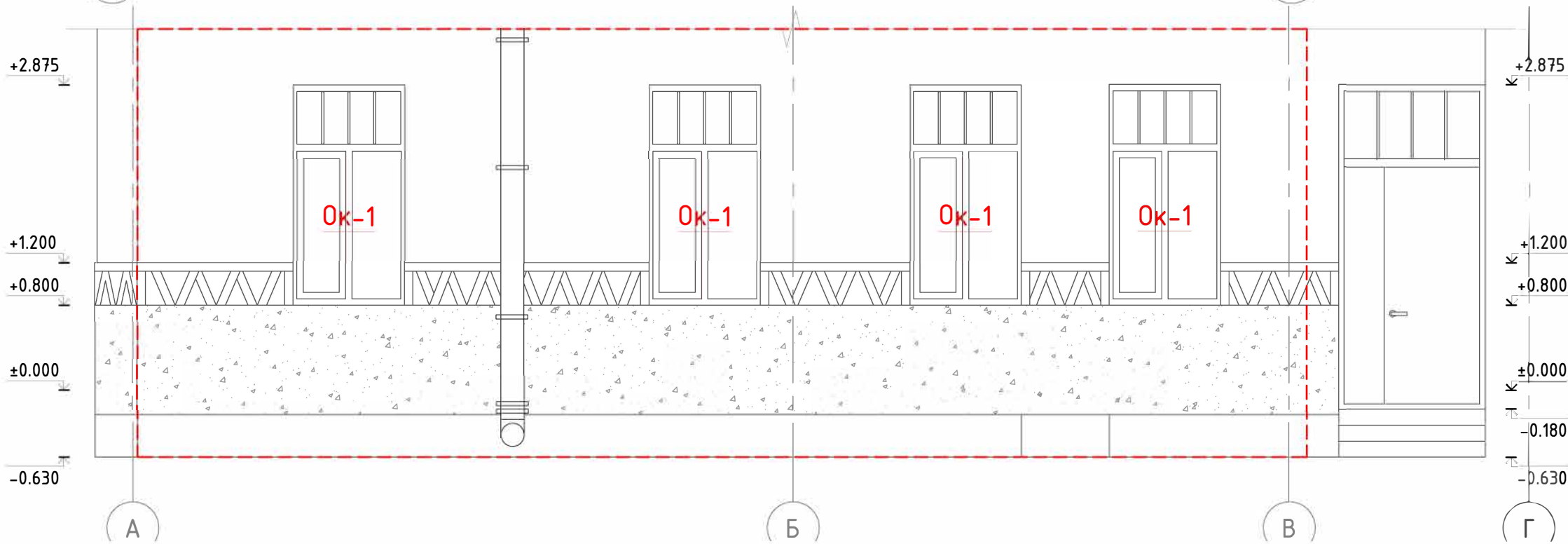
						392-2024-КНИ.0Ч			
						по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Абаимов			11.24		П	4	
Архитектор		Ботмаев			11.24				
Н.контроль		Лесешко			11.24				
						Разрез 2-2 М 1:100			

Дворовой фасад, в осях 3-4



Условные обозначения	
Поз.	Наименование
	Существующая декоративная штукатурка
	Существующая штукатурка
Ок-1	Маркировка оконных заполнений
Д-1	Маркировка дверных заполнений,
Граница помещения.	

3 Дворовой фасад, в осях А-Г




Примечания:
1. Обмеры производились ручным способом при помощи лазерного дальномера, механической рулетки.
2. За отметку ±0.000мм принята отметка чистого пола.

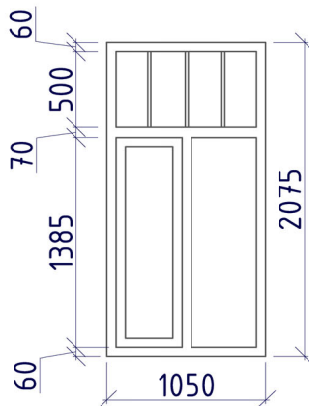
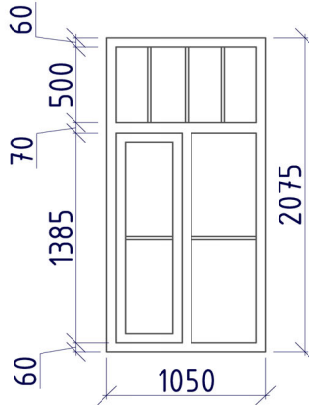
Спецификация заполнения существующих дверных проёмов

Поз.	Обозн.	Размер дверного полотна	Кол-во	Примечание
1	Д-1	1050x2905	1	Дверь существующая, наружная с фрамугой, остекленная, деревянная, левая. Дверь в свету 800x2245мм.

Спецификация заполнения существующих оконных проёмов

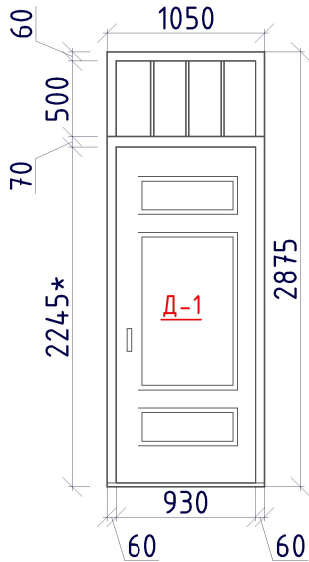
Поз.	Обозн.	Размер дверного полотна	Кол-во	Примечание
1	Ок-1	1050x2075	5	Окна существующие, двустворчатое окно, деревянный профиль.
2	Ок-2	1050x2075	2	Окна существующие, двустворчатое окно, алюминиевый профиль, однокамерный стеклопакет.


						392-2024-КНИ.04			
						по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Абаимов		11.24			П	5	
Архитектор		Боттаев		11.24					
Н.контроль		Лесешко		11.24					
						Фасад дворовый в осях Э-4 М 1:100 Фасад дворовый в осях А-Г М 1:100	 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

	Спецификация заполнения оконных проёмов															
	Марка по проекту		Количество, штук на фасаде в осях		Кол-во	Размеры проема		Примечание								
			А-Г	З-4			Высота (мм.)		Ширина (мм.)							
	Ок-1		4	1	5	2075	1050	Двустворчатое окно, деревянный профиль, исторические габариты расстекловки.								
Ок-2		-	2	2	2075	1050	Существующее двустворчатое окно, алюминиевый профиль, однокамерный стеклопакет, исторические габариты расстекловки.									
<div>Примечания: 1. Размеры даны в "мм". 2. На схемах оконных блоков показан вид с фасада. 3. Оконные проемы промаркированы на планах и на фасадах.</div>																
Согласовано																
		Взам. инв. №														
		Подп. и дата														
	Инв. № подл.															

Согласовано

	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Инв. № подл.	

Спецификация элементов заполнения дверных проемов							
Марка по проекту	Эскиз	Размер дверного проема		Размер дверного полотна		Кол-во	Примечание
		Высота (мм.)	Ширина (мм.)	Высота (мм.)	Ширина (мм.)		
Д-1		2315	1050	2245	930	1	Дверь наружная с фрамугой, остекленная, деревянная. Дверь в свету 930х2245мм.

						392-2024-КНИ.0Ч			
						по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Абаимов			11.24		П	7	
Архитектор		Ботмаев			11.24				
Н.контроль		Лесешко			11.24				
						Спецификация элементов заполнения дверных проемов	 КУЗНИЦА ПРОЕКТНОЕ БЮРО		