

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

г. Санкт-Петербург

«24» апреля 2024 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, Е.В. Кондакова, Л.А. Хангу, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №6), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №7).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «27» марта 2024 года по «24» апреля 2024 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Гражданин Российской Федерации Иванова Галина Анатольевна.

4. Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

	государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового

	Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Архитектор-реставратор 1 категории (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021); член национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, ГАП (Реестр НОПРИЗ, № П-082650); дизайнер (Член Союза Дизайнеров России, Тверское региональное отделение, чл. билет 0435).
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	ООО «ТИМ», главный архитектор проектов; АНО «Судебный эксперт», эксперт; ООО "Центр экспертизы», эксперт
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 г. - 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.

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

Е.В. Кондакова

Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;

- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперты не имеют отношений с Заказчиком, указанных в п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, а именно:

- Эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником);

- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником);

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

- не заинтересованы в результатах исследований, либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью Е.В. Кондакова

Эксперт - член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Л.А. Хангу

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик»,

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) Е.В. Кондакова

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г. требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г., в следующем составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИРД);
- **Часть 2.** Фотофиксация помещений квартиры после начала производства работ (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ОЧ);
- **Часть 2.** Техническое заключение (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ТЗ);
- **Раздел 3.** Проект ремонта и приспособления:
- **Часть 1.** Пояснительная записка (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ПЗ);
- **Часть 2.** Архитектурные решения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/АР);
- **Часть 3.** Система электроснабжения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС1);

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

- **Часть 4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС2-3);
- **Часть 5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС4).

7. Перечень документов, представленных заявителем

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г. (Приложение №3);
2. Копия Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственные реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №1);
3. Копия паспорта на многоквартирный дом инв. №6 по состоянию на 1985 г. (Приложение №5);
4. Копия технического паспорта инв. №6 с текущими изменениями на 21.07.2015 г. (Приложение №5);
5. Копия технического паспорта на квартиру №2169/22 от 14.07.2022 г. (Приложение №5);
6. Копии поэтажных планов (Приложение №5);
7. Копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Заявление №3953335598 от 26.03.2024 г. (Приложение №4).
8. Копия доверенности 78 АБ 9471943 от 06.04.2021 г. (Приложение №4).
9. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб),

разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в кв. №79 были выполнены следующие работы: демонтаж перегородок; штукатурного слоя с перегородок, стен, потолка; напольного покрытия, частично выполнено устройство новых перегородок, заменены оконные заполнения и частично заменены внутренние дверные заполнения. Предмет охраны нарушен не был. Была сохранена исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия. Не изменилась объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Вышеперечисленные работы приняты к рассмотрению в данном Акте государственной историко-культурной экспертизы в п.12.1.

Вместе с тем экспертами были рассмотрены и проанализированы представленные материалы в проектной документации: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024- Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.:

- копию технического паспорта на квартиру №2169/22 от 14.07.2022 г. и поэтажных планов (Приложение №5);
- техническое заключение (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ТЗ);
- обмерные чертежи (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ОЧ);
- копию Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственные реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №1), что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.).

Вышеперечисленные работы не повлияли на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы.

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы не оказывают влияние на исторически сложившуюся конструктивную схему объекта культурного наследия и архитектурно-художественное решение фасадов. А также не изменяют объёмно-планировочную структуру объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А, а также не оказывают влияние на физическое состояние и не нарушают предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП № 831-рп от 13.10.2023 г. (Приложение № 1).

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования, результаты которых изложены в заключении экспертизы.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга 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 № 01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г. (Приложение №3), а также требованиям сохранения предмета охраны, установленного Распоряжением КГИОП № 831-рп от 13.10.2023 г. «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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №1).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного

регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А и интерьеров кв. №79. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия и кв. №79 на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (Приложение №2).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов из Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), из Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), а также материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №8 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», согласно Распоряжению КГИОП № 831-рп от 13.10.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственные реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации в качестве объекта культурного наследия

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №1).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

Квартира № 79 находится в собственности физического лица. Копия сведений ЕГРН представлена в Приложении № 4.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта)

Рассматриваемый участок располагался на углу 7-я Рота Измайловского полка и Измайловского пр. Первое упоминание о строении на месте современного дома относится к 1822 году. По табелю 1822 года строение имело № 158, по табелю 1846 года — № 163, по табелю 1874 года — № 140, по табелю 1900 года — № 177.

Кроме порядкового номера, у здания был полицейский номер 26 в Нарвской части 1-го участка 7-й роты. Оно было последним по 7-й роте. Рассматриваемый дом никогда не состоял из одного строения, а представлял собой целый комплекс домов и вспомогательных служб, стоящих отдельно. Современный дом № 30 стоит на месте ранее существовавших домов № 26, 28, 30, 32.

Одним из первых владельцев в сохранившихся документах значится инженер, поручик В. В. Корвин-Круковский. 31 июля 1862 года он получил ссуду на достройку каменного трехэтажного дома (лит. А) с жилыми подвалами. Кроме этого, на участке находились две одноэтажные каменные конюшни (лит. Б и В).

Здание имело парадный вход по центру с проходом на противоположную сторону Их следы и сегодня хорошо угадываются в выступах существующего здания на фасаде до уровня третьего этажа. Комнаты располагались, как и сейчас, по сторонам центрального коридора.

Впоследствии, в 1912 году, это здание было не разобрано, а реконструировано и просто «вмонтировано» в новую застройку. Взамен одной лестницы по центру добавили три лестницы в торцевых частях: одну парадную лестницу с полукруглым эркером и шлемовидным куполом в левой, восточной, части и две черных лестницы в западной и южной частях с выходом в противоположный двор, а также надстроили еще три этажа и соединили это здание с основным, как в надземной части, так и в подземной.

Получив ссуду и достроив дом, поручик В. В. Корвин- Круковский продает его в ноябре 1862 года коллежскому секретарю Василию Павловичу Иванову, который брал деньги в долг у Кредитного Общества и до приобретения дома, в 1850 году Однако в 1869-м году сумма его долга превысила возможные доходы, в кредите было отказано, а дом выставили на торги.

22 сентября 1869 года большую цену на торгах за дом № 158/163 дали купцы Санкт-Петербургской 2-й гильдии Дмитрий Гаврилович и Алексей Гаврилович Блескины, которые и стали его новыми владельцами.

10 января 1876 года этот дом купила вышневолоцкая мещанка Юлия Арсеньевна Ленева.

30 апреля 1879 года совершена купчая крепость на дом губернскому секретарю Сергею Васильевичу Иванову.

28 августа 1881 года оформлена купчая крепость на потомственного гражданина Петра Ефимовича Соколова.

16 сентября 1883 года состоялись переторжки, на которых большую сумму (53 327 руб.) дал потомственный гражданин Мейер (Меер) Лейбович Лобман.

12 сентября 1889 года Лобман дом продал, купчая крепость была оформлена на жену надворного советника Надежду Георгиевну Неелову.

22 марта 1911 года был совершен акт купчей крепости с долгом в размере 79 857 руб. 84 коп. Новым владельцем стало сельскохозяйственное Товарищество прибалтийских дворянских имений под фирмой «Помещик».

Устав Товарищества прибалтийских дворянских имений под фирмой «Помещик» был утвержден 14 июня 1900 года в городе Ревеле Эстляндской губернии (ныне — Таллин).

Основным занятием Товарищества прибалтийских дворянских имений под фирмой «Помещик» являлась продажа молока и молочной продукции с частных прибалтийских поместий. В 1909 году Товарищество имело молочное депо по адресу: Измайловский пр., д. 18.

В день совершения акта купчей крепости, 22 марта 1911 года, в Техническое отделение Санкт-Петербургской Городской Управы уже поступило прошение на постройку нового дома, на что было получена положительная резолюция.

Был подготовлен проект основного корпуса дома, выходящего на Измайловский проспект и 7-ю роту (западная и северная границы).

Разработка проекта была поручена архитектору Блувштейну Якову Захаровичу. Проект был рассмотрен и утвержден 4 мая 1911 года.

7 апреля 1912 года получено разрешение на строительство и утверждён проект внутренней части дома и примыкающего к нему корпуса по южной границе.

16 мая 1912 года получено разрешение на строительство корпуса на месте отдельно стоящего здания (общежитие) и примыкающего к нему четырехэтажного корпуса по южной границе. Таким образом, внутренний двор дома замкнулся со всех сторон.

Подрядчиком по строительству указанного дома был Санкт-Петербургской 1-й гильдии купец И. Яполутер.

Фасад доходного дома сельскохозяйственного Товарищества прибалтийских дворянских имений под фирменным названием «Помещик» на Измайловском проспекте, 16, соединил в себе черты рационального модерна с романтической стилизацией средневековой (готической) архитектуры. В нем сочетались разнообразные материалы: тёсаный и грубоколотый камень, бархатистая штукатурка, керамическая плитка.

Фасад имел многочисленный декор в виде гротесковых масок, пилястр, рельефов гротескного и геральдического характера, декоративных ваз, резных ограждений эркеров и т. д. Скопище демонов охраняет дом.

В оформлении фасада был широко представлен растительный орнамент, характерный для северного модерна.

16 октября 1912 года в Техническое отделение Санкт-Петербургской Городской Управы поступило прошение на право заселения жилого доходного дома. Протоколом от 26 октября 1912 года комиссия провела освидетельствование вновь выстроенного жилого дома по санитарной части и выдала заключение «допущено для проживания».

После строительства дома Товарищество «Помещик» разместило в нем свой фирменный магазин, а все свободные — как торговые, так и подсобные — помещения сдавало в аренду.

28 мая 1913 года, уже после сдачи в эксплуатацию всего жилого дома, было получено разрешение на строительство пристроенных к дому двух гаражей с надстройкой.

Не обошлось и без новомодного развлечения — кинематографа. 15 июня 1915 года в Санкт-Петербургскую Городскую Управу поступило прошение Богородицкого купца 2-й гильдии Александра Борисовича Хотинского о капитальном переустройстве помещения для размещения большого кинематографа с эстрадой¹.

¹ Сазонов И. Е. История одного дома / И. Е. Сазонов. - Санкт-Петербург: Типография "Капли дождя", 2018. - 123 с.

После революции магазин, торговавший продуктами на месте магазина сельскохозяйственного Товарищества «Помещик», стал называться магазин № 22 «Гастроном». Сразу после снятия блокады в 1944 году в доме вновь открылся магазин № 3 Особторга. Здесь можно было купить любые продукты, в том числе в обмен на золото.

Золотые украшения принимали прямо в зале магазина. Взамен граждане получали карточку на получение продуктов. На сохранившихся фотографиях 1944 года видно обилие деликатесных и дефицитных товаров: колбасы, копчености, молочные продукты, хлебобулочные изделия, фрукты, коньяк, вино, икра черная и красная.

В 1962 году были сделаны монолитные перекрытия между первым и вторым этажом над помещениями гастронома «Стрела»².

В преддверии Олимпийских игр 1980 года в квартирах поверх старого паркета был настелен новый, светлых тонов. Паркет настилали по желанию/заявкам жильцов, поэтому полы в разных комнатах в квартирах имеют перепады по высоте из-за вновь настеленного паркета.

Ранее автономная система отопления была заменена на централизованную.

После ремонта 1962 года магазин № 3 Особторга вошел в торговую фирму «Ленгастроном» (позднее «Гастроном») под названием магазин № 3 «Стрела». Во время этого ремонта были утрачены прилавки из красного дерева, китайские фарфоровые вазы.

К 2010 году состояние фасада дома оценивалось как аварийное, в связи с чем в 2010–2014 годах КГИОП была предпринята реставрация фасада с воссозданием утраченных элементов по историческим материалам. Подрядчик выступило ООО «Возрождение Петербурга». В 2010 году было проведено визуальное обследование фасада, в 2011-м начались работы на фасаде, в 2013–2014 годах проводились работы на кровле.

В ходе реставрации металлические балконы, декоративные кованые флагштоки были полностью восстановлены заново. Восстановлены отливы окон пятого и четвертого этажей, выполненные из глазурной плитки зелёного цвета.

10.3. Описание объекта, современное состояние

«Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, на углу Измайловского проспекта и 7-й Красноармейской улицы. С востока ограничен

² Там же.

– домом №26, с запада – Измайловским проспектом, с севера ограничен 7-й Красноармейской улицей, с юга – дворовой зоной.

Объемно-пространственное решение.

Разноэтажное с лицевыми северным и западным шестиэтажными корпусами здание, сложной в плане конфигурации, включая три дворовых корпуса; два воротных проезда в северном лицевом корпусе, три воротных проезда между дворовыми корпусами.

Архитектурно-художественное решение фасадов.

Архитектурно-художественное решение фасадов в стиле «северного» модерна с элементами неоготики.

Исследуемая квартира №79 расположена на 4 этаже указанного здания в 6-этажной части. Под квартирой №79 расположена жилая квартира №77 (3 этаж). Над квартирой №79 расположена жилая квартира №81 (5 этаж). Квартира имеет 2 обособленных выхода на лестничные клетки жилого дома. Квартира через помещение №4 (комната) граничит через перегородку с квартирой №87, а через помещение №2 (комната) граничит через кирпичную стену с квартирой №80.

На момент проведения экспертизы был произведен демонтаж и сбивка штукатурки со стен, заменены оконные заполнения и частично внутренние дверные заполнения.

Сохранилось неизменным историческое двустворчатое, деревянное филенчатое с резным орнаментом входное дверное заполнение дверного проема с парадной лестницы, окрашенное в колер коричневого цвета. Внутренние двери демонтированы и частично установлены новые.

Оконные заполнения кв. №79, расположенной в уровне 4-го этажа, деревянные с исторической расстекловкой (с мелкой расстекловкой фрамуги; фигурный – в оконных проемах эркеров), снаружи окрас- темно-серого цвета. Предмет охраны не нарушен: Архитектурно-художественное решение: Лицевые фасады: исторический рисунок расстекловки (с мелкой расстекловкой фрамуги; фигурный – в оконных проемах эркеров) и материал (дерево) оконных заполнений, цвет (темно-серый).

Дверное заполнение охраняется: материал дерево, конструкция (двустворчатые), оформление (прямоугольные филенки с резными фигурными элементами; прямоугольные десюдепорты с резьбой (рисунок антропоморфного характера (мужские фигуры) с гирляндами). Для избежания нарушения физического состояния охраняемой входной двери, она была запакована в строительную защитную пленку (см. Приложение №2, фото №4, фото №5).

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы были выполнены следующие работы: демонтаж перегородок; штукатурного слоя с перегородок, стен, потолка; напольного покрытия, частично выполнено устройство новых перегородок, заменены оконные заполнения и частично заменены внутренние дверные заполнения. Предмет охраны нарушен не был.

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

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.).

2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действ. ред.).

3. Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».

4. Методические указания по порядку проведения проектных работ в соответствии с письмом Министерства Культуры РФ № 446-01-56/10-НМ от 25.01.2013 г.

5. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).

6. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

7. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

8. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

9. Распоряжение КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственные реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного

товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №1).

10. Материалы фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» Дата фотофиксации: 27.03.2024 г. (Приложение №2).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Адресная книга города С.-Петербурга на 1896 г. / сост. при содействии Гор. обществ. упр. под ред. П.О. Яблонского. – СПб: Лештуковская паровая скоропечатня П.О. Яблонского, 1896.

2. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Под общ. ред. Б.М. Кирикова. — СПб. Пилигрим, 1996. Весь Петербург. 1894, 1896, 1899, 1902, 1903.

3. Зодчие Санкт-Петербурга XIX – начала XX веков. Архитекторы второй половины XIX века. Архитекторы конца XIX – начала XX века / сост. В.Г Исаченко. - СПб.: Лениздат, 1998.

4. Кириков Б.М. Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003

5. Кириченко Е.И. Русская архитектура 1830 - 1910-х годов. - Изд. 2-е, испр. и доп. - М.: Искусство, 1982. - 400 с.

6. Лисовский, В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории / В.Г. Лисовский. - СПб.: Славия, 2004. - 416 с.

7. Пилявский, В.И. Архитектура Ленинграда / В.И.Пилявский. - М., Л.: Гос. изд. лит. по стр-ву и арх-ре, 1953. – 339 с.: ил.

8. Пунин, А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Т. II. СПб.: Крига. 2014

9. Сазонов И. Е. История одного дома / И. Е. Сазонов. - Санкт-Петербург: Типография "Капли дождя", 2018. - 123 с.

10. Табель домов С.-Петербурга, с Васильевским островом, Петербургскою и Выборгскою стороною и Охтою, с указателем домовладельцев (Из приложения "Всеобщий календарь", издания Германа Гоппе. С.-Петербург). 1822, 1846, 1874, 1900.

- Российская национальная библиотека (РНБ) К8-Пб 1/83;

- ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1;

- ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6833;

- ЦГАКФФД СПб Шифр: Г 5247;

- ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6831;
- ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6832;
- ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52474;
- ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52475;
- ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 11245;
- ЦГАКФФД СПб Ар 121024;
- ЦГАКФФД СПб Д 3450.

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
2. «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры № 79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г. с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части кв. №79.

ООО «Деи гратиа» имеет Лицензию МКРФ 20507, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 18.08.2020 г.

Проект выполнен на основании Задания № 01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г. (ремонт и приспособление квартиры № 79 для современного использования). (Приложение №3), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИРД)

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: сведения из ЕГРН, документы технического учета, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копия плана границ объекта культурного наследия.

В разделе 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 (далее – Акт влияния).

Акт влияния рассмотрен и оценен председателем экспертной комиссии – Лавриновским М.С. (инженер II категории; приказ о присвоении категории: № 1292 от 29.10.2020 г.).

Акт влияния был составлен от 26.02.2024 г. представителями проектной организации ООО «Деи гратиа» (Лицензия МКРФ 20507 от 18.08.2020 г.).

Проектной документацией предполагается к выполнению следующие виды работ:

- приспособление для современного использования квартиры №79 – в пределах капитальных стен;
- восстановление и ремонт полов, стен, потолков, устройство новых перегородок;
- замена заполнений внутренних дверных проемов (частично работы выполнены);
- ремонт входной двери;
- замена окон с сохранением рисунка заполнения и исторического цвета (работы выполнены);
- восстановление и ремонт инженерного оборудования (отопление, водопровод, канализация, электрические сети).

Выполненные работы:

- демонтаж отделки помещений;
- демонтаж части ненесущих перегородок и возведение временных перегородок на прежних местах;
- демонтаж напольного покрытия;
- устройство новой стяжки пола;
- замена оконных заполнений;
- частичная замена внутренних дверных заполнений.

При проведении работ, указанных в Акте влияния от 26.02.2024 г.: приспособление для современного использования квартиры №79:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов объекта культурного наследия;
- сохраняется декоративно-художественная отделка интерьеров объекта культурного наследия;

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

Е.В. Кондакова

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 надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик».

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности 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 надёжности безопасности объекта культурного наследия «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учётом иных правовых актов.

Часть 2. Фотофиксация помещений квартиры после начала производства работ (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ФФ)

В данной части содержатся материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Рядел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 1. Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ОЧ)

В части представлены материалы, содержащие историческую справку с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями. Также в части представлены обмерные чертежи.

Часть 2. Техническое заключение (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ТЗ)

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования.

Объект обследования – строительные конструкции в границах кв. 79, расположенная на 4-м этаже шестиэтажного здания.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

- Наружные стены выполнены из полнотелого кирпича; техническое состояние – работоспособное;
- Межкомнатные перегородки - деревянные;
- Конструкция перекрытий - выполнены по металлическим двутавровым балкам N18 с деревянным заполнением; техническое состояние – работоспособное.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Части 2. *Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию №01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г. (Приложение № 3) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.*

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Часть 1. Пояснительная записка (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ОПЗ)

Раздел содержит пояснительную записку, включающую в себя общие сведения об объекте, включая информацию о строительных конструкциях, и описание проектных решений с обоснованиями, более подробно представленными в соответствующих разделах проекта.

Часть 2. Архитектурные решения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/АР)

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрено перепланировка кв. 79, расположенной в объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, а именно выполненные работы:

- демонтированы не несущие перегородки, штукатурный слой с потолков и стен. Предмет охраны в части «исторические наружные и внутренние капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно- планировочное решение в габаритах капитальных стен» - не затрагивается;

- демонтировано старое напольное покрытие, предмет охраны- не затрагивается;

- демонтировано старое сантехническое оборудование, предмет охраны- не затрагивается;

- заменены оконные заполнения и дверное балконное заполнение на деревянные (цвет темно-серый) с исторической расстекловкой (см. Приложение № 8, илл. 10,11). Балконное ограждение не затрагивается, предмет охраны не нарушен: Архитектурно-художественное решение:

Лицевые фасады: исторический рисунок расстекловки (с мелкой расстекловкой фрамуги; фигурный – в оконных проемах эркеров) и материал (дерево) оконных заполнений, цвет (темно-серый);

- частично заменены внутренние дверные заполнения. Предмет охраны не затрагивается.

Проектом предусмотрено выполнить работы:

- устройство новых перегородок и из ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минераловатной плиты;

- устройство нового напольного покрытия; предмет охраны не затрагивается;

- устройство гидроизоляции в полах;

- устройство подвесного потолка в части помещений квартиры (пом. 8, 9, 10, 12 – номера помещений даны согласно новой планировке), а в другой части предусмотрено оштукатуривание и окраска, предмет охраны не нарушается;

- частичный монтаж новых заполнений дверных проемов между помещениями кв. № 79 предмет охраны – не затрагивается; ремонт входной двери, предмет охраны: материал дерево, конструкция (двухстворчатые), оформление (прямоугольные филенки с резными фигурными элементами; прямоугольные десюдепорты с резьбой (рисунок антропоморфного характера (мужские фигуры) с гирляндами) - сохраняется;

- оборудование квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, предмет охраны- не нарушается.

- ремонт, приспособление для современного использования полуциркульного балкона с кованным металлическим ограждением в уровне 4-го этажа – в рамках данного проекта не предусмотрена. Предмет охраны не затрагивается.

Часть 3. Система электроснабжения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС1)

Электроснабжение помещения предусматривается от существующего щитка жилого дома.

По надежности электроснабжения электроприемники квартиры относятся к III категории. Напряжение сети 380/220 В Электроснабжение выполнено по системе TN-C-S(ГОСТ Р 50571.2-94 (МЭК 364-3-93)) Расчетная мощность составляет 10 кВт.

Основными потребителями электроэнергии являются: посудомоечная машина, стиральная машина, освещение, вентиляция, розеточная сеть.

Проектом предусматривается установка щитка ЩО, в котором устанавливаются автоматические выключатели и УЗО для защиты сетей от

токов к.з. и перегрузок. В щитке ЩО предусматривается установка счетчика учета потребления электроэнергии.

Сечение питающих и групповых сетей выбраны по расчетному току нагрузки и проверены по потере напряжения (см. расчетная схема).

Распределительная сеть выполнена кабелем NYM с медными жилами и прокладывается в гофрированной ПВХ трубе по стенам и потолку.

Распределительные сети выполняются в соответствии с ГОСТ Р 50571.5.52-2011. «Электроустановки низковольтные. Часть 5–52. Выбор и монтаж электрооборудования. Электропроводки».

Соединения электрических проводников выполнить с помощью опрессовки или специальных зажимов.

После окончания монтажа совершаются замеры сопротивления изоляции электрооборудования и кабелей. Все применяемое электрооборудование и кабельная продукция имеет сертификаты соответствия пожарной безопасности.

Часть 4. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС2-3)

В разделе проекта перепланировки жилого помещения рассмотрены основные вопросы, связанные с устройством водоснабжения и водоотведения квартиры в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр. дом 16/30, Литера А, кв. 79.

Внутреннее водоснабжения проектируемого помещения осуществляется от существующих сетей водоснабжения. Схема хозяйственно-питьевого водопровода - тупиковая. Для приготовления горячей воды используется накопительный бойлер.

В целях соблюдения требований п. 7.4.5 СП 54.13330.2011 проектом предусматривается установка устройства внутриквартирного пожаротушения (УВП) на трубопроводе системы холодного водоснабжения после прибора учёта воды на высоте не менее 1.0 м от пола.

Отвод бытовых стоков К1 от проектируемого помещения выполнен подключением к существующим сетям бытовой канализации здания. Канализация запроектирована из канализационных раструбных труб ПВХ D50, D110 мм с применением фасонных частей. Для предотвращения распространения пожара по горючим пластмассовым трубам канализации через потолочные перекрытия предусматриваются противопожарные муфты «ОГРАКС-ПМ» D110 (или аналоги).

Стояки бытовой канализации в сан. узлах прокладываются открыто и крепятся к стенам двумя полумуфтами с резиновыми прокладками.

Компенсация тепловых удлинений достигается за счет раструбов фасонных частей. Прокладка отводных трубопроводов от приборов, установленных в сан. узлах, предусмотрена над полом.

Места прохода пластмассовых канализационных стояков через перекрытия должны быть заделаны цементным раствором на всю толщину перекрытия: участок стояка на 8–10 см (для горизонтального отводного трубопровода) следует защищать цементным раствором толщиной 2–3 см.

Часть 5. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС4)

Система отопления является существующей, изменений в систему не вносится. В качестве нагревательных приборов в помещениях приняты стальные панельные радиаторы. Система отопления принята двухтрубная. Разводящие трубопроводы системы отопления приняты из труб полимерных PPR-C. Подключение производится к существующим стоякам системы отопления здания.

В комплекте с полимерными трубами применяются соединительные детали и изделия одного производителя.

Крепление трубопроводов осуществляется при помощи опор. Компенсация температурных удлинений решена расстановкой неподвижных опор, за счет самокомпенсации. Расстояние между опорами 0.5 м.

В случае скрытой прокладке трубопроводов - предусмотрены люки в местах расположения разборных соединений.

Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через краны типа «Маевского», установленные в верхних пробках радиаторов. Опорожнение систем отопления предусмотрено через спускники, расположенные в нижних точках системы.

Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов.

Принятые в проекте решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. (Приложение № 1).

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, утвержденного распоряжением КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. (Приложение № 1). показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42 и ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника», «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. (Приложение № 1).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик».

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г. (Приложение №3).

5) Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация не противоречит требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе

Федеральному закону от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2024 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы

Приложение № 1. Копия Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;

Приложение № 2. Материалы фотофиксации;

Приложение № 3. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;

Приложение № 5. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

Приложение № 6. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 8. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

15. Дата оформления заключения экспертизы

«24» апреля 2024 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.С. Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Е.В. Кондакова/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Л.А. Хангу/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Копия Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственные реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»



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

окуд

13.10.2023

№ 831-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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», 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 № 01-26-3102/21-0-0 от 20.12.2021), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 14.04.2023 № 02-03-2/2023:

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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», 1911-1913 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», числящийся под номером 163.

3. Признать утратившими силу:

3.1. Распоряжение КГИОП от 11.04.2011 № 10-125 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик».

3.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», утвержденный КГИОП 10.04.2002.

4. Утвердить:

4.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», 1911-1913 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

4.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», 1911-1913 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», 1911-1913 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Предоставление 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».

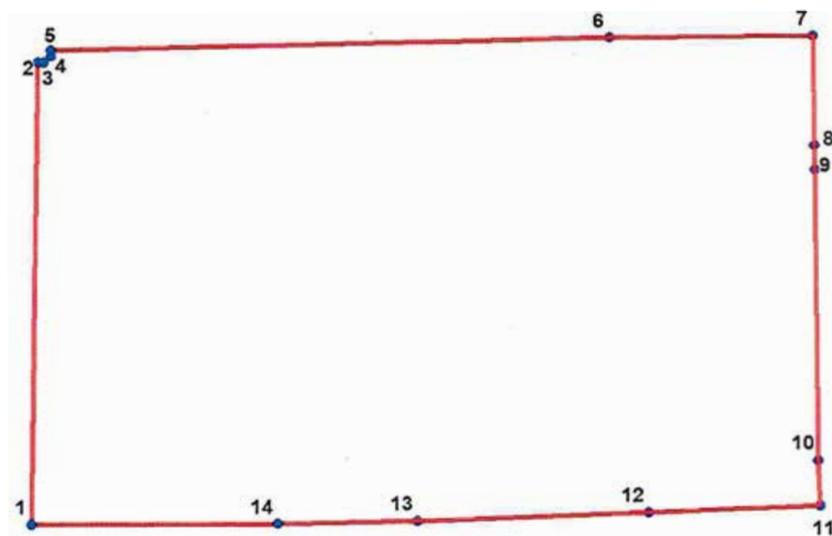
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

2. Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Граница территории объекта культурного наследия
• 1

Координаты поворотных точек в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток):

Номер поворотной (характерной) точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1	2	3
1	91489,15	113281,31
2	91557,42	113282,25
3	91557,38	113283,14
4	91558,37	113284,12
5	91559,24	113284,11
6	91561,21	113366,43
7	91561,60	113396,36
8	91545,22	113396,54
9	91541,53	113396,65
10	91498,83	113397,15
11	91492,15	113397,41

12	91491,07	113372,23
13	91489,81	113338,16
14	91489,31	113317,53
1	91489,15	113281,31

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 13.10.2023 № 831-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А

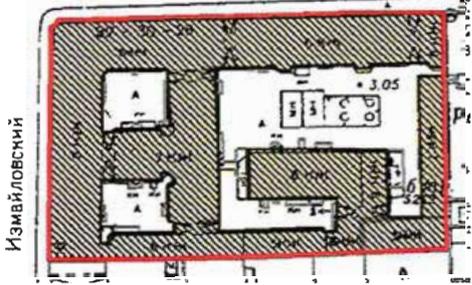
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами 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 13.10.2023 № 831-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация (сложная, с ризалитами) здания, состоящего из шестизэтажных лицевых корпусов (западного и северного) и примыкающими к ним дворовыми пятишестизэтажными корпусами;	   

крыша: исторические габариты и конфигурация (скатная, мансардная), включая высотную отметку, материал покрытия кровли (кровельное железо);

воротные проезды: местоположение (два воротных проезда в северном лицевом корпусе, три воротных проезда между дворовыми корпусами)



		<p>купол с lanternой*: местоположение (в северо-западном углу здания), конфигурация барабана (восьмигранная), габариты</p> <p>*lanterna утрачена</p>	 
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>местоположение наружных и внутренних капитальных стен, вид материала капитальных стен -кирпич;</p> <p>историческое местоположение междуэтажных перекрытий;</p> <p>«пруссские» своды перекрытий подвальных помещений;</p> <p>«пруссские» своды перекрытий арок воротных проездов в северном лицевом корпусе;</p> <p>одномаршевые лестницы вестибюлей 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК: местоположение, тип (средистенные), материал ступеней (известняк), профиль ступеней с валиком;</p>	  

		<p>лестницы: местоположение, габариты, тип (двухмаршевые, поворотная – 16ЛК), конструкция (по косоурам), материал ступеней (известняк), профиль ступеней с валиком;</p> <p>конструкция фонарей верхнего света;</p> <p>конфигурация (прямоугольная со сквозным просветом) лестничных площадок 16ЛК</p>	    
3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 5	

