

Приложение № 4  
к договору аренды от 17.11.2014 № 04-1/14-06

### Описание технического состояния Объекта

1. Адрес (местоположение) объекта: Ленинградская обл., Волховский район, г.Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д.29, литера А. Кадастровый номер: 47:11:0101047:27. Название Объекта культурного наследия: "Здание Гостиного Двора, 1831 г.".
2. Категория технического Объекта: неудовлетворительное.
3. Состояние внешних конструктивных элементов:
  - 3.1. Общее состояние: неудовлетворительное.
  - 3.2. Фундаменты: деформации при визуальном осмотре не обнаружены, состояние удовлетворительное.
  - 3.3. Цоколи и отмостки: по периметру цоколей и отмосток наблюдаются поражения грибом, местами разрушение кладки, вывалы, состояние неудовлетворительное.
  - 3.4. Стены: состояние удовлетворительное.
  - 3.5. Крыша: нарушение покрытия кровли, местами покрытие отсутствует, состояние неудовлетворительное.
  - 3.6. Внешнее декоративное убранство: удовлетворительное.
  - 3.7. Проемы: неудовлетворительное.
4. Состояние внутренних конструктивных и декоративных элементов:
  - 4.1. Общее состояние: неудовлетворительное.
  - 4.2. Перекрытия: видимых деформаций и дефектов не имеют, состояние удовлетворительное.
  - 4.3. Полы: неудовлетворительное.
  - 4.4. Стены: удовлетворительное.
  - 4.5. Столбы, колонны: отсутствуют.
  - 4.6. Двери и окна: оконные и дверные заполнения частично отсутствуют, состояние неудовлетворительное.
  - 4.7. Лестницы: удовлетворительное.
  - 4.8. Декоративное убранство (лепнина, скульптура, живопись): отсутствуют.
  - 4.9. Предметы интерьера: отсутствуют.
5. Состояние территории:
  - 5.1. Общее состояние: неудовлетворительное.
  - 5.2. Объекты садово-паркового искусства: отсутствуют.
  - 5.3. Объекты благоустройства: отсутствуют.
  - 5.4. Ограждение: отсутствует.
6. Инженерные системы и оборудование:

| № | Наименование и характеристики | Описание состояния                   |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Электроснабжение:             | - отсутствует в 80% здания           |
| 2 | Отопление:                    | - отсутствует в 80% здания           |
| 3 | Водопровод:                   | - санитарно-техническое оборудование |
| 4 | Канализация:                  | отсутствует                          |

Директор филиала ФГБУК АУИПИК по СЗФО

/В.А. Буровенков/



**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Департамент государственной охраны, сохранения и  
использования объектов культурного наследия**  
191311, Санкт-Петербург, ул. Трефолева, д.34, тел./факс (812) 747-11-03, E-mail: kult\_lo@lenreg.ru

**АКТ**

отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«31» августа 2016 года

Ленинградская область, Волховский район,  
г. Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д. 29  
(место проведения проверки)

На основании задания на проведение мероприятий по контролю за состоянием объектов культурного наследия и систематическому наблюдению в отношении объектов культурного наследия от «24» августа 2016 года № 05-20/2016-19вн Орловой Галиной Михайловной - начальником отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области . Васильевым Сергеем Михайловичем - главным специалистом отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области при участии: начальника отдела реставрации и эксплуатации филиала федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» по Северо-Западному федеральному округу Алексея Ивановича Быкова проведено внеплановое мероприятие по контролю за состоянием и (или) систематическому наблюдению в отношении объекта культурного наследия федерального значения: «Гостиный двор», 1831 г. по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, муниципальное образование Новолadoжское городское поселение, город Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д. 29 (далее - Памятник).

