

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«16» сентября 2024 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «06» сентября 2024 года по «16» сентября 2024 года (Приложения № 12: протоколы заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы

Индивидуальный предприниматель Зубченок Анжелика Дмитриевна (Приложение № 11 – копии договоров с экспертами).

4. Сведения об экспертах

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 41 год; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 9).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 43 года; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 1).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; индивидуальный предприниматель; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 18 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 5).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

Председатель экспертной комиссии:	<u>(подписано электронной подписью)</u>	М.Ф. Прокофьев
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>(подписано электронной подписью)</u>	Н.Б. Глинская
Член экспертной комиссии:	<u>(подписано электронной подписью)</u>	В.А. Калинин

6. Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия¹.

Объект экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия² регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная

¹ Согласно статье 28 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

² Согласно статье 30 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» в 2024 г., в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 041-24-П-ПП-ИРД);

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр: 041-24-П-НИ-ИС);

Том 2.2. Заключение по результатам обследования (шифр: 041-24-П-НИ-ТО);

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: 041-24-П-ПП-ПЗ);

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: 041-24-П-ПП-АР);

Том 3.3. Конструктивные решения (шифр: 041-24-П-ПП-КР);

Том 3.4. Водопровод и канализация (шифр: 041-24-П-ПП-ВК);

Том 3.5. Электрическое освещение (шифр: 041-24-П-ПП-ЭО);

Том 3.6. Отопление и вентиляция (в части вентиляции) (шифр: 041-24-П-ПП-ОВ);

Том 3.7. Отопление, вентиляция и кондиционирование (в части кондиционирования) (шифр: 041-24-П-ПП-ОВиК);

7. Перечень документов, представленных заявителем

- 1) Копия задания КГИОП от 01.04.2024 г. №01-21-503/24-0-1;
- 2) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228607883;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 05.05.2017 г. №215-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»;
- 4) Копия распоряжения КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»;
- 5) Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» от 25.11.2022 г., рег. № 781710992800005;
- 6) Копия технического паспорта на помещение от 20.03.2009 г., инв. №184/21;
- 7) Копия кадастрового паспорта помещения от 20.03.2009 г.;

- 8) Копии поэтажных планов строения;
- 9) Копия договора аренды №17/78-2020 от 28.12.2020 г.;
- 10) Копия соглашения №1 от 25.10.2021 г. к договору аренды №17/78-2020 от 28.12.2020 г.
- 11) Копия уведомления о предоставлении лицензии МКРФ от 06.06.2024 г. №9026-12-02@;
- 12) Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 13.08.2024 г.;
- 13) Проектная документация «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» в 2024 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта.

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

8.1. Материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы

- 1) Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*источники указаны в пунктах 8.3 и 8.4*) (Приложение №1).
- 2) Материалы фотофиксации (Приложение №2).

8.2. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 24 апреля 2024 г. № 530.
- 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) 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.).
- 5) 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.).

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

8.3. Архивные и библиографические источники

- 1) Большая Конюшенная улица, 19 / Волынский переулок, 8. Дом Н.А. Мельцера. Начало XX в. ГМИ СПб Инв.№-II-A-933 ф
- 2) Кириков Б. М., Золотой треугольник Петербурга. Конюшенные улицы, площадь, мосты. Историко-архитектурный путеводитель. М.-СПб., 2017. С. 9-16.
- 3) Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2017. С. 315-323.
- 4) Проект дома М.Н. Мельцер. План участка. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342
- 5) Проект особняка А.И. Тура. Фасад по Б. Конюшенной ул. Арх. А.А. Бонтштедт. 1849 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342
- 6) Серпинская Т.В., Федосеева О.А. Штанге - Мельцеры. К вопросу истории семейного предприятия. // Государственный музей-заповедник «Царское Село» [Электронный ресурс] URL: <https://www.tzar.ru/en/node/531>.

8.4. 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>.
- 3) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

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

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие научно-практические исследования:

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение № 2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 7 настоящего Акта;
- историко-библиографические исследования на основании материалов,

хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров». Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

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

В техническом паспорте на помещение от 20.03.2009 г., инв. №184/21 и кадастровом паспорте помещения от 20.03.2009 г. (Приложение №7) зафиксирован факт самовольной перепланировки. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменились. Данный факт - препятствием для проведения настоящей экспертизы – не является и не влияет на её вывод.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

11.1. Собственник или пользователь объекта

Собственником пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А), является Михлин Александр Леонидович, пользователем на правах аренды является - Зубченко Анжелика Дмитриевна на основании копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228607883 (Приложение № 9).

11.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А) является объектом культурного наследия регионального значения согласно распоряжению КГИОП от 05.05.2017 г. №215-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» (Приложение № 4).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» от 25.11.2022 г., рег. № 781710992800005 (Приложение № 5).

11.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта

Большая Конюшенная улица появилась в 1720-х гг. Ее прокладка вошла в общий план по строительству Придворных конюшен (Конюшенного двора), возведённого в 1720-1723 гг. Согласно плану Комиссии о Санкт-Петербургском строении, она протянулась параллельно реки Мойке и соединила Невский проспект с Конюшенной площадью. Название улицы связано с императорскими конюшнями на берегу Мойки, около которых был луг. Этот луг впоследствии и стал Конюшенной площадью. Район вокруг Большой Конюшенной улицы быстро заселили представители иноверческих общин. Таким образом, район вокруг Большой Конюшенной улицы стал многонациональным. Официальное название улицы появилось только в 1739 г., с тех пор улица и стала Большой Конюшенной. На протяжении XVIII в. магистраль называли также и просто Конюшенной или Полицейской. Последнее название было связано с находившимся неподалеку полицейским управлением.

Восточная часть Большой Конюшенной улицы изначально была поделена только на три участка. Они принадлежали (с севера на юг) Конюшенному ведомству, шведско-финскому приходу и немецкой общине. Западная же часть была поделена примерно на 20 владений. Их противоположная сторона выходила на извилистый берег Мойки. К реке выходили главные фасады усадебных домов, а к Большой Конюшенной улице - их задворки. В 1740-х гг. от Большой Конюшенной улицы к Мойке был проложен Волынский переулоч. Здесь находилась усадьба государственного деятеля А.П. Волынского, подаренная ему императрицей Анной Иоанновной. Усадьба занимала всё пространство по переулочу от улицы к набережной, в её центре находился одноэтажный особняк, построенный архитектором П.М. Еропкиным³.

³ Кириков Б. М., Золотой треугольник Петербурга. Конюшенные улицы, площадь, мосты. Историко-архитектурный путеводитель. М.-СПб., 2017. С. 9-16.

Участок, на котором расположено интересующее нас здание - самый мелкий на Большой Конюшенной улице. В первой трети XIX в. он составлял общую территорию с нынешним домом № 17, но затем был выделен в самостоятельное домовладение. По красной линии Волынского пер. с конца XVIII в. существовало вытянутое каменное строение в один-два этажа. История участка неразрывно связана с деятельностью ведущих петербургских фирм декоративно-прикладного искусства. Сначала здесь обосновалась мебельная фабрика А.И. Тура, основанная в 1811 г. Придворный фабрикант А.И. Тур, работая с К.И. Росси и В.П. Стасовым, выполнял заказы Императорского двора. В 1849 г. А.И. Тур заказал академику архитектуры Л.Л. Бонштедту проект дома-особняка на углу Большой Конюшенной улицы, а также проекты реконструкции старого флигеля по Волынскому переулку, где находились мастерские. Проект нового здания особняка был выполнен в стиле неоренессанса, но он не был реализован (Приложение №2 – Илл. 12). Длинный производственный корпус в переулке Бонштедт предполагал надстроить до трех этажей. Строение простого утилитарного вида составляло контраст импозантному особняку.

В 1867 г. участок приобрел у наследников А.И. Тура купец 1-й гильдии Н.Ф. Штанге. Владелец бронзолитейной и ламповой фабрики, он имел статус поставщика Императорского двора. В мастерских сразу были произведены переделки, пробиты дополнительные окна. Здесь изготавливали осветительные приборы для дворцов императорской фамилии, создавали бронзовые скульптуры и кабинетную пластику. Кроме того, Штанге наладил производство мебели. С адресом на углу Большой Конюшенной улицы связан высший расцвет его фирмы. Ближайшими сотрудниками Штанге работали братья Мельцеры. В 1875 г. предприятие разделилось, и мебельное производство возглавил Ф.А. Мельцер, а бронзовое - А.А. Мельцер, женатый на дочери Штанге. Позднее он стал владельцем фабрики, но фирма и магазин художественной бронзы на Большой Конюшенной улице сохраняли до начала 1900-х гг. вывеску «Н. Штанге». Мебельная фабрика «Ф. Мельцер» оформилась как самостоятельное предприятие в 1882 г. Вскоре она переехала на набережную р. Карповки, д. 27. Крупнейшая мебельная фирма России конца XIX – начала XX вв. работала для Императорского двора, разных учреждений и состоятельных слоев населения, создавала комплексную отделку интерьеров. Совладельцем и художественным руководителем фирмы был архитектор Р.Ф. Мельцер – один из пионеров петербургского модерна⁴.

После смерти потомственного почетного гражданина А.А. Мельцера в 1896 г. домовладение на Большой Конюшенной улице, 19/8, перешло его вдове М.Н. Мельцер (дочери Н.Ф. Штанге). В начале 1900-х гг. ее сын, инженер-электротехник Н.А.

⁴ Серпинская Т.В., Федосеева О.А. Штанге - Мельцеры. К вопросу истории семейного предприятия. // Государственный музей-заповедник «Царское Село» [Электронный ресурс] URL: <https://www.tzar.ru/en/node/531>.

Мельцер, ликвидировал остатки бронзового производства на участке. На месте особняка и мастерских решено было возвести доходный дом. Выбор заказчицы пал на перспективного архитектора Федора Ивановича Лидваля, который заканчивал возведение большого доходного дома Лидваля на Каменноостровском проспекте, 1-3, и начинал работы по дому Шведской церкви на Малой Конюшенной ул., 3. Проект дома М.Н. Мельцер подписан Ф.И. Лидвалем 20 февраля 1904 г. и утвержден Городской управой 8 апреля⁵. После окончания постройки владельцем участка числился сын заказчицы, германский подданный Н.А. Мельцер. В строительстве и оборудовании дома участвовали архитектор С.В. Беляев и гражданский инженер С.В. Баниге, специалист по отоплению и вентиляции. На первом городском конкурсе лучших фасадов, проведенном в 1907 г., здание было отмечено серебряной медалью.

Дом Мельцеров – одно из ключевых произведений северного модерна. Этот вариант нового стиля сложился в Петербурге под воздействием архитектуры национального романтизма Швеции и Финляндии. Постройка дома Лидваля, а затем домов Мельцеров и Шведской церкви утвердила за их автором роль основоположника и лидера северного модерна. Пятиэтажный дом М.Н. и Н.А. Мельцеров состоит из двух разных частей: углового массива и линейного корпуса в переулке. Решение каждой из них соответствует средовой ситуации. Основные средства выразительности сконцентрированы на фасаде по улице и на углу здания, занимающего ответственное, хорошо обозримое место. Угловой массив подчеркнуто асимметричен, его отличает подвижность объемов и живописная свобода форм. Три эркера разного сечения и размера, множество типов окон, включая двойные и овальные, отвечают тяге раннего модерна к индивидуализации элементов. Контрастные сочетания фактурной штукатурки с грубоколотой или гладкотесаной каменной облицовкой порождают острый декоративный эффект, дающий ощущение осязаемости материалов. Горшечный камень – талькохлорит – и зернистая штукатурка были излюбленными в палитре арх. Лидваля. Талькохлоритовая отделка выполнена Финляндским акционерным обществом разработки горшечного камня (город Вильман-странд), которое участвовало в строительстве дома Лидваля, а также изготовило порталы дома Шведской церкви. К штукатурным работам архитектор вновь привлек опытного мастера А.И. Иванова, известного отделкой фасадов в разные тона без окраски⁶.

Нижнюю часть здания со стороны улицы до революции занимали главная контора и магазин фото принадлежностей «Кодак». Тут же снимали помещения контора по продаже автомобилей и другие коммерческие предприятия. В 1920-х гг. здесь располагался Государственный трест ленинградских металлопромышленных заводов массового производства "ТРЕМАСС". Тогда же в доме №19/8 жил будущий

⁵ Проект дома М.Н. Мельцер. План участка. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342

⁶ Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2017. С. 315-323.

композитор и дирижёр П.А. Марсель. С 1929 г. до своей смерти в 1939 г. здесь жил художник А.А. Рылов. В 1950-х гг. здесь жил литературовед Н. К. Пиксанов, создавший фундаментальные труды по истории русской литературы XVIII-XIX вв. В 1985 г. на фасаде здания была установлена посвящённая художнику Рылову памятная доска.

На рубеже XX и XXI вв. помещения дома №19/8 занимали мастерская по ремонту крупногабаритных часов, антикварный магазин, ювелирный салон, офис банка. На основании Приказа КГИОП № 258-р от 23.05.2017 г. здание взято под охрану как объект культурного наследия регионального значения.

11.4. Описание объекта

На угловом участке, расположен пятиэтажный каменный жилой дом, лицевыми фасадами обращенный на улицу Большую Конюшенную и Волынский переулоч. Крыша скатная, покрытие металлическое. Угол дома акцентирован полукруглым в плане эркером на высоту третьего-пятого этажей, завершенным куполом с бельведером. Имеется мансардный этаж.

Лицевые фасады решены в приемах модерна. В западной части фасада по Волынскому пер. – воротный проезд с плоским перекрытием. Фасад по Большой Конюшенной ул. решен на пять осей, акцентирован эркером по первой-третьей осям, в уровне третьего-четвертого этажей. Фасад по Волынскому пер. решен на двадцать три оси, акцентирован двумя эркерами, завершенными балконами с коваными решетками ограждения.

В облицовке фасадов использован известняк, гранит, облицовочный кирпич, гладкая и фактурная штукатурка. Лицевые фасады украшены архитектурно-художественным декором в стилистике модерна.

Здание занимает участок на пересечении Большой Конюшенной улицы и Волынского переулка. Лицевые корпуса по Большой Конюшенной улице и Волынскому переулку – пятиэтажные. Внутренний двор имеет продолговатую прямоугольную форму. Воротный проезд расположен в южной части здания со стороны Волынского переулка.

Фасады ассиметричные: фасад по Большой Конюшенной улице решен на пять световых осей. Пятая ось выделена эркером в уровне 3 – 4 этажей с балконом на 5-м этаже. Под ним расположен парадный арочный вход. Окна 1 – 2 этажей – витрины, украшенные стилизованными каменными пилястрами и гермами. Фасад декорирован камнем различной фактуры.

Лицевой фасад по Волынскому переулку решен на 23 оси и акцентирован двумя эркерами в уровне 3 – 4 этажей. Парадный вход оформлен каменным порталом с доской «МСМV». Цоколь и углы проезда облицованы известняком. Стены проезда

отделаны глазурованным кирпичом. Камнем отделаны наличники оконных и дверных проемов цокольного этажа. Разновысотные цоколь и первый этаж облицованы силикатным кирпичом.

Дворовый фасад гладко оштукатурен. Цоколь выполнен из камня. Ризалит парадной лестницы оформлен лепным декором.

В уровне 3 – 6 этажей на углу дома – эркер в три световые оси, увенчанный башенкой с двойным куполом. В 2009 г. утраченная верхняя часть эркера была восстановлена.

Интерьер пом. 3-Н:

Помещение находится на цокольном и 1-ом этажах шестиэтажной части здания. Стены оштукатурены и окрашены, частично обшиты гипроком и отделаны плиткой. Покрытие пола – плитка ПВХ, керамическая плитка, наливной пол. Двери – входные (со Волынского переулка) – металлопластиковая со стеклопакетом, серая, со стороны двора – железная, серая. Окна - стеклопакеты в ПВХ профиле, белые. Окна и двери – не соответствуют предмету охраны, проектом предусмотрена их замена.

В помещение 3-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют (Приложение № 4 Копия распоряжения КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»).

11.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» в 2024 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект 1» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на основании Лицензии № МКРФ 24424, выданной Министерством культуры Российской Федерации 06.06.2024 г. (Приложение № 10).

Данная документация разработана с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования и направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Ниже представлен анализ экспертируемого проекта:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 041-24-П-ПП-ИРД);

В составе проектной документации присутствуют необходимые документы: копия задания КГИОП, копия выписки из ЕГРН, копия договора аренды, копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, копия распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны, копия паспорта объекта культурно наследия, копии кадастрового и технического паспортов на помещение, копии поэтажных планов строения.

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 от 13.08.2024 г. (далее – Акт влияния) (Приложение № 8).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Проектом предусматривается проведение работ по ремонту приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и И.А. Мельцеров».

Перечень планируемых мероприятий:

- Сохранение выполненных работ в части перепланировки помещения (перегородки, отделка стен, перегородок, потолков, закладки проема на 1-ом этаже на лестничную клетку)
- Замена оконных заполнений с установкой деревянных по аналогии с историческими по оси 1 (лицевой фасад со стороны Виленского переулка).
- Замена оконных заполнений с установкой металлопластиковых окрашенных в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Замена входных дверных заполнений с установкой деревянного по аналогии с историческим со стороны Волынского переулка, а также металлического, окрашенного в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Установка козырьков из металлокаркаса с покрытием металлическим листом.
- Установка ограждения входной группы (приямка) из полированной нержавеющей стали.
- Установка 2-х кондиционеров на дворовом фасаде в декоративном коробе (из металлоконструкций с окраской в цвет фасада)
- Установка воздухозаборной решетки и вентиляционной трубы на дворовом фасаде с окраской в цвет фасада.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А).

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр: 041-24-П-НИ-ИС);

Историческая справка с иконографическими материалами, представленными в данном томе) в полном объеме отражает сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней (архитектурно-художественный анализ объекта, краткая история местности и характеристика окружающей исторической застройки, сведения об архитекторах, строителях, владельцах объекта, изменения в пользовании объекта за время его существования и необходимые иллюстративные материалы, позволяющие проследить историю его существования). Сведения, приведенные в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведенными экспертами исследованиями.

Том 2.2. Заключение по результатам обследования (шифр: 041-24-П-НИ-ТО);

В разделе представлено заключение по результатам визуального обследования объекта, а также рекомендации после освидетельствования состояния основных строительных конструкций.

В ходе обследования были сделаны следующие выводы и рекомендации:

- Стены сложены из глиняного нормально обожженного кирпича на сложном растворе; перемычки над оконными и дверными проемами работоспособные.

Общее состояние стен работоспособное.

- Перекрытие под помещением выполнено по грунту. По подбетонке выполнена гидроизоляция, по которой выполнена бетонная армированная плита, по которой сделана одежда пола из нескользящей керамической плитки.

- Перекрытие между этажами нежилого помещения выполнено в виде металлических балок с заполнением в виде бетонного настила. Балки с поверхностным повреждением коррозией. По данным поверочного расчета прочностные

характеристики балок перекрытия достаточны для восприятия планируемых нагрузок. Жесткость балок перекрытия достаточна. Состояние перекрытия в целом оценивается как работоспособное.

- Перекрытие над помещением выполнено в виде металлических балок с заполнением в виде мелкогабаритных бетонных плит. Балки с поверхностным повреждением коррозией. По данным поверочного расчета прочностные характеристики балок перекрытия достаточны для восприятия существующих нагрузок. Жесткость балок перекрытия достаточна.

В состав тома включены обмерные планы помещения и фасадов, существующих окон и дверей, планы расположения балок перекрытия и проверочный расчет, а также общая фотофиксация фасадов объекта культурного наследия до начала проведения работ со схемой фотофиксации и привязкой к объекту.

Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиям задания КГИОП от 01.04.2024 г. №01-21-503/24-0-1 и достаточны для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров».

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования ***Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: 041-24-П-ПП-ПЗ);***

Общая пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: 041-24-П-ПП-АР);

Том 3.3. Конструктивные решения (шифр: 041-24-П-ПП-КР);

Проектными решениями предусмотрено:

- Сохранение выполненных работ в части перепланировки помещения (перегородки, отделка стен, перегородок, потолков, закладки проема на 1-ом этаже на лестничную клетку)
- Замена оконных заполнений с установкой деревянных по аналогии с историческими по оси 1 (лицевой фасад со стороны Виленского переулка).
- Замена оконных заполнений с установкой металлопластиковых окрашенных в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Замена входных дверных заполнений с установкой деревянного по аналогии с историческим со стороны Волынского переулка, а также металлического, окрашенного в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Установка козырьков из металлокаркаса с покрытием металлическим листом.
- Установка ограждения входной группы (приямка) из полированной нержавеющей стали.

- Установка 2-х кондиционеров на дворовом фасаде в декоративном коробе (из металлоконструкций с окраской в цвет фасада)
- Установка воздухозаборной решетки и вентиляционной трубы на дворовом фасаде с окраской в цвет фасада.

Том «Архитектурные решения» содержит: план до перепланировки, обмерный план, план перепланировки, проектируемые фасады, проектируемые внешние дверные заполнения, ведомость отделки, экспликацию полов, спецификацию дверей, проектируемые оконные заполнения и фотофиксацию фасадов.

Том «Конструктивные решения» содержит: схему устройства ограждения приямка, схему устройства козырьков, схема расположения инженерного оборудования (на дворовом фасаде).

Предмет охраны в части: «Конструктивная система здания: Наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич), местоположение; Объемно-планировочное решение: Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: Лицевой фасад по Волынскому пер.: исторический рисунок расстекловки заполнений оконных проемов (многочастная; с фрамугами мелкой геометрической расстекловки), исторический цвет; Дворовые фасады: исторические рисунок расстекловки и цвет заполнений оконных проемов;» - сохраняется.

Том 3.4. Водопровод и канализация (шифр: 041-24-П-ПП-ВК);

Том 3.5. Электрическое освещение (шифр: 041-24-П-ПП-ЭО);

Том 3.6. Отопление и вентиляция (в части вентиляции) (шифр: 041-24-П-ПП-ОВ);

Том 3.7. Отопление, вентиляция и кондиционирование (в части кондиционирования) (шифр: 041-24-П-ПП-ОВиК);

Данными разделами проектной документации предусмотрено переоборудование инженерных систем здания (водопровод и канализация, электрическое освещение, отопление и вентиляция и кондиционирование) в соответствии с новой планировкой.

Принятые в разделах решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия и сопровождаются всеми необходимыми расчетами, спецификациями и схемами инженерных трассировок.

Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 01.04.2024 г. №01-21-503/24-0-1 (Приложение № 6) и направлены на

поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р (Приложение №4).

12. Обоснование вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 8), установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

2) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А), утвержденного распоряжением КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р (Приложение № 4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 11.5. «Анализ проектной документации»

настоящего акта).

3) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р (Приложение № 4).

Предусмотренные проектом работы в части ремонта согласно ст. 42 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 относятся к «ремонту памятника» так как направлены на научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р (Приложение № 4).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 01.04.2024 г. №01-21-503/24-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» в 2024 г., соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /М.Ф. Прокофьев/

16.09.2024 года

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /Н.Б. Глинская/

16.09.2024 года

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /В.А. Калинин/

16.09.2024 года

14. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 7. 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 № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договор аренды;

Приложение № 10. Копия уведомления о предоставлении лицензии;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» 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

АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <https://giper.livejournal.com/268938.html>

Илл. 4. «Подробный планъ столичнаго города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 6. План Санкт-Петербурга Мусницкого 1868 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 7. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 8. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 9. План Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.

Илл. 10. Спутниковый снимок Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. Retromap [Электронный ресурс] URL: http://retromap.ru/show_pid.php?pid=g3831

Илл. 11. Современный спутниковый снимок

Илл. 12. Проект особняка А.И. Тура. Фасад по Б. Конюшенной ул. Арх. А.А. Бонтштедт. 1849 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342

Илл. 13. Проект дома М.Н. Мельцер. План участка. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342

Илл. 14. Проект дома М.Н. Мельцер. Планы 1-4 этажей. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342

Илл. 15. Проект дома М.Н. Мельцер. Фасад. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342

Илл. 16. Большая Конюшенная улица, 19 / Волынский переулок, 8. Дом Н.А. Мельцера. Начало XX в. ГМИ СПб Инв.№-II-A-933 ф

Илл. 17. Доходный дом Н.А. Мельцера. 1905-1907 гг.
<https://pastvu.com/p/115451>

Илл. 18. Перспектива новых доходных домов. 1910-1911 гг.
<https://pastvu.com/p/119000>

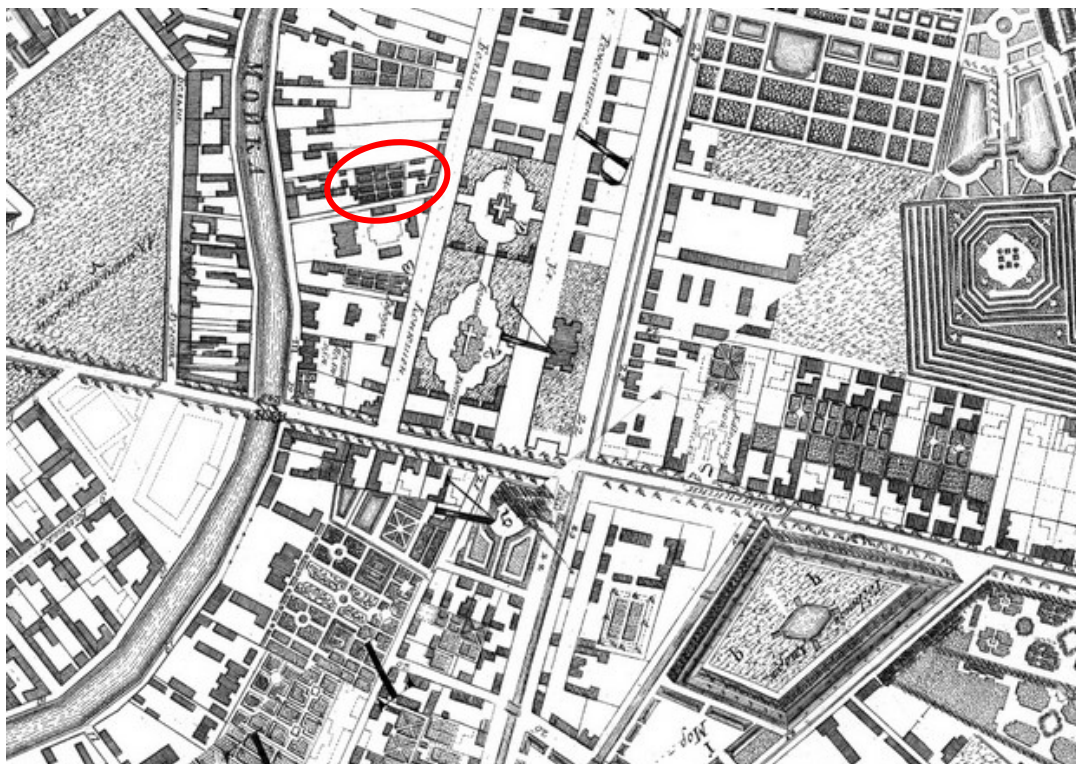
Илл. 19. Дом на улице Желябова (Большой Конюшенной). 1979 г.
<https://pastvu.com/p/157152>

Илл. 20. Улица Желябова, 19. 1980-1985 гг. <https://pastvu.com/p/1039269>

Илл. 21. Большая Конюшенная ул., 19/Волынский пер., 6-8. 2009 г.
<https://www.citywalls.ru/photo314631.html>



Илл. 1. «Санктпетербургский план» И.Б. Зихгейма. 1738 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



Илл. 2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент. Это Место-старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



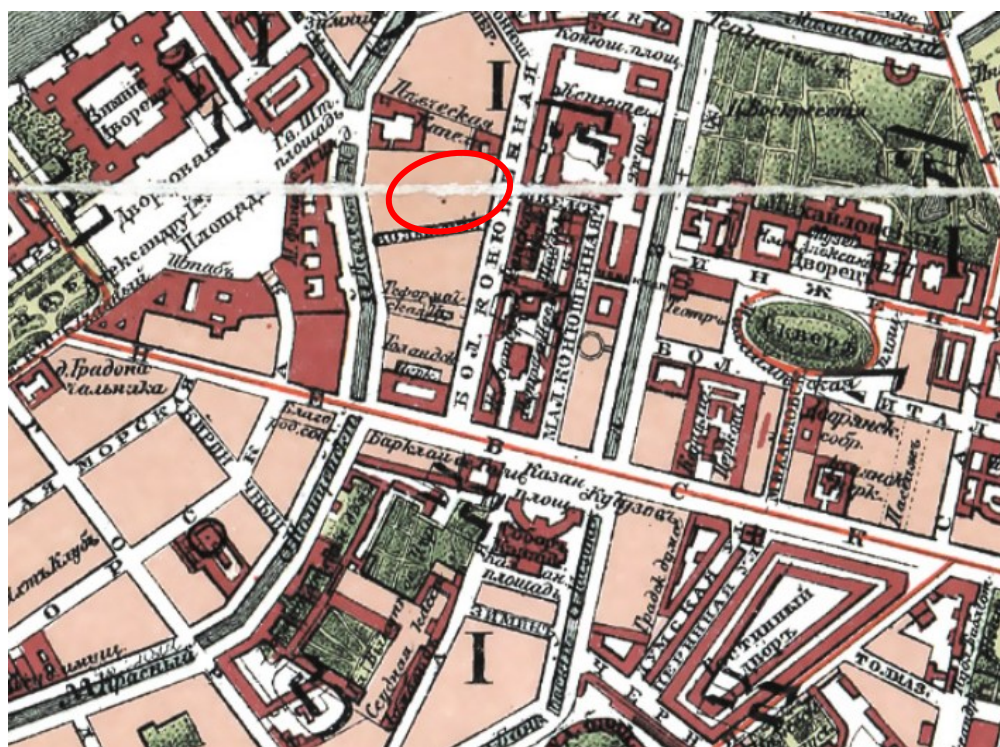
Илл. 3. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



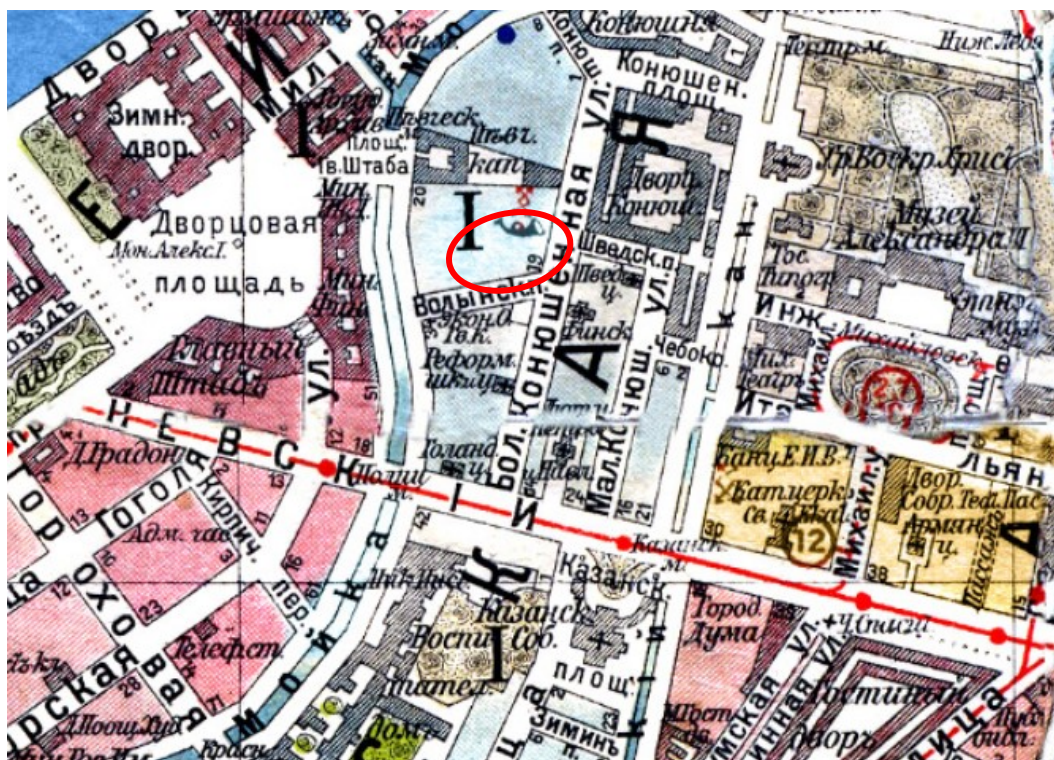
Илл. 4. «Подробный планъ столичного города Ст.Петербурга» (План Шуберта). 1828 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



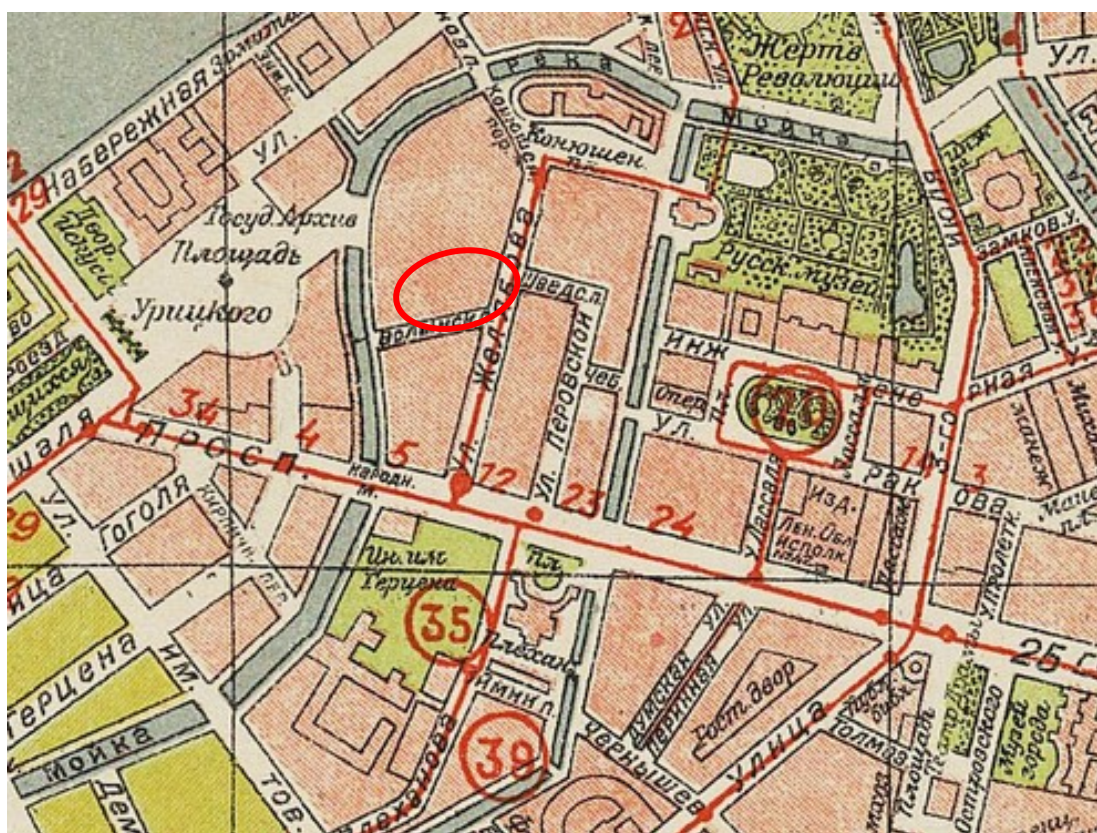
Илл. 6. План Санкт-Петербурга Мусницкого 1868 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



Илл. 7. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



Илл. 8. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



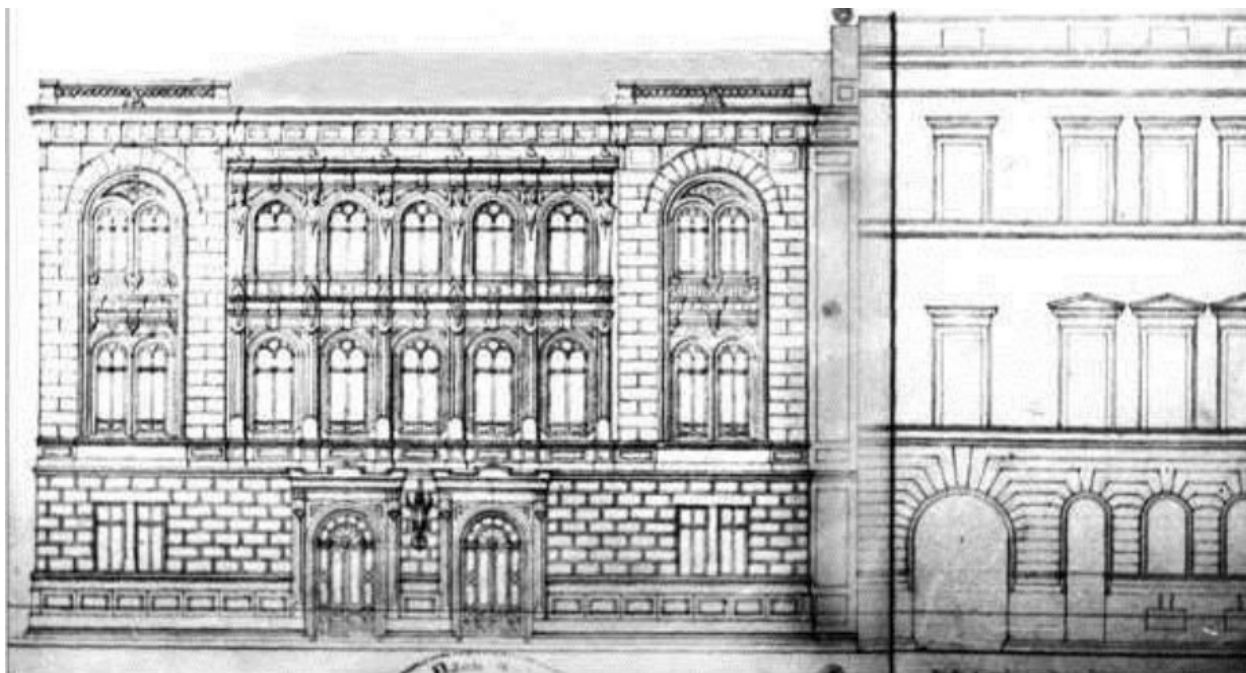
Илл. 9. План Ленинграда 1933 г. Фрагмент. ЭтоМесто- старые карты России [Электронный ресурс] URL: <http://www.etomesto.ru>.



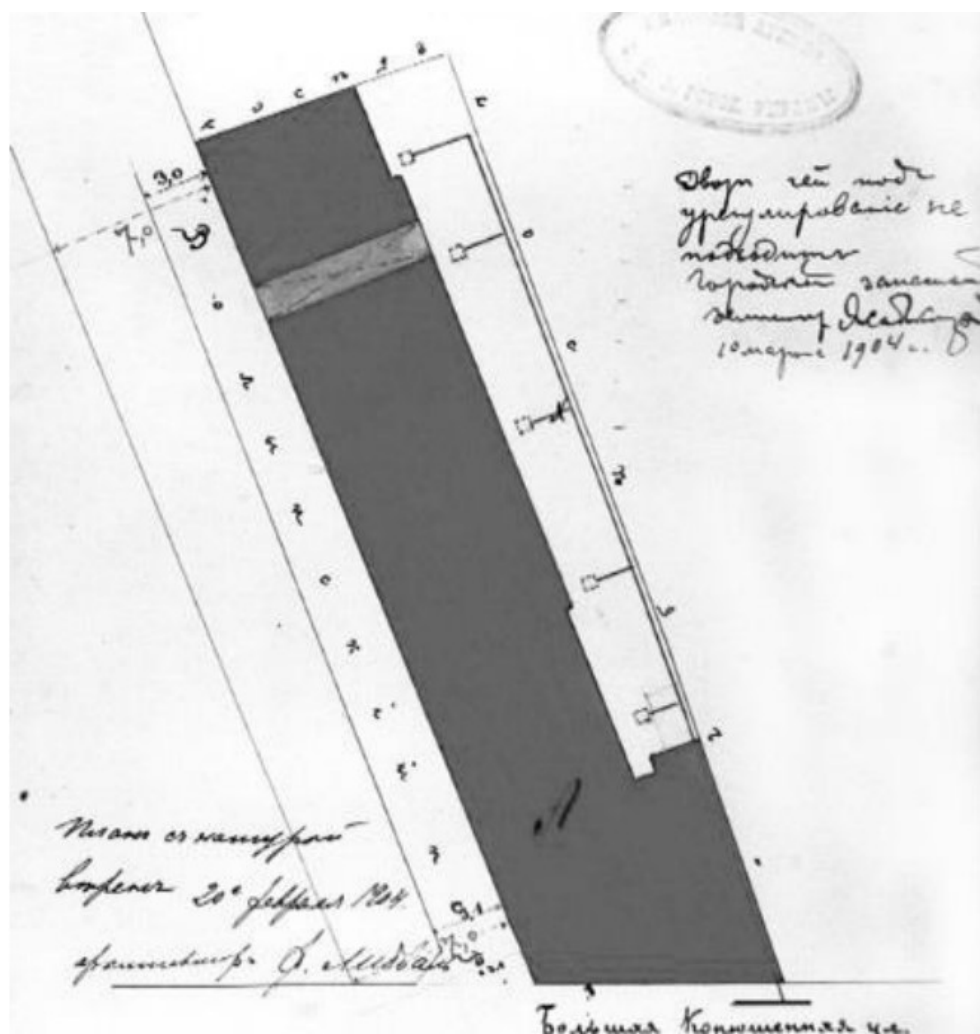
Илл. 10. Спутниковый снимок Ленинграда. 1966 г. Фрагмент. Retromap [Электронный ресурс] URL: http://retromap.ru/show_pid.php?pid=g3831



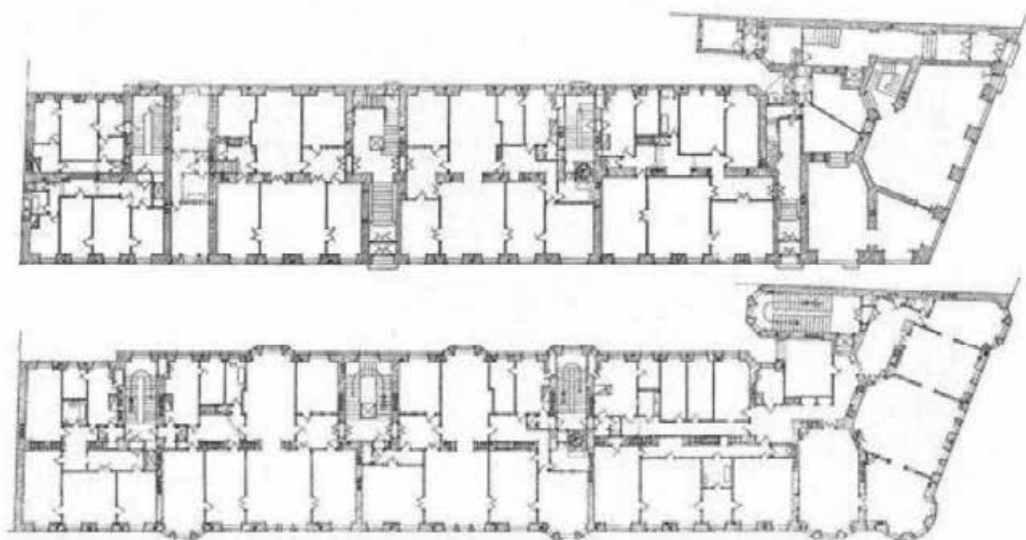
Илл. 11. Современный спутниковый снимок



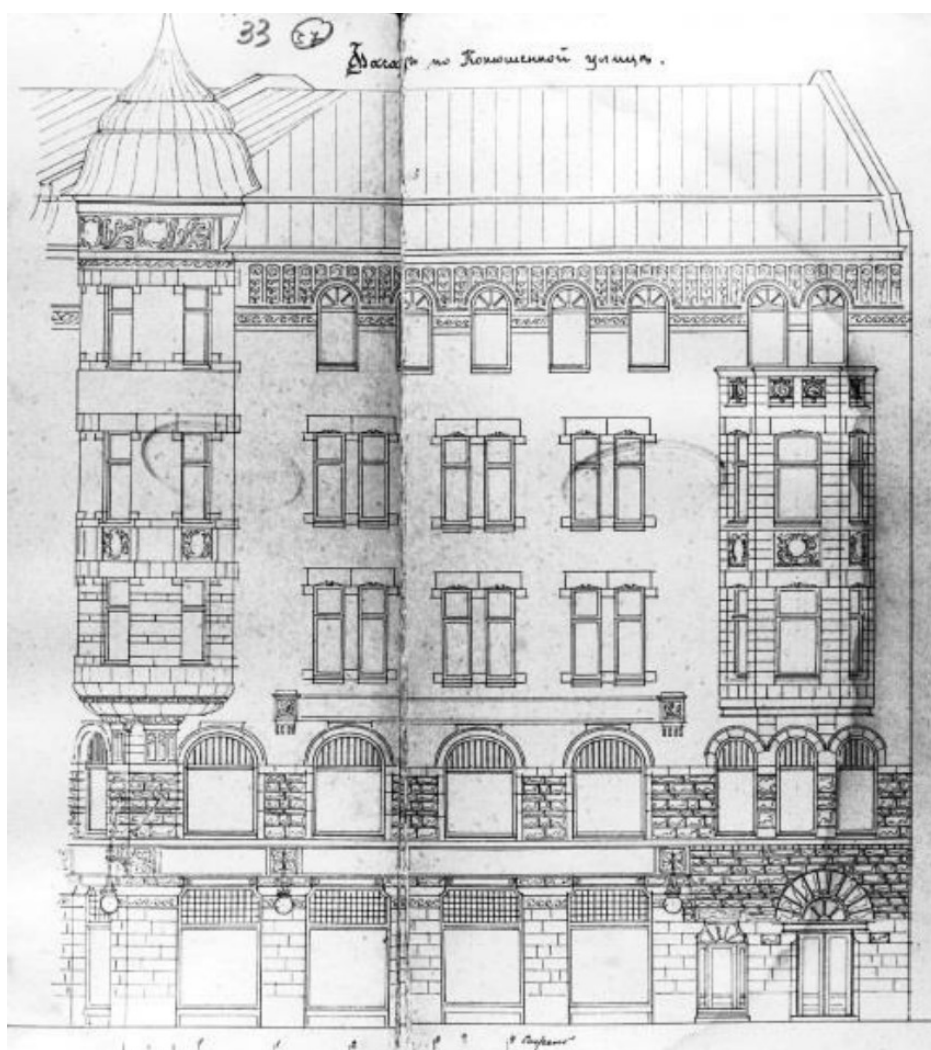
Илл. 12. Проект особняка А.И. Тура. Фасад по Б. Конюшенной ул. Арх. А.А. Бонтштедт. 1849 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342



Илл. 13. Проект дома М.Н. Мельцер. План участка. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342



Илл. 14. Проект дома М.Н. Мельцер. Планы 1-4 этажей. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342



Илл. 15. Проект дома М.Н. Мельцер. Фасад. Арх. Ф.И. Лидваль. 1904 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3342



Илл. 16. Большая Конюшенная улица, 19 / Волынский переулок, 8. Дом Н.А. Мельцера. Начало XX в. ГМИ СПб Инв.№-II-A-933 ф



Илл. 17. Доходный дом Н.А. Мельцера. 1905-1907 гг. <https://pastvu.com/p/115451>



Илл. 18. Перспектива новых доходных домов. 1910-1911 гг. <https://pastvu.com/p/119000>



Илл. 19. Дом на улице Желябова (Большой Конюшенной). 1979 г.
<https://pastvu.com/p/157152>



Илл. 20. Улица Желябова, 19. 1980-1985 гг. <https://pastvu.com/p/1039269>



Илл. 21. Большая Конюшенная ул., 19/Волынский пер., 6-8. 2009 г. <https://www.citywalls.ru/photo314631.html>

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Фотофиксация современного состояния

**Фотофиксация современного состояния объекта
культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8,
лит. А (Большая Конюшенная ул., 19; Волынский пер., 8)
от 06.09.24 г.**

Фотофиксация выполнена Глинской Н.Б.

Аннотация

Фото 1. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 2. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 3. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 4. Фрагмент дворового фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 5. Фрагмент дворового фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 6. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 7. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 8. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 9. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 10. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 11. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 12. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 13. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 14. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 15. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 16. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 17. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 18. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 19. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 20. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 21. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 22. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Фото 23. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Условные обозначения:

◀ - Место и направление фотофиксации

1 - Номер фотографии

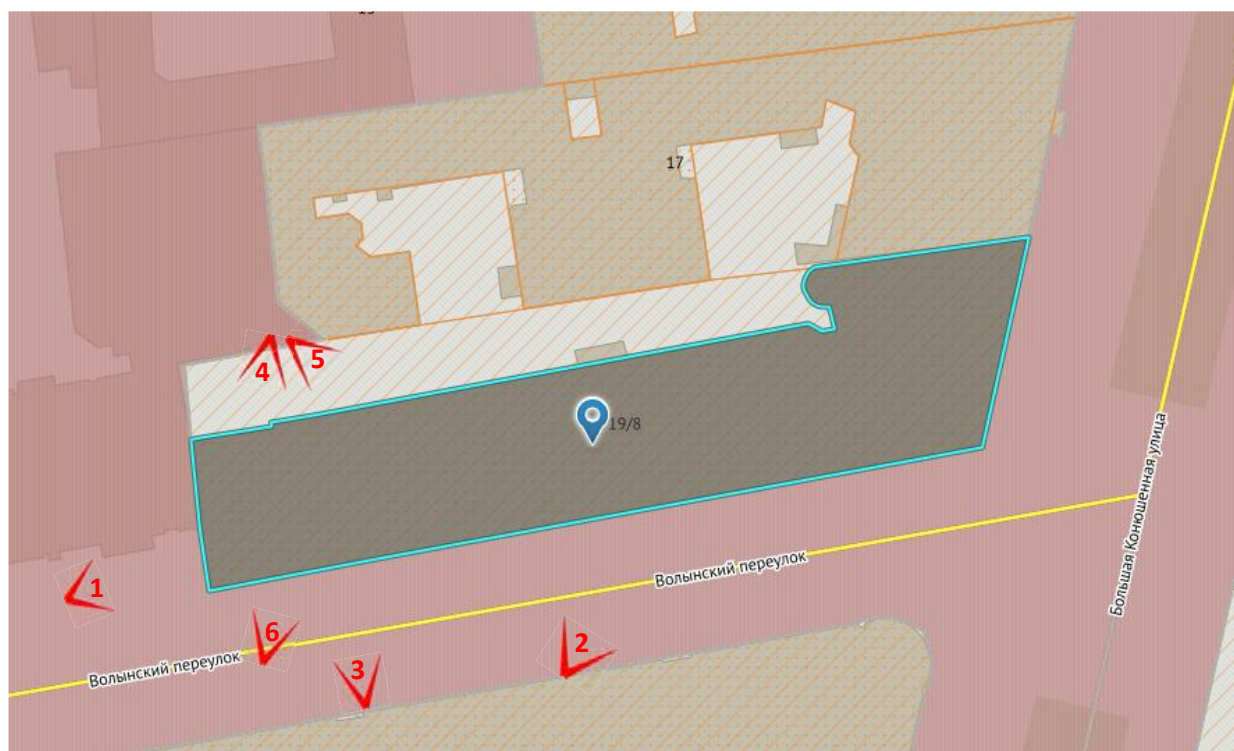


Рисунок 1.Схема фотофиксации на плане здания

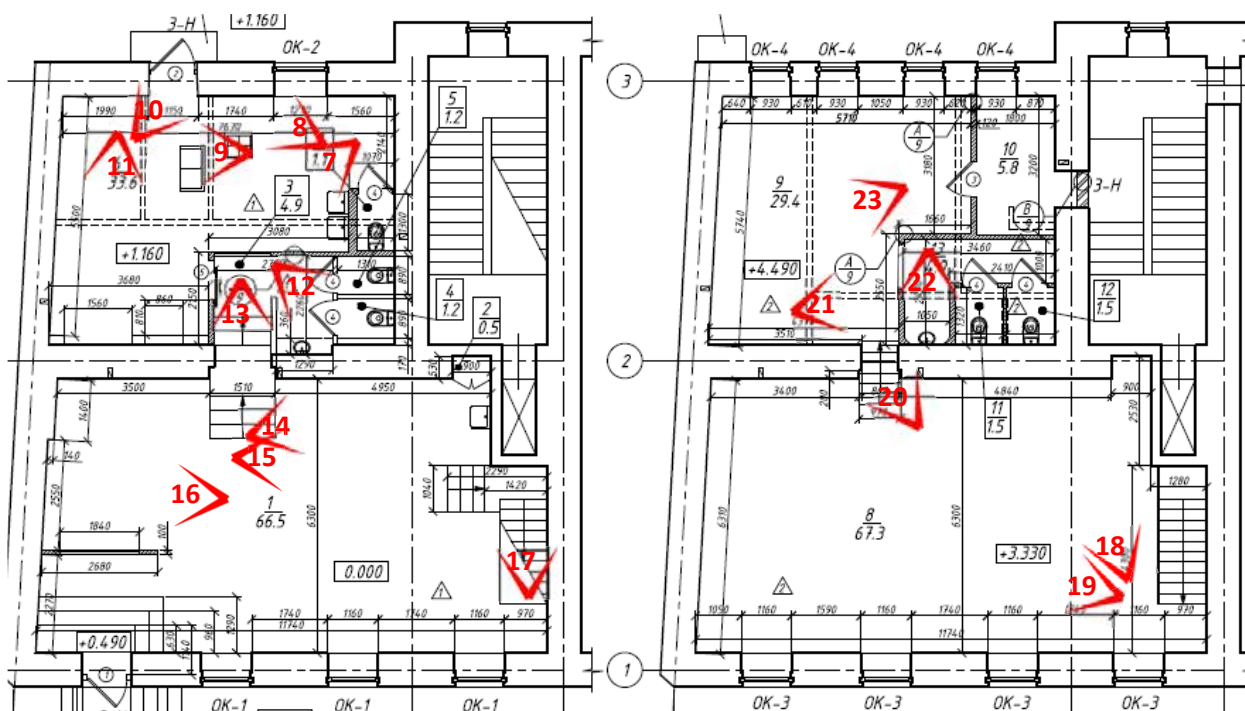


Рисунок 2. Схема фотофиксации на фрагменте плана здания



Фото 1. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

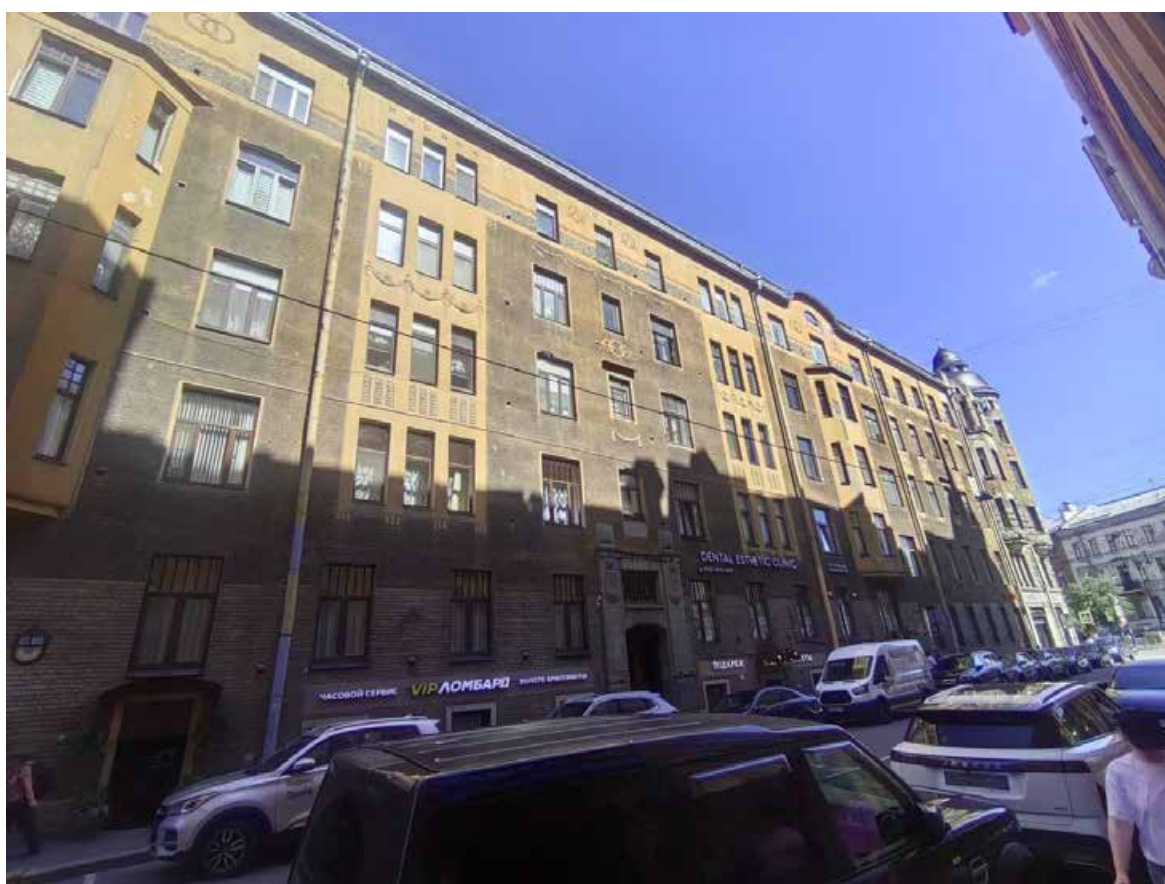


Фото 2. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 3. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 4. Фрагмент дворового фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 5. Фрагмент дворового фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 6. Фрагмент лицевого фасада объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 7. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 8. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 9. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 10. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 11. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 12. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 13. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 14. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 15. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 16. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 17. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 18. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 19. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 20. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 21. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 22. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»



Фото 23. Интерьер пом. 3-Н объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

05.05.2014

№ 215-р

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 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 от 07.11.2016 № 3-10347), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.03.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», 1904-1905 гг., арх. Ф.И. Лидваль, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Конюшенная Большая ул., 19; Вольнский пер., 8, числящийся под номером 1768 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А, согласно приложению №1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А, согласно приложению №2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. 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.

4.3. 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 трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

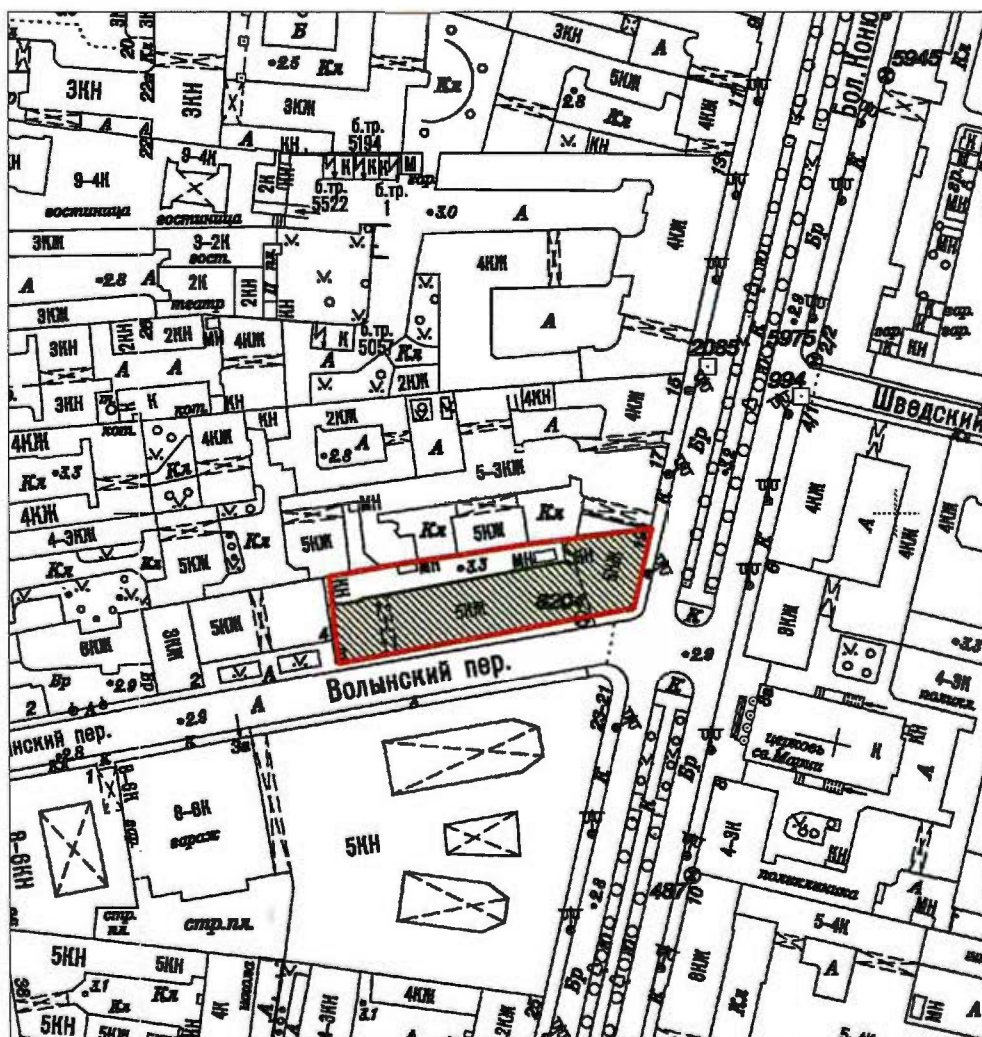
С.В. Макаров

от 05.05.2014 № 215-р

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»,
(далее – объект культурного наследия),

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

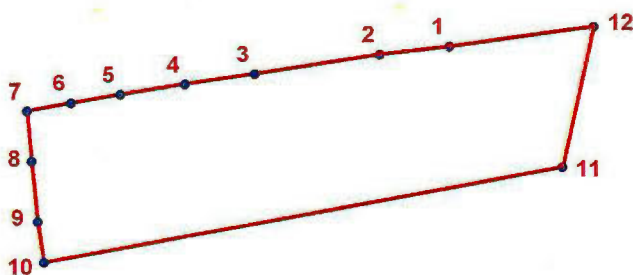
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 5 по границе земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 17, литера А, имеющего кадастровый номер 78:31:0001184:4305, от точки 5 до точки 6 на юго-запад, от точки 6 до точки 9 по фасаду здания, расположенного по адресу: набережная реки Мойки, дом 30, литера А, имеющего кадастровый номер 78:31:0001184:3024, от точки 9 до точки 12 и далее до точки 1 по границе земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А, имеющего кадастровый номер 78:31:0001184:7.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,5930300	114,1135100
2.	94,5918100	114,1030300
3.	94,5888800	114,0842700
4.	94,5872700	114,0738300
5.	94,5857400	114,0641000
6.	94,5844700	114,0566800
7.	94,5832400	114,0501100
8.	94,5756800	114,0508000
9.	94,5665700	114,0516900
10.	94,5604500	114,0525800
11.	94,5749100	114,1304100
12.	94,5960300	114,1350800

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 05.05.2017 № 215-р

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А

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

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

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

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

**Копия решения органа государственной власти об
утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

23.05.2014

№

258-р

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 25.10.2011 №10-713 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М.Н. Н.А. Мельцеров» считать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

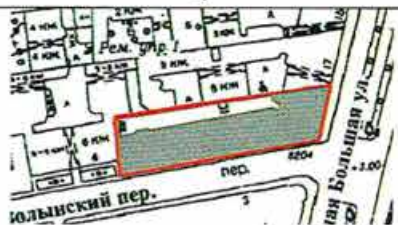
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления организационного
обеспечения, популяризации и
государственного учета
объектов культурного наследия

Г. Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 23.05.2017 № 258-р

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров»
Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А

№	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно - пространственное решение:	Исторические габариты и конфигурация двух корпусов (по Большой Конюшенной ул. и по Волынскому пер.); воротный проезд (по Волынскому пер.); угловой эркер-башня с двухъярусным купольным завершением; эркер (по лицевому фасаду, по Большой Конюшенной ул.); два угловых эркера по лицевому фасаду; два эркера (по лицевому фасаду, по Волынскому пер.); три эркера и лестничный ризалит (по дворовым фасадам); мансардный этаж (по Большой Конюшенной ул. и по Волынскому пер.) - исторические местоположение, габариты и конфигурация; крыши - исторические габариты и конфигурация (скатные);	   

			  
2	Конструктивная система здания:	воротный проезд с плоским перекрытием в западной части фасада по Волынскому пер.	

воротный проезд с плоским перекрытием в западной части фасада по Волынскому пер.

Конструктивная система здания:

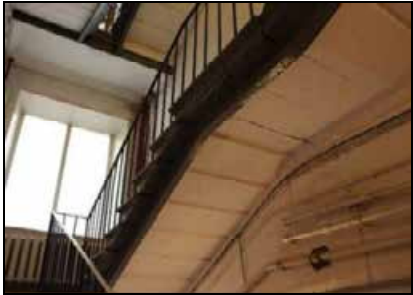
Наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение;

междуэтажные перекрытия – исторические отметки;

парадная лестница 2ЛК (по 10-й оси лицевого фасада по Волынскому пер.) - местоположение, габариты, конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита);

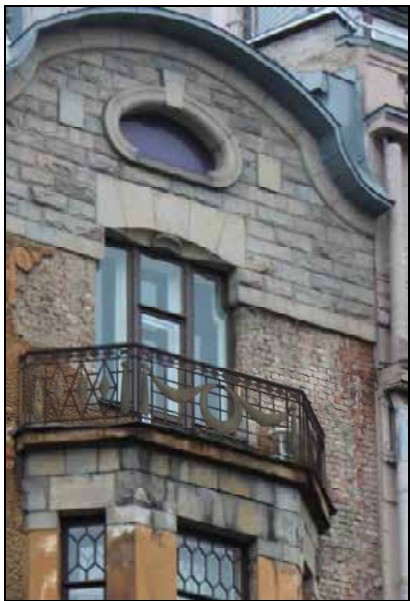
ограждение – габариты, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (пояс волны Витрувия, горизонтальные и вертикальные стойки с круглыми розетками, угловые стойки с розетками в выкружках и угловыми крестоцветами);

		деревянный поручень — материал, профиль; парадная лестница 1ЛК (по крайней оси углового корпуса): местоположение, габариты, конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (белый мрамор с серыми прожилками), с латунными петлями ковродержателя; ограждение — габариты, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (пояс волны Витрувия в верхней части, элементы меандра в нижней, горизонтальные и вертикальные стойки с круглыми вихревыми розетками с наружной стороны, решенными как гладкие патеры с внутренней стороны, в основании маршей — прямоугольные сквозные стойки с овальными розетками в верхней части);	   
--	--	---	---

		в месте крепления ограждений маршей к косоурам – декоративный кованый элемент растительного характера; деревянный поручень – материал, профиль. лестница 5ЛК (корпуса по Волынскому пер.): местоположение, габариты, конструкция (на клепаных косоурах, ступени консольно заделаны в стену), тип и конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – вертикальные стойки, поручень металлический;	    
--	--	--	--

		лестница 4ЛК (корпуса по Волынскому пер.): местоположение, габариты, конструкция (на клепаных косоурах, ступени консольно заделаны в стену), тип и конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – вертикальные стойки с клепаными тетивами по верхнему и нижнему краям; деревянный поручень – материал, профиль.	
3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Лицевой фасад по Большой Конюшенной ул.: материал и характер отделки цоколя – рустованная гранитная плита;	 

		материал и характер отделки фасада – декоративная каменная штукатурка с разделкой под неглубокий руст в уровне 1-го этажа; окол природного камня (руст в технике рваный камень) в уровне 1, 2-го и 3-го этажей, фриз над оконными перемычками 5-го этажа; фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 3-5-го этажей; гладкая штукатурка – в уровне 4-го этажа, фриз над оконными перемычками 2-го этажа; оформление эркера по крайней оси фасада по Большой Конюшенной – основание в виде профилированного валика с угловыми штукатурными рельефными композициями в виде розеток, завитков аканта, переплетающихся гирлянд, междуэтажный штукатурный рельефный фриз с мотивом филенок, пальметт и вертикальных просечек, завершение в виде балкона – местоположение (в уровне 5-го этажа), габариты, конфигурация;	    
--	--	--	--

		ограждение балкона—местоположение, габариты, конфигурация, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический орнамент, центральная композиция в виде стилизованного венка и провисающих гирлянд); карниз с дентикулами под оконными проемами 2-го этажа, материал (природный камень); гладкий штукатурный фриз между 2-м и 3-м этажами; штукатурный рельефный фриз в виде овальных медальонов с лентами и провисающих гирлянд между 4-м и 5-м этажами;	     
--	--	--	--

		дверной проем - местоположение (по 6-й оси), габариты, конфигурация (с полуциркульным завершением), оформление (профилированный наличник, рустованное обрамление, завершение в виде рустованной клинчатой перемычки);	   
		дверной проем - местоположение (по 5-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольный);	
		оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация (с прямоугольным завершением, «пузыреобразной» формы); оконные заполнения — исторические материал и профиль переплетов, рисунок расстекловки, цвет;	

		витринные оконные проемы 1-го этажа – местоположение, габариты, конфигурация; оформление витринных оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники, рустованное обрамление, рельефный орнаментированный фриз – материал (металл), техника исполнения (выколотка), рисунок (пояс из пальчикового орнамента, иоников, розеток); оформление простенков-пилонов, расположенных между витринных окон в уровне 1-го этажа – лепной орнаментированный пояс из спиральных завитков с розетками в центре, стилизованные капители с геометрическим, растительным и зооморфным орнаментом (мотивы стилизованных цветов, изображения белок, дубовые листья, розетки, орнамент «бусы», пальметты, дельфины с процветшими хвостами);	    
--	--	--	--

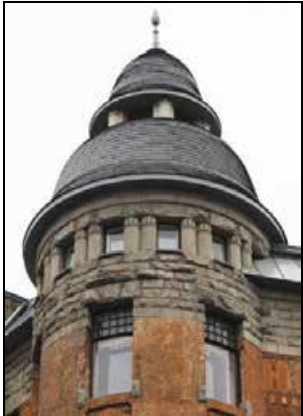
оформление оконных проемов 2-го этажа – рустованное обрамление в технике рваного камня, рельефные маскароны (мужской и женский), в простенках окон, оформленных гладким рустом природного камня;



оформление оконных проемов 3-4-го этажей – без обрамления, со вставками «рваного камня» в нижней части и в межоконных простенках;



		штукатурные композиции в виде восьмигранных щитков в обрамлении гирлянд в подоконных простенках в уровне 4-го этажа; оформление оконных проемов 5-го этажа – верхние перемычки, декорированные вставками из гладкого природного камня с неглубоким рустом, со стилизованными раковинами на срезанных краях; оформление простенков между оконных проемов 5-го этажа - орнамент гладкой штукатурки в виде овалов и гуттов; оформление люкарны – профилированный наличник, замковый камень; венчающий профилированный карниз; щипец по крайней оси фасада – местоположение (над эркером), габариты, конфигурация (с лукообразным завершением), исторический металлодекор: сквозные кованые решетки с меандром над входным проемом по 5-й оси фасада местоположение, габариты;	   
--	--	--	--

		Угловая часть лицевого фасада: материал и характер отделки цоколя –рустованная гранитная плита; материал и характер отделки фасада – декоративная каменная штукатурка с разделкой под неглубокий руст в уровне 1-го этажа; окол природного камня (руст в технике рваный камень) в уровне 2-3-го этажей (оформление двух эркеров углового фасада, фриза над оконными перемычками 5-го этажа, простенков между оконных проемов эркера (по 1-й оси углового фасада), парных полуколонок барабана купольного завершения в первом и втором ярусе); фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 3-5-го этажей; гладкая штукатурка – фриз над оконными перемычками 2-го этажа; оформление углового эркера-башни – основание в виде профилированного валика, завершение в виде двухъярусного купола на барабане – материал окрытия (офактуренный металл стилизованного чешуйчатого рисунка), с небольшим шпилем, завершенным шишкой пинии – материал (металл); оконные проемы угловой части лицевого фасада-местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной (включая витринные) и овальной формы (люкарны));	  
--	--	--	--

		заполнения оконных проемов - историческая конфигурация, рисунок расстекловки, профиль переплетов, цвет; оформление витринных оконных проемов 1-го этажа – аналогично оформлению витринных окон фасада по Большой Конюшенной ул.; оформление оконных проемов 2-го этажа – рустованное обрамление, рельефные женские и мужские маскароны в простенках между оконных проемов; оформление оконных проемов 3-го этажа – рустованное обрамление, рельефный фриз из геометрического орнамента и овальных медальонов, выделенные перемычки оконных проемов из природного камня скальной фактуры; оформление оконных проемов 4-го этажа – лепной орнаментированный декор в межоконных простенках, гранитные вставки по нижним краям оконных проемов;	  
--	--	--	---

оформление оконных проемов 5-го этажа – вставки гранита по нижним углам проемов, выделенные перемычки из рустованного гранита скальной фактуры, декоративные лепные композиции в неглубоких нишках подоконных простенков с овальными розетками, круглыми мелким розетками по углам, соединенными вертикальными просечками;

оформление оконных проемов двух уровней барабана – парные полуколонки со стилизованными рустованными капителями;

оформление оконных проемов эркера угловой части фасада по Волынскому пер. в уровне 5-го этажа – стилизованные угловые трехчетвертные рустованные колонки-бочки, сужающиеся в верхней части, с полусферическими завершениями;



		завершение эркера с металлическим офактуренным окрытием – местоположение, габариты, конфигурация (с переломом); щипец – местоположение (над эркером по угловой части фасада по Волынскому пер.), конфигурация (пологое лукообразное завершение), оформление (два фланкирующих рустованных пилона, профилированный карниз); оформление поля щипца – овальная люкарна в центре, мелкоформатная полигональная кладка из колотого гранита. Лицевой фасад по Волынскому пер.: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита;	   
--	--	--	---

		материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич «кабанчик» в уровне цокольного и 1-го этажей; фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 2-4-го этажей; гладкая штукатурка - в уровне 5-го этажа, фрагменты гладкой штукатурки в уровне 2-4-го этажей; декоративный пояс из мелкоформатной полигональной кладки из колотого гранита. в нижней части межоконных простенков в уровне 5-го этажа, на фасаде брандмауэрной стены; оформление двух эркеров – металлическая клепаная конструкция в основании, штукатурные тяги простого профиля над перемычками оконных проемов 5-го этажа, завершение усеченной вальмовой конфигурации, материал покрытия (металл); оформление скругленных углов воротного проезда рустованной путиловской плитой;	      
--	--	--	---

		дверной проем – местоположение (по 21-й оси, примыкает к угловой части фасада), габариты, конфигурация (прямоугольной формы); деревянное заполнение дверного проема (тонирующее дерево) – дверь одностворчатая, с высокой остекленной фрамугой фигурной расстекловки с фацетным витражом, в нижней части фрамуги глухая вставка с резной геометрической деталью; в нижней части двери – глухая фигурная филленка, верхняя часть остеклена фацетным стеклом геометрической расстекловки; боковые панели дверной коробки в верхней части декорированы каннелированными вставками, в нижней части – резные горящие факелы; проем парадного входа – местоположение (по 10-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы с лучковым завершением); оформление входного проема – в виде портала, боковые рустованные лопатки со вставками грубо околотога гранита разной фактуры в нижней части, с резным декором в виде розеток, каннелированных вставок, поддерживаемых консольными композициями из раковин, фланкированных волютообразными завитками, в завершении – профилированный карниз с поясом «рваного камня», над лопатками два навершия в виде шаров с листьями аканта в нижней части;	  
--	--	--	--

		фигурная табличка над проемом, с надписью «М С М У»; отделка архивольта лучкового завершения проема гладким рустованным камнем; над архивольтом — прямоугольное окно-фрамуга, в обрамлении из плит гладкого рустованного камня; деревянное заполнение входного проема (тонирующее дерево) — габариты, местоположение: дверь двустворчатая, полусветлая, в нижней части глухая филенка, верхняя остеклена (многочастная геометрическая расстекловка), в верхней части — глухая фрамуга лучