

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, — «Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13» (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«22» января 2024 г.

**1. Дата начала и дата окончания экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией с «15» ноября 2023 г. по «22» января 2024 г. (Приложение №№ 5, 6 (копии протоколов заседаний экспертной комиссии, копии договоров с экспертами)).

**2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы.**

Минин Руслан Олегович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 14.09.2023 г. № 78 АВ 4449613 (Приложение № 2. Копии документов, предоставленных заказчиком).

**4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии).**

**Председатель экспертной комиссии:** Прокофьев Михаил Федорович. Образование высшее: Ленинградский государственный университет, специальность — историк, стаж работы по профессии — 42 года. Место работы и должность: генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022); Приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:** Глинская Наталья Борисовна. Образование высшее: Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность — искусствовед, стаж работы по профессии — 43 года. Место работы и должность: заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5), внесение изменения - Приказ Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г.<sup>1</sup> аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022); Приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**Член экспертной комиссии:** Калинин Валерий Александрович. Образование высшее: Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, специальность — инженер-строитель, стаж работы по профессии — 19 лет. Место работы и должность: главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 11) аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022); Приказ Минкультуры России № 3493 от 25.12.2023 г.

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

##### **5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об

---

<sup>1</sup> Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»- в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталья Борисовна».

объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, — *«Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13»* (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, — *«Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13»* (шифр: 25/10-2023), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
- Раздел 2. Комплексные научные исследования;
- Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 13.

## **7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13 (шифр: 25/10-2023), разработанный ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта);
- Задание КГИОП от 24.10.2023 г. № 01-21-2934/23-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия: объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна,

дом 2/45, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

- Распоряжение КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» (Извлечение из Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп – Приложение №1).
- Приложение №1 к Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, утверждён КГИОП 22.05.2023 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Приложение №2 к Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, утверждён КГИОП 22.05.2023 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Приложение №3 к Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, утверждён КГИОП 22.05.2023 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ». Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из ЕГРН от 29.08.2023 г. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Копия Договора купли-продажи от 28.08.2023 квартиры №13 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, литера А, д. 2/45 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Доверенность от 14.09.2023 г. № 78 АВ 4449613 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Копия технического паспорта на квартиру № 13 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, литера А, д. 2/45 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

**8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:**

Экспертами установлено, что на момент начала проведения экспертизы, в исследуемой квартире самовольно, без разрешения КГИОП частично выполнены работы по перепланировке и приспособлению для современного использования в соответствии с представленной проектной документацией и не нарушают предмета охраны объекта культурного наследия.

Работы к настоящему времени приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы по перепланировке и ремонту квартиры не оказали влияния на предмет охраны.

Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

#### **9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:**

В ходе проведения экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована документация, представленная заказчиком экспертизы.
- Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.
- Проведены историко-архивные и библиографические исследования, необходимые для составления краткой исторической справки и альбома иконографии (Приложение №3). Исследования проведены в объеме необходимом для достижения цели и обоснования выводов экспертизы. Главным источником для выполнения исследования послужили материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), в ЦГАКФФД СПб. Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половины XIX вв. использованы картографические материалы из фондов РНБ, РГИА и Атлас тринадцати частей С. Петербурга, составленный в Н. Цыловым, материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (ОГГС УАИ КГА), а также литература, посвященная строительной истории этой части города.
- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение № 3.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах проектирования, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение № 4.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Рассмотрена и проанализирована проектная документация, получено представление о видах и составе планируемых работ, сделаны выводы об их влиянии на объект культурного наследия и его предмет охраны.

- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены методом сравнительного анализа данных, полученных в результате экспертизы. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

### **10.1. Сведения о правообладателе объекта культурного наследия:**

Квартира № 13, расположенная в здании по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, находится в частной собственности (выписка из ЕГРН – Приложение № 2).

### **10.2. Общие сведения объекте культурного наследия:**

На основании Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» (извлечение – Приложение № 1). Адрес согласно Распоряжению: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, утверждены КГИОП 22.05.2023.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А утвержден на основании Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп. Изменения внесены на основании Распоряжение КГИОП от 20.03.2023 № 180-рп.

### **10.3. Краткие исторические сведения об объекте (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Исследуемый объект расположен по красным линиям улицы Рубинштейна и Невского проспекта.

Начало градостроительного освоения данной территории было положено в 1730-х гг., когда на месте пешеходной тропы, ведущей от Невской перспективы (ныне Невский проспект) в Екатерингоф была проложена Загородная дорога (ныне Загородный

проспект). В 1740-х гг. от Невской перспективы до Загородной дороги была проложена дорога, мощенная деревом. Первоначально, сложившаяся трасса называлась Головкинским переулком (по другим данным - Головин переулок), в 1798 г. дорога получила название Троицкого переулка, в 1887 г. дорога получила статус улицы и стала именоваться Троицкой улицей. В 1929 г. улица обрела свое современное название – улица Рубинштейна.

В 1737 г. был принят план развития Санкт-Петербурга, составленный под руководством П.М. Еропкина, так называемый «План Императорского столичного города Санкт-Петербурга сочиненной в 1737 году». План показывает, что между рекой Фонтанкой и Загородной дорогой в первой половине XVIII в. существовали усадебные участки, впоследствии, при прокладке трассы Головкина переулка, разделенные на две части (Илл. 1).

В результате реформы городского самоуправления в 1782 г. Петербург разделяется на десять частей, среди них была и Московская часть.

Формирование уличной сети территории Московской части начинается только во второй половине XVIII в. Тогда же появляется и застройка рассматриваемой территории, которая первоначально развивалась вдоль набережной Фонтанки.

Трасса Невского проспекта сложилась к 1718 г. как дорога к Невскому монастырю, впоследствии перспективная дорога к Невскому монастырю (1733 г. – середина XVIII в.), прешпектива к Невскому монастырю (1790 г.) и Невская дорога<sup>2</sup>. Все названия были неофициальными. Официально же 20 апреля 1738 г. было присвоено название Невская Перспективная улица (от Дворцовой площади до реки Мойки). Была продлена до нынешней площади Восстания 20 августа 1739 г. В 1740-е гг. название распространилось на весь проезд до монастыря.

Трасса улицы Рубинштейна была проложена от Невского проспекта до пересечения Загородного проспекта и нынешней улицы Ломоносова (первоначально улица Рубинштейна называлась Троицкая улица (Троицкий переулок), так как проходила по территории Троице-Сергиевского подворья)<sup>3</sup> (Илл. 2-3).

На Сенатском атласе Санкт-Петербурга 1798 г. на рассматриваемом участке на углу Невского проспекта и Троицкого переулка, изображен практически незастроенная территория с одним деревянным сооружением в глубине участка.<sup>4</sup> (Илл. 4).

На Атласе 1806 г. уже отмечено каменное здание по красным линиям Невского проспекта и Троицкого переулка. Здание кареобразное с внутренним двором (Илл. 5).

На плане Шуберта 1828 г. видно, что на рассматриваемом участке изображена уже более развитая и организованная застройка, нежели на вышеописанных планах 1798 и 1806 гг. В глубине рассматриваемого участка видны каменные флигели, образующие внутренние дворы.<sup>5</sup> (Илл. 6).

<sup>2</sup> Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013. С. 300.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартал. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

<sup>5</sup> Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф. Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.

Атлас Н. Цылова 1849 г. показывает владельцем рассматриваемого участка Паскова-Шарапова<sup>6</sup> (Илл. 7).

Согласно архивному делу Городской управы, в 1851 г. рассматриваемый участок находился в Московской части 1-го квартала под № 11 и 12 и принадлежал семье Ростовцевых, владельцами указаны «гвардии штабс-капитан Илья и дочь умершего полковника девица Александра Ростовцевы». Соседний участок принадлежал прежнему владельцу – коммерции советнику Н.С. Паскову<sup>7</sup>. На рассматриваемом участке показан существующий каменный трёхэтажный дом с мезонином в 17 световых осей. (Илл. 8-9).

В 1858 г. в доме открылось Мариинское женское училище «для приходящих девиц», переименованное в 1862 г. в Мариинскую женскую гимназию (первую в городе). Это учебное заведение положило начало всесловному женскому образованию в России. В 1864 г. гимназия переехала на Стремянную улицу<sup>8</sup>. Согласно архивным материалам Городской Управы Санкт-Петербурга к 1867 г. исследуемый участок числился во владении уже отставного генерал-майора И.И. Ростовцева и имел современный адрес: № 2 по улице Рубинштейна и № 45 по Невскому проспекту<sup>9</sup>.

В 1874 г. по проекту архитектора П.Ю. Сюзора был построен дворовый каменный пятиэтажный на подвале флигель со световым двориком<sup>10</sup>.

В 1875-1877 гг. архитектор А.Л. Гун перестроил здание для владельца генерал-майора И.И. Ростовцева<sup>11</sup>. Были надстроены четвертый и пятый этажи, проведена перепланировка внутренних помещений. В решении фасадов, выполненных в духе поздней эклектики, сочетались мотивы неоренессанса с классицистическими и барочными элементами. В композицию были включены балконы, силуэт обогатили аттики и фронтоны<sup>12</sup> (Илл. 11-16, 19).

Согласно архивным материалам к 1899 г. домом и участком уже владел Д.И. Филиппов<sup>13</sup>. Владелец сети петербургских и московских булочных Филиппов открыл здесь кондитерскую-кофейню<sup>14</sup>. При новом владельце был осуществлен проект дворовых одноэтажной и двухэтажной пристроек, выполненный архитектором К.К. Вергеймом<sup>15</sup>. Отделкой кондитерских Филиппова занимался архитектор Л.А. Ильин<sup>16</sup>.

Кроме знаменитой булочной Филиппова в конце XIX — начале XX вв. в здании находились фотоателье Таубе, конторы правления Русского общества пароходства и

<sup>6</sup> Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.

<sup>7</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 1-4.

<sup>8</sup> Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С. 167-168.

<sup>9</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 4.

<sup>10</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 5-9об.; Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Указ. соч. С. 168.

<sup>11</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 54-56.

<sup>12</sup> Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Указ. соч. С. 168.

<sup>13</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 13-24.

<sup>14</sup> Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Указ. соч. С. 168.

<sup>15</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 31-40об. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX вв. Справочник под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 72.

<sup>16</sup> Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Указ. соч. С. 168.

торговли, Пароходного общества на Волге, банкирского дома «Захарий Жданов» и Столичного общества взаимного кредита<sup>17</sup>.

В 1907 г. по проекту К.К. Вергейма была осуществлена перепланировка помещений первого этажа здания<sup>18</sup>.

В 1908 г. по проекту архитектора В.А. Липского была заново выполнена одноэтажная дворовая пристройка вместо существующей<sup>19</sup>, а в 1911 г. тот же автор оформил угловой вход в здание гранитным порталом<sup>20</sup> (Илл. 17-18).

Во время Великой Отечественной войны и Блокады Ленинграда рассматриваемое здание серьезных повреждений не получило (Илл. 20-21).

В 1950-е гг. в помещении бывшей филипповской булочной открылось первое в городе кафе-автомат. В дальнейшем здесь находилась столовая. В 2000-е гг. здесь разместилось кафе «Макдоналдс»<sup>21</sup>.

На основании Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп является объектом культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева».

К настоящему времени здание в целом сохранило свои исторические объемно-планировочные решения, стилистику и декор фасадов; сохраняется преобладающая жилая функция здания.

#### **10.4. Описание современного состояния объекта.**

##### Градостроительное решение.

Рассматриваемое здание (улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А) расположено на прямоугольном участке, ограниченном улицей Рубинштейна с запада, Невским проспектом с севера и соседними участками с юга и востока. Участок имеет внутренний двор, въезд в который организован через арочный проезд с улицы Рубинштейна. Здание является неотъемлемой частью исторической застройки Невского проспекта и улицы Рубинштейна.

##### Объемно-пространственное решение.

Здание кареобразное в плане, состоит из лицевого и трех дворовых трёх- и четырехэтажных на цокольном этаже корпусов (согласно техническому паспорту, здание – пятиэтажное), расположенных по периметру внутреннего двора.

Исследуемая квартира № 13 расположена на 4-м этаже лицевого корпуса. Она имеет выход на лестничную клетку и окна, ориентированные на Невский проспект и улицу Рубинштейна, а также во двор. Каких-либо ценных исторических элементов декоративной отделки или предметов ДПИ в квартире нет.

##### Конструктивная система.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича.

##### Архитектурно-художественное решение фасадов.

<sup>17</sup> Там же. С. 169.

<sup>18</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49-54.

<sup>19</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 111-118

<sup>20</sup> Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В. Указ. соч. С. 169

<sup>21</sup> Там же.

### Лицевые фасады.

Лицевые фасады по Невскому проспекту и улице Рубинштейна решены в духе поздней эклектики с элементами неоренессанса.

Лицевой фасад по Невскому проспекту раскрепован лопатками и горизонтальными профилированными тягами, увенчан разорванным двухчастным треугольным фронтоном.

Угловая часть здания выделена аттиком с лепной композицией тимпана в форме раковины.

Материал отделки фасада: окрашенная гладкая штукатурка.

### Дворовые фасады.

Дворовые фасады решены в духе строгой эклектики; материал и характер обработки фасадных поверхностей – гладкая окрашенная штукатурка.

## **10.5. Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, — *«Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13»* (шифр: 25/10-2023), разработанная ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
- Раздел 2. Комплексные научные исследования;
- Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 13.

### **Раздел 1. Предварительные работы.**

В данном разделе представлена исходно-разрешительная документация, в том числе: Задание КГИОП от 24.10.2023 г. № 01-21-2934/23-0-1, учетная документация по объекту культурного наследия; копии документов, удостоверяющих права на рассматриваемую квартиру по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, кв. №13; копия технического паспорта на квартиру №13. В соответствии с заданием КГИОП в рамках предварительных работ была выполнена фотофиксацию объекта до начала работ.

В рамках предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 № 90-01-39-ГП в раздел включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А от 25.10.2023 (далее – Акт влияния), в котором делается вывод, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме для проектирования.

## **Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

В состав комплексных научных исследований входит Техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций квартиры № 13, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

Сотрудниками ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. был произведен осмотр технического состояния помещений квартиры № 13 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, с выдачей технического заключения для последующей разработки проекта приспособления для современного использования квартиры.

Квартира №13 согласно Техническому паспорту расположена на четвертом этаже. Вход в подъезд осуществляются со стороны лицевого фасада здания с Невского проспекта. На дворовую территорию вход осуществляется с через проездную арку с ул. Рубинштейна.

Общая площадь помещений составляет 146.70 м2. Высота помещений равна 3.460 м.

Объемно-планировочные решения дают возможность сделать вывод, что в квартире может быть произведена перепланировка.

### **Стены и перегородки**

Обследование стен осуществлялось путем последовательного обхода и детального осмотра фасадов, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и перекрытий.

Стены выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на кладочном растворе по цепной системе перевязки швов по всей высоте стен.

Размеры кирпича могут быть 260(270) x 70(75) x 125 мм.

Толщина несущих наружных стен здания колеблется от 770 до 910 мм, что соответствует кладке в 3-3,5 кирпича.

Самонесущие перегородки выполнены из ГКЛ на металлическом профиле толщиной 150-170 мм. Перегородки оштукатурены и окрашены с обеих сторон. В санузле и ванной облицованы керамической плиткой.

В ходе обследования технического состояния стен не было выявлено **дефектов и повреждений**, снижающих их несущую способность.

**Учитывая все вышесказанное, состояние несущих стен здания оценивается как работоспособное.**

### **Фундаменты**

Проведение технического обследования фундаментов предполагает откопку пристенных шурфов, что не было предусмотрено Техническим заданием Заказчика. В связи с этим, в рамках настоящих работ, исследование тела фундаментных конструкций не производилось.

**По визуальной оценке, состояние фундаментов оценивается как работоспособное.**

Также следует отметить, что согласно ВСН 58-88(р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации рассматриваемого типа фундаментов составляет 50 лет.

### **Междуэтажные перекрытия**

Обследование перекрытий осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

По результатам обследования в помещениях квартиры №13 установлено, что междуэтажные перекрытия выполнены деревянными по несущим металлическим балкам.

Междуэтажные перекрытия в здании многоквартирного жилого дома выполнены нескольких видов:

- по металлическим балкам;
- по железобетонным балкам;
- деревянные утепленные по балкам.

В ходе обследования технического состояния междуэтажного перекрытия в границах квартиры №13 не было выявлено дефектов и повреждений, снижающих его несущую способность.

**Состояние перекрытий в границах помещений квартиры №13 оценивается как работоспособное.**

### **Окна и двери**

Обследование окон и внутренних дверей осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

На момент проведения обследования оконные заполнения в границах квартиры №13 выполнены деревянными со стеклопакетами.

Входные двери в кв. №13 – входная деревянная, филенчатая. Дверь двухстворчатая, распашного типа.

Межкомнатные дверные заполнения кв. №13 выполнены из нескольких типов:

- деревянная дверь с филенками. Дверь одностворчатая, распашного типа;
- деревянная дверь с филенками, верхняя часть с остеклением. Дверь одностворчатая, распашного типа.

**Состояние дверных и оконных заполнений квартиры №13 оценивается как работоспособное.**

### **Внутренняя отделка**

Обследование отделки осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

#### Стены

Стены в прихожей, комнатах, кухне и коридоре оклеены обоями.

Стены в санузле и ванной облицованы керамической плиткой.

Потолок

Потолок в помещениях санузла и ванной облицован плиткой ПВХ.

В прихожей, комнатах, тамбуре и коридоре оштукатурен и окрашен.

Полы

Покрытие пола в прихожей, кухне, ванной, санузле выполнено из керамической плитки.

В комнатах, коридоре и тамбуре напольное покрытие выполнено из наборного паркета.

В ходе обследования технического состояния внутренней отделки были выявлены дефекты и повреждения естественного износа, связанные со сроком эксплуатации.

**Состояние внутренней отделки в границах квартиры №13 оценивается как ограниченно-работоспособное.**

**Инженерные сети:**

Помещения квартиры № 13 здания многоквартирного жилого дома оборудованы следующими инженерными системами:

- Отопление – от ТЭЦ;
- Холодное водоснабжение – централизованное из стальных труб;
- Горячее водоснабжение – от проточного водонагревателя.
- Водоотведение осуществляется в городскую сеть;
- Вентиляция – естественная, осуществляется через фрамуги оконных проемов.
- Газоснабжение в кв. №13 отключено.

**Состояние систем инженерного обеспечения квартиры №13 оценивается как работоспособное.**

**Общие выводы и рекомендации:**

По результатам технического обследования строительных конструкций в помещениях квартиры №13 здания многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, установлено следующее:

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа техническое состояние основных строительных конструкций оценивается следующим образом:

1. Состояние несущих стен, перегородок - работоспособное.
2. Состояние перекрытий – работоспособное.
3. Состояние напольных покрытий – ограниченно-работоспособное.
4. Состояние оконных заполнений – работоспособное.
5. Состояние дверных заполнений – работоспособное.
6. Состояние инженерных систем – работоспособное.

На основании анализа результатов, проведенного обследования технического состояния существующих строительных конструкций здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, сделан вывод:

7. Для обеспечения безаварийной работы конструкций и проведению работ по перепланировке следует выполнять в соответствии с серийным проектом «Типовые строительные конструкции, изделия и узлы для капитального ремонта зданий в Ленинграде». Серия 2.130.6-1.

8. На общую прочность и устойчивость основных несущих строительных конструкций самонесущие перегородки влияния не оказывают и могут демонтироваться в соответствии с проектом перепланировки.

9. Перепланировка помещений с монтажом новых перегородок.

10. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительного сантехнического оборудования.

11. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях.

12. Реставрация существующего паркетного пола.

13. Сохранение и реставрация дверных заполнений. Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки, шпатлевание, грунтование с последующей окраской.

14. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные распашные, раздвижные согласно технологической схеме заказчика.

15. Отделка помещений.

Работы выполнять в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», и с соблюдением требований СНиП 12-04-2002 «Безопасность работ в строительстве. Часть II. Строительное производство».

### **Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. №13.**

Настоящим проектом предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №13, находящихся в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

#### Архитектурные решения

Предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №13, находящихся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Рубинштейна, д. 2/45, лит. А.

Общая площадь проектируемых помещений кв. №13 после перепланировки составит 144,70 м<sup>2</sup>, высота помещений – 3,400 м.

Проектом перепланировки и переустройства указанных помещений не предусматриваются мероприятия по увеличению прочностных и деформационных характеристик несущих конструкций здания.

#### Конструктивные и объемно-планировочные решения

Для перепланировки и переустройства помещений квартиры №13 рекомендуется следующее:

1. Демонтаж существующих перегородок.
2. Устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу.

3. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов согласно схеме заказчика.

4. Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки окон (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской;

5. Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки двухстворчатого заполнения наружного дверного проема Дн-1, шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской. Работы выполняются после снятия дверного заполнения с последующей его обратной установкой.

6. Отделка помещений (см. АР-8 «Ведомость отделки помещений»):

- потолок – известково-штукатурная смесь 5-10мм; окраска в/э; натяжной потолок;
- пол – керамическая плитка; ламинатная доска;
- стены – окраска по штукатурке, керамическая плитка, обои.

#### Сведения об инженерном оборудовании.

Инженерное обеспечение предусмотрено от внутренних инженерных коммуникаций здания. Трассы к точкам подключения приняты по кратчайшим путям с минимальным количеством пересечений.

#### **Система электроснабжения**

Проектом предусмотрено устройство систем внутреннего освещения, розеточной сети. Электропроводка выполняется скрыто. Ввод сети и узел учета размещается в коридоре при входе в квартиру.

#### **Система водоснабжения**

Проект разработан в соответствии с:

- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».
  - Хозяйственно-питьевой водопровод запроектирован для подачи воды к санитарно-техническому оборудованию.
  - Источником холодного водоснабжения является существующая сеть водопровода.
  - Система хозяйственно-питьевого и технического водопровода монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества.
  - Источником горячего водоснабжения является существующая сеть водопровода.
  - Для резервного горячего водоснабжения установлена водонагревающая установка в пом. 1.
  - Система горячего водоснабжения монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества.
  - Для резервного источника горячего водоснабжения является водонагревающая установка в пом. 6.

- Бытовая и производственная канализация запроектирована для отвода бытовых сточных вод.
- Сеть хозяйственно-бытовой канализации монтируется из полипропиленовых труб.

### **Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети**

Система отопления и вентиляции существующая.

#### Технологические решения

### **Мероприятия, направленные на снижение опасного воздействия образующихся отходов на окружающую среду.**

Для снижения опасного воздействия отходов, при перепланировке и переустройстве помещений кв. № 13, а также при эксплуатации на окружающую среду, предусматривается:

- своевременный вывоз всех образующихся при ремонте отходов в соответствии с санитарными нормами;
- хранение отходов, образующихся при ремонте, осуществляется в закрытых контейнерах на специально оборудованной хозяйственной площадке с твердым покрытием;
- минимизация строительных отходов.

#### Проект организации строительства

Работы производятся в период с 9 до 19 часов. Выходные дни – суббота, воскресенье и праздничные дни.

Предусматривается ежедневная уборка лестницы и рядом лежащей территории.

Для защиты от запыленности смежных помещений использовать «шторы» из полиэтиленовой пленки.

Во время производства работ предусмотреть мероприятия, обеспечивающие уровень шума и вибраций, не превышающих требования норм.

Инженерные сети отключаются не более чем на 2 часа с разрешения и в заранее согласованные сроки с эксплуатирующей организацией.

Удаление мусора производить в мешках, в контейнер с последующим вывозом ежедневно после 19 часов.

Запрещается сбрасывание строительного мусора и складирование его на придворовой территории.

До начала производства работ заключить договор на осуществления технического надзора за проведением работ.

Все строительные материалы, конструкции и оборудование должны иметь гигиенические сертификаты, и сертификаты в области пожарной безопасности.

Работы должны производиться организацией, имеющей лицензию на все виды производимых работ, в строгом соответствии с проектом, с соблюдением строительных норм и правил, норм пожарной безопасности, электробезопасности, под наблюдением производителя работ, ответственного за их безопасное производство.

### **По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:**

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП от 24.10.2023 г. № 01-21-2934/23-0-1 в части состава и содержания и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, необходимых для реализации проектных решений.

Принятые проектом решения обоснованы результатами комплексных научных исследований, выполненных в достаточном объеме.

Для достижения целей настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия требований обеспечения сохранности особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, определенного Приложением №3 к Распоряжению КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп., в результате которого установлено следующее:

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«Объемно-пространственного решения»*, *«Конструктивной системы»*, *«Объемно-планировочного решения»* объекта культурного наследия. В пределах объекта культурного наследия проектом не предусматривается перепланировки.

- *«Архитектурно-художественное решение фасадов»* – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов здания.

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«Декоративно-художественное оформление интерьеров»*. В помещениях проектируемой квартиры отсутствуют элементы архитектурно-художественной отделки, определенные как предмет охраны.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что проектные решения учитывают сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание типографии А.С. Суворина»

## **11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:**

### **11.1. Перечень нормативной документации:**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- Федеральный закон от 22.10.2014г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждено Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569.

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (утв. Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. №15 (извлечение – Приложение №1).

### **11.2. Перечень архивных источников:**

- Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
- Центральный государственный архив кино-фото-фоно документов (*ЦГАКФФД СПб*).
- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014.
- Материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (*ОГГС УАИ КГА*).

### **11.3. Перечень использованной литературы:**

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б. М. Кирикова. СПб., 1996.
- Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.
- *Векслер А., Крашенинникова Т.* Загородный проспект. М., 2010. С. 52-53.
- *Глезеров С.Е.* Исторические районы Санкт-Петербурга от А до Я. СПб., 2013.
- Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность учетных зданий. Справочник. СПб., 2001.
- *Кириков Б.М., Кирикова Л.А., Петрова О.В.* Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013
- *Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А.* Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
- Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полюстровским и Шлиссельбургским участками, с показанием частей, полицейских и мировых участков. СПб., 1888.

## **12. Обоснование выводов экспертизы:**

1. В разделе 1 Проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А от 25.10.2023.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Работы по перепланировки и переустройства помещений квартиры №13 в пределах объекта культурного наследия:

Проектом предусмотрено:

- Демонтаж существующих конструкций покрытия пола с последующим выполнением настила из керамической плитки.
- Выполнение работ по реставрации существующего паркетного пола.
- Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов согласно схеме Заказчика.
- Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях.
- Сохранение и реставрация деревянных дверных заполнений. Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки, шпатлевание, грунтование с последующей окраской.
- Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные, распашного и раздвижного типа согласно технологической схеме заказчика.
- Отделка помещений.

### **Несущие конструкции не затрагиваются.**

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

2. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3. По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации, экспертами установлено:

- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления и учитывает требования задания КГИОП.
- Проектные решения приняты с учетом результатов предварительных работ, выводов и рекомендаций комплексных научных исследований. Объем выполненных в рамках проектирования исследований отвечает требованиям задания КГИОП и достаточен для обоснования решений по перепланировке и ремонту квартиры.
- Экспертируемая проектная документация содержит текстовые и графические материалы в объеме необходимом и достаточном для реализации проектных решений.
- Анализ проектных решений показал, что предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения в рамках экспертируемого проекта не затрагивается или сохраняются без изменений.
- Проектные решения удовлетворяют требованиям по сохранению объектов культурного наследия, установленным ст. 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

### **13. Выводы экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, — ***«Проект на проведение работ по сохранению, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части перепланировки и переустройства квартиры №13»*** (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г. (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

**Приложение № 1.** Извлечение из Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп.

**Приложение № 2.** Копии документов, предоставленных заявителем.

**Приложение № 3.** Историческая иконография.

**Приложение №4.** Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

**Приложение № 5.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 6.** Копии договоров с экспертами.

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

М.Ф. Прокофьев (22 января 2024 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

Н.Б. Глинская (22 января 2024 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

В.А. Калинин (22 января 2024 г.)

**Приложение № 1**

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, литера А, — «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части приспособления для современного использования квартиры №13» (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.

**Извлечение из Распоряжения КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп**



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

окуд

22.05.2023

344-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № № 01-26-2866/21-0-0 от 01.12.2021), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.02.2023 № 02-03-1/2023:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом И.И. Ростовцева», 1 пол. XIX в., 1875 г., 1908 г., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом И.И. Ростовцева», числящийся под номером 1909.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1. Распоряжение КГИОП от 05.10.2017 № 457-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева».

4.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева», утвержденный КГИОП 24.04.2002.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

5.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

5.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

5.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

5.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров



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

окуд

22.05.2023374-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № № 01-26-2866/21-0-0 от 01.12.2021), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 08.02.2023 № 02-03-1/2023:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом И.И. Ростовцева», 1 пол. XIX в., 1875 г., 1908 г., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом И.И. Ростовцева», числящийся под номером 1909.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1. Распоряжение КГИОП от 05.10.2017 № 457-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева».