Мы, нижеподписавшиеся,

Собственник (пользователь) Шмаков Григорий Владимирович, заместитель директора филиала федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» по Северо-Западному федеральному округу

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

Архитектор – реставратор  
и (или) инженер-реставратор Быков Алексей Иванович, начальник отдела реставрации и эксплуатации филиала федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» по Северо-Западному федеральному округу

(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

Представители органа государственной охраны: Орлова Галина Михайловна, начальник отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области

*(должность, наименование организации, Ф.И.О.)*

Васильев Сергей Михайлович, главный специалист отдела по осуществлению полномочий Российской Федерации в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области

*(должность, наименование организации, Ф.И.О.)*

составили настоящий акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«Гостиный двор», 1831 г.

*(наименование объекта культурного наследия)*

по адресу:

Ленинградская область, Волховский муниципальный район, муниципальное образование Новолadoжское городское поселение, город Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д. 29

*(Республика, область, район)*

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника – неудовлетворительное.**

Историческая справка: Здание расположено в центральной части г. Новая Ладога, на главной городской магистрали – проспекте Карла Маркса (в прошлом – Николаевский проспект). Построено во второй половине XVIII в.

Объект первоначально состоял из двух не соединенных между собой корпусов, каждый из которых имел очертания буквы «Г». Первоначальный облик Объекта с его открытой аркадой можно увидеть со стороны северного крыла. Объект в разное время использовался как торговое помещение и под складские нужды. Со стороны реки Волхов хорошо виден второй складской этаж. Таким образом, Объект со стороны главного фасада воспринимается как одноэтажное здание, а со стороны внутреннего двора – как двухэтажное.

Объект является градообразующим элементов застройки восточной части проспекта Карла Маркса и основным элементом, формирующим центральную площадь города.

Памятник учтен в реестре федерального имущества, ведение которых осуществляет Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области как имущество казны Российской Федерации, РНФИ П12480000219, кадастровый № 47:11:0101047:27, общая площадь 2760, 2 кв.м

На основании распоряжения ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области от 22 апреля 2016 года № 58-р «О закреплении федерального имущества на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (далее – ФГБУК «АУИПИК») Памятник передан в пользование ФГБУК «АУИПИК»

*(краткая характеристика состояния здания или комплекса как памятника истории и культуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)*

**2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:**

**а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):** Инженерные коммуникации (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) – утрачены в 80 % здания: часть помещений используемая под магазин, оснащена системой электроснабжения.

**б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:** ленточные бутовые, не обследовались, по визуальному осмотру деформаций не имеют. Перекосов здания не наблюдается. Состояние удовлетворительное.

Цоколь из необработанных известняковых плит, оштукатурен и окрашен, техническое состояние удовлетворительное. Первоначальная отмостка утрачена (скрыта под культурным слоем), поздняя отмостка со стороны лицевых фасадов частично выполнена из асфальта. По периметру цоколей и отмосток наблюдаются глубокие поражения грибом, местами разрушение штукатурного слоя, разрушения кирпичной кладки, вывалы. Состояние – неудовлетворительное.

**в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:** кирпичные стены выложены из кирпича с рустом, веерным замковым камнем в арках и венчающим карнизом, снаружи оштукатурены и окрашены в белый цвет (первоначальная окраска фасада в два цвета: русты – охра, поле стены и венчающий карниз – белые, скрыта под поздними красочными слоями).

Первоначальная открытая аркада по периметру лицевых фасадов здания сохранилась только на северном фасаде. Позднее арки на западном и южном лицевых фасадах превращены в окна (бывш. наружная стена аркады на западном и южном лицевых фасадах разобрана).

Горизонтальные и вертикальные сквозные трещины отсутствуют. На стенах наблюдаются грибковые поражения, отслоение штукатурного слоя, местами разрушения кирпичной кладки, вновь созданные перегородки в помещениях разрушены. В помещениях ощущается сырость. Состояние стен – удовлетворительное.

**г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:** основной объем перекрыт поздней двухскатной кровлей из металла (стропила, обрешетка, материал кровли из оцинкованного металла – поздние). Исторический силуэт и форма крыши в целом сохранились. Небольшая часть первоначальной крыши частично утрачена после надстройки кирпичом второго этажа со стороны двора главного парадного западного объема, (новая односкатная крыша по железобетонному перекрытию выполнена из рулонных материалов). Состояние конструкций крыши видимых дефектов не имеют. Наблюдаются протечки. Наблюдается нарушение покрытия кровли, многочисленные протечки во всем здании, местами покрытие полностью отсутствует. Водостоки, снегодержатели разрушены. Состояние – неудовлетворительное.

**д) деформация перекрытий или их отсутствие:** первоначальные перекрытия в здании не сохранились, все плоские поздние перекрытия выполнены из монолитного железобетона и из железобетонных плит по металлическим балкам и ригелям. Видимых деформаций и дефектов не имеют. Состояние – удовлетворительное.

**е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:** первоначальное столярное заполнение проемов в здании не сохранилось. Все заполнения оконных и дверных проемов – поздние. Наблюдается отсутствие оконных заполнений на 2 этаже здания, отсутствие дверных заполнений на 1 этаже здания с тыльной стороны здания. Состояние – неудовлетворительное.

3. **Выводы:** Объект культурного наследия относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 года № 646).

Приложение: фотофиксация состояния Памятника на 5 листах.

4. **Подписи сторон:**

Собственник (пользователь)



(подпись)

Г.В.Шмаков

(расшифровка подписи)

Архитектор – реставратор  
и (или) инженер-реставратор



(подпись)

А.И.БЫКОВ

(расшифровка подписи)

Представитель органа  
государственной охраны



(подпись)

Г.М.Орлова

(расшифровка подписи)



(подпись)

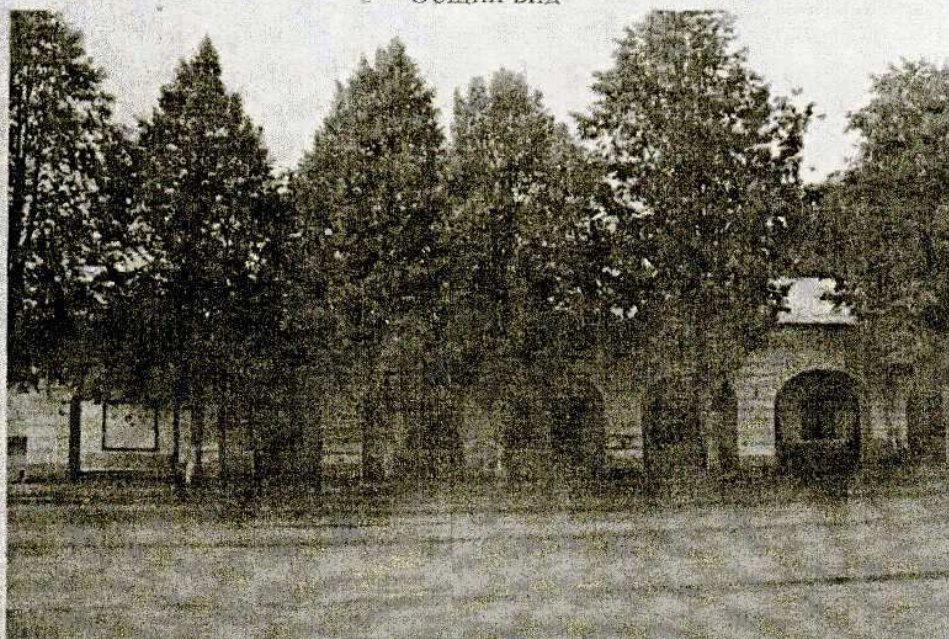
С.М.Васильев

(расшифровка подписи)

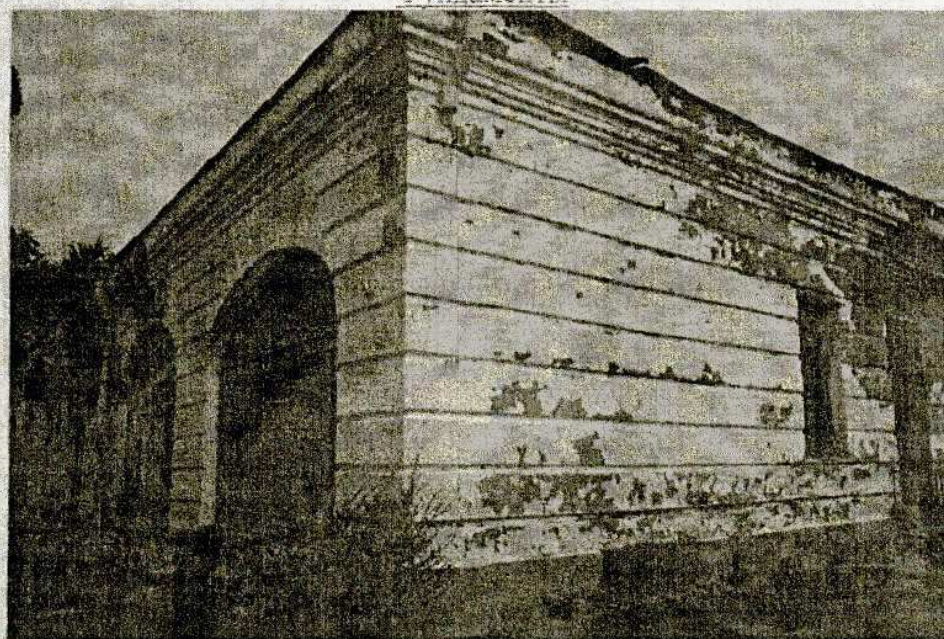
Приложение к акту  
отнесения/не отнесения объекта культурного  
наследия (памятника истории и культуры)  
народов российской Федерации к объектам  
культурного наследия, находящимся в  
неудовлетворительном состоянии  
от «31» августа 2016 года

Объект культурного наследия федерального значения  
«Гостиный двор», 1831 г. по адресу: Ленинградская область. Волховский муниципальный  
район, муниципальное образование Новоложское городское поселение,  
город Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д. 29