4	<p>Архитектурно-художественное решение:</p>	<p>лицевые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – облицовка гранитом;</p> <p>материал и характер отделки фасада (сочетание терразитовой штукатурки с применением облицовочного кирпича и гранита; линейный руст в уровне 1-го – 2-го этажей);</p> <p>историческое местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная, с килевидным завершением) дверных (включая дверные проемы балконов) проемов;</p> <p>оформление парадных входов лестниц 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК в виде порталов с гранитными наличниками, декорированными фигурными филенками;</p> <p>историческое местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная, с килевидным завершением) оконных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки (с мелкой расстекловкой фрамуги; фигурный – в оконных проемах эркеров) и материал (дерево) оконных заполнений, цвет (темно-серый);</p>	    
---	---	---	--

		<p>оформление простенков над проемами 1-го этажа глазурированной плиткой;</p> <p>металлические кронштейны в уровне 1-го этажа, рисунок (геометрический и растительный орнамент);</p> <p>гранитные подоконники оконных проемов 2-го этажа;</p> <p>оформление простенков над оконными проемами 2-го этажа фигурными филенками (за исключением 2-х крайних осей от северо-западного угла здания);</p> <p>прямоугольные ниши под оконными проемами 3-го этажа;</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне 3-го этажа;</p> <p>местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная) эркеров в уровне 3-го – 5-го этажей, оформление (фигурные филенки, лепной декор (орнамент – растительный));</p> <p>профилированное обрамление перемычек оконных проемов в северо-западном углу здания в уровне 3-го – 5-го этажей;</p> <p>лепной декор геральдического (3 льва в уровне 2-го этажа), антропоморфного (мужские фигуры в уровне 2-го и 5-го этажей), мифологического (в уровне 5-го этажа) характера;</p> <p>картуш в подоконном простенке 4-го этажа в северо-западном углу здания;</p>	      
--	--	---	--

		<p>маскароны в уровне 5-го – 6-го этажей;</p> <p>местоположение (в уровне 4-го – 6-го этажей), габариты, конфигурация (полукруглая) балконов с металлическим ограждением (рисунок – вертикальные прутья с геометрическим декором в верхней части);</p> <p>балконы в завершении эркеров: местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная), каменное парапетное ограждение (рисунок – растительный орнамент);</p> <p>$\frac{3}{4}$ колонны коринфского ордера в уровне 6-го этажа;</p> <p>профилированный венчающий карниз с выносом;</p> <p>металлическое фигурное ограждение крыши (рисунок – геометрический);</p> <p>щипцы: местоположение, габариты (высотные отметки), конфигурация (треугольная), оформление (стилизованные пилястры, пинакли);</p>	    
--	--	--	--

		<p>оформление угловой башни с пинаклями аркатурно-колончатый поясом;</p> <p>фигура жницы с серпом* в нише с северо-западной стороны башни</p> <p>*серп утрачен</p> <p>дворовые фасады лицевых и дворовых корпусов:</p> <p>материал и характер отделки цоколя (облицовка известняковыми плитами);</p> <p>материал и характер отделки фасадов (гладкая и фактурная штукатурка);</p> <p>историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные, с полуциркульным завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>профилированный подоконный карниз в уровне 2-го этажа;</p>	    
--	--	--	--

		профилированный венчающий карниз.	
5	Декоративно-художественное оформление интерьеров:	<p>дверные заполнения тамбуров вестибюлей лестниц 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК: двустворчатые полусветлые филенчатые двери с полусветлой прямоугольной фрамугой;</p> <p>облицовка полов тамбуров, вестибюлей лестниц 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК метлахской плиткой (рисунок – шахматный);</p> <p>оформление потолков вестибюлей профилированными тягами;</p> <p>лепной декор в арках вестибюлей парадных лестниц (орнамент – растительный);</p> <p>оформление потолков лестничных клеток лестниц 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК профилированными тягами;</p>	    

облицовка полов лестничных клеток 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 12ЛК, 15ЛК, 17ЛК метлахской плиткой (рисунок – соты);



ограждения лестничных маршей: материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК – вертикальные прутья со стрельчатым завершением с поясом геометрического и растительного орнамента в верхней части; 12ЛК, 15ЛК – вертикальные прутья со стрельчатым завершением; 2ЛК, 4ЛК, 6ЛК, 8ЛК, 10ЛК, 14ЛК, 18ЛК – вертикальные прутья);



поручни лестничных ограждений 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 12ЛК, 15ЛК, 17ЛК: материал (дерево), конфигурация (круглое сечение; 15ЛК – профилированные);



		<p>дверные заполнения лестничных клеток 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК: материал (дерево), конструкция (двустворчатые), оформление (прямоугольные филенки с резными фигурными элементами; прямоугольные десюдепорты с резьбой (рисунок антропоморфного характера (мужские фигуры) с гирляндами);</p> <p>дверные заполнения лестничной клетки 15ЛК: материал (дерево), конструкция (двустворчатые), оформление (прямоугольные фигурные филенки);</p> <p>витражи лестничных клеток 1ЛК, 3ЛК, 5ЛК, 7ЛК, 9ЛК, 11ЛК, 17ЛК*: стекло (рифленое), рисунок (стрельчатая арка с вимпергом-крестоцветом, с трилистником внутри);</p> <p>*фрагментарно сохранены в 5ЛК, 7ЛК, 11ЛК</p> <p>ниши с лучковым завершением в лестничной клетке 16ЛК;</p>	    
--	--	---	--

		<p>проемы с лучковым завершением между помещениями лестницы 16ЛК;</p> <p>в квартире №39:</p> <p>в центре потолка розетка квадратного очертания, состоящая из венка в центре, по углам квадратные филенки с головками путти;</p> <p>по углам комнаты квадратные филенки с головками путти;</p> <p>плоский потолок с небольшой падугой, в центре лепная розетка круглого очертания, состоящая из лиственных венков, цветка, бус;</p> <p>лепной фриз на стенах, ограниченный двумя штукатурными тягами; в поле фриза композиция из повторяющихся парных мужских фигур, сидящих спиной друг к другу, и провисающей лиственной гирлянды между ними;</p>	    
--	--	--	--

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А. Дата фотофиксации: 27.03.2024 г.

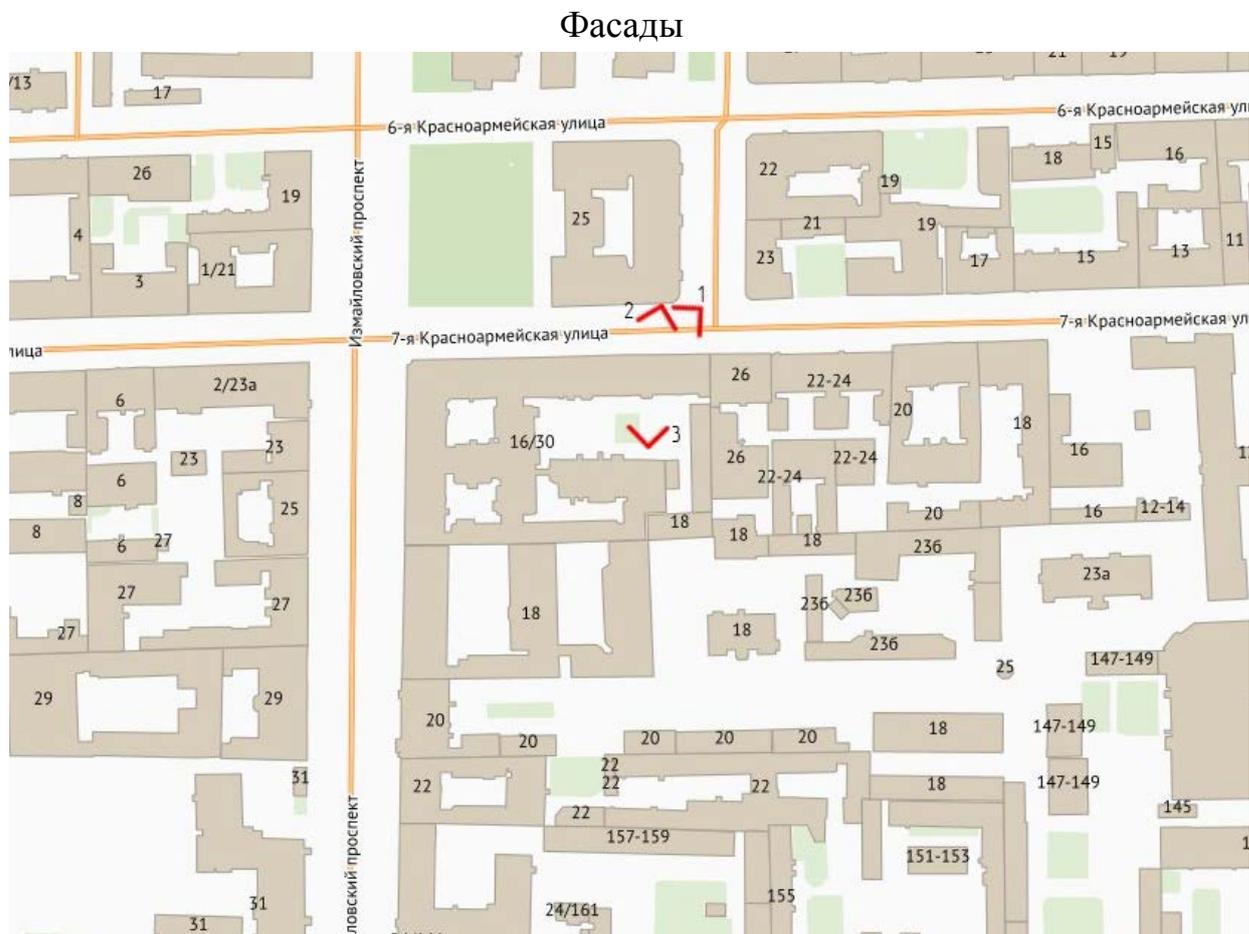
Аннотация

1. Общий вид на главный фасад здания;
2. Общий вид на главный фасад здания и окна квартиры;
3. Общий вид на дворовой фасад здания и окна квартиры;
4. Вид на входную дверь в квартиру;
5. Вид на входную дверь в квартире;
6. Фрагмент интерьера коридора (помещение №1);
7. Фрагмент интерьера комнаты (помещение №12);
8. Фрагмент интерьера комнаты (помещение №2);
9. Фрагмент интерьера из помещения № 2 на помещения 3 и 4;
10. Фрагмент балкона из помещения №2;
11. Фрагмент интерьера помещения №3;
12. Фрагмент интерьера помещения №4;
13. Фрагмент интерьера помещения №4;
14. Фрагмент интерьера кухни помещения №9;
15. Фрагмент интерьера комнаты помещения №11;
16. Фрагмент интерьера комнаты помещения №11;
17. Дверь на чёрную лестницу;
18. Входная дверь в квартиру;
19. Фрагмент интерьера санузла помещения №7;
20. Фрагмент интерьера ванной комнаты помещения №10;
21. Фрагмент интерьера коридора помещения №8;

Схема фотофиксации

Условные обозначения:

- 1 – номер фотографии;
- > – направление фотографии;





1. Общий вид на главный фасад здания

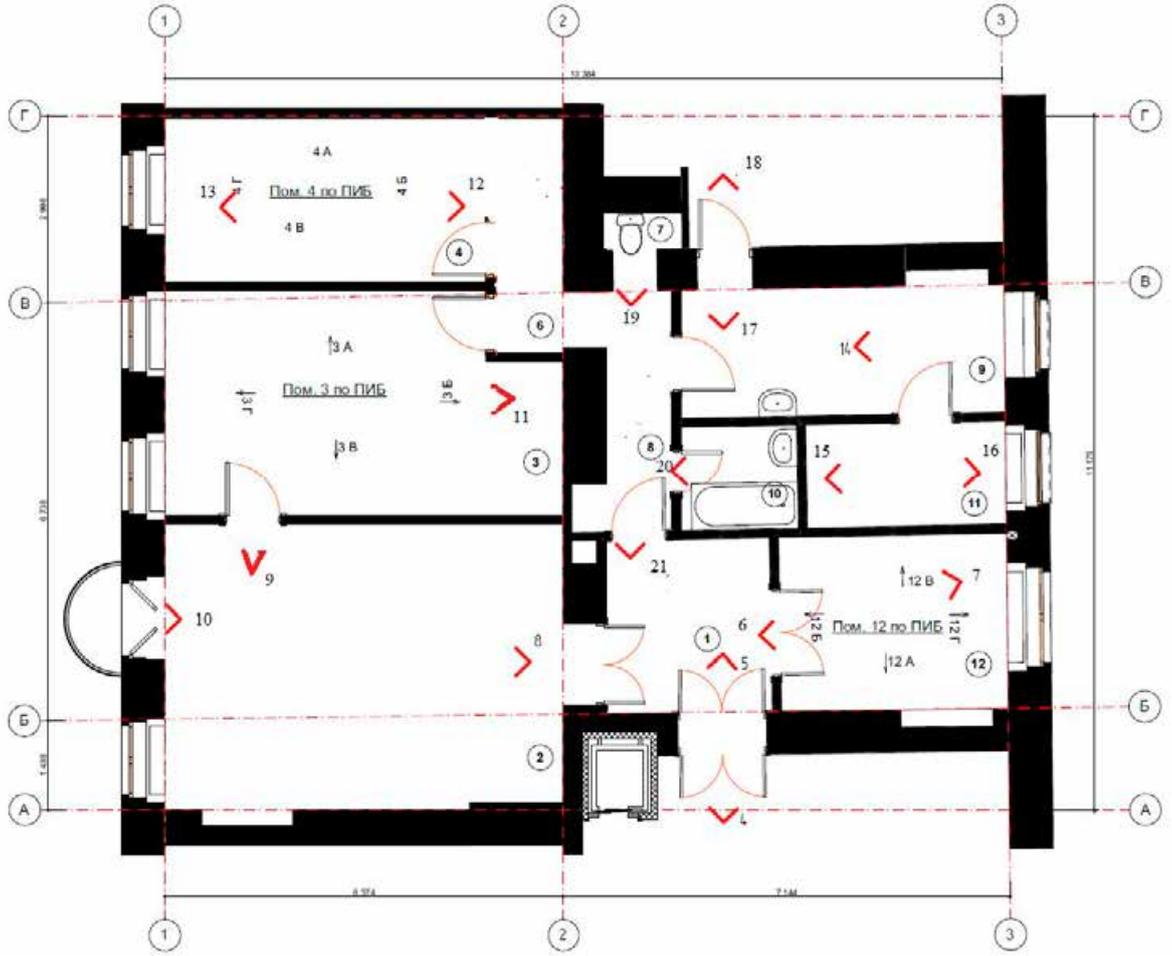


2. Общий вид на главный фасад здания и окна квартиры;



3. Общий вид на дворовой фасад здания и окна квартиры;

Внутренние помещения;





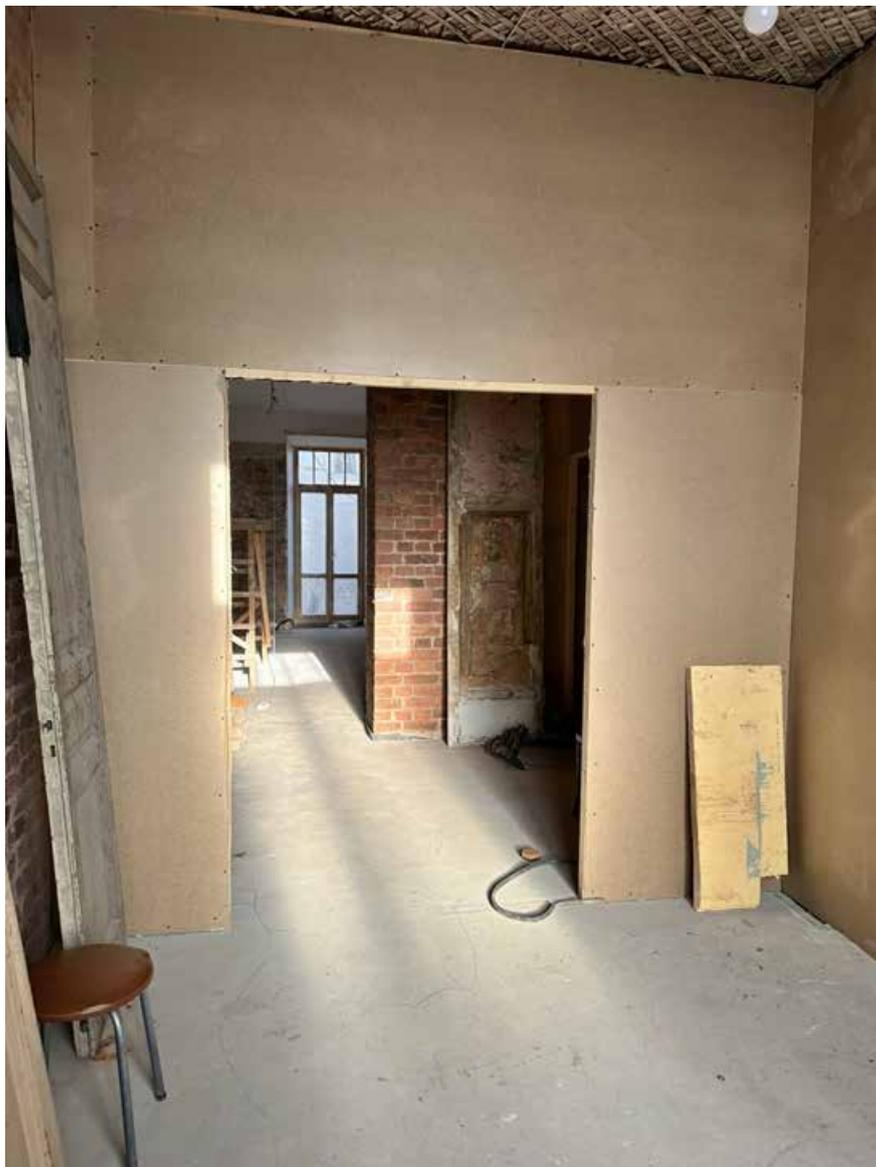
4. Вид на входную дверь в квартиру;



5. Вид на входную дверь в квартире;



6.Фрагмент интерьера коридора и помещение №12;



7. Фрагмент интерьера комнаты (помещение №12);



8. Фрагмент интерьера комнаты (помещение №2);



9. Фрагмент интерьера из помещения № 2 на помещения 3 и 4;



10. Фрагмент балкона из помещения №2;



11. Фрагмент интерьера помещения №3;



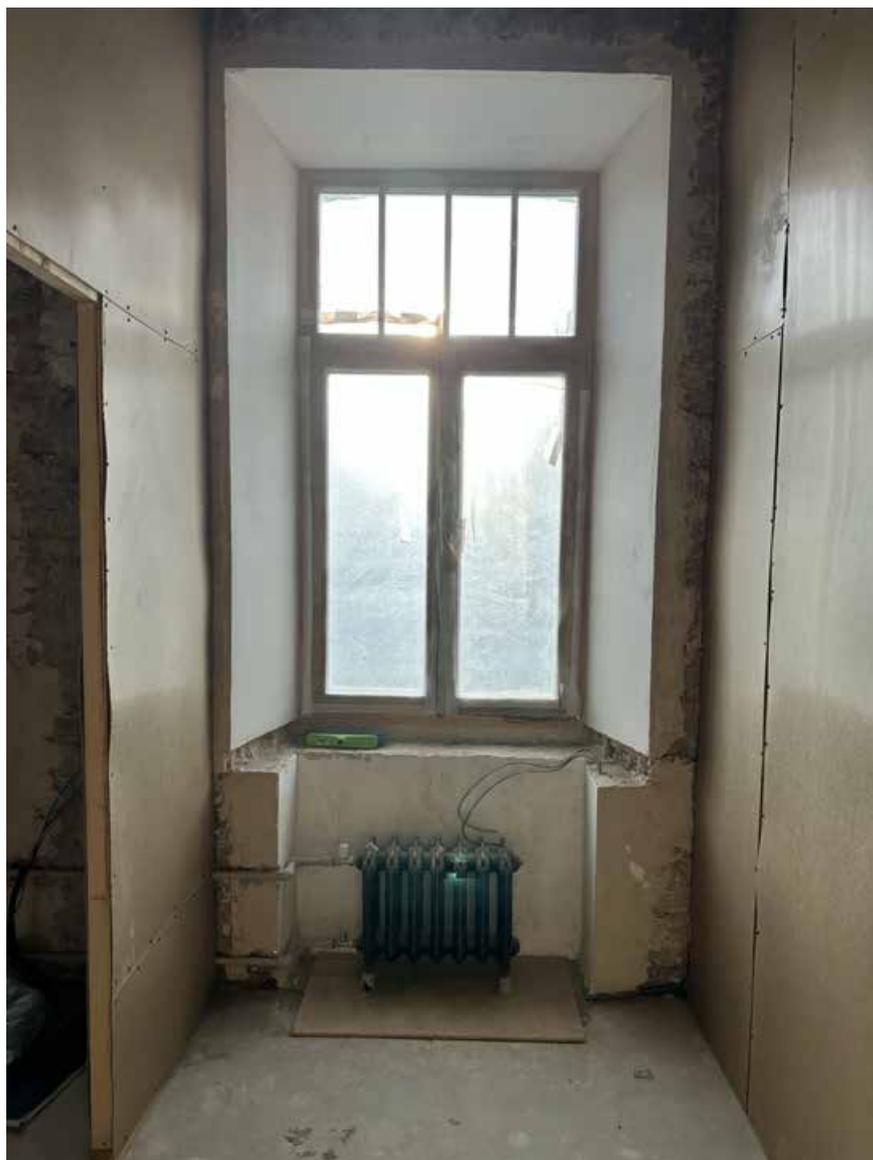
12. Фрагмент интеръера помещение №4;



13. Фрагмент интерьера помещения №4



14. Фрагмент интерьера кухни помещение №9;



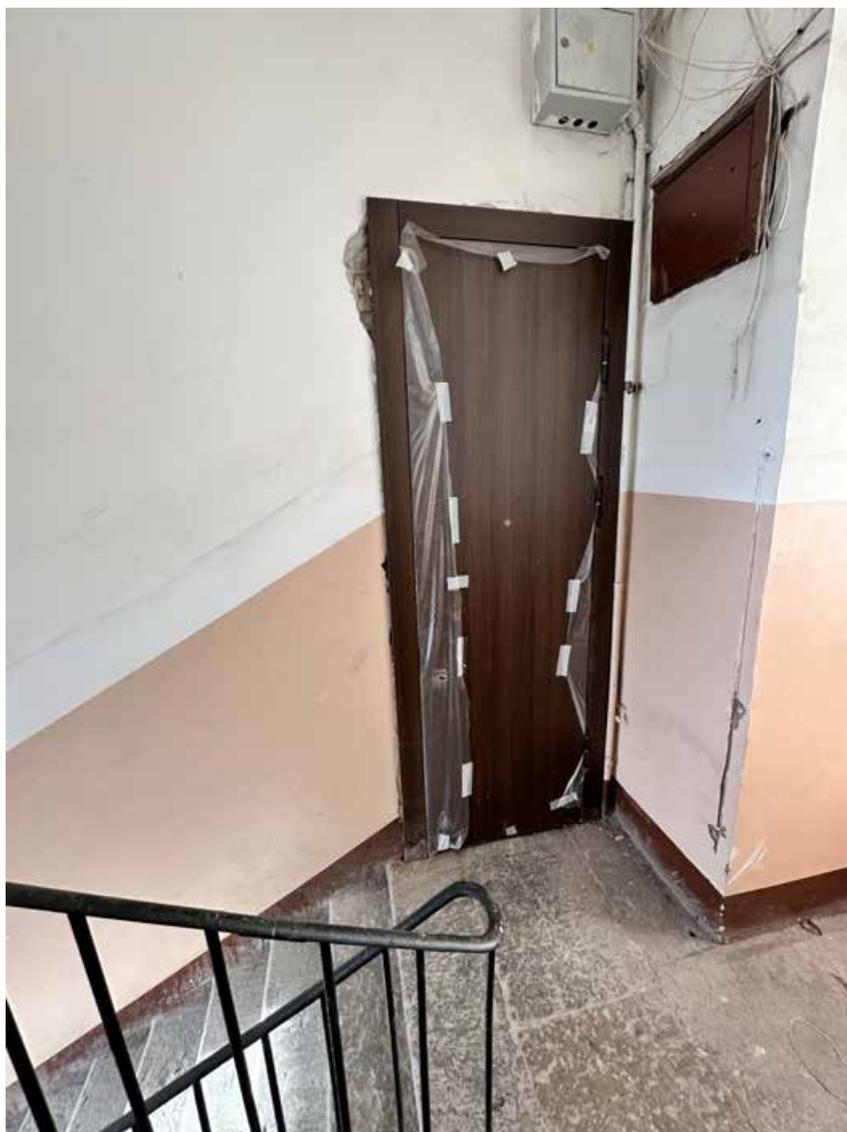
15. Фрагмент интерьера комнаты помещение №11;



16. Фрагмент интерьера комнаты помещение №11;



17. Дверь на чёрную лестницу;



18. Входная дверь в квартиру;



19. Фрагмент интерьера санузла помещение №7;



20. Фрагмент интерьера ванной комнаты помещение №10



21. Фрагмент интерьера коридора помещения №8;

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

СОГЛАСОВАНО:

по ревизии
(должность)

№: 28 АБ, 9471943

Иванов М.А.
(подпись) (Ф.И.О.)
"23" февраля 2024 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия
(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)

А.В. Стрелкова
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6386D47DB23B1F43417A615327C4C8F5
Владелец Стрелкова Анна Владимировна
Действителен с 11.08.2023 по 03.11.2024

ЗАДАНИЕ

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
№01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024

(ремонт и приспособление квартиры № 79 для современного использования)

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом
сельскохозяйственного товарищества «Помещик»
(основание: распоряжение КГИОП от 13.10.2023 № 831-рп)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
пр.	Измайловский	д.	16/30	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Иванова Галина Анатольевна - собственник на основании выписки из ЕГРН от 21.02.2024
№ КУВИ-001/2024-53322205

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

пр.	Измайловский	д.	16/30	лит.	А	кв.	79
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Кулаков Михаил Андреевич						
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	8-999-218-27-60						
Адрес электронной почты:	dgratspb@mail.ru						

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» утвержден распоряжением КГИОП от 13.10.2023 № 831-рп

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» утвержден распоряжением КГИОП от 13.10.2023 № 831-рп

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность

объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.

2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления квартиры № 79 для современного использования разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении 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, Порядка приема работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приема выполненных 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 и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по</p>	

сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации 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».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Смускина Анастасия
Максимовна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:32:0001718
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 78:32:1718:24:5:2104 , Условный номер 78-78-01/0825/2005-471
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Измайловский, д. 16/30, литера. А, кв. 79
Площадь, м ²	111.3
Номер, тип этажа	Этаж 4
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	18664911.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:32:0001718:3011
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Сертификат: 647faeb1af1ed9cbd287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b518993eae4fcca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Иванова Галина Анатольевна

Сведения о зарегистрированных правах

	<p>Правообладатель (правообладатели): Иванова Галина Анатольевна, 29.03.1981, Российская Федерация, СНИЛС 105-919-420 54, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 03 379757 выдан 18.01.2003 73 отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-8, 21.12.2020</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств 10.12.2020</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Рудомир Ольга Вильямовна, 10.07.1965</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 11/76, 78:32:0001718:3939-78/030/2017-2, 22.03.2017</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-78/011/2021-10</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p>
Сведения о правах	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: 647faeb61af1ed9cbd287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: b518992eae4fcca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

<p>Вид объекта</p>	<p>Помещение</p>
<p>Кадастровый номер</p>	<p>78:32:0001718:3939</p>
<p>Сведения о правах</p>	<p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Фалей Анастасия Геннадьевна, 04.04.1985 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 29/152, 78-78/030-78/058/016/2015-206/3, 17.07.2015 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в судебном порядке права требования третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Горнак Максим Анатольевич, 21.12.1981 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 29/152, 78-78/030-78/058/016/2015-206/2, 17.07.2015 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в судебном порядке права требования третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Гузева Наталья , 24.12.1967</p>



<p>Вид объекта</p>	<p>Помещение</p>
<p>Кадастровый номер</p>	<p>78:32:0001718:3939</p>
<p>Сведения о правах</p>	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 14/76, 78-78-01/0151/2009-397, 07.04.2009 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-5 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Забродина Софья Владимировна, 13.09.1982 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 29/76, 78-78-30/0111/2007-367, 22.10.2007 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 17.07.2015 03:13:15, 78-78/030-78/058/016/2015-206/1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): Криулина Ольга Вильямовна, 10.07.1965 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 11/76, 78-78-01/0825/2005-471, 22.12.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-7 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9fdb287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b518993eae4fcca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939
Сведения о правах	<p>необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Криулин Александр Николаевич, 27.07.1961</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 11/76, 78-78-01/0825/2005-473, 22.12.2005</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2020 06:11:38, 78:32:0001718:3939-68/076/2020-6</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Криулин Евгений Александрович, 29.05.1990</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 11/76, 78-78-01/0825/2005-474, 22.12.2005</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.03.2017 01:20:41, 78:32:0001718:3939-78/030/2017-1</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51895c8eef4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939
Сведения о правах	<p>правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Кривулин Павел Александрович, 11.05.1986 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 12/76, 78-78-01/0825/2005-472, 22.12.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 07.04.2009 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Янковская Надежда Юрьевна, 09.04.1955 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 29/76, 78-01-277/2003-58.2, 26.11.2003 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.10.2007 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Марова Валентина Васильевна, 07.02.1938 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 29/76, 79157.1, 24.12.1998 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b518992aee4fcca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939 (прекращения) права: 26.11.2003 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Санкт-Петербург Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 47/76, 40000010, 28.10.1997 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.12.2005 12:00:00 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Ипотека в силу закона Дата государственной регистрации: 21.12.2020 Номер государственной регистрации: 78:32:0001718:3939-68/076/2020-9 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.12.2020 срок: на 122 месяца с даты фактического предоставления кредита Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичные акционерные общества " Банк ВТБ (публичное акционерное общество)", ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391 Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств выдан 10.12.2020



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9fdb287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b518953eae4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001718:3939
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 26.11.2003 Номер государственной регистрации: 78-01-277/2003-58.3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный/публичный/публичный</p> <p>Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 15 выдан 20.02.2001</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd287879ab4397e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b518993eae4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

78 А Б 9471943

ДОВЕРЕННОСТЬ**Санкт-Петербург, шестого апреля две тысячи двадцать первого года.**

Я, гр. Иванова Галина Анатольевна, 29 марта 1981 года рождения, место рождения: Санкт-Петербург, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 40 03 379757, выданный 73 Отделом милиции Фрунзенского района Санкт-Петербурга 18 января 2003 года, код подразделения 782-073, зарегистрирована по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литер А, квартира 79, настоящей доверенностью уполномочиваю

гр. Стрельникова Антона Юрьевича, 20 августа 1987 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 40 15 459896, выданный ТП №15 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г. Санкт-Петербурга 05 февраля 2016 года, код подразделения 780-015, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 151, корпус 1, квартира 110, и/или

гр. Кулакова Михаила Андреевича, 22 ноября 1979 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 41 16 770328, выданный Миграционным пунктом №89 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Волховском р-не 25 июля 2016 года, код подразделения 470-005, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 151, корпус 1, квартира 110, и/или

гр. Антонова Дмитрия Евгеньевича, 05 февраля 1961 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 40 07 253472, выданный ТП №57 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 07 июля 2007 года, код подразделения 780-057, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 6, квартира 18, и/или

гр. Полуянову Марню Сергеевну, 03 июля 1979 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 40 18 237270, выданный ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 26 декабря 2018 года, код подразделения 780-027, зарегистрированную по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, улица Свеаборгская, дом 8, квартира 3,

представлять мои интересы во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, районных администрациях, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете по градостроительству и архитектуре, Комитете Имущественных Отношений, Федеральной службе, государственной регистрации, кадастра и картографии, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальных отделах, по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией любых сделок, возникновения и прекращения вещных прав, в том числе прав собственности (в том числе ранее возникших), для чего предоставляю, право подавать и получать необходимые заявления, письма и ходатайства, заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости, заявления о прекращении прав собственности, заявления о прекращении прав аренды и субаренды, заявления о приостановке и отказе от государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о регистрации обременений, заявления о снятии обременений, получать информацию о зарегистрированных правах и сделках на любые объекты недвижимого имущества, подавать и получать необходимые справки, выписки, удостоверения, заключения, разрешения, дубликаты и прочие документы, в том числе свидетельства о государственной регистрации прав, зарегистрированные договоры, дополнительные соглашения к ним, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, с правом подавать заявления о государственном кадастровом учете, для чего предоставляю право подавать от моего имени любые заявления и документы, получать и собирать необходимые справки, выписки и прочие документы, исправлять технические ошибки, вносить изменения, исправления, оговорки и дополнения в любые документы, быть представителем от моего имени в ГУП «ГУИОН», ФГУП

«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», Межведомственной комиссии районного жилищного агентства, Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, и Ленинградской области, иных органах государственной власти и организациях со всеми правами, необходимыми для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литер А, квартира 79, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

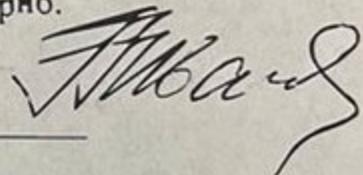
- составлять и подписывать от моего имени декларацию, указанную в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- подавать заявление о государственном кадастровом учете, учете его изменений и о снятии объектов с кадастрового учета;
- получать документы по итогам проведения государственного кадастрового учета, учета изменений, снятия объектов с учета;
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- осуществлять подготовку и разработку проектной документации и сопутствующих согласований реконструкции и перепланировок, получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, выписки ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию;
- подписывать необходимые договоры и акты на проведение геодезических, кадастровых и прочих работ, связанных с данным поручением;
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, собирать необходимые справки и документы и предоставлять их, получать договоры, свидетельства, выписки, расписываться от моего имени и в ее интересах при подаче документов в том числе с использованием квалифицированной электронной подписи, а также с правом давать согласие на обработку моих персональных данных, выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.

Доверенность выдана сроком на три года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Доверитель Шанова Талина Анатольевна 

Российская Федерация
Санкт-Петербург

Шестого апреля две тысячи двадцать первого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Малышевым Виталием Александровичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 11/125-н/78-2021-2-622.

Уплатено за совершение нотариального действия: 1900 руб. 00 коп.



 В.А.Малышев



8.252.089

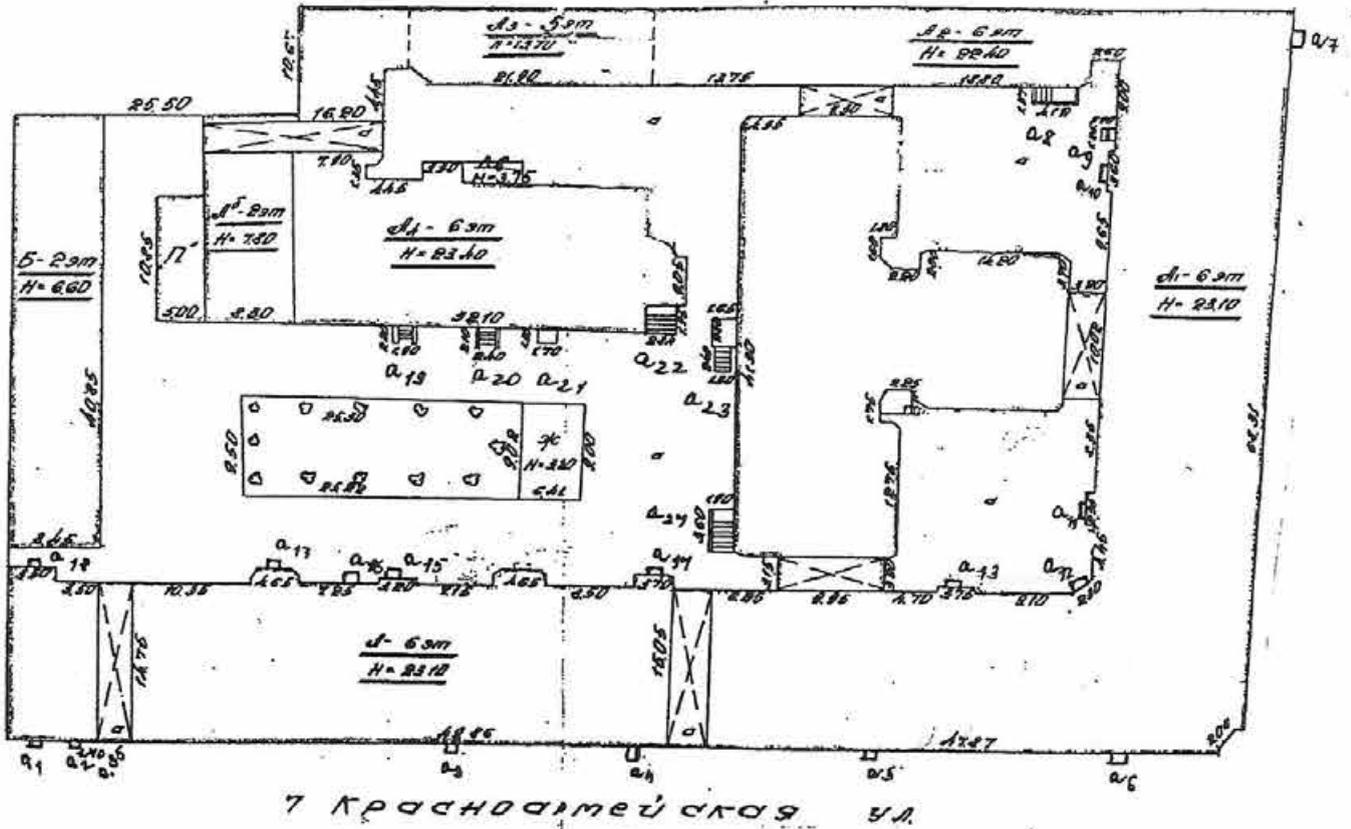
Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства

II. План земельного участка

сосед д. 18

сосед д. 20



масштаб 1:500

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч.крыльца)	4828.8
2	Б	нежилое	343.7
3	П	трансформаторная будка	54.3
4	Ж	нежилое	57.9
			5284.7

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: 78: _____

Площадь по документам: _____ кв.м.

Документ: _____

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)

Дата записи	площадь участка				незастроенная площадь										
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.				
			застроен.	не застроен.	просад	тротуара		детские	спортивн.		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
30.05.2008г.	7790	7790	5285	2505	2271						234				
			литера А	4828,8*)											

*застройка литеры А, в т.ч. крыльца 63,4 кв.м.

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)

Дата записи	дворовая территория								уличный тротуар				кроме того			
	всего	в том числе							всего	в том числе			арочные проезды			
		просад	тротуар	двор	детские	спортивн.	грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт	асфальт	прочие покрытия	крыша	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
30.05.2008г.	2505	2271						234						240		

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначение	этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника, № таблицы	Единица измерения и ее стоимость по таблице	Удельный вес оцениваемого объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	Действительная стоимость в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	колы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
А	двор, замощение асфальт.			2511											Сб. 19, таб.59,60,61	6,67 кв.м.	1	6,67	16748	40	10049		

(продолжение на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ 118

на жилой дом № 16/30 литера А
 ул. (пер.) Измайловский проспект
 город Санкт-Петербург район Адмиралтейский

инвент.№ 6
 шифр _____
 (фонд) _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
 Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1911 переоборудовано в _____ году
 надстроено _____

Текущие изменения
 "21" 07 2005 г.
 Техник Ломоносов
 Контроль _____

Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей 7(1-2-5-7, в том числе цокольный, мансарда), подвал
 Кроме того, имеется: _____

Число лестниц 18 шт.; их уборочная площадь 2618.7 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.28 м. Объем 104987 куб.м.

Общая площадь дома 21450.4 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 2152.9 20.1 кв.м.

из нее: Жилые помещения общая площадь 16277.5 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 16179.0 20.1 кв.м.
 в том числе жилой площади 10826.0 кв.м.
 Средняя площадь квартиры 10800.0 кв.м.
86.4 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0 кв.м, чердак 1588.8 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	125	617	10800.0						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах	3	8	215.2						
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	2	31.0				
2	Двухкомнатные	8	280.1				
3	Трехкомнатные	21	1008.8				
4	Четырехкомнатные	35	2234.1				
5	Пятикомнатные	23	2112.9				
6	Шестикомнатные	17	1761.5				
7	В семь и более комнат	19	3371.6				

Всего: 125 10800.0

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№ п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж	15-Н, 42-Н	101.8			
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания	3-Н, 10-Н	277.9			
7	Производственное					
8	Прочее	12-Н - 13-Н, 19-Н, 24-Н, 27-Н, 31-Н, 37-Н, 118-Н	162.9			
9	Складское	2-Н, 4-Н, 21-Н, 25-Н, 26-Н, 33-Н, 40-Н	422.5			
10	Творческая мастерская	14-Н, 28-Н, 29-Н - 30-Н, 36-Н	450.8			
11	Театра и зрелищ. предпр.	16-Н	450.7			
12	Торговое	1-Н, 6-Н, 7-Н - 9-Н, 11-Н, 20-Н, 43-Н, 44-Н, 45-Н	2906.7			
13	Учебно-научное	18-Н	133.8			
14	Учрежденческое	17-Н, 41-Н	364.3			
15	Школьное					
		Итого	5271.4			

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, вахтерская	118н	5.2			
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел	13н (ч.п.2)	13.1			
	электрощитовая	41н(ч.п.10)	18.5			
	лифтерная	24н	8.8			
	на твердом топливе					
	Итого		45.6			

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности

II

сборник №

28

Вид внутренней отделки

повышенная

таблица №

33z

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес конструк. элем.	Поправка к удельн. весу в участках прощелках	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Произведение прощелки на уд. вес конструк. элем.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундамент	бутовый ленточный	местами трещины	14		14	35	4.9		
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	волосные трещины	17		17	35	6.0		
		деревянные	отклонение от вертикали							
3	перекрытия	чердачные	металлические балки с деревянным заполнением	14		14	35	4.9		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша	железная оцинкованная по деревянным стропилам	местами коррозия, отставание слоя кровли	2		2	40	0.8		
5	Полы	паркет, досчатые	истертости, отставание	9		9	45	4.1		
6	проемы	оконные	двойные створные	9		9	45	4.1		
		дверные	филенчатые							
7	Отделочные работы	наружн. отделка архит. оформл. а. высокая качественная б. простая поправка 2.2*60% в. средняя поправка 2.7*30%	штукатурка	13	2.13	15.13	40	6.1		
		внутр. отделка а. б. в.	оклейка обоями, клеевая побелка, масляная окраска						повреждение окрасочного слоя, отставание кромок обоев, царапины	
8	Санитарно и электротехнические работы	центр. отопление	централизованное	16		16	35	5.6		
		печное отопление	нет							
		водопровод	от городской сети							
		электроосвещен.	скрытая проводка							
		радио	централизованное							
		телефон	от городской сети							
		телевидение	централизованное						требуется	
		ванны	с газ. колонк.						нет	замена
			с др. колонк.						нет	труб
			с гор. вод.						да	
		Горячее водоснабжение	централизованное							
		вентиляция	естественная							
		газоснабжение	да							
мусоропровод	нет									
лифты	да									
канализация	фановая									
сигнализация	нет									
9	разные работы	балконы, лестницы по металлическим косякам	волосные трещины, отколы, истертости	6		6	35	2.1		
Итого				100		102.13		38.6		

Проц. износа приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

= 38 %

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литер.пристр. _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

По плану _____ Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гильды и т.п.)	Удельный вес конструк. элем.	Поправка к Удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Проневедение проц. износа на уд. вес конструк. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент								
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки								
3	перекрытия	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	проемы	оконные							
		дверные							
7	Отделочные работы	наружн.отделка архит.оформл.							
		а.							
		б.							
		в.							
		внутр.отделка							
		а.							
б.									
в.									
8	Санитарно и электротехнические работы	центр.отопление							
		печное отопление							
		водопровод							
		электроосвещен.							
		радио							
		телефон							
		телевидение							
		ванны	с газов. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с гор. вод.						
		Горячее водоснабжение							
		вентиляция							
		газоснабжение							
мусоропровод									
лифты									
канализация									
сигнализация									
9	разные работы								
			Итого						

Проц. износа приведенный к 100 по формуле

$\frac{\text{процент износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

= %

**КОПИЯ
ВЕРНА**

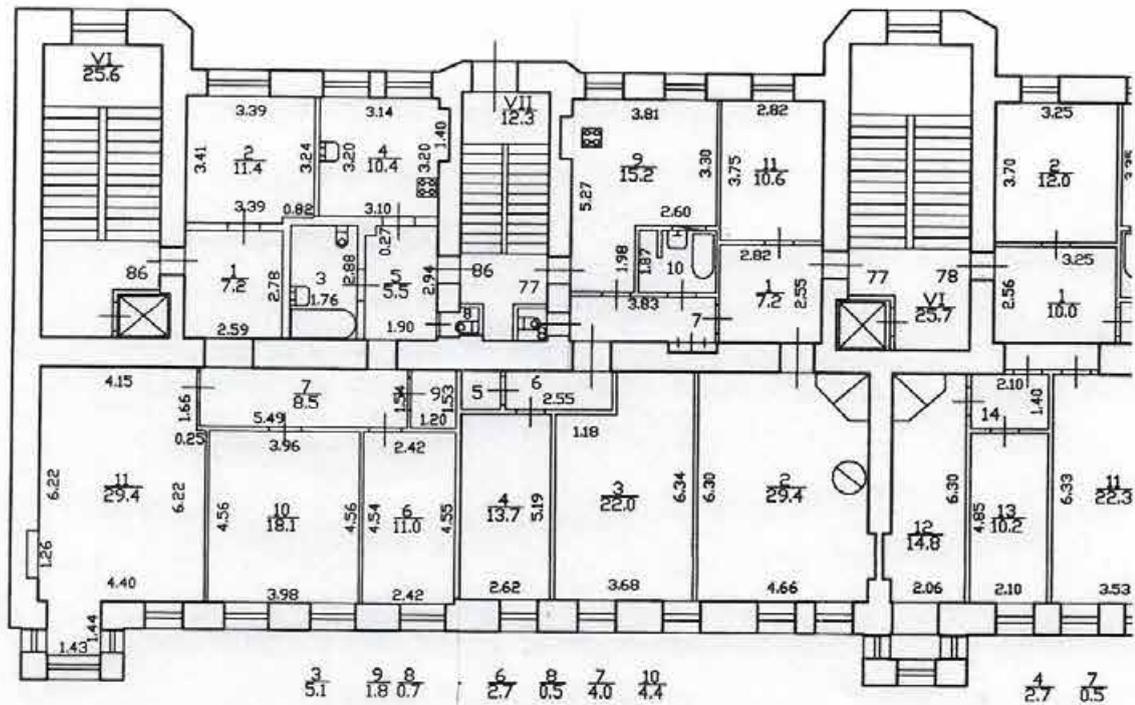


Всего пронумеровано и
прошнуровано 10 листа(ов)
«15» 06 2021
Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности *В.Б. Милин* В.Б. Милин

СПб, Измайловской пр.,
д. 16/30, лит. А

КОПИЯ

План 3 этажа



№. 74
По состоянию на 2006 г.

Текущие изменения
№ пом. (части): кв. 86 (ч.л. 1-11)
Основание: самовольная перепланировка
Границы объекта изменены/не изменены
« 13 » мая 20 19 г.
Исполнитель: Ремьякова А.С.

КОПИЯ ВЕРНА

Начальник ТИБ Центрального
департамента кадастровой деятельности

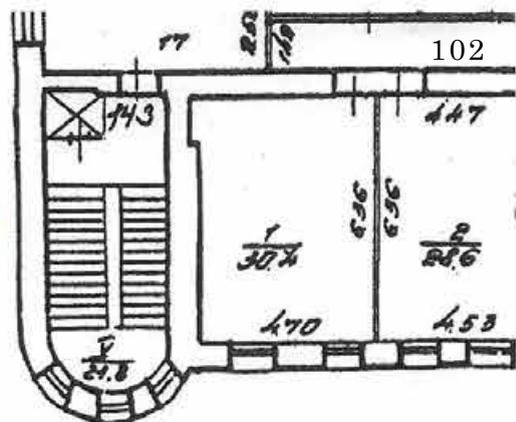
[Signature]
В.Б. Митичев

17.06.2007

СПб, Измайловский пр.,
д. 16/30, м.к. А

19
71.3

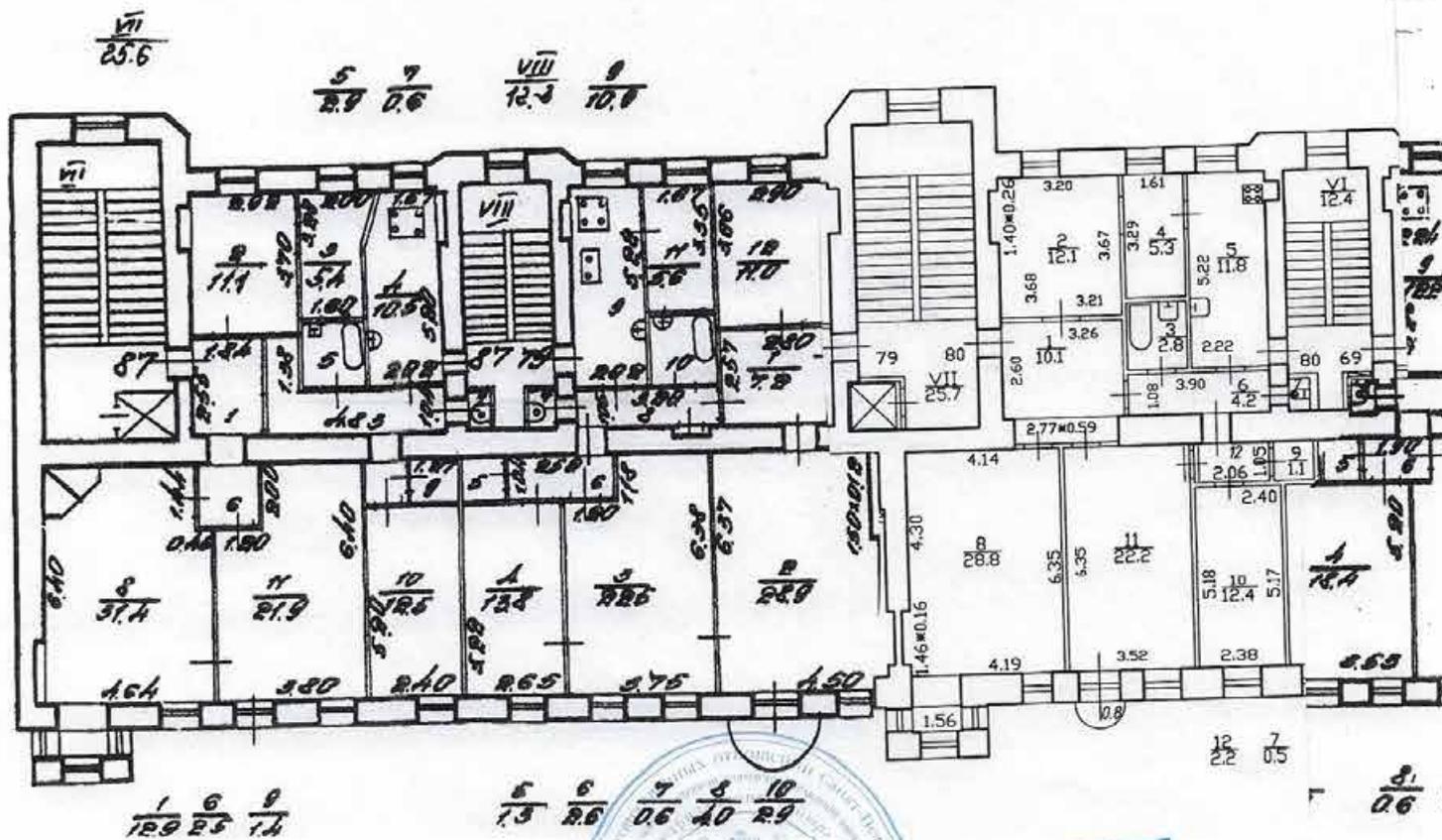
КОПИЯ



h=2.3

План 4-
этажа

Состав и/или
Текущие изменения
№ пом. (части) 80
« 05 » 02 2000
Исполнитель
Подпись



16.79
По состоянию на 1985 г.

Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой деятельности
15.06.2024
Митичев

КОПИЯ
ВЕРНА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой
деятельности



Инв. № документа 2169/22

Технический паспорт на квартиру

Адрес: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект

дом № 16/30 корпус кв. № 79

I. Общие сведения о строении литеры А

Год постройки: 1911

Год последнего капитального ремонта:

Этажность: 7 (1-2-5-6-7 в том числе , подвал ,
цокольный этаж, мансарда)
надземная *подземная* *кроме того*

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: металлические балки с, металлические балки с, металлические балки с
деревянным деревянным деревянным
заполнением заполнением заполнением
чердачных *междуэтажных* *подвальных*

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на	<u>4</u>	этаже, состоит из	<u>4</u>	комнат,
жилой площадью	<u>76,2</u>	кв.м., общей площадью	<u>111,3</u>	кв.м., высота <u>3.43</u> 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

**Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2022 года
составляет 710000 (Семьсот десять тысяч) рублей***

*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г.
№ 1408

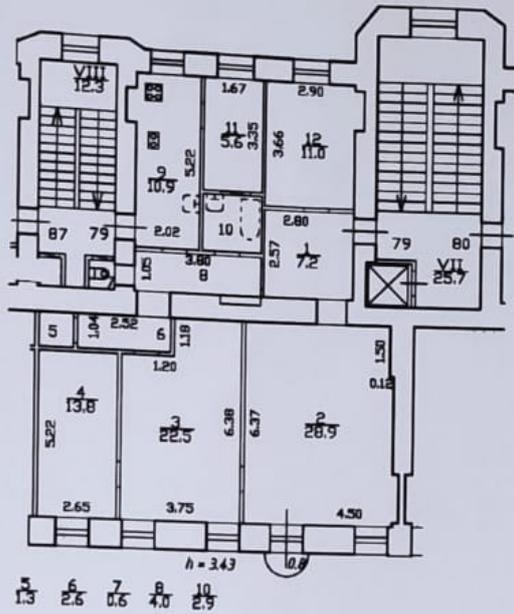
III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	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
1	1	коридор	7.2		7.2			
2	2	комната	28.9	28.9		0.8	0.2	балкон
3	3	комната	22.5	22.5				
4	4	комната	13.8	13.8				
5	5	кладовая	1.3		1.3			
6	6	коридор	2.6		2.6			
7	7	туалет	0.6		0.6			
8	8	коридор	4.0		4.0			
9	9	кухня	10.9		10.9			
10	10	ванная	2.9		2.9			
11	11	кладовая	5.6		5.6			
12	12	комната	11.0	11.0				
Итого			111.3	76.2	35.1	0.8	0.2	

IV. План квартиры

4 этаж

h= 3.43



Перепланировка	самовольная/утвержд.
№ пом. (части):	кв. 49
Основание:	отсутствует
Границы объекта	изменены /не изменены
« 12 »	07 2022
Исполнитель:	Томаш. Томашева В.Н.

Дополнительные сведения: Самовольная перепланировка. Между комнатой (ч.п.4) и коридором (ч.п.6) зашит дверной проем. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменились.

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 июля 2022 года
(дата обследования)

Исполнитель Томаш (Попкова В.Н.) 14 июля 2022 года
(Ф.И.О.) (дата изготовления)

Проверил Жилина С.В. (Жилина С.В.)
(Ф.И.О.)

Начальник ПИБ Центральное департамента
кадастровой деятельности М.П. В.Б.Митичева
(Ф.И.О.)

Памятка владельцу:

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



[Faint, illegible text, possibly a stamp or header information, mirrored from the reverse side of the page.]

Всего пронумеровано и
 проиндексировано _____ листа(ов)
 «14» 07 2022г.

Начальник ПИБ Центральной
 департамента кадастровой
 деятельности
 В.Б. Митичева



[Handwritten signature in blue ink, overlapping the stamp and the typed name.]

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № К4/2024-Изм16/30СПб-Э1

Санкт-Петербург

«27» марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

Гражданин Российской Федерации Лавриновский Максим Семенович, именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается (на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.3.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.3.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.3.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.3.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда

только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Деи гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309 ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710 в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 30101810600000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

**Гражданин Российской Федерации
Лавриновский Максим Семенович**

Паспорт серия 39 15 173864, выдан миграционным пунктом №17 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской

обл. в Калининском районе Санкт-Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код подразделения 780-017, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-

Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4, лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753 Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр.

счёт: 30101810500000000653 ИНН:

7707083893 КПП: 784243001


/Кулаков М.А./
(подпись) м.п.


/Лавриновский М.С./
(подпись)

ДОГОВОР № К4/2024-Изм16/30СПб-Э2

Санкт-Петербург

«27» марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

Гражданин Российской Федерации Кондакова Елена Викторовна, именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается (на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика

на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.3.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.3.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.3.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.3.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Дей гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309 ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710 в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 30101810600000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Кондакова Елена Викторовна

паспорт серии 2819 №705925, код подразделения 690-002, выдан Заволжским ОВД г. Твери 13.05.2020 г., состоящий на регистрационном учете по адресу: г. Тверь ул. Горького, д. 4, кор.3, кв.13,

номер страхового свидетельства

СНИЛС 024-377-173-44,

ИНН 690202620628

Наименование Банка получателя: Филиал № 3652 Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

БИК Банка получателя 042007855

ИНН Банка получателя 7702070139

КПП Банка получателя 366643002

К/С Банка получателя 30101810545250000855

Получатель Кондакова Елена Викторовна

Счет получателя в банке получателя

40817810413516009008



/ Кулаков М.А./

(подпись) м.п.

/ Кондакова Е.В./

(подпись)

ДОГОВОР № К4/2024-Изм16/30СПб-ЭЗ

Санкт-Петербург

«27» марта 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деи гратиа» (ООО «Деи гратиа») в лице генерального директора Кулакова Михаила Андреевича, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

Гражданин Российской Федерации Хангу Людмила Александровна, именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить **работы по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2024 года со дня подписания договора.

2.2. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Подрядчику Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы, иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается (на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после согласования экспертной документации с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.3. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.3.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.3.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Подрядчик безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.3.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика акта сдачи-приемки выполненных Работ, Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Подрядчиком с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.3.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ Подрядчик обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Подрядчика.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные,

необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3. Подрядчик обязуется:

5.3.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.3.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.3.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.3.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.3.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.3.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.3.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.3.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения

обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением,

изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента

получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Деи гратиа»

Юридический адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

Почтовый адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, дом 25, лит. А, пом.22Н, оф.309

ИНН 7841088567 / КПП 784101001

ОГРН 1207800040898

Р/счет № 40702810732060009710 в Филиале "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Кор/счет 30101810600000000786

БИК 044030786

e-mail: dgratspb@mail.ru.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Хангу Людмила Александровна

Паспорт серия 4003 № 996462, выдан 62 отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга; дата выдачи 17.05.2003; код подразделения 782-062; зарегистрирован: Санкт-Петербург, пр. Меншиковский, д.5., корп. 3, кв. 96.

Номер счёта: 40817810055866094545 Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН: 7707083893 КПП: 784243001



(подпись) М.П. / Кулаков М.А./

 /Хангу Л.А./
(подпись)

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Доходный дом
сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по
адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А:
«Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Доходный дом
сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-
Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и
переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб),
разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

г. Санкт-Петербург

«27» марта 2024 г.

Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)

экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия</p>
---	--

Фамилия, имя, отчество	Кондакова Елена Викторовна
Образование	Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина
Специальность	Архитектор-реставратор 1 категории (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021); член национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, ГАП (Реестр НОПРИЗ, № П-082650); дизайнер (Член Союза Дизайнеров России, Тверское региональное отделение, чл. билет 0435).
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	ООО «ТИМ», главный архитектор проектов; АНО «Судебный эксперт», эксперт; ООО "Центр экспертизы», эксперт

Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
---	---

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.</p> <p>Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта,

	<p>обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия</p>
--	--

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Кондакова Елена Викторовна;

Хангу Людмила Александровна.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Хангу Людмилу Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Кондакову Елену Викторовну.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Кондакову Елену Викторовну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Хангу Людмила Александровна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Кондакова Елена Викторовна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Кондакову Елену Викторовну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 27.03.2024 г. по 24.04.2024 г.:

27.03.2024 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

28.03.2024 г. – 14.04.2024 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

15.04.2024 г. – 23.04.2024 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

24.04.2024 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

6. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали:

Хангу Людмилу Александровну о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы в составе:

1. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 01-21-281/24-0-1 от 22.02.2024 г.

2. Копия Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

3. Копия паспорта на многоквартирный дом инв. №6 по состоянию на 1985 г.

4. Копия технического паспорта инв. №6 с текущими изменениями на 21.07.2015 г.

5. Копия технического паспорта на квартиру №2169/22 от 14.07.2022 г.

6. Копии поэтажных планов.

7. Копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Заявление №3953335598 от 26.03.2024 г.

8. Копия доверенности 78 АБ 9471943 от 06.04.2021 г.

9. Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и

переустройства квартиры №79)), (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г., в составе:

- **Раздел 1.** Предварительные работы:
- **Часть 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИРД);
- **Часть 2.** Фотофиксация помещений квартиры до начала производства работ (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ФФ);
- **Раздел 2.** Комплексные научные исследования:
- **Часть 1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ОЧ);
- **Часть 2.** Техническое заключение (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ТЗ);
- **Раздел 3.** Проект ремонта и приспособления:
- **Часть 1.** Пояснительная записка (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ПЗ);
- **Часть 2.** Архитектурные решения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/АР);
- **Часть 3.** Система электроснабжения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС1);
- **Часть 4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС2-3);
- **Часть 5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб/ИОС4).

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 27.03.2024 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Е.В. Кондакова 27.03.2024 г.

Эксперт – член экспертной
комиссии



Л.А. Хангу 27.03.2024 г.

Протокол № 2

организационного заседания экспертной комиссии
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Доходный дом
сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по
адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А:
«Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Доходный дом
сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-
Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и
переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб),
разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

г. Санкт-Петербург

«24» апреля 2024 г.

Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)

<p>экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия</p>
---	---

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p>Кондакова Елена Викторовна</p>
<p>Образование</p>	<p>Высшее - Ленинградский Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е.Репина</p>
<p>Специальность</p>	<p>Архитектор-реставратор 1 категории (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 1987 от 30.11.2021); член национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, ГАП (Реестр НОПРИЗ, № П-082650); дизайнер (Член Союза Дизайнеров России, Тверское региональное отделение, чл. билет 0435).</p>
<p>Стаж работы</p>	<p>39 лет</p>
<p>Место работы и должность</p>	<p>ООО «ТИМ», главный архитектор проектов; АНО «Судебный эксперт», эксперт; ООО "Центр экспертизы», эксперт</p>

Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
---	---

Фамилия, имя, отчество	Хангу Людмила Александровна
Образование	Высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт
Специальность	Квалификация: Инженер-строитель; Специальность: «Городское строительство»
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	Пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.</p> <p>Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 г. №353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 г.»)</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта,

	<p>обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия</p>
--	--

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры

№79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанная ООО «Деи гратиа» в 2024 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С.Лавриновский 24.04.2024 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Е.В. Кондакова 24.04.2024 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Л.А. Хангу 24.04.2024 г.

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 16/30, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., дом 16/30, литера А (в части перепланировки и переустройства квартиры №79)», (шифр: К4/2024-Изм16/30СПб), разработанной ООО «Деи гратиа» в 2024 г.

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

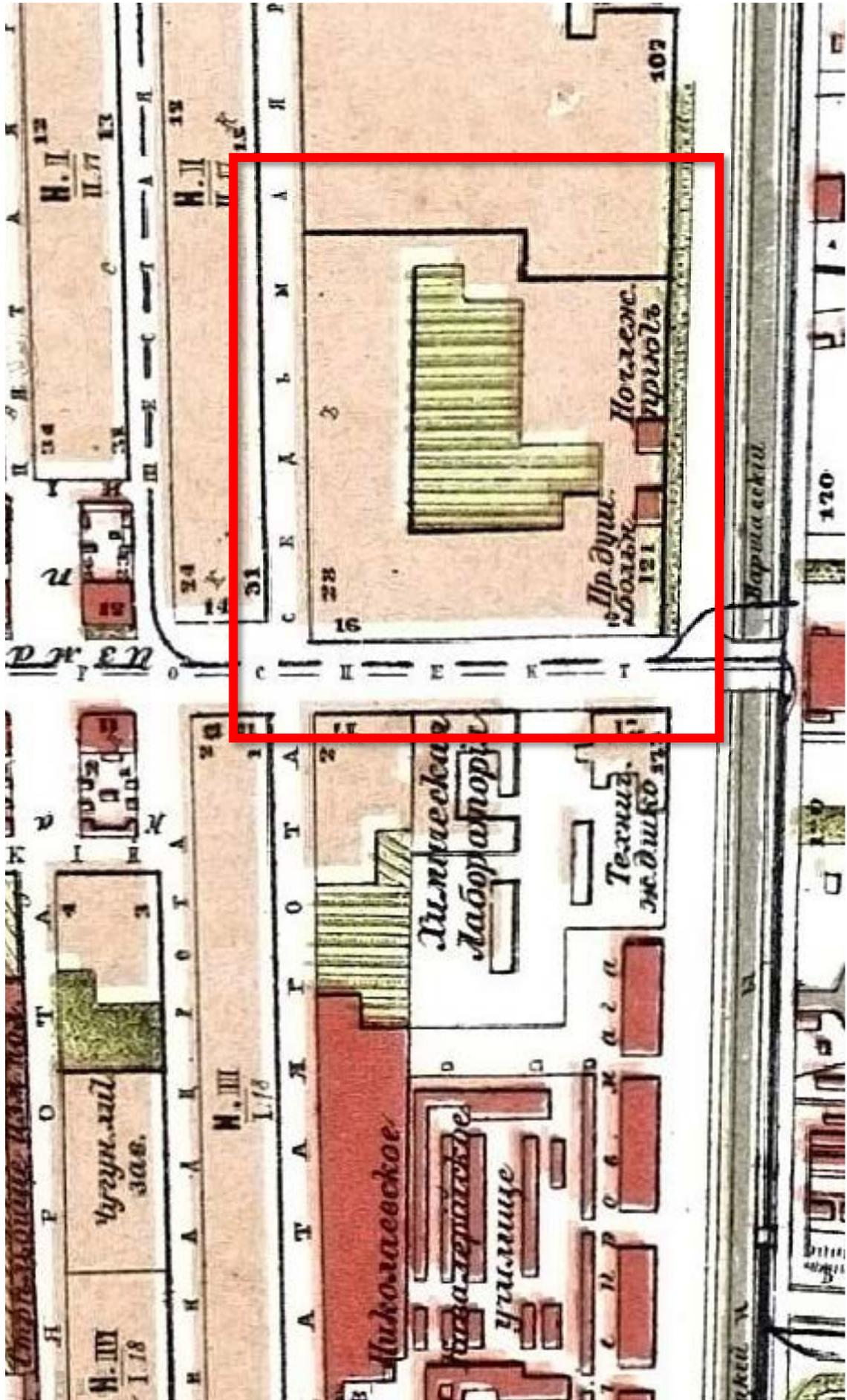
Иконографические материалы

Аннотированный список иллюстраций

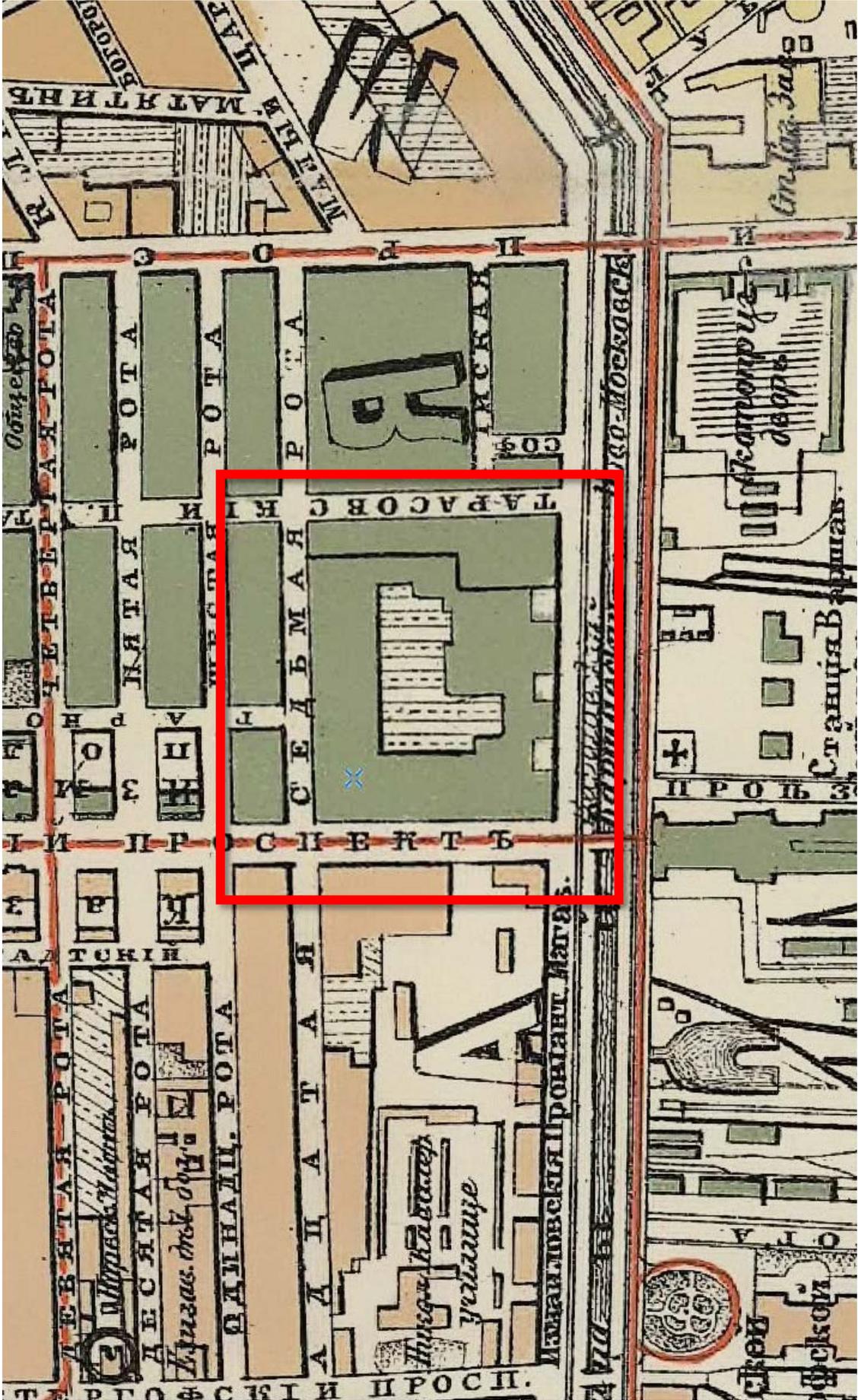
1. Подробный план столичного города Ст.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Фрагмент. 1828 // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1;
2. План Санкт-Петербурга Воротникова. 1883 // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/83;
3. План из путеводителя Суворина. Весь Петербург. 1897 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;
4. План Санкт-Петербурга с окрестностями. Издание Попова. 1903 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;
5. Немецкая аэрофотосъемка. 1942 г. Издание Попова. 1903 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;
6. Гимнастическое общество «Польский сокол». Женская группа на занятиях. 1907 в доходном доме Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6833;
7. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1910 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Г 5247;
8. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6831;
9. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6832;
10. 7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1938 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52474;
11. 7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1938 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52475;
12. 7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1983 // ЦГАКФФД СПб Шифр: АР 11245.
13. Фрагмент фасада дома №16 на Измайловском проспекте. Дата съёмки: 1983 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Ар 121024.
14. Группа воспитанников приюта с ксендзом [Францем-Генрихом] Около-Кулаком, дамами-патронессами и воспитателями в помещении приюта петроградского общества помощи польским семьям, пострадавшим от войны (Измайловский пр., 16). Дата съёмки: 1916 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Д 3450.



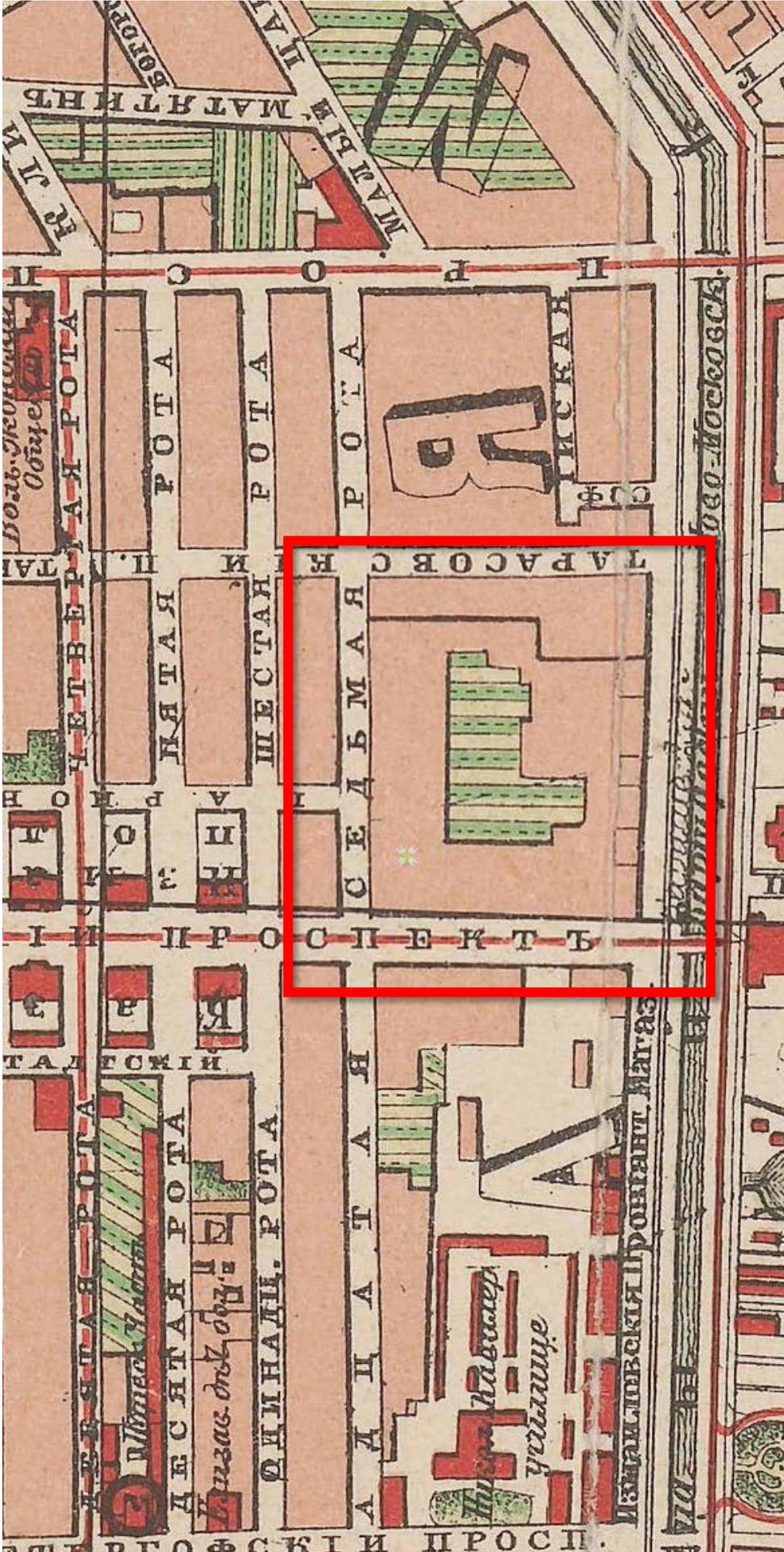
1. Подробный план столичного города Ст.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберга. Фрагмент. 1828 // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1.;



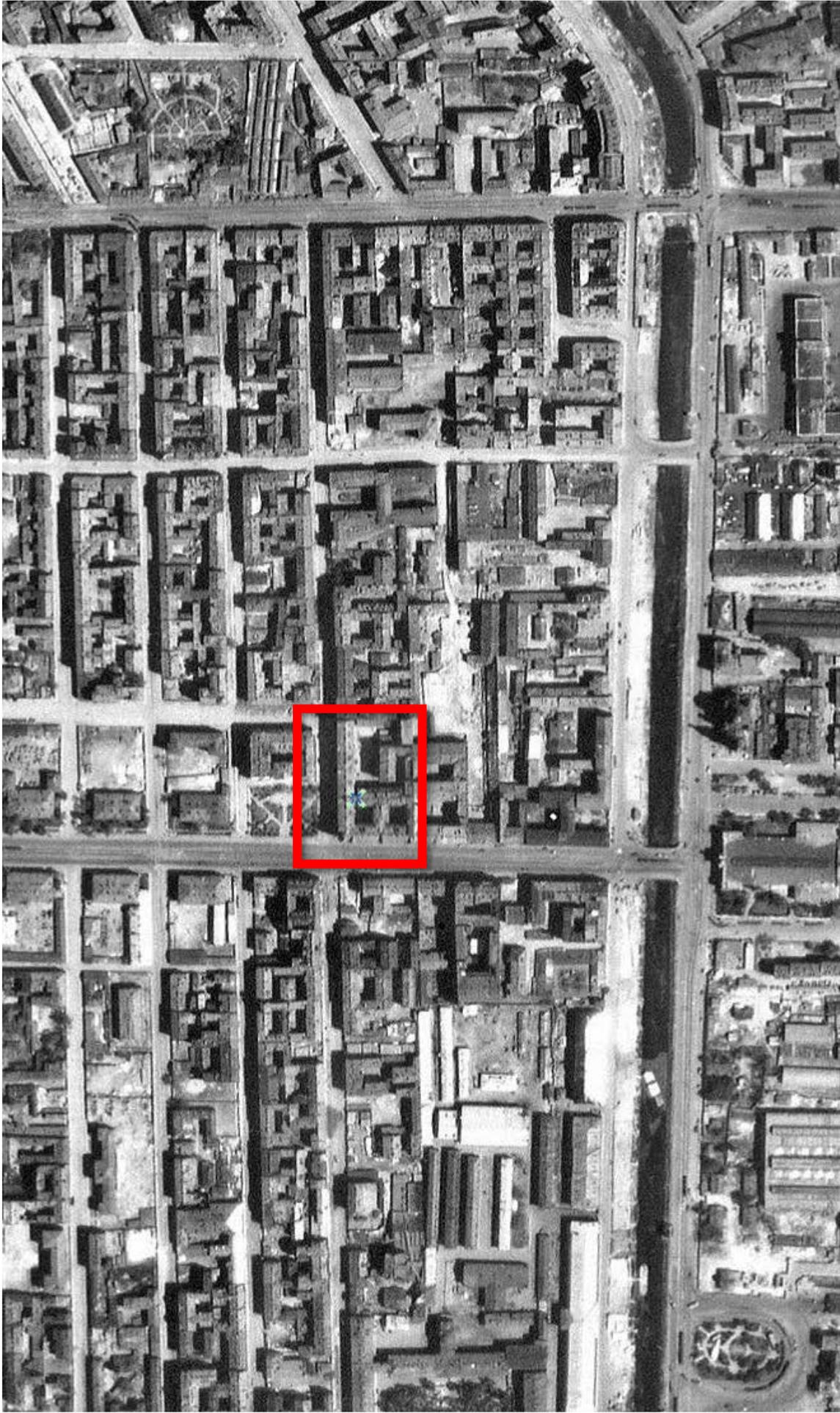
2. План Санкт-Петербурга Воротниковова. 1883 // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/83;



3. План из путеводителя Суворина. Весь Петербург. 1897 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;



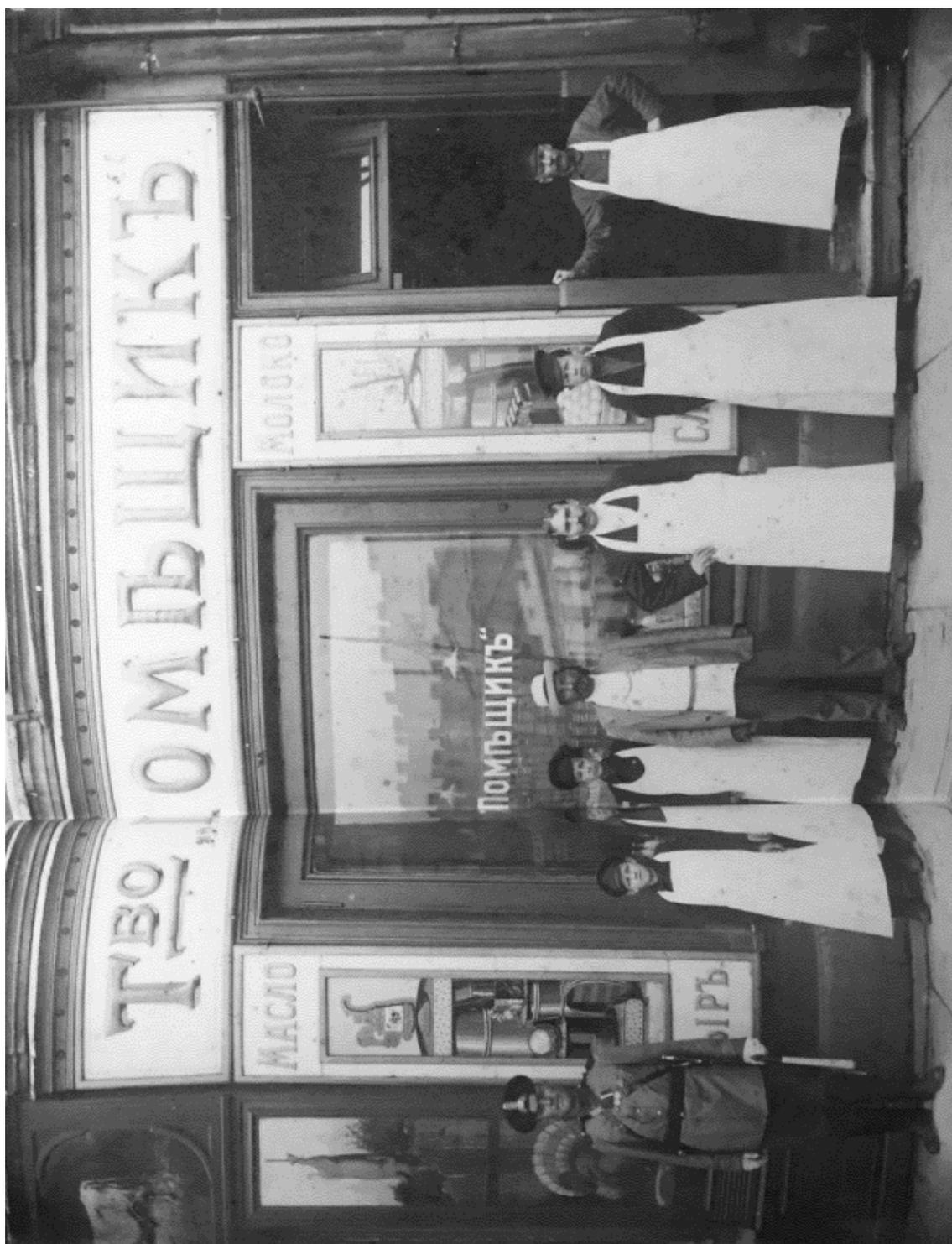
4. План Санкт-Петербурга с окрестностями. Издание Попова. 1903 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;



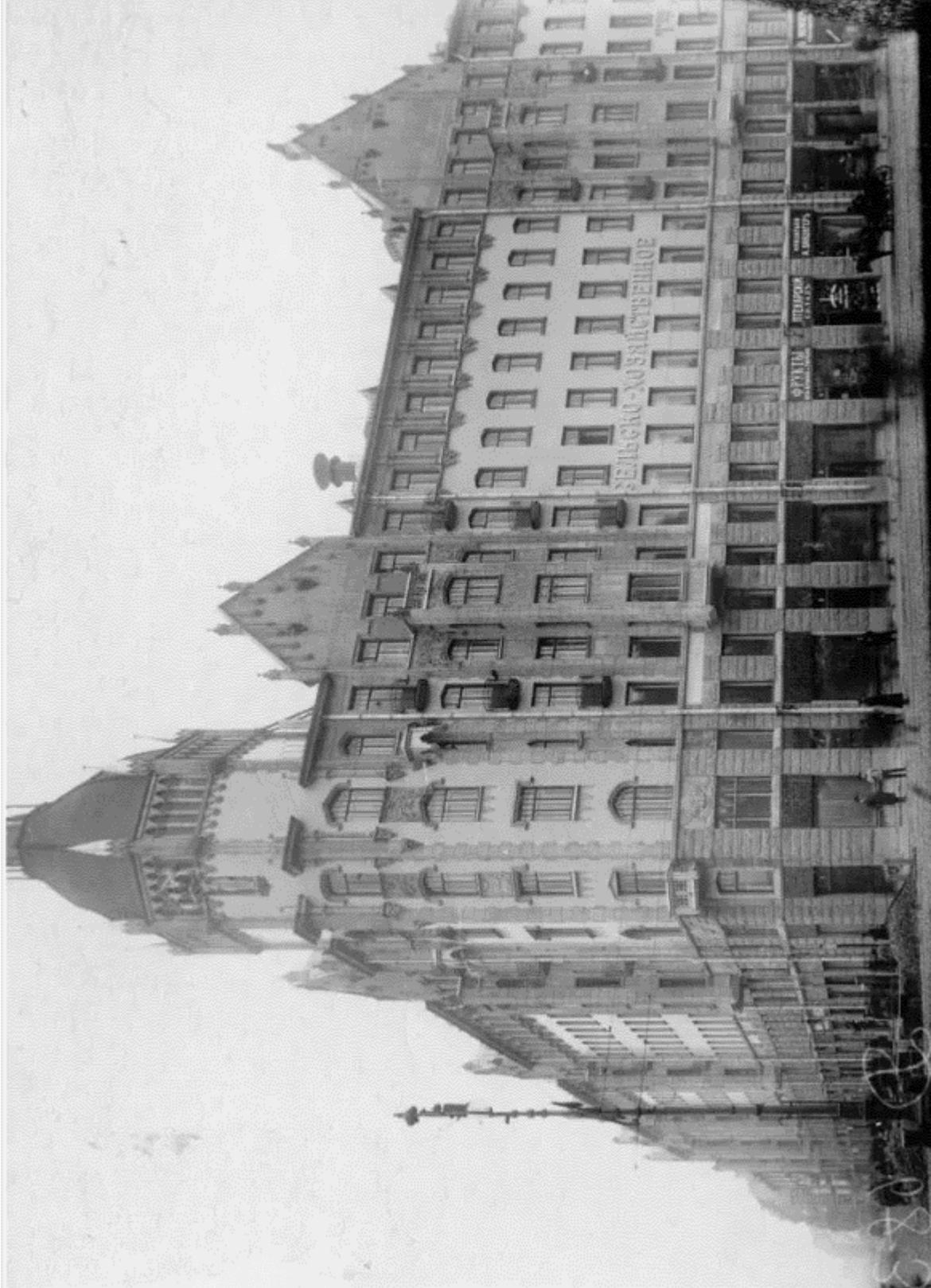
5. Немецкая аэрофотосъёмка. 1942 г. Издание Попова. 1903 г. // ЭтоМесто URL: <http://www.etomesto.ru/> (дата обращения: 16.08.2022).;



6. Гимнастическое общество «Польский сокол». Женская группа на занятиях. 1907 в доходном доме Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6833;



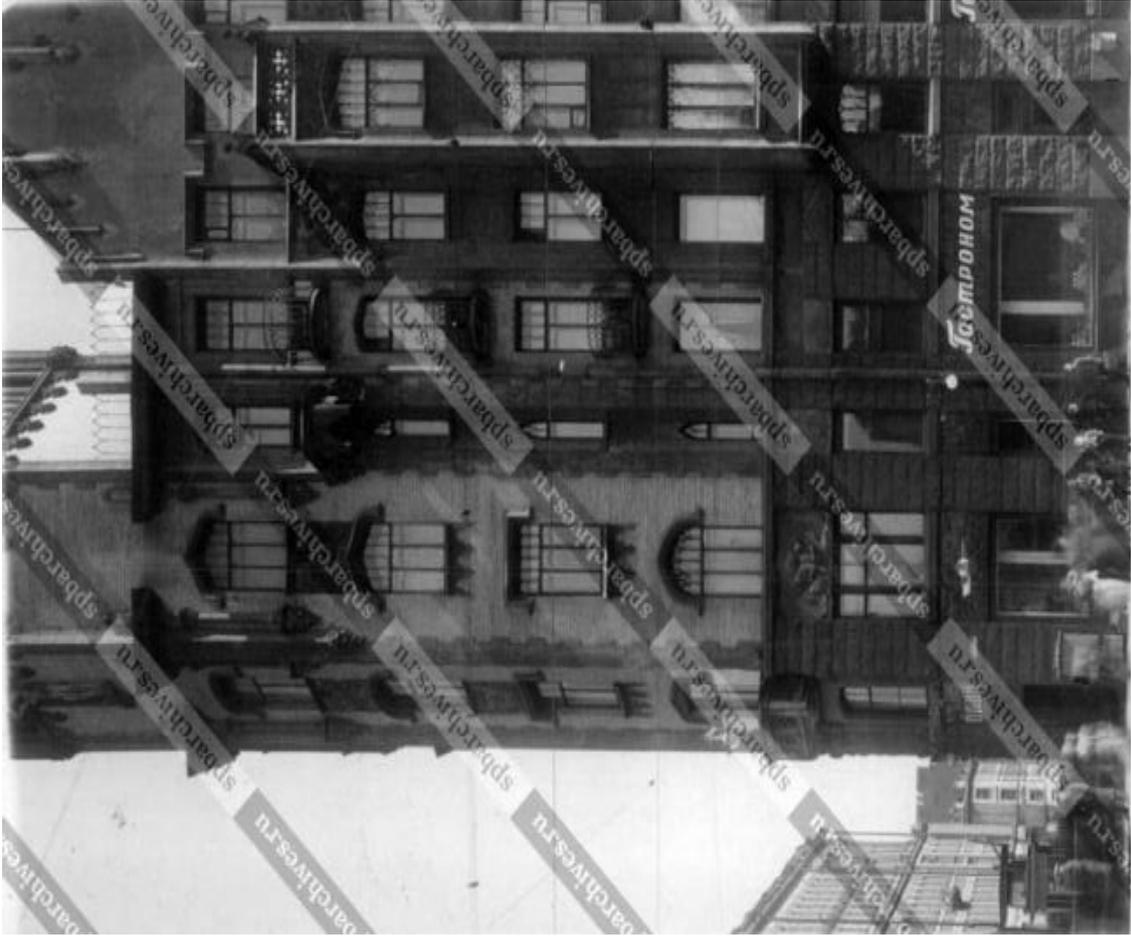
7. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1910 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Г 5247;



8. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6831;



9. Доходный дом Сельскохозяйственного товарищества "Помещик". 1911 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Д 6832;



10. 7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1938 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52474;



11. 7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1938 // ЦГАКФФД СПб Шифр: Ар 52475;



12.7-я Красноармейская ул., 28-30; Измайловский пр., 16. 1983 // ЦГАКФФД СПб Шифр: АР 11245.



13. Фрагмент фасада дома №16 на Измайловском проспекте. Дата съёмки: 1983 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Ар 121024



14. Группа воспитанников приюта с ксендзом [Францем-Генрихом] Около-Кулаком, дамами-патронессами и воспитателями в помещении приюта петроградского общества помощи польским семьям, пострадавшим от войны (Измайловский пр., 16). Дата съёмки: 1916 г. Архивный шифр: ЦГАКФФД СПб Д 3450.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	№ стр.
1	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2	Приложение №1. Копия Распоряжения КГИОП №831-рп от 13.10.2023 г. «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 «Доходный дом сельскохозяйственного товарищества «Помещик» об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;	28
3	Приложение № 2. Материалы фотофиксации;	47
4	Приложение № 3. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	71
5	Приложение № 4. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;	78
6	Приложение № 5. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	89
7	Приложение № 6. Копии договоров с экспертами;	108
8	Приложение № 7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии и договоров с экспертами;	127
9	Приложение № 8. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	141
10	Содержание	157