

**АКТ**

**Государственной историко-культурной экспертизы  
научно-проектной документации  
для сохранения объектов культурного наследия**

**«Архитектурный ансамбль  
Застройки участка улицы Светланской (20 строений).  
Гостиница «Централь»**

**г. Владивосток, ул. Светланская, д.11.**

**Москва-2017**

Экземпляр №1**А К Т**

**государственной историко-культурной экспертизы  
 Научно-проектная документация на проведение работ  
 сохранению объекта культурного наследия регионального значения  
 «Архитектурный ансамбль застройки участка улицы Светланской -  
 гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул.  
 Светланская, д.11.**

24 августа 2017 г.

г. Москва

Настоящая историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28,30,31,32 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 г. №73-ФЗ и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009г. №569 (в ред. Постановления Правительства РФ от 18.05.2011 N 399)

Дата начала проведения экспертизы 15 августа 2017 года  
 Дата окончания проведения экспертизы 24 августа 2017 года  
 Место проведения экспертизы г. Владивосток, г. Москва

**Сведения об экспертах:**

<b>Фамилия, имя, и отчество</b>	<b>Котляров Александр Семенович</b>
<b>Образование</b>	<b>Высшее</b>
<b>Специальность</b>	<b>Архитектор</b>
<b>Ученая степень (звание)</b>	<b>Нет</b>
<b>Стаж работы</b>	<b>35 лет</b>
<b>Место работы, должность</b>	<b>Владивостокская и Приморская епархия, главный архитектор</b>
<b>Сведения об аттестации эксперта (№ и дата приказа Росохранкультуры)</b>	<b>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.06.2015 № 1793</b>
<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Маркина Ирина Александровна</b>
<b>Образование</b>	<b>Высшее</b>
<b>Специальность</b>	<b>Архитектор</b>

 Ответственный секретарь 

И.А.Маркина

Ученая степень (звание)	Академик Академии Архитектуного наследия
Стаж работы	Свыше 40 лет
Место работы, должность	Проректор Института искусства реставрации
Сведения об аттестации эксперта (№ и дата Приказа Минкультуры России)	Аттестованная Минкультуры России Приказом № 322 от 20.04.2017 г.
Фамилия, имя и отчество	Копылова Е.И.
Образование	Высшее
Специальность	Инженер
Ученая степень (звание)	Академик Академии архитектурного наследия
Стаж работы	Свыше 30 лет
Место работы, должность	Ректор Института искусства реставрации
Сведения об аттестации эксперта (№ и дата приказа Минкультуры России)	Аттестованная Минкультуры России Приказом №2192 от 26.09.2016 г.

#### Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование организации	ООО «Архибат»
Юридический адрес	Приморский край, г. Владивосток, ул. Л. Толстого, дом 50, кв. 165
Регистрационный документ	ИНН 2536186791 ОГРН 1072536006069

#### Цель экспертизы

Решение о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный ансамбль застройки участка улицы Светланской - гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.11.

#### Объект экспертизы

Научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный

Ответственный секретарь \_\_\_\_\_

И.А.Маркина

ансамбль застройки участка улицы Светланской - гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.11.

## Раздел I. Перечень документов, представленных на экспертизу

Разработчик проекта: Общество с ограниченной ответственностью «Архибат» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации №МКРФ 00362 от 17 декабря 2012 г.).

На рассмотрение представлена Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный ансамбль застройки участка улицы Светланской - гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.11, в следующем составе:

### Документ № 1.

Том I. Предварительные работы.

Книга 1. Исходная и разрешительная документация

Книга 2. Предварительные исследования

Книга 3. Фотофиксация

### Документ № 2.

Том II. Комплексные научные исследования.

Книга 1. Историческая справка

Книга 2. Обмерные чертежи

### Документ № 3.

Том II. Комплексные научные исследования.

Книга 3. Техническое обследование

### Документ № 4.

Том III. Проект реставрации.

Книга 1. Пояснительная записка.

Книга 2. Эскизный проект.