4.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом И.И. Ростовцева», утвержденный КГИОП 24.04.2002.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

5.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

5.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

5.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

5.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП

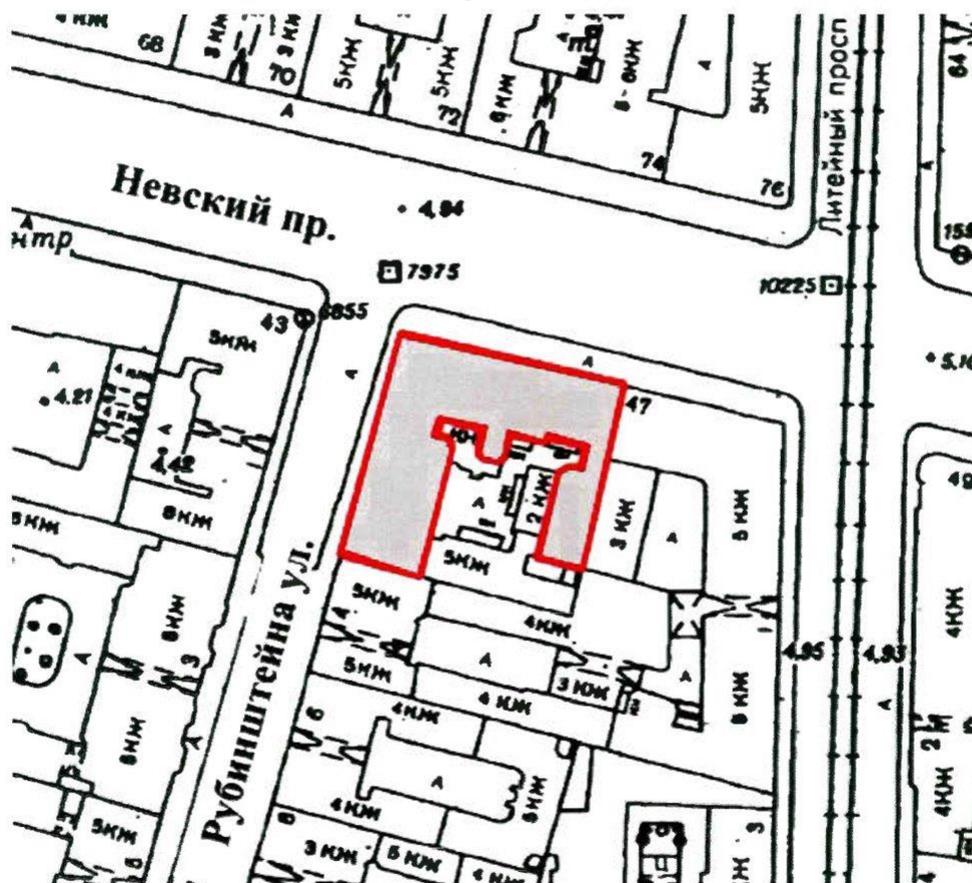


С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 22.05.2023 № 377-рп

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом И.И. Ростовцева»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



М 1:2000

Условные обозначения:

- границы территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 22.05.2023 № 344-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А.

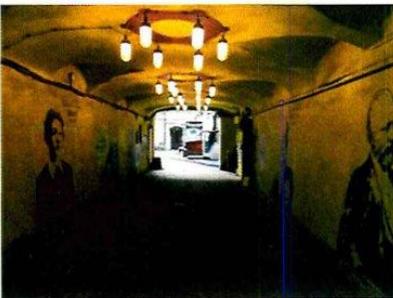
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 22.05.2023 № 377-рп

Предмет охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом И.И. Ростовцева»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация 5-ти этажного здания на пересечении Невского проспекта и улицы Рубинштейна, состоящего из двух лицевых и одного дворового корпусов, с воротным проездом в корпусе по улице Рубинштейна;</p> <p>габариты и конфигурация крыши, высотные отметки конька; материал кровли (металл).</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены: материал (кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>сводчатые перекрытия, в том числе коробовый свод воротного проезда с распалубками;</p>	

		<p>лестница с лицевого фасада (лицевой корпус по Невскому пр.) 1-ЛК: местоположение, конструкция (по косоурам), габариты, материал (ступени и площадки, облицованные мрамором), конфигурация (маршевая);</p> <p>ограждение лестницы – габариты, вид материала (металл), техника исполнения (литье, ковка), рисунок (горизонтальные тяги, вертикальные стойки, растительные завитки, цветочные розетки);</p> <p>лестница с лицевого фасада (ул. Рубинштейна) 2-ЛК: местоположение, конструкция (по косоурам), габариты, материал (ступени и площадки, облицованные мрамором), конфигурация (маршевая);</p> <p>ограждение лестницы – габариты, вид материала (металл), техника исполнения (литье, ковка), рисунок (горизонтальные тяги, вертикальные стойки, растительные завитки, цветочные розетки).</p>	    
--	--	--	--

3

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен для помещений с архитектурно-художественной отделкой.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в стилистических приемах периода эклектики;</p> <p>решение лицевых фасадов по Невскому проспекту и улице Рубинштейна: материал, фактура отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка; линейная рустовка; цоколь, облицованный известняком;</p> <p>оконные проемы и проемы балконных дверей: конфигурация (прямоугольные), габариты, местоположение;</p> <p>исторические дверные проемы: конфигурация, габариты, местоположение;</p> <p>оформление дверного проема по Невскому проспекту; перспективная ниша, профилированный наличник;</p>	  

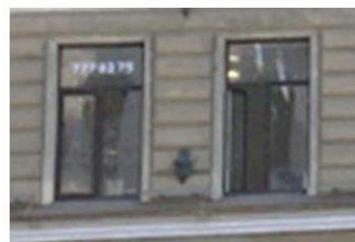
4

оформление дверного проема  
угловой части в виде  
гранитного портала с  
разорванным лучковым  
фронтоном, фланкированным  
стилизованными обелисками;

заполнения дверных проемов:  
исторические материал  
(дерево), цвет, рисунок  
(филенчатые);



заполнения оконных проемов:  
исторические цвет, рисунок;



оформление оконных проемов  
1-2-го этажей –  
профилированные неполные  
наличники;



оформление оконных проемов  
3-го этажа –  
профилированные наличники,  
прямые и разорванные  
лучковые сандрики на лепных  
кронштейнах, филенки с  
бриллиантовым рустом,  
выносные профилированные  
карнизы; филенки под  
оконными проемами;



	<p>оформление оконных проемов 4-го этажа – профилированные наличники с ушками, прямые сандрики, лепные декоративно-художественные композиции над оконными перемычками, филенки с рельефными композициями в виде фестонов под оконными проемами;</p> <p>оформление оконных проемов 5-го этажа – штукатурные профилированные неполные наличники, стилизованные замковые камни в виде лепных композиций, филенки рустованные «под шубу» в подоконном пространстве;</p> <p>исторические балконы: местоположение, габариты, конфигурация; два балкона фасада по Невскому проспекту на кронштейнах, декорированных акантовым листом, каннелюрами, завитками: ограждения балконов: материал (металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок (растительно-цветочные мотивы с гирляндами и маскаронном в центре);</p> <p>разорванный двухчастный фронтон фасада по Невскому проспекту, треугольный с волотообразными завитками и лучковый;</p> <p>тимпан фронтона оформлен нишей с орнаментальной композицией (металл), завершенной архивольтом с декорированным волотой замковым камнем, фланкирована лопатками;</p> <p>вертикальные членения: лопатки, в том числе ракрепованные; горизонтальные членения: межэтажные профилированные тяги с орнаментированными поясами, в том числе с гирляндами; лепные декоративно-художественные композиции с растительно-цветочными</p>	   
--	--	--

6

мотивами, воллотами, маскаронами и гирляндами;

аттик над угловой частью здания с лепной композицией тимпана в форме раковины;



два балкона угловой части на кронштейнах; местоположение, габариты, конфигурация; ограждения балконов: материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (растительно-цветочные мотивы);



		<p>висячие лопатки с гирляндами; венчающий профилированный карниз с орнаментированным поясом «ов», гладкий фриз с включением фрагментов лепных композиций с маскаронами и стилизованными кронштейнами; разорванные фронтоны и аттики;</p> <p>архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка; местоположение, габариты (отметки высоты, габариты ширины оконных проемов 1-го этажа), конфигурация оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: исторический рисунок, единообразие цветового решения, оформление оконных проемов наличниками; венчающий карниз.</p>	  
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>помещения вестибюля и парадной лестницы: пол вестибюля, облицованный метлахской плиткой (в т.ч. цветовое решение);</p>	

заполнения дверных проемов:  
исторический материал  
(дерево), рисунок  
(филенчатые);



покрытие пола лестничных  
площадок: белые и черные  
мраморные плиты в  
шахматном порядке;



ограждение шахты лифта:  
материал (металл), техника  
исполнения (ковка, литье),  
рисунок(геометрические  
композиции, стилизованная  
картуш в обрамлении  
гирлянд);



9

оформление оснований  
лестничных площадок 2-ЛК  
профилированными  
штукатурными филенками и  
рамами.



**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ**  
**на осуществление деятельности по сохранению объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов**  
**Российской Федерации**

Министерство культуры Российской Федерации

---

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022\*

1. Статус лицензии:

действующая

---

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460

3. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, номер телефона, адрес электронной почты, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н;  
+7(812) 716-52-57; progressiv-pro@mail.ru;  
ОГРН: 1027806881024

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения), номер телефона и адрес электронной почты филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7813161529

---

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности:

195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н

---

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

- разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

---

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения:

№ 1648 от 15.09.2022

---

11.

---

(иные сведения)

---

\* Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр перепланировок и кадастра»**  
 190068 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая д. 39, лит. А, помещ. 305  
 Тел.: +7(812) 648-53-34e-mail: [1@skmail.ru](mailto:1@skmail.ru) ИНН 7839460146 КПП 783901001  
 АС «СРО «Инженерные системы - проект» рег. №346 | СРО «ПроФЦКИ» №0585

Инв. № документа 25/10-2023

## Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 2/45, литера. А, кв. 13

### I. Общие сведения о строении

Год постройки: 1798

Год последнего капитального ремонта: -

Этажность: 5 , подвал, цокольный этаж , -  
надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпич

Материал перекрытий: деревянные по метал. балкам чердачных , деревянные по метал. балкам междуэтажных , деревянные по метал. балкам подвальных

### II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 4 этаже, состоит из 4 комнат,  
 жилой площадью 82,3 кв.м., общей площадью 146,7 кв.м., высота 3,92 м.

#### Благоустройство квартиры:

отопление: центральное  автономное

горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от дровяных колонок

водопровод  канализация  газоснабжение  электроплита

мусоропровод  прочее \_\_\_\_\_

наличие в парадной: мусоропровод  лифт

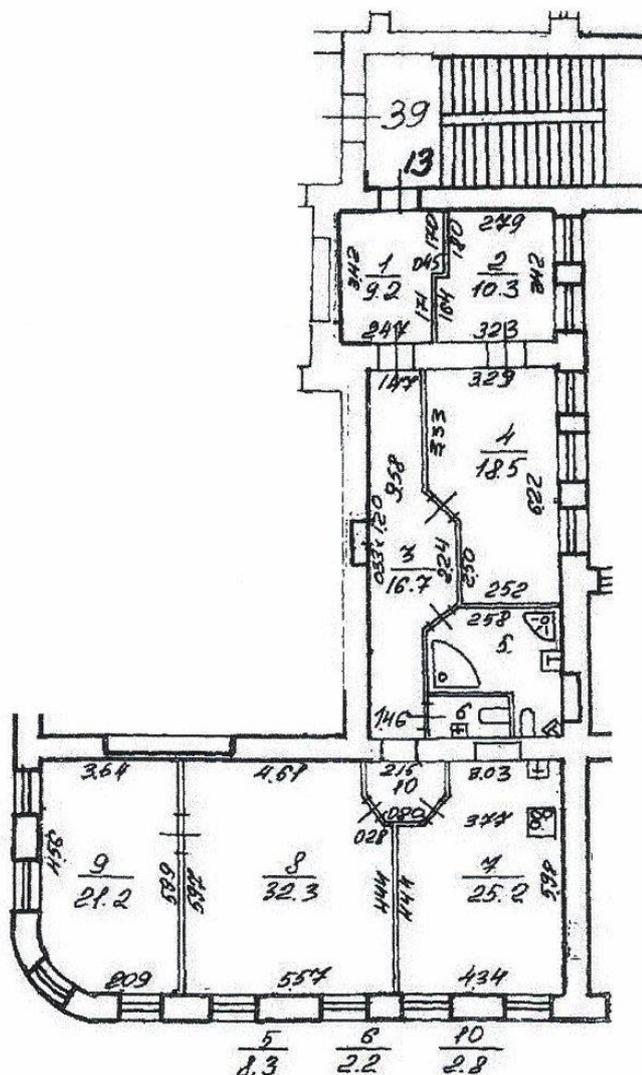
### III. Экспликация к плану квартиры

№ пом.	№ част и пом.	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
13	1	Коридор	9,2		9,2			
	2	Комната	10,3	10,3				
	3	Коридор	16,7		16,7			
	4	Комната	18,5	18,5				
	5	Совмещенный санузел	8,3		8,3			
	6	Санузел	2,2		2,2			
	7	Кухня	25,2		25,2			
	8	Комната	32,3	32,3				
	9	Комната	21,2	21,2				
	10	Коридор	2,8		2,8			
<b>Итого</b>			<b>146,7</b>	<b>82,3</b>	<b>64,4</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	

## IV. План квартиры

h = 3,92

## План 4-го этажа



**Дополнительные сведения:** технический паспорт составлен согласно записям Единого государственного реестра недвижимости.

Технический паспорт составлен по состоянию на 29.08.2023 по данным ЕГРН  
(дата обследования)

Кадастровый инженер  
аттестат №47-13-0536



(Ю.А. Скитскис)  
(Ф.И.О.)

29.08.2023  
(дата изготовления)

Генеральный директор

(А. Скитскис)  
(Ф.И.О.)