Общий вид



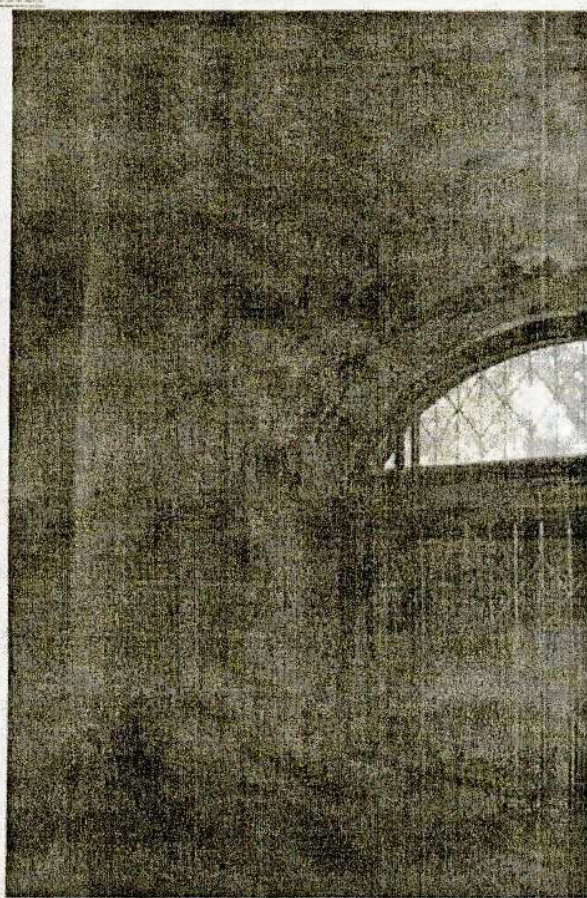
Фундаменты



Цоколи и отмостки



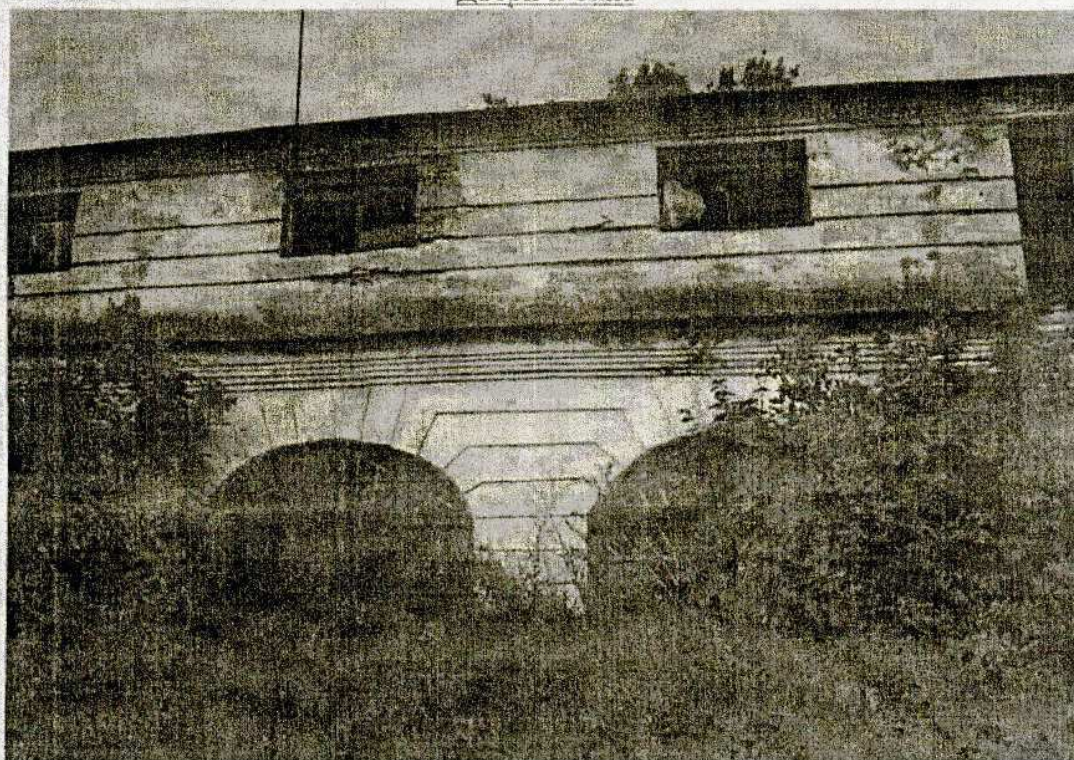
Стены



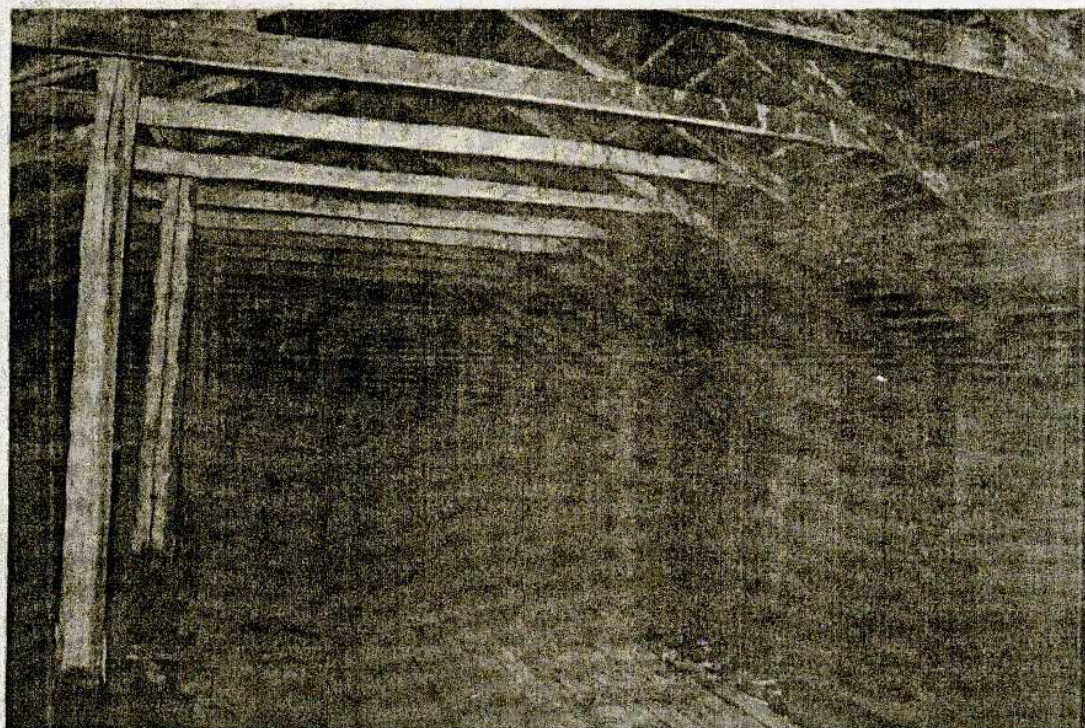
Полы



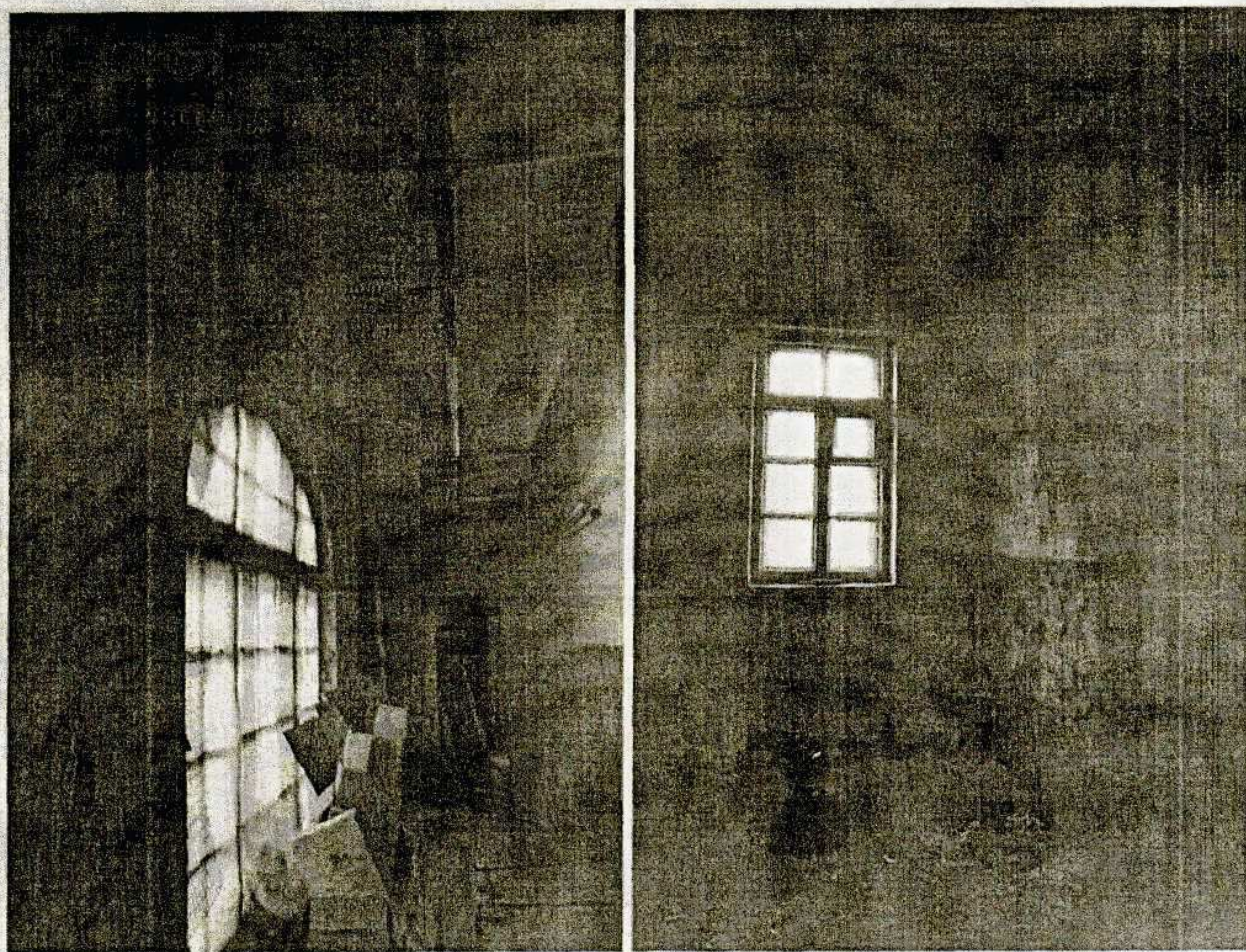
Двери и окна



Крыша (стропил, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы)



Инженерные коммуникации  
(электрооснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение)



**«СОГЛАСОВАНО»**

Директор филиала  
Федерального государственного  
бюджетного учреждения культуры  
«Агентство по управлению и  
использованию памятников  
истории и культуры»  
филиал по Северо-Западному  
Федеральному округу  
(Филиал ФГБУК АУПИК по СЗФО)

  
«04» мая 2017 г.  
г. Санкт-Петербург

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель председателя -  
начальник департамента  
государственной охраны, сохранения  
и использования объектов  
культурного наследия комитета по  
культуре Ленинградской области

  
«04» мая 2017 г.  
г. Санкт-Петербург

**АКТ**

осмотра технического состояния объекта культурного наследия

«Гостиный двор», 1831 г.

расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский  
муниципальный район, муниципальное образование Новолужское городское  
поселение, город Новая Ладога, пр. Карла Маркса, д. 29 (далее - Объект)

**«05» мая 2017 г.**

В результате осмотра памятника, произведенного 05 мая 2017 года,  
установлено:

**Техническое состояние памятника: неудовлетворительное**

**Общие сведения о памятнике:**

Здание расположено в центральной части г. Новая Ладога, на главной  
городской магистрали-проспекте Карла Маркса (в прошлом-Николаевский  
проспект). Построено во второй половине XVIII в.

Объект первоначально состоял из двух не соединенных между собой  
корпусов, каждый из которых имел форму «Г». Первоначальный облик  
объекта с его открытой аркадой можно увидеть со стороны северного крыла, со  
стороны реки Волхов хорошо виден второй этаж. Таким образом,  
объект со стороны главного фасада воспринимается как одноэтажное здание, а  
со стороны внутреннего двора-как двухэтажное.

Объект является градообразующим элементом застройки восточной части  
проспекта Карла Маркса и основным элементом, формирующим центральную

11.08.2017

площадь города.

Приказом Минкультуры России от 27 ноября 2015 г. № 20509-р Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

На основании распоряжения ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области от 22 апреля 2016 года № 58-р «О закреплении федерального имущества на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (далее-ФГБУК «АУПИК») объект передан в пользование ФГБУК «АУПИК».

(краткая характеристика здания или комплекса, как памятника архитектуры в целом, справка о датах и истории его сооружения)

#### **1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:**

**а) общее состояние:** неудовлетворительное

**б) фундаменты:** ленточные бутовые, не обследовались, без видимых деформаций. Состояние удовлетворительное

**в) цоколи и отмостки:**

цоколь из необработанных известняковых плит, оштукатурен и окрашен. Первоначальная отмостка утрачена (скрыта под культурным слоем), поздняя отмостка со стороны лицевых фасадов частично выполнена из асфальта. По периметру цоколей и отмосток наблюдаются глубокие поражения грибом, местами разрушение штукатурного слоя, разрушение кирпичной кладки, вывалы. Состояние - неудовлетворительное.

**г) стены:** кирпичные стены выложены из кирпича с рустом, веерным замковым камнем в арках и венчающим карнизом, снаружи оштукатурены и окрашены в белый цвет. Горизонтальные и вертикальные сквозные трещины отсутствуют. На стенах наблюдаются грибковые поражения, отслоение штукатурного слоя, местами разрушения кирпичной кладки, вновь созданные перегородки в помещениях частично разрушены. Состояние - удовлетворительное.

**д) крыша:** основной объем перекрыт поздней двухскатной кровлей из металла. Состояние конструкций крыши видимых дефектов не имеет. Однако, наблюдается нарушение покрытия кровли, многочисленные протечки во всем здании, местами покрытие полностью отсутствует. Водостоки, снегодержатели разрушены. Состояние - неудовлетворительное.

**е) главы, шатры, их конструкции и покрытие:** отсутствуют

**ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, карнизы, колонны):**

Венчающий карниз – широкий, профилированный небольшого выноса из кирпича с подтеской и последующей окраской в белый цвет. Техническое состояние отделки наружных стен – удовлетворительное, внутренних дворовых – неудовлетворительное, наблюдаются обрушения штукатурного слоя (20% поверхности).

**2. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:**

**а) общее состояние:** неудовлетворительное.

**б) перекрытия (плоские, сводчатые):** первоначальные перекрытия в здании не сохранились. Все плоские поздние перекрытия выполнены из монолитного железобетона и из железобетонных плит по металлическим балкам и ригелям. Видимых деформаций и дефектов не имеют. Состояние – удовлетворительное.

**в) полы:** первоначальные полы в здании утрачены, подвала нет. Состояние – неудовлетворительное.

**г) стены:** кирпичные оштукатуренные, стены второго этажа – поздние из перфорированного кирпича. Несущие конструкции стен сохранены, местами наблюдается разрушение перегородок между стенами. Состояние – удовлетворительное.

**д) столбы, колонны:** все столбы и пилоны в здании – поздние, кирпичные. Состояние – удовлетворительное.

**е) лестницы:** поздняя двухмаршевая бетонная по металлическим косоурам. Состояние – удовлетворительное.

**ж) двери и окна:** все заполнения оконных и дверных проемов – поздние. Наблюдается отсутствие оконных заполнений на 2 этаже здания, отсутствие дверных заполнений на 1 этаже здания с тыльной стороны здания. Состояние – неудовлетворительное.

**з) лепной декор, скульптура и пр. декоративное убранство:** отсутствуют

**и) живопись:** отсутствуют

**3. Предметы внутреннего убранства:** отсутствуют

**4. Отопление:** отсутствует в 80% здания.

**5. Освещение:** отсутствует в 80% здания

**6. Санитарно-техническое оборудование:** отсутствует

**7. Вентиляция:** отсутствует в 80% здания.

**Сад, парк, двор, ограда:** внутридворовая территория заросшая травой и кустарником, внутренние дорожки отсутствуют, требуются работы по благоустройству. Состояние – неудовлетворительное.

## II. План ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры.

| №№ пп | Наименование исследовательской, проектно-сметной документации и производственных работ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Сроки выполнения                                                                                                                                                                                             | Примечание |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-провести первоочередные противоаварийные работы:</li> <li>-ликвидировать протечки кровли, интерьеров, восстановить остекление и щиты в заполнениях оконных проемов, установить замки на дверях;</li> <li>-произвести очистку территории от мусора</li> <li>-восстановить ограждение Объекта</li> <li>-выполнить оценку уровня минимальных затрат по восстановлению физических показателей и сохранению Объекта (с составлением сметного расчета)</li> <li>-исключить проникновение на объект третьих лиц</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>До 1 ноября 2017г</li> <li>До 1 ноября 2017г</li> <li>До 1 ноября 2017г</li> <li>До 1 ноября 2017г</li> <li>До 1 декабря 2017г.</li> <li>До 1 ноября 2017г</li> </ul> |            |

Представитель уполномоченного органа:

(подпись)

С.М. Васильев

(расшифровка подписи)

Всего прошито, пронумеровано 105  
и скреплено печатью

49 лист 66

( семьдесят девять ) лист )

Директор филиала Буровенков В.А.