### Документ № 5.

Том IV. Научно-Проектная документация в составе:

Книга 1	Пояснительная записка
Книга 2	Схема планировочной организации земельного участка
Книга 3	Архитектурные решения
Книга 4	Конструктивные и объемно-планировочные решения
Книга 5	Электроосвещение и электрооборудование. Система контроля и коммерческого учета электроэнергии
Книга 6	Системы водоснабжения
Книга 6.1.	Система водоотведения
Книга 7	Отопление и вентиляция
Книга 7.1.	Сети связи
Книга 8	Технологические решения
Книга 9	Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства
Книга 10	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
Книга 11	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
Книга 12	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения
Книга 13	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений и приборами учета используемых энергетических ресурсов
Книга 14	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства

## Раздел II. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

Ответственный секретарь



И.А.Маркина

### Раздел III. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Экспертизой установлено, что рассматриваемая проектная документация разработана ООО «Архибат» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации №МКРФ 00362 от 17 декабря 2012 г.) по заказу ООО «Юнион», который является собственником объекта культурного наследия на основании:

1) Планового (реставрационного) задания на разработку научно-проектной документации и проведение ремонтно-реставрационных работ по приспособлению объекта культурного наследия регионального значения для современного использования от 12 декабря 2012 года № 128, выданного Управлением по охране объектов культурного наследия Приморского края;

2) охранного обязательства № 134-13с от 31.05.2013 г.;

3) Акта технического состояния от № 134-13с от 31.05.2013 г.;

4) Видеательства о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю от 15.09.2011, 25-АБ 644547;

5) Распоряжение администрации города Владивостока № 1088 от 25.11.2016 г.;

6) Градостроительный план земельного участка № RU25304000-2410201400000325 от 25.11.2016 г.;

7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.03.2017 г.

#### Краткие исторические сведения о памятнике:

Здание было построено в 1906-1907 годах известным Владивостокским предпринимателем - купцом 2-й гильдии К.Г. Гольденштедтом для размещения в нем магазинов и гостиницы.

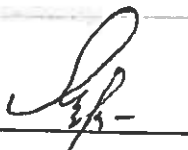
Карл Георгиевич Гольденштедт – один из пионеров освоения русского Дальнего Востока. Немец по происхождению, он, имевший агрономическое образование, поступил по контракту на русскую службу и в марте 1868 года был направлен из Петербурга в Восточно-Сибирское генерал-губернаторство.

В том же году Гольденштедт в качестве чиновника особых поручений при генерал-губернаторе, прибыл в Приморскую область и обосновался во Владивостоке, из которого регулярно выезжал в различные места Южно-Уссурийского края, где исследовал местную флору и фауну, разбивал казенные сады, по собственной инициативе, первым в крае начал применять на научной основе способы культивирования диких растений.

Оставив службу, Гольденштедт с 1876 года числился «Временным Владивостокским 2-й гильдии купцом» и занимался торговлей сельскохозяйственной продукцией собственного производства.

Карл Георгиевич находил время и для общественной деятельности: был одним из директоров Владивостокского комитета попечительного о тюрьмах общества, руководил работами по созданию сквера вокруг

Ответственный секретарь



И.А.Маркина

памятника адмиралу Г.И. Невельскому, адмиральского сада и городского сада.

Карл Георгиевич имел недвижимость на полуострове Де-Фриза и во Владивостоке.

В 1909 году Городская оценочная комиссия опубликовала список домовладельцев и арендаторов городских земель с указанием оценки их имуществ. Из документов оценочной комиссии видно, что в руках 17 владельцев была сосредоточена почти третья часть недвижимого имущества во Владивостоке. В этом «списке семнадцати» Гольденштедт занимал пятнадцатое место, владея шестью участками стоимостью 225,398 рублей.

Но, кроме того, в I-й городской части находились 35 участков, стоимость каждого из которых превышала 100000 рублей. В «списке тридцати пяти» значился один участок Гольденштедта - самый ценный его участок под № 47, входивший в состав 6-го квартала, расположенного между улицами Светланской, Алеутской, Пекинской (сейчас – Адмирала Фокина) и Корейской (сейчас – Пограничной).

Между 1891 и 1892 годами на этом участке Гольденштедт выстроил одноэтажный кирпичный дом, а в 1894 году расширил его и перестроил в двухэтажный (на архивном плане Владивостока, без даты, но не позже 1901 года, это здание указано).

После поражения в русско-японской войне Владивосток остался единственным портом России на Дальнем Востоке, имеющим развитую инфраструктуру и соединенным с центром страны железной дорогой.

Погром и передислокация войск привели к тяжелейшему квартирному кризису Положение гражданского населения было ничуть не лучше.

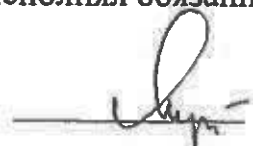
В связи с этим, Гольденштедт летом 1906 года заложил на углу Светланской и Алеутской улиц новую гостиницу, максимально используя каждый метр принадлежащей ему земли: от края до края. В связи с этим, въезд во двор здания осуществлялся (и сейчас осуществляется) через соседний участок Купера, что могло быть только с согласия последнего.

Разработал проект нового здания Владимир Карлович Гольденштедт – приемный сын Карла Георгиевича.

Владимир Карлович окончил курс наук в институте гражданских инженеров имени императора Николая I-го в Санкт-Петербурге, вернулся во Владивосток и сделал отличную карьеру, что говорит о его незаурядных способностях и профессионализме. Пока достоверно не установлено, за какие заслуги В.К. Гольденштедт, в общем-то, только начавший службу, получил орден. Можно предположить, что он был награжден за участие в большом государственном строительном проекте по обеспечению жильем войск Владивостокского гарнизона.

Вероятно, В.К. Гольденштедт проявил себя с очень хорошей стороны. В пользу этой версии говорит то, что всего за 4,5 года он прошел путь от младшего архитектора до главного архитектора Приморской области, а также несколько лет исполнял обязанности областного инженера.

Ответственный секретарь



И.А.Маркина

В 1916 году он вышел в отставку по болезни.

После начала Первой мировой войны В.К. Гольденштедт решил сменить немецкую фамилию на свою прежнюю, русскую. Что и было ему позволено. Будучи частным лицом, Владимир Карлович (Федорович) работал по специальности, беря подряды на проектирование и строительство, занимался поставками строительных материалов и технического оборудования. Через какое-то время он снова стал именоваться Гольденштедтом, очень уж известной и авторитетной во Владивостоке была эта фамилия.

После победы советской власти в 1922 году Владимир Карлович не уехал за границу и остался во Владивостоке, сведения о нем, с начала 1930-х годов, не установлены.

По проектам В.К. Гольденштедта-Ливина, и под его наблюдением, во Владивостоке, кроме отеля «Централь», были построены несколько зданий, которые сейчас являются памятниками истории и культуры, например, кабарэ-варьете «Модерн» (ул. Алеутская, 22/12), комплекс доходных домов Л.Ш. Скидельского (Океанский пр., 30), дом железнодорожного ведомства (Алеутская, 16) и, предположительно, несколько других.

Строительство нового здания на углу Светланской и Алеутской улиц велось «ударными» темпами. К сентябрю 1907 года с него сняли леса, остеклили и выполняли внутреннюю отделку. В конце 1907 года оно было внесено в «оценочные списки для взимания оценочного сбора», т.е. налога для имущества. Окончание строительства совпало с массовым присвоением адресов владивостокским домовладениям.

Принадлежащая Гольденштедту часть 47-го участка, с единственной на нем постройкой, получила адрес: улица Светланская, 13.

Под этим номером участок и здание просуществовали до 1923 года, когда была проведена инвентаризация домовладений с присвоением новых адресов - таким образом, Светланская, 13 превратилась в Светланскую, 11, каковой остается и поныне.


В декабре 1907 года новый отель, получивший название «Централь», был открыт.

Гостиничные номера размещались на втором и третьем этажах, первый этаж с подвалом был полностью отдан под торговые помещения, сдававшиеся в аренду.

Благодаря удачному местоположению здания в центре города, в коммерсантах-арендаторах недостатка не было, как не было и недостатка в постояльцах.

Отапливала здание собственная котельная. Электрическую энергию, первоначально, гостиница получала, как и соседние большие здания, вероятно от электростанции Торгового Дома «Кунст и Альберс». Водоснабжение обеспечивалось железнодорожным водопроводом, введенным в строй как раз в 1907 году, излишки воды из которого продавались управлением дороги городу и крупным домовладельцам.

Ответственный секретарь



И.А.Маркина

В течение первых пяти лет, здание, снабженное внутренней канализацией, не могло удалять нечистоты через наружную канализационную сеть, из-за полного отсутствия таковой. «Отходы» скапливались в специальной бетонированной выгребной яме во дворе и вывозились ассенизационным обозом.

Карл Георгиевич Гольденшtedт умер 10 января 1910 года, а все его имущество унаследовали жена и дети.

В 1912 году, при строительстве нового здания областного правления на противоположном углу Светланской и Алеутской улиц и прокладки к нему городского канализационного коллектора, близлежащие участки, в том числе – Гольденшtedтов, также были канализованы. В том же году вступила в строй городская электростанция и была устроена общегородская электрическая сеть, к которой подключили и «Централь».

В годы Гражданской войны, и второго квартирного кризиса, «Централь» также был «забит под завязку», но общая экономическая нестабильность позволяла отелю лишь «выживать».

25 октября 1922 года во Владивосток вошли войска Народно-революционной армии Дальневосточной республики. Этот день считается временем окончания гражданской войны на Дальнем Востоке. Наступил период советизации Приморья, завершившийся 15 ноября 1922 года включением ДВР в состав РСФСР.

23 апреля 1923 года постановлением Президиума Губисполкома была образована комиссия по проведению муниципализации, и здание гостиницы «Централь» было передано в ведение Отдела коммунального хозяйства (Комхоза).

До начала 1990-х годов гостиница использовалась по первоначальному назначению, сначала под своим названием, затем как филиал гостиницы «Золотой Рог». Первый этаж, как и ранее, служил для торговых целей, в середине 1930-х годов он был предоставлен Главному управлению торговли Тихоокеанского флота под универмаг.

В советское время первоначальный облик здания был нарушен: в годы борьбы с «архитектурными излишествами» разобрали мансардный этаж и уничтожили все его архитектурные детали.

В 1994 году гостиницу приватизировало акционерное общество «Межотраслевое объединение коммунального хозяйства». В 1995-1996 годах на средства МОКХ были проведены ремонтно-реставрационные работы, при этом утраченные элементы фасадов были восстановлены в соответствии с оригиналом, а бывшие гостиничные помещения были превращены в офисные.

«Гостиница «Централь» находится под государственной охраной как объект культурного наследия регионального значения в соответствии с постановлением Думы Приморского края от 19.11.1997 №741 от 27.03.1996 №314.



Характеристика представленных и рассмотренных материалов:

Необходимость разработки научно-проектной документации обусловлена требованиями охранного обязательства и необходимостью приспособления памятника под административные и торговые помещения.

Проектная документация разработана с учетом требований акта технического состояния и планового реставрационного задания и содержит необходимую документацию, обосновывающую проведение реставрационно - восстановительных работ на объектах.

Документ № 1. «Том I. Книга 1, 2. Предварительные работы» содержит всю необходимую исходную и разрешительную документацию, включая: охранное обязательство с актом технического состояния, плановое реставрационное задание, правоустанавливающие документы на здания и земельный участок, материалы технической инвентаризации (БТИ), материалы предварительных исследований и документальную фотофиксацию до начала производства реставрационно-восстановительных работ.

В акте технического состояния от 31.08.2012 года определен предмет охраны объекта культурного наследия, который включает: фасады здания со всеми архитектурными деталями, включая первоначальную форму оконных и дверных проемов, рисунок переплетов, форму кровли, материал отделки фасадов, чугунная колонная на 1 этаже здания в юго-восточной части.

В материалах Планового (реставрационного) задания на разработку научно-проектной документации и проведение ремонтно-реставрационных работ по приспособлению объекта культурного наследия регионального значения для современного использования от 12 декабря 2012 года № 128, выданного Управлением по охране объектов культурного наследия Приморского края, уточнена последовательность разработки проектной документации и ее состав в составе:

- предварительные работы;
- натурные исследования (обмеры);
- фотофиксация;
- проект по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования;

Также заданием определен характер планируемых ремонтно-реставрационных работ по сохранению и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, в составе:

- реставрация фасадов;
- устройство эскалаторов внутри здания;
- устройство лифта для перемещения ММГН;
- пристройка помещения для устройства эскалаторов со стороны дворового фасада;

- ремонт внутренних помещений;
- демонтаж ненесущих перегородок, без изменения планировочной структуры здания;
- ремонт перемычек и демонтаж участков некапитальных, неисторических стен.

Документ № 2. «Том II. Книга 1, 2. Комплексные научные исследования» содержит историческую справку, составленную на основании историко-архивных исследований, и обмерные чертежи, выполненные по результатам натурных исследований.

Результаты исследований показали, что памятник неоднократно перестраивался в советское время, но в целом сохранил внешний исторический облик.

Здание в объёмно-планировочном решении после реставрации и приспособления имеет прямоугольную форму в плане, состоящее из пяти этажей, включая подвальный и мансардный этажи.

Главные фасады здания представлены прямоугольными башнями и трапециевидными фронтонами, прерывающие аттик, увенчаны пирамидальными кровлями со шпильями; правый ризалит юго-западного фасада увенчан массивной пирамидальной кровлей со срезанной вершиной и массивным шпилем. Внешнее декоративное убранство фасадов здания выполнено из кирпича и штукатурного раствора.

В первоначальном виде и в настоящее время во внутренней планировке здания преобладает анфиладная система. За весь период эксплуатации здания неоднократно менялось назначение и размеры помещений. Первоначальная отделка помещений не сохранилась.

Документ № 3. «Том II. Книга 3. Техническое обследование» включает результаты обследования участка и прилегающей местности с анализом объёмно-планировочного, архитектурного и конструктивного решения здания; теплотехнических качеств ограждающих конструкций здания, расчёты и рекомендации.

Комплексное инженерное обследование проводилось на основании результата визуального и инструментального обследования. Были определены характер и причины дефектов фасадов и интерьеров и характеристики материалов конструктивных элементов. Также определена несущая способность отдельных конструктивных элементов и основания, связанных с восстановлением здания и выполнен расчёт действующих нагрузок и выполнены проверочные расчёты несущей способности конструкций стен, фундаментов и основания.

В результате обследования основных конструктивных элементов выявлено, что основание, фундаменты, стены, лестницы, металлические балки и железобетонные перекрытия здания имеют достаточную несущую способность для дальнейшей эксплуатации здания.

По результатам технического обследования были составлены рекомендации и предложения для принятия проектных решений по проведению работ по приспособлению памятника, включая: реконструкцию инженерного оборудования здания, проведение комплекса работ по гидроизоляции фундаментов и прочистке ливневой канализации, ремонт главных фасадов с сохранением исторической отделки памятника, пристройку эскалаторов со стороны двора для удобства эксплуатации здания, ремонт (с заменой) столярных заполнений, отделочные работы в интерьере.

Документ № 4. «Том III. Проект реставрации. Книга 1, 2.» включает обобщающую пояснительную записку и чертежи эскизного проекта реставрации и приспособления.

Предложенные проектом реставрации решения направлены на приспособление памятника под административные и торговые помещения с сохранением предмета охраны, что соответствует Плановому реставрационному заданию и включают следующее:

- проведение реставрации главных фасадов без изменения сложившегося облика;
- устройство лифта и эскалаторов - при этом авторы выбрали наиболее щадящий способ их размещения с выносом за пределы памятника в глухое пространство внутреннего двора;
- ремонт внутренних помещений в соответствии с современными санитарными и противопожарными нормами, демонтаж несущих перегородок, без изменения планировочной структуры здания;

- ремонт перемычек и демонтаж участков некапитальных, неисторических стен

Документ № 5. «Научно-проектная документация» включает в себя комплекс инженерных, архитектурно-строительных и иных решений по приспособлению объекта культурного наследия к современным условиям эксплуатации, с учетом соблюдения всех противопожарных, санитарно-гигиенических норм и сводов правил. Проведение новых инженерных сетей (отопление, вентиляция, кондиционирование, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, сети связи) в объекте культурного наследия отвечает современным техническим регламентам, что подтверждается Положительным Заключением Государственной экспертизы № 25-1-1-3-0080-17 от 15.08.2017, рассматриваемой Научно-проектной документацией.

#### IV. Перечень документов, использованных при проведении экспертизы

Свод реставрационных правил «Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (СРП-2007, 4-я редакция, рекомендован к применению Министерством культуры Российской Федерации, циркулярное письмо от 11.01.2012 № 3-01-39/10-КЧ).

#### V. Обоснование вывода экспертизы

Экспертиза научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный ансамбль застройки участка улицы Светланской - гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул.

Ответственный секретарь



И.А.Маркина

Светланская, д.11, в части сохранения объектов культурного наследия выявила:

1. Предложенные проектом решения по реставрации и приспособлению памятника и порядок их выполнения соответствуют плановому реставрационному заданию и обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия в целом и отвечают нормативным требованиям по эксплуатации объекта.
2. Разработанная документация соответствует Своду реставрационных правил, а также Государственному стандарту 55528-2013, содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

## VI. Выводы экспертизы

По итогам рассмотрения представленной научно-проектной документации эксперты пришли к выводу о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный ансамбль застройки участка улицы Светланской - гостиница «Централь», расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская, д.11, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Указанная научно-проектная документация рекомендуется к согласованию Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в установленном порядке.

Мы, Котляров Александр Семенович, Маркина Ирина Александровна, Копылова Елена Ивановна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

**Председатель экспертной  
комиссии**



**А.С.Котляров**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**



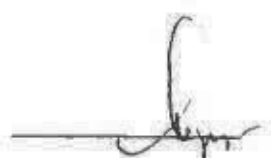
**И.А.Маркина**

**Эксперт**



**Е.И.Копылова**

**Ответственный секретарь**



**И.А.Маркина**