**Памятка владельцу:**

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

**Приложение № 3**

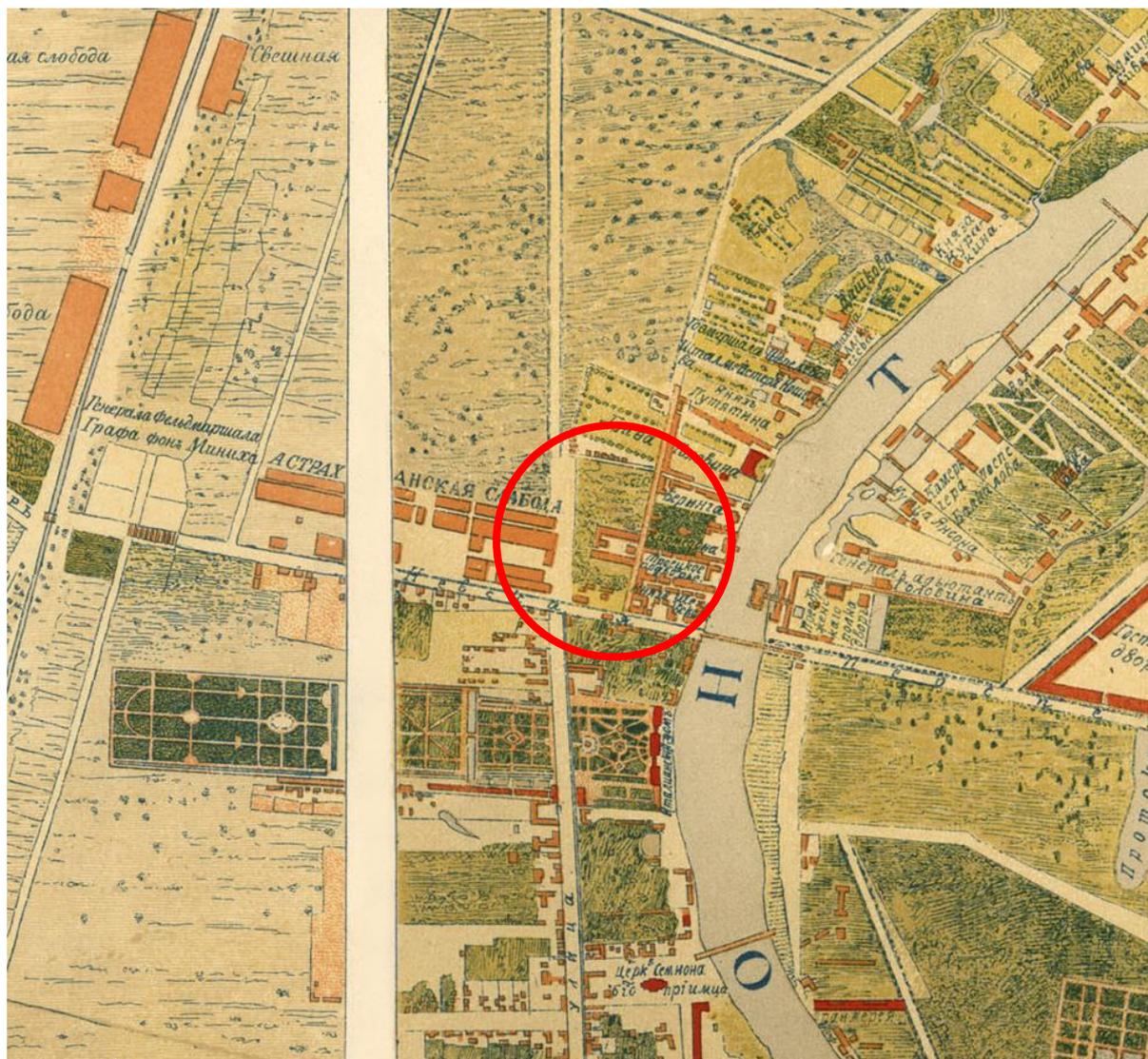
**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, литера А, — «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части приспособления для современного использования квартиры №13» (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.**

**Историческая иконография**

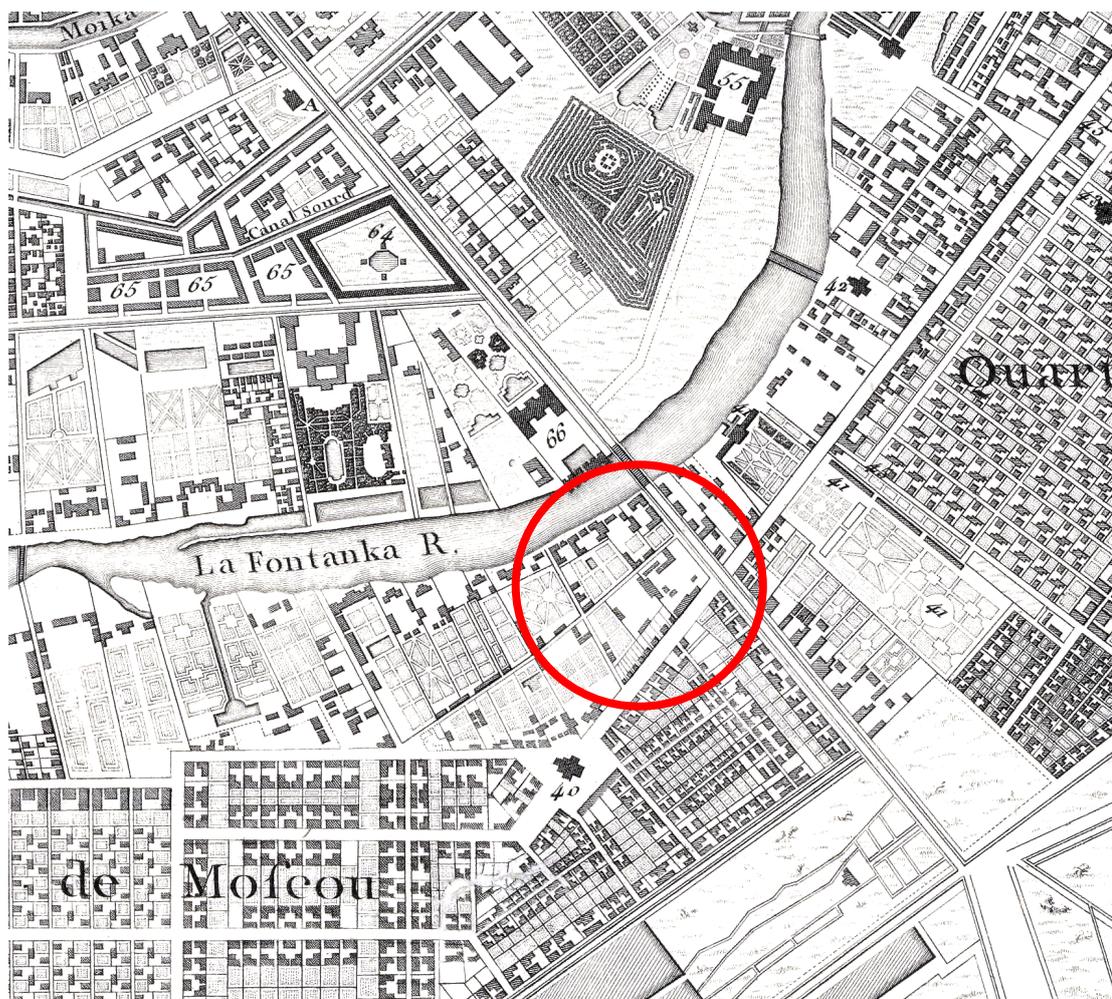
### Перечень иллюстраций

1. План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихгейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. Спб., 1878-1883.
2. План города Ст-Петербурга около 1762 г. Спб., 1839. Фрагмент.
3. Аксонометрический план С: Петербурга П. де Сент-Илера. 1767-1773 гг. Л.11. Фрагмент.
4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей». Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.
6. «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК. Под №№ 178 и 179 современные участки № 22 и № 20.
7. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 268.
8. Генеральный план местности, принадлежащей г-д Ростовцевых. Московской части 1-го квартала под № 11 и 12. 1851. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 1.
9. Главный фасад дома, принадлежащего г-д Ростовцевых. Московской части 1-го квартала под № 11 и 12. 1851. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 3-4.
10. Боковой фасад дома по Троицкому переулку, принадлежащего гвардии капитану Ростовцеву в Московской части 1-го квартала под № 12 и 43. 1861. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 9-10.
11. План двора генерал-майора Ильи Ильича Ростовцева. Московской части 1-го квартала по Невскому проспекту и Троицкому переулку под № 43 и 2. 1875. ЦГИА СП. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49.
12. Фасад дома генерал-майора Ильи Ильича Ростовцева. В предполагаемом виде по Невскому проспекту. 1875. ЦГИА СП. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 56.
13. Дом по Невскому проспекту №45. План 2-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 67-68.
14. Дом по Невскому проспекту №45. План 3-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 69-70.
15. Дом по Невскому проспекту №45. План 4-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 71-72.
16. Дом по Невскому проспекту №45. План 5-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 73-74.
17. Лицевой фасад дома по Невскому проспекту №45. 1911. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 113.
18. Часть фасада по Троицкой улице. 1911. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 116.

19. «Жданов, З и К», банкирский дом. Фото 1911 г. Интернет-ресурс [Live24.ru](http://Live24.ru)
20. Дирижабль «Граф Цепелин» над Ленинградом. Фото 1931 г. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/133166>
21. Демонстрация на Невском проспекте. Фото 1957 г. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/958068>.



**Илл. 1.** План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихгейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. Спб., 1878-1883.



Илл. 2. План Санкт-Петербурга гравировки Тардье. Спб., 1753. Фрагмент.

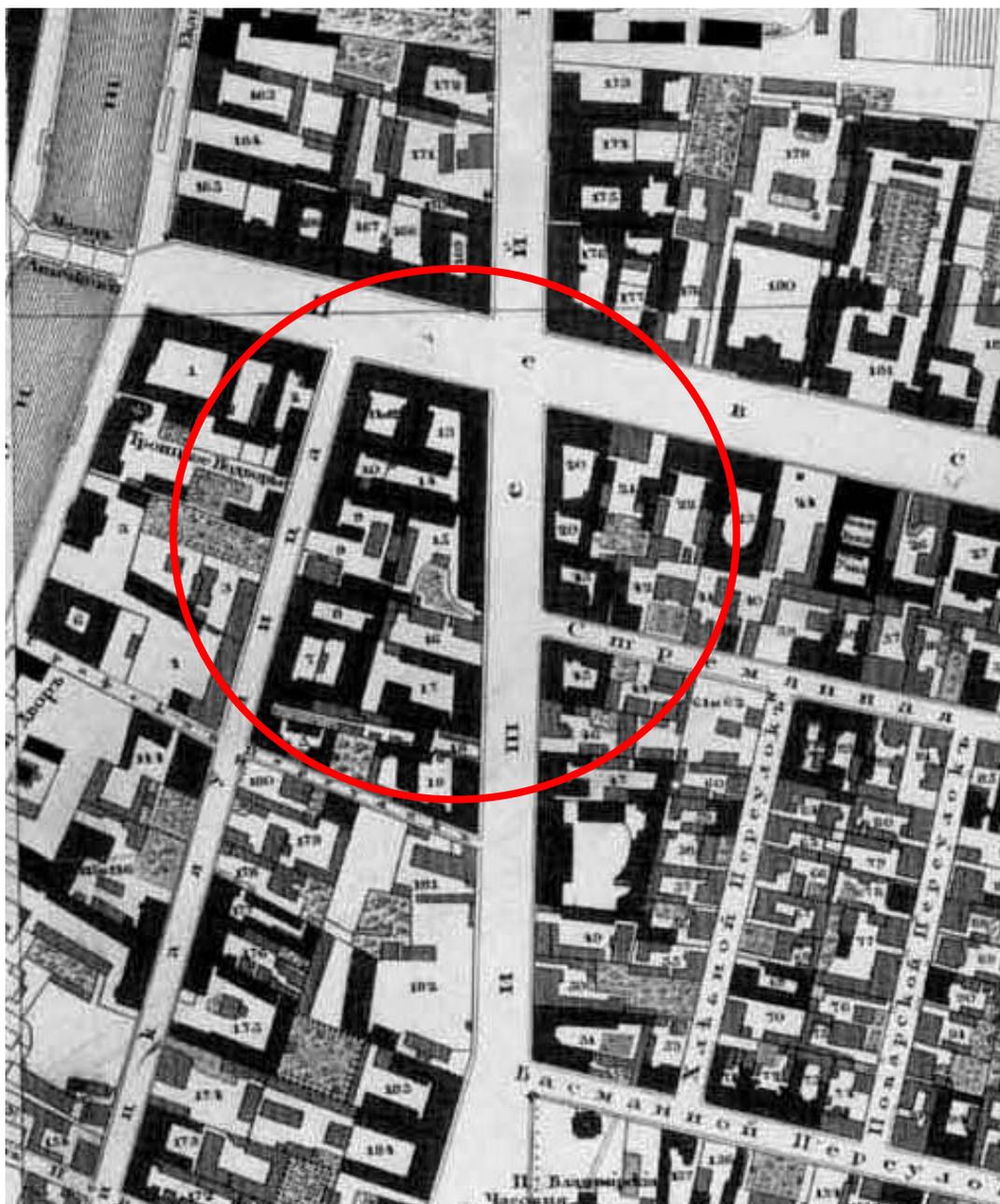


Илл. 3. План города Ст-Петербурга 1777 г. Спб., 1839. Фрагмент.

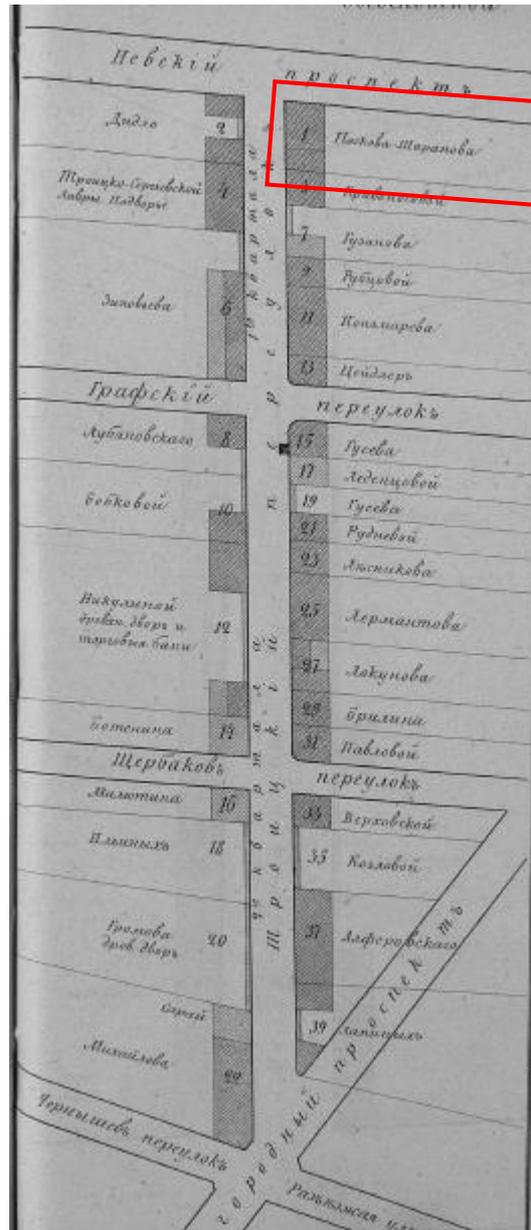


**Илл. 4.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



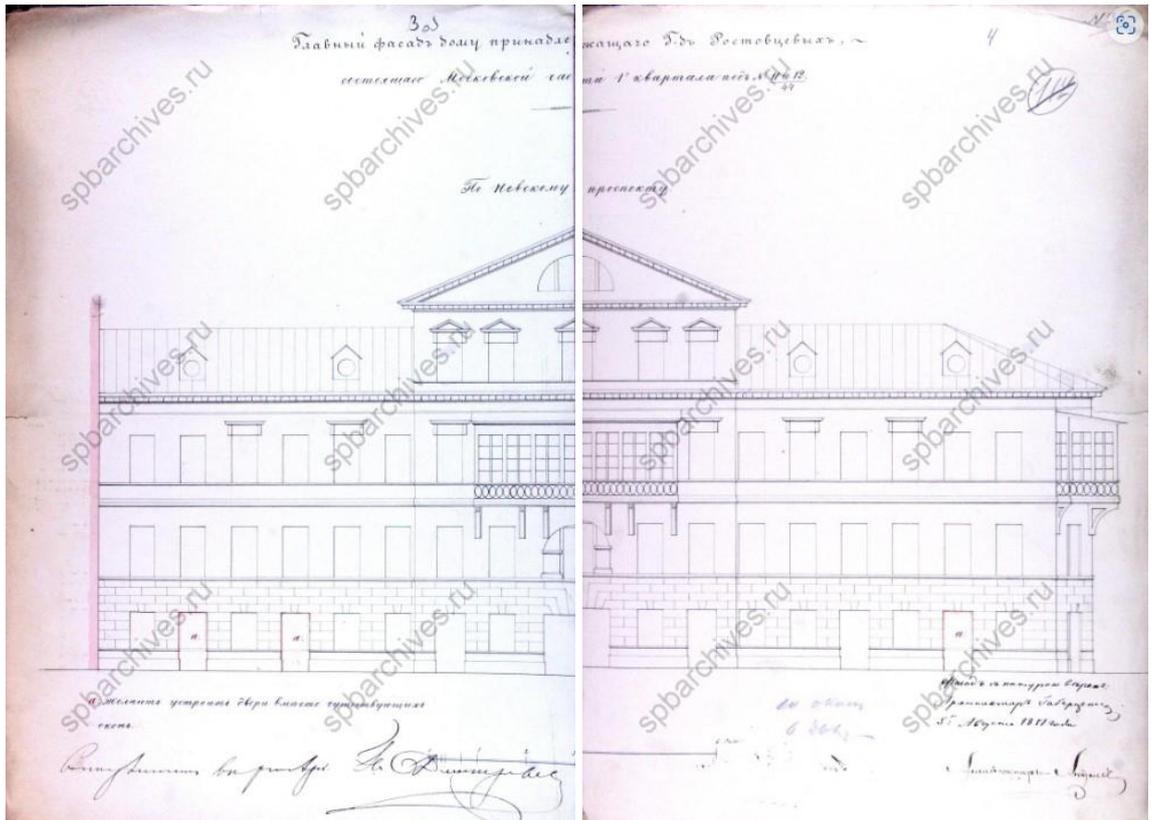


**Илл. 6.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберга» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.

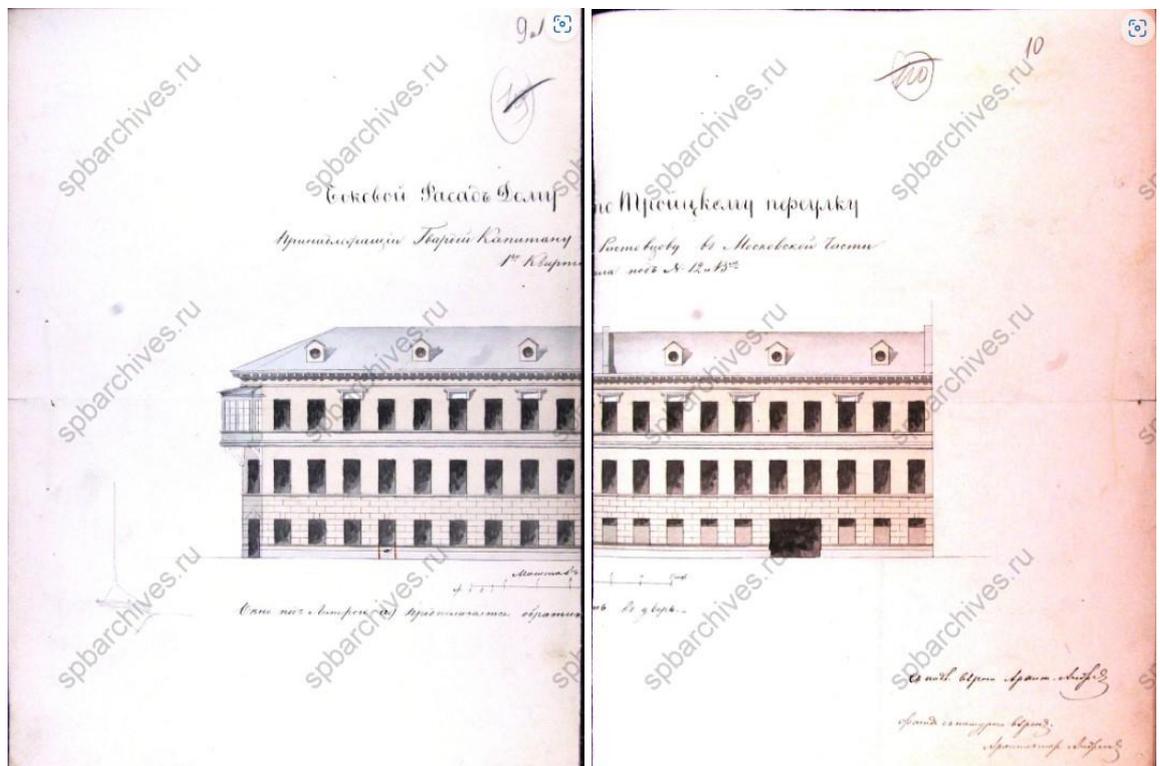


**Илл. 7.** Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.

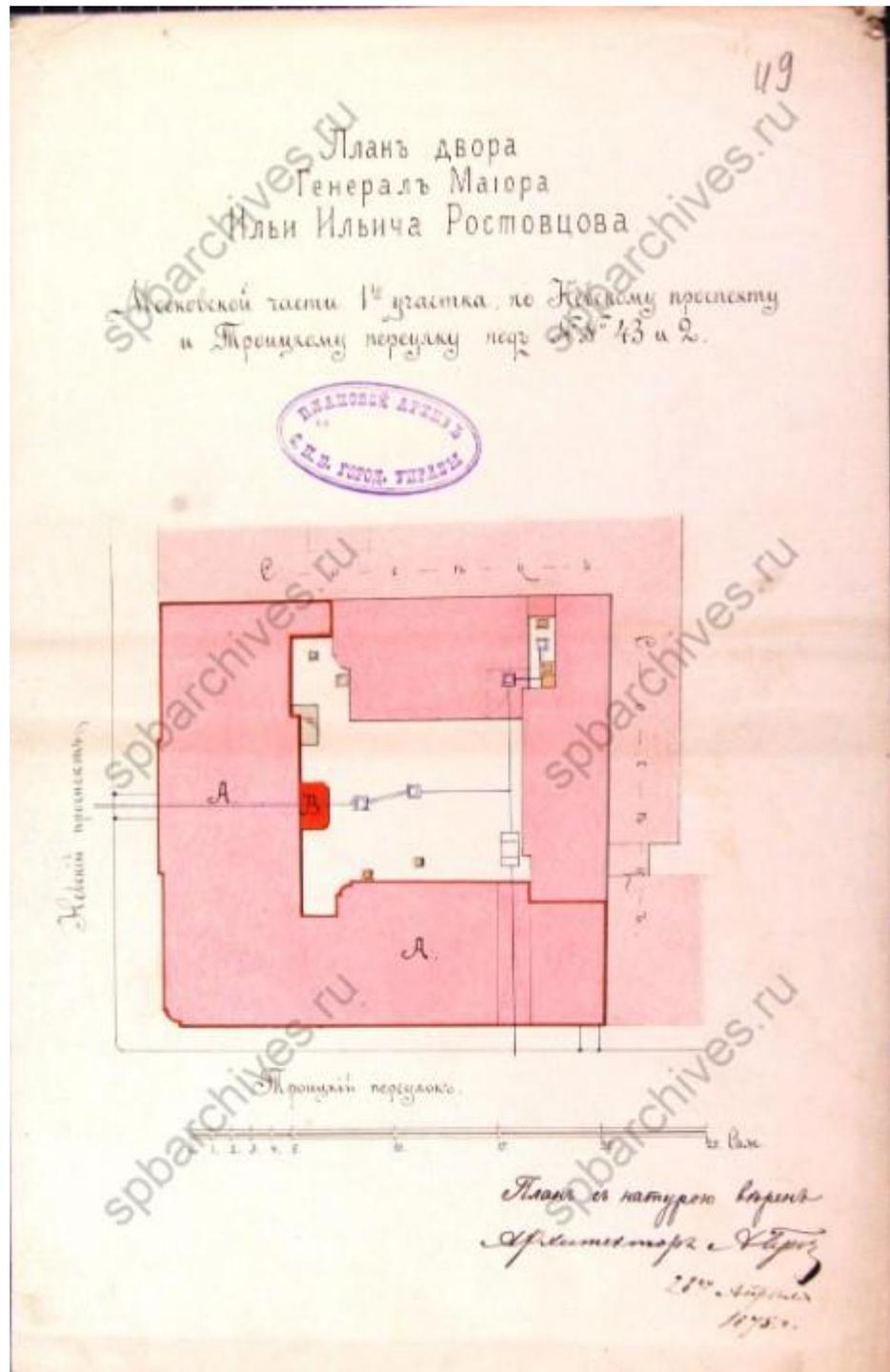




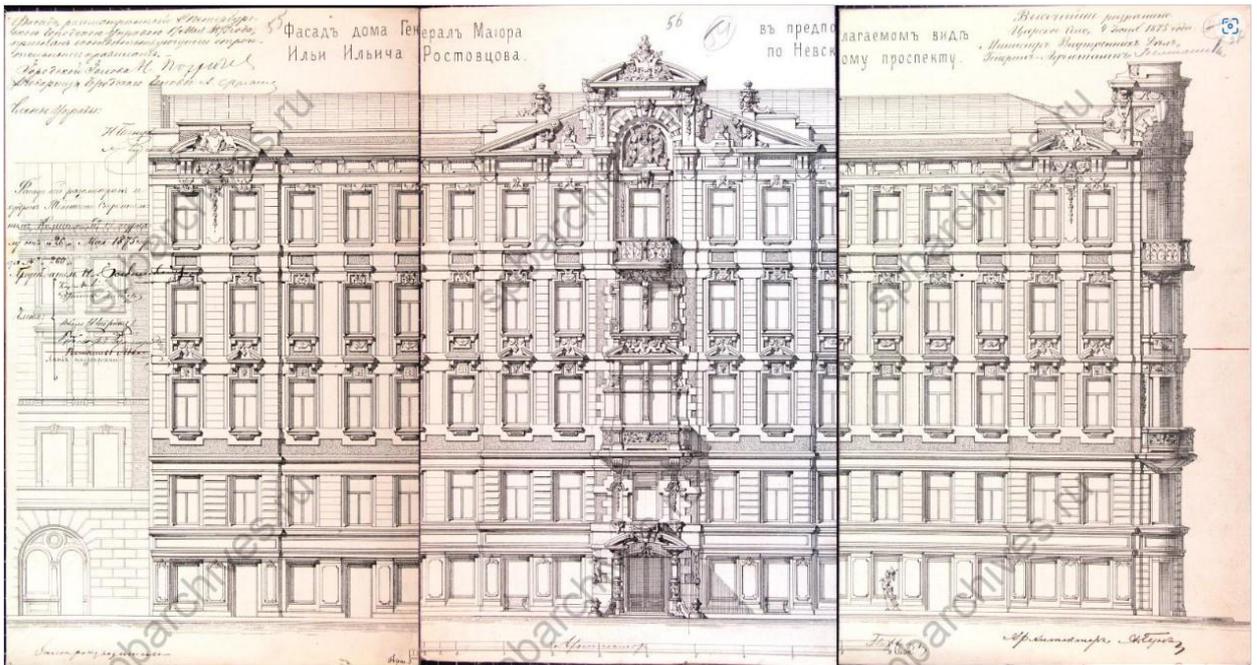
**Илл. 9.** Главный фасад дома, принадлежащего г-д Ростовцевых. Московкой части 1-го квартала под № 11 и 12. 1851. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 3-4.



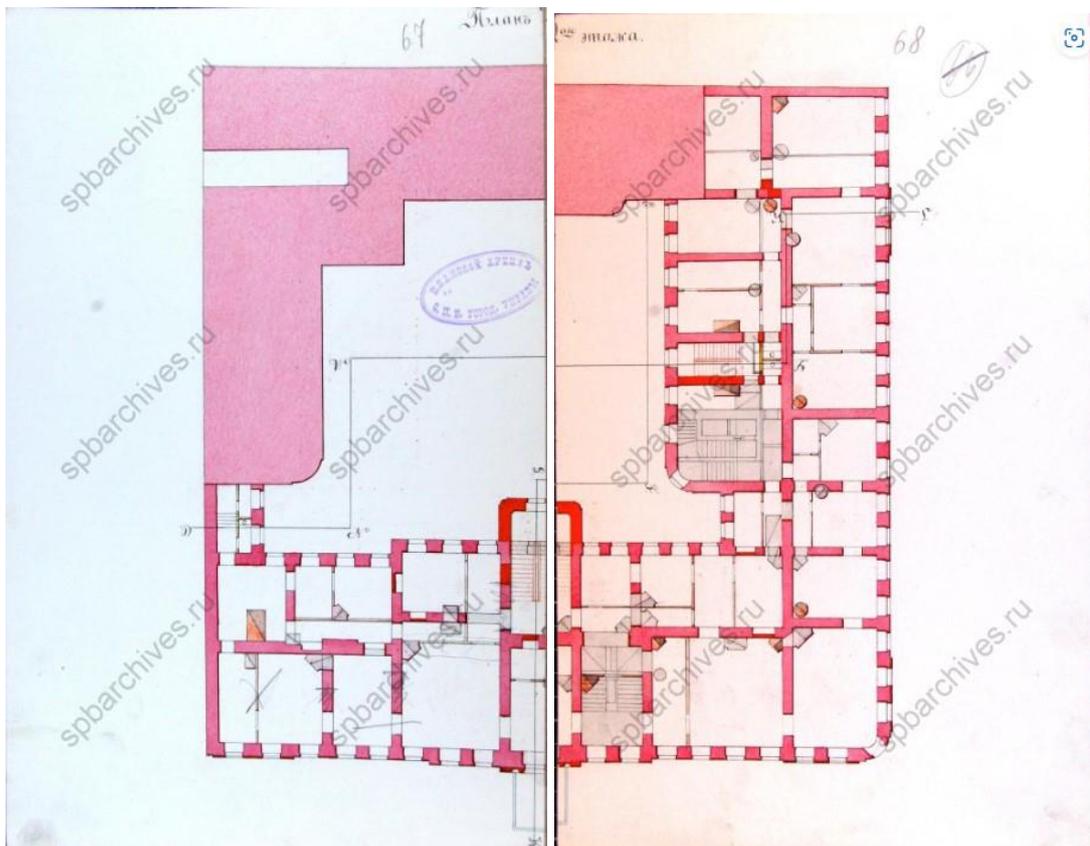
**Илл. 10.** Боковой фасад дома по Троицкому переулку, принадлежащего гвардии капитану Ростовцеву в Московской части 1-го квартала под № 12 и 43. 1861. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 9-10.



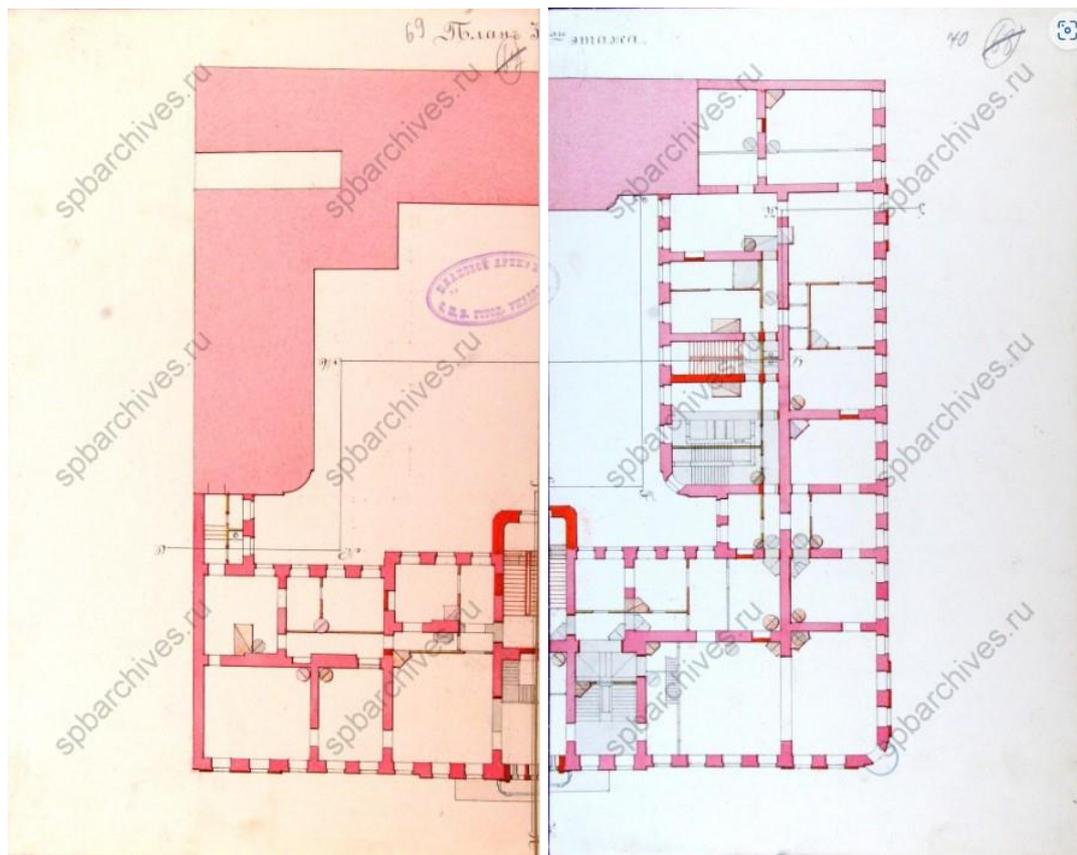
**Илл. 11.** План двора генерал-майора Ильи Ильича Ростовцева. Московской части 1-го квартала по Невскому проспекту и Троицкому переулку под № 43 и 2. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 49.



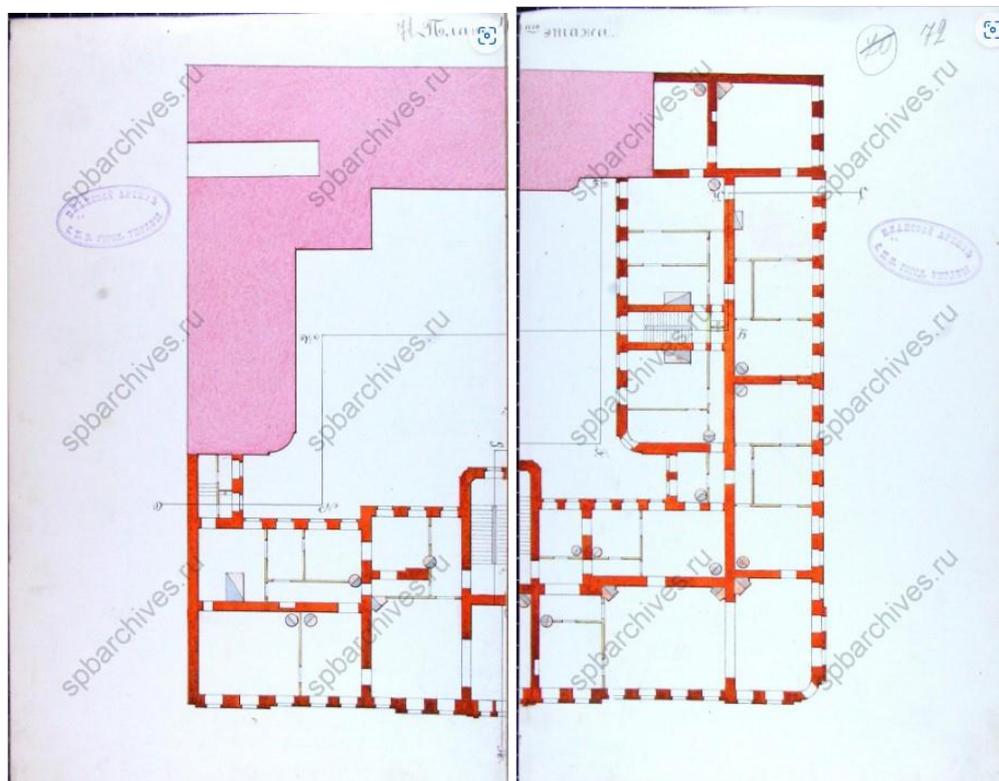
**Илл. 12.** Фасад дома генерал-майора Ильи Ильича Ростовцева. В предполагаемом виде по Невскому проспекту. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 56.



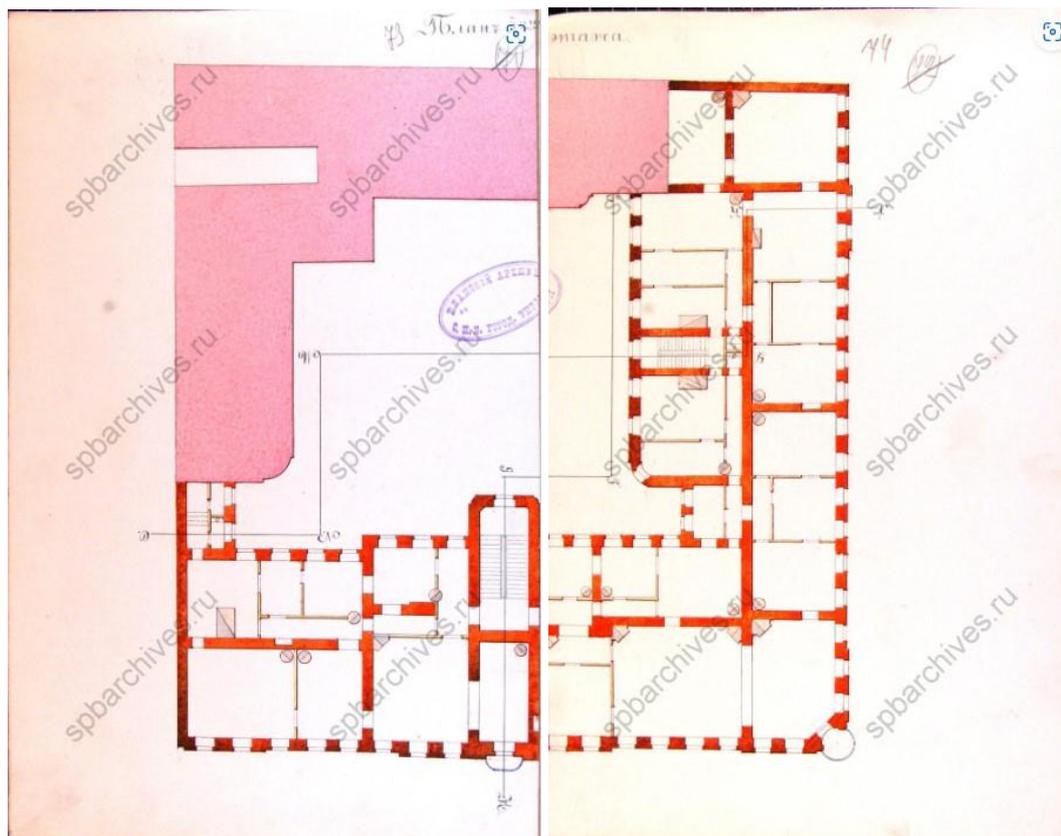
**Илл. 13.** Дом по Невскому проспекту №45. План 2-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 67-68.



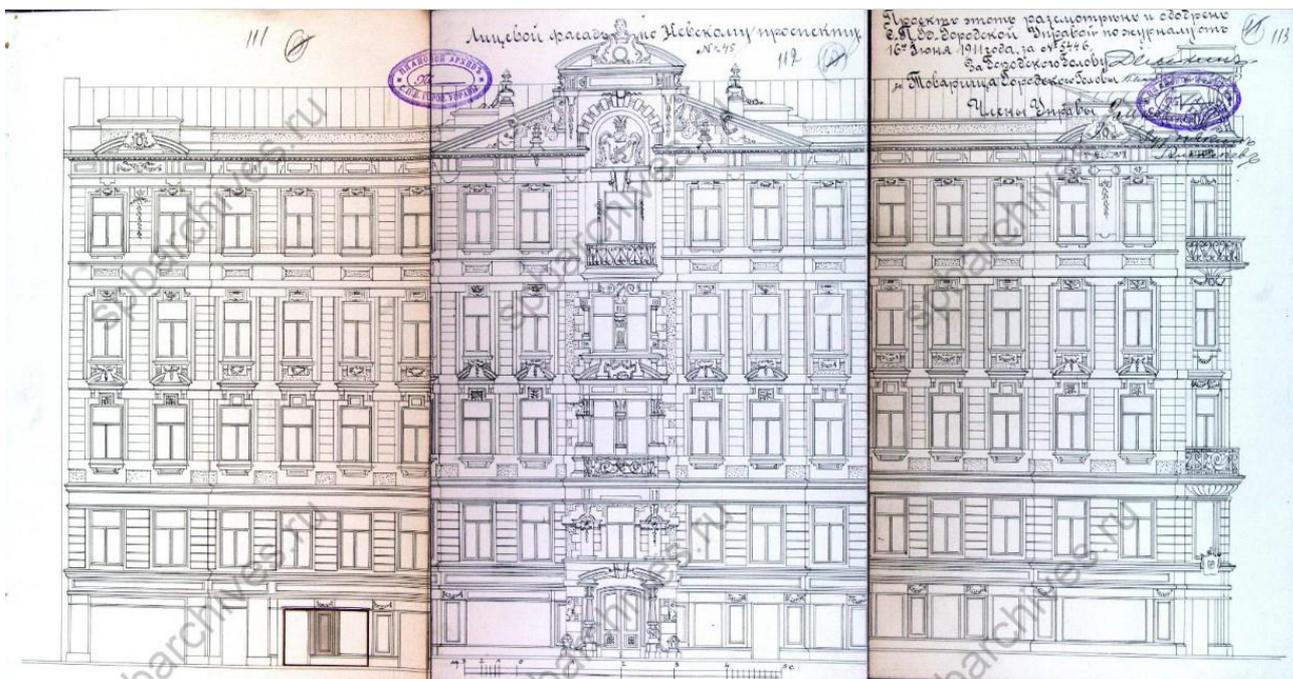
**Илл. 14.** Дом по Невскому проспекту №45. План 3-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 69-70.



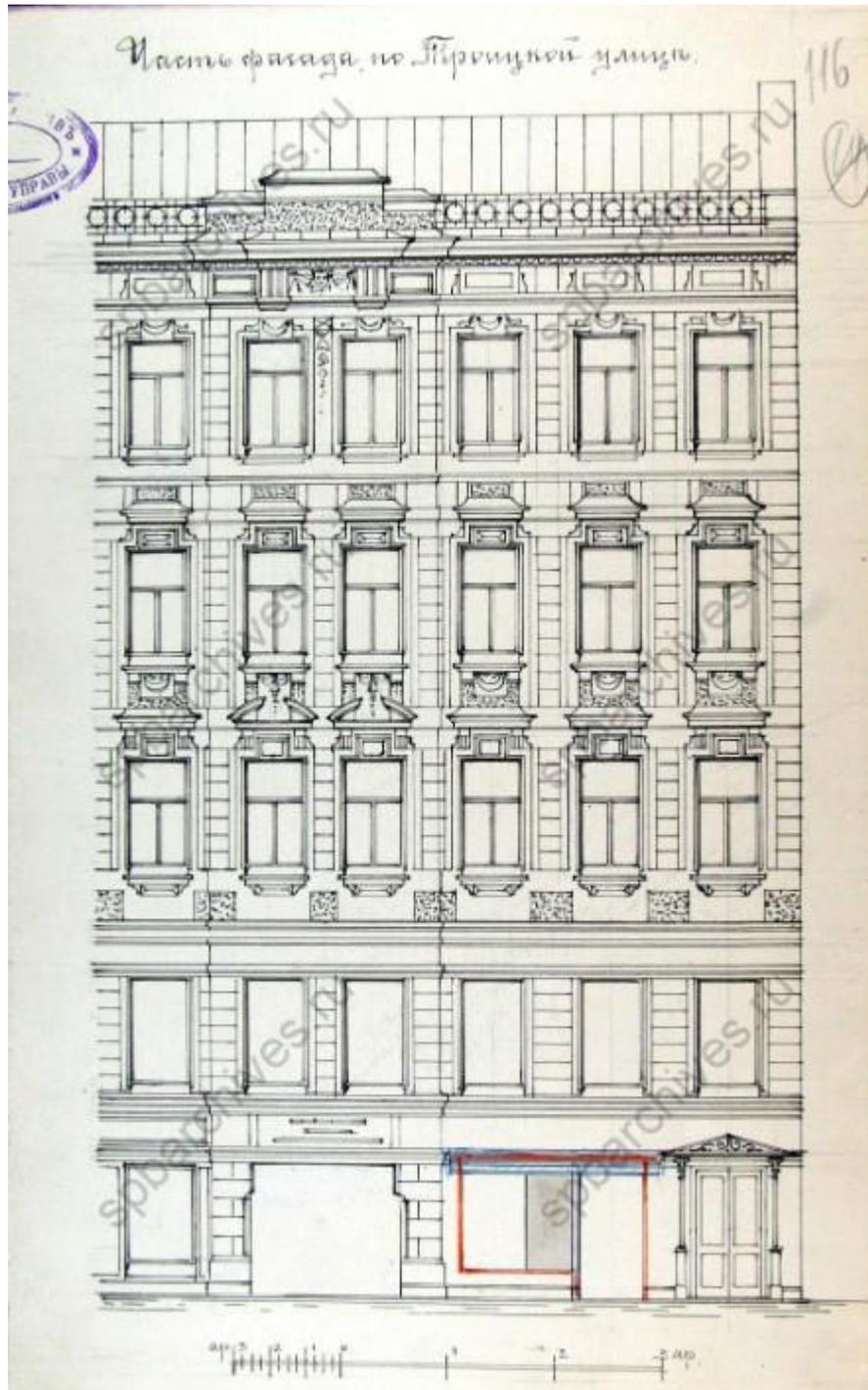
**Илл. 15.** Дом по Невскому проспекту №45. План 4-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 71-72.



**Илл. 16.** Дом по Невскому проспекту №45. План 5-го этажа. 1875. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 73-74.



**Илл. 17.** Лицевой фасад дома по Невскому проспекту №45. 1911. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 113.



Илл. 18. Часть фасада по Троицкой улице. 1911. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 5014. Л. 116.



6. "Жданов, З и К." банкирский дом. [Банковые операции и другие материалы] /  
Банкир. дом Захарий Жданов и К°. - Санкт-Петербург, 1911.

**Илл. 19.** «Жданов, З и К», банкирский дом. Фото 1911 г. Интернет-ресурс [Live24.ru](http://Live24.ru).



**Илл. 20.** Дирижабль «Граф Цеппелин» над Ленинградом. Фото 1931 г. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/133166>.



**Илл. 21.** Демонстрация на Невском проспекте. Фото 1957 г. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/958068>.

**Приложение № 4**  
**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 2/45, литера А, — «Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева» в части приспособления для современного использования квартиры №13» (шифр: 25/10-2023), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2023 г.**

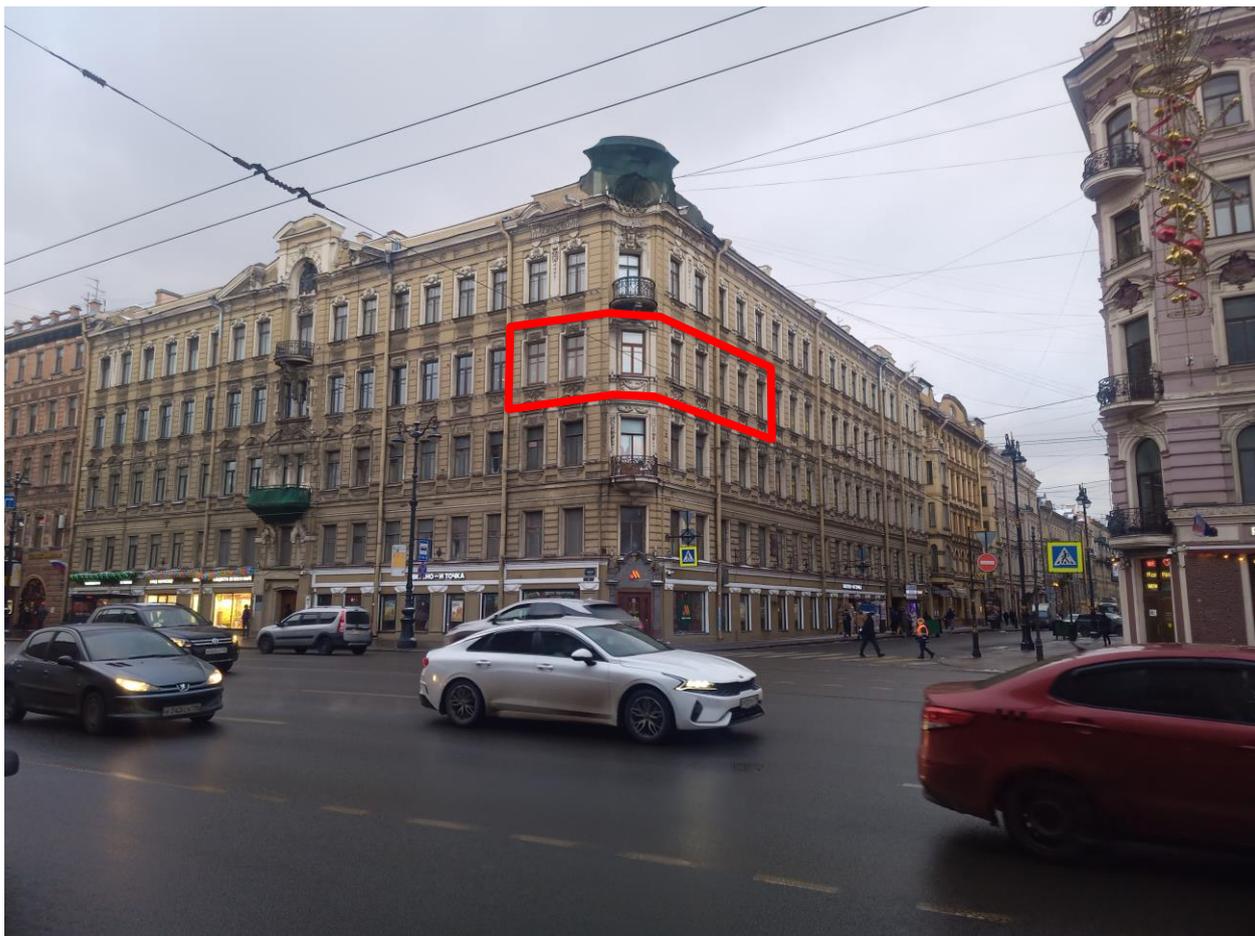
**Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы**

## **Перечень фотографий**

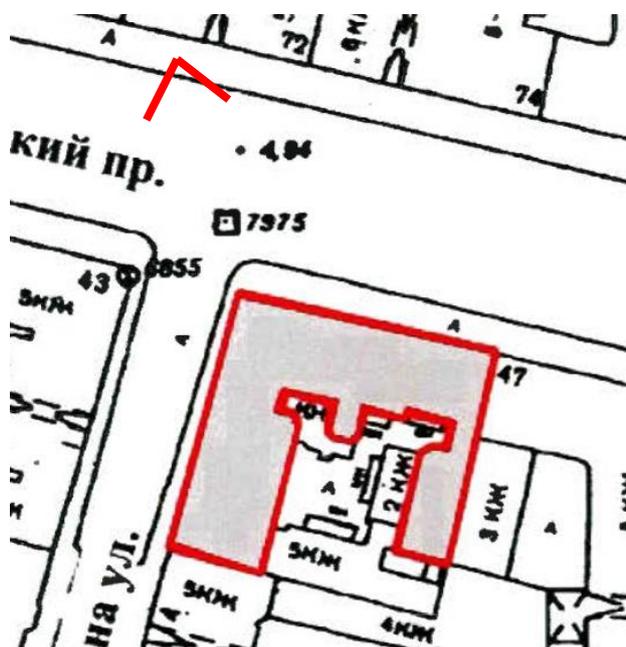
*(съемка выполнена 15.11.2023 г.)*

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Лицевые (западный и северный) фасады здания. Вид с Невского проспекта. 15.11.2023.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Лицевые (западный и северный) фасады здания. Вид с улицы Рубинштейна. 15.11.2023.
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Дворовые (восточный и южный) фасады здания. Вид с юга. 15.11.2023.
4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Дверной проем. Вид с лестничной клетки. 15.11.2023.
5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 1 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 2 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 4 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
10. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 4 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
11. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 5-6 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
12. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 7 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.
13. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 7-10 (согласно Техпаспорту). 15.11.2023.

14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 7-10 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.
15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 7-10 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



16. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Лицевые (западный и северный) фасады здания. Вид с Невского проспекта. 15.11.2023.



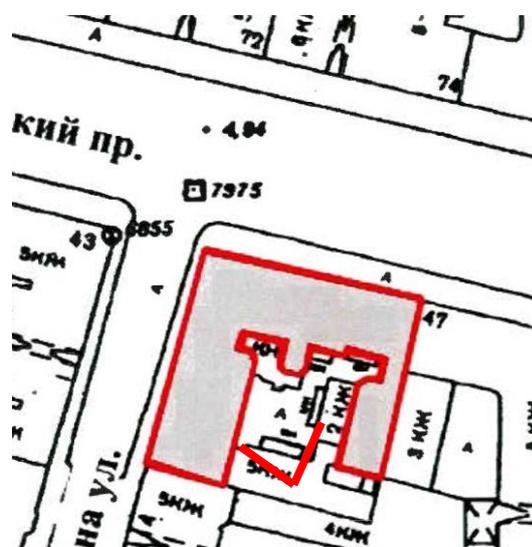


17. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Лицевые (западный и северный) фасады здания. Вид с улицы Рубинштейна. 15.11.2023.



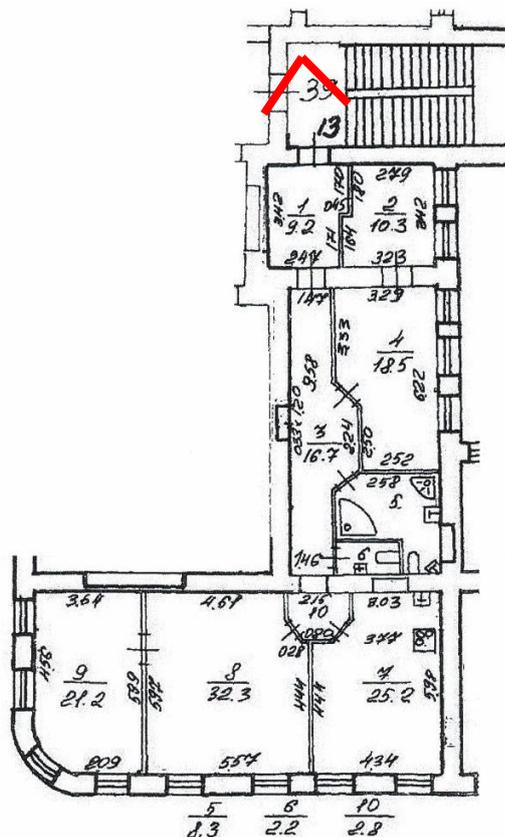


18. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Дворовые (восточный и южный) фасады здания. Вид с юга. 15.11.2023.



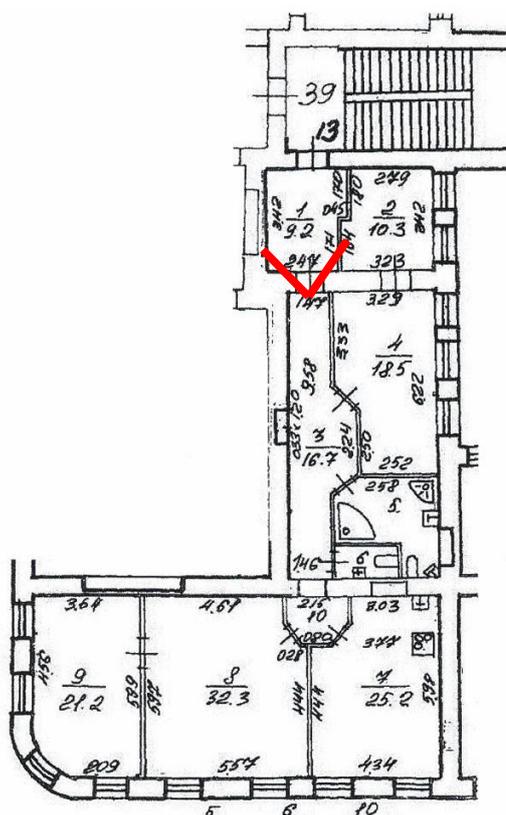


19. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Дверной проем. Вид с лестничной клетки. 15.11.2023.



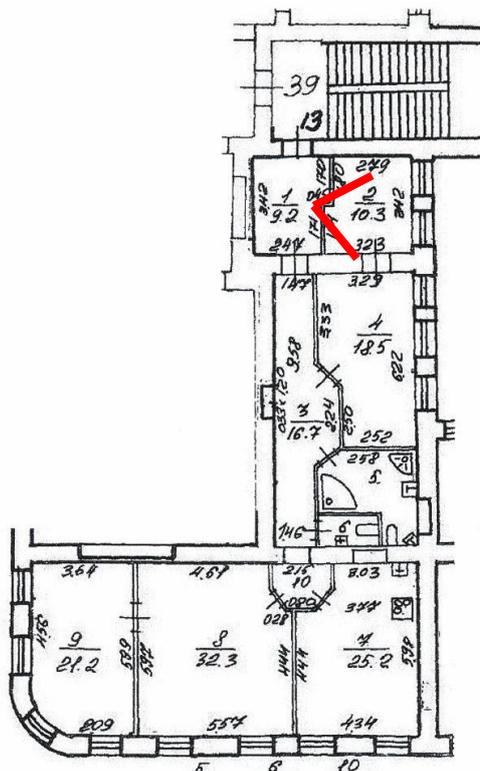


20. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 1 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



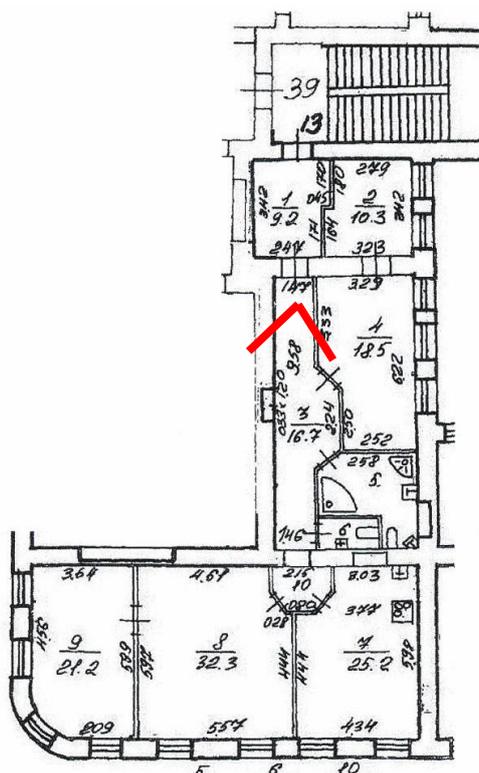


21. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 2 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



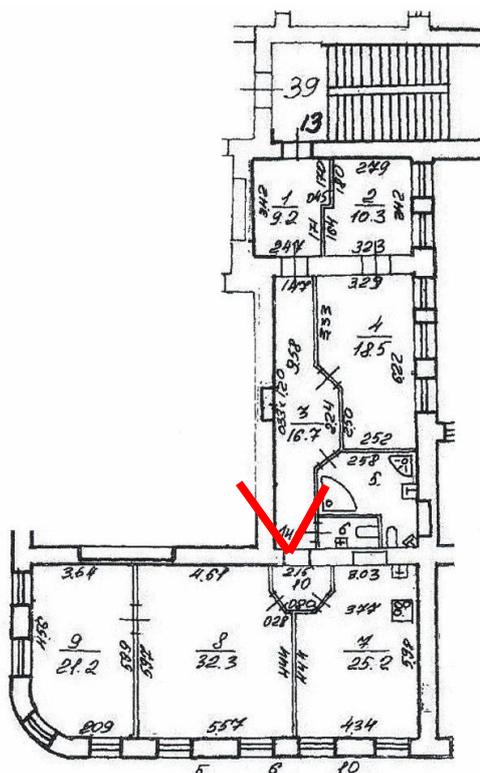


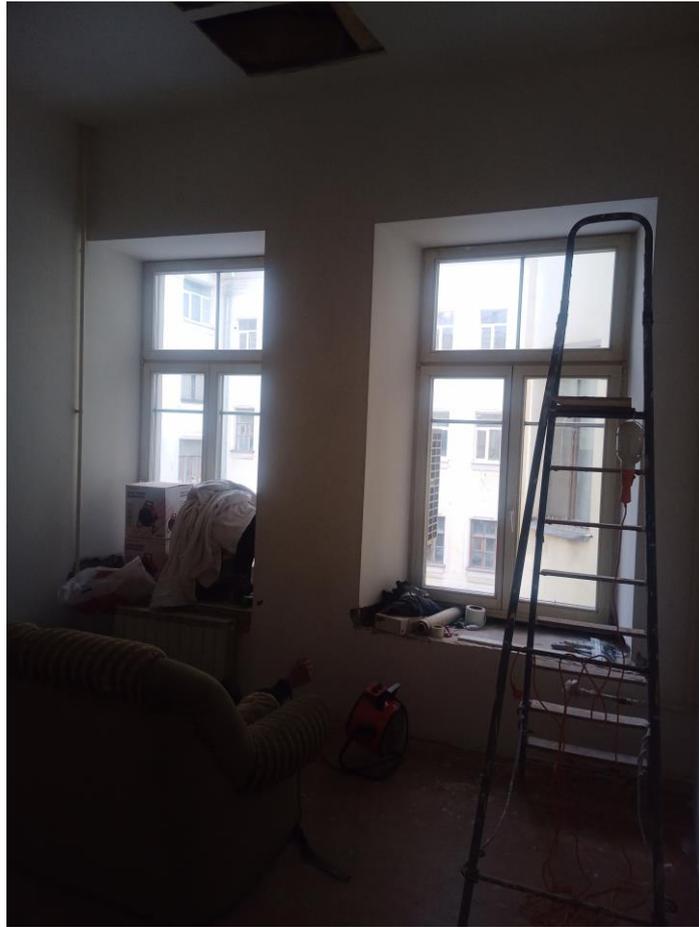
22. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 3 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



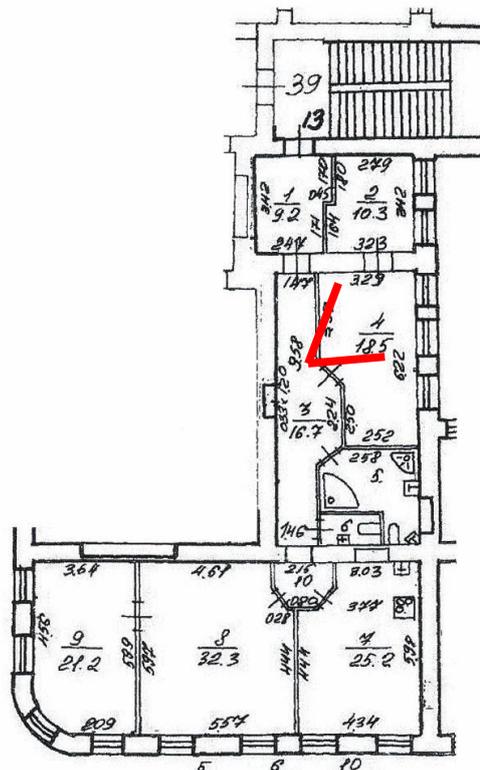


23. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 3 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



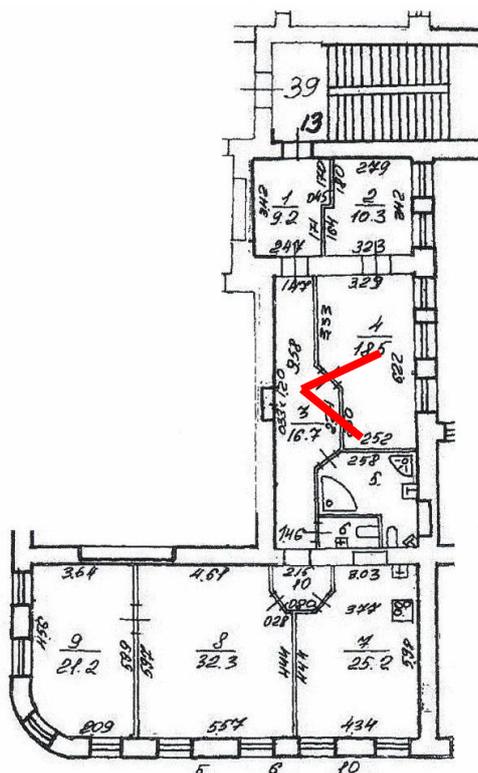


24. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 4 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



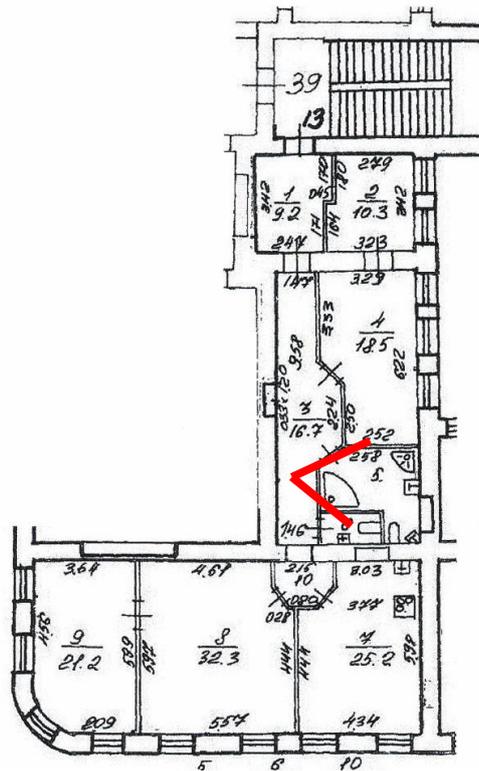


25. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 4 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



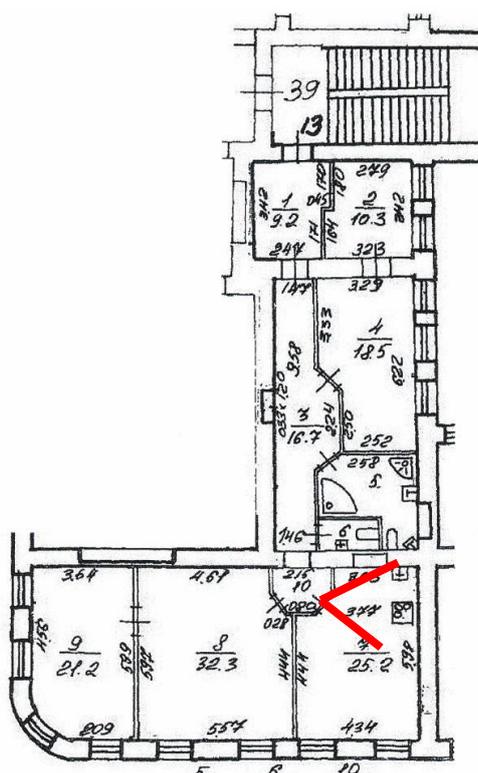


26. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 5-6 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



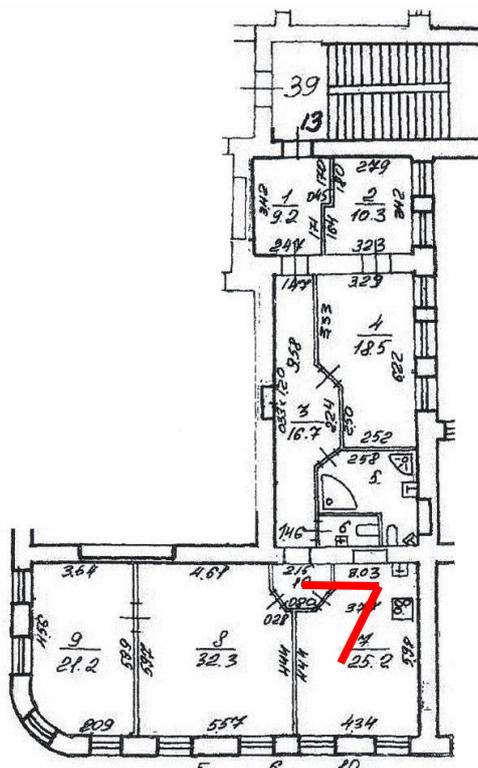


27. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещение № 7 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



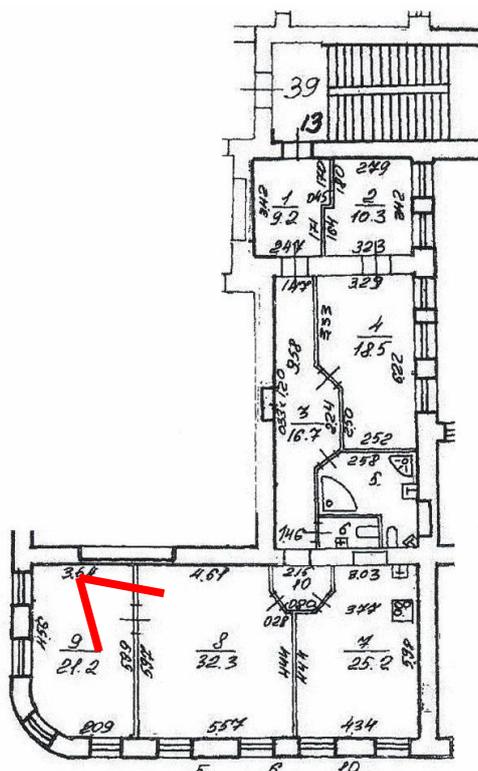


28. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 7-10 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.



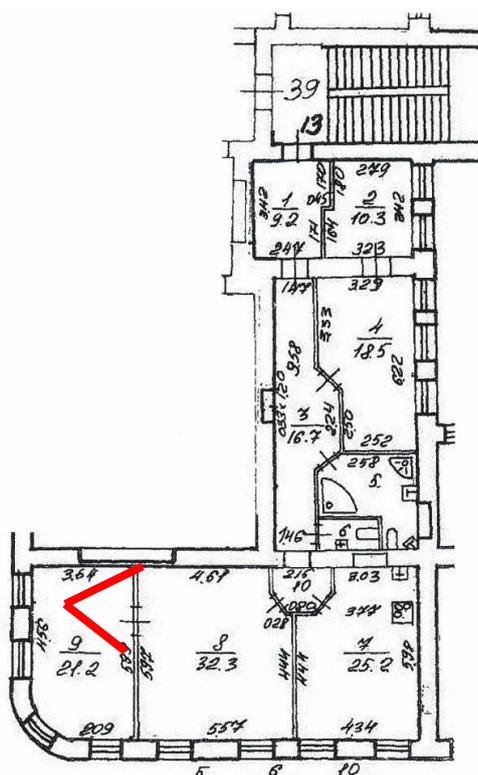


29. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№7-10 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.





30. Объект культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А. Квартира №13. Помещения №№ 7-10 (согласно Техпаспорту).15.11.2023.

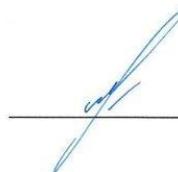


## Приложение №1

к Договорам  
№ 36-23-ГИКЭ-01,  
№ 36-23-ГИКЭ-02,  
№ 36-23-ГИКЭ-03  
от "15" ноября 2023 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик



Анашкин Е.Д

### Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.И. Ростовцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А
2	Адрес объекта культурного наследия	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 2/45, литера А
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом И.И. Ростовцева
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения на основании Распоряжение КГИОП от 22.05.2023 № 377-рп
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 22-23-ГИКЭ-01; 22-23-ГИКЭ-02; 22-23-ГИКЭ-03 от 1 августа 2023 г.;</li> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта</li> </ul>

		культурного наследия (ремонт и приспособление квартиры №29 для современного использования) от 25.07.2023 г. № 01-21-2110/23-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	<p>1,5 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.</p> <p>В случае наличия у КГИОП замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы, Подрядчики обязаны обеспечить устранение замечаний в срок, согласованный с Заказчиком. Замечания, не относящиеся к Акту государственной историко-культурной экспертизы и касающиеся проектной документации, устраняет проектная организация в срок, согласованный с Заказчиком.</p>
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ;</li> <li>- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;</li> <li>- Правоустанавливающие документы.</li> <li>- Документы технического и кадастрового учета.</li> </ul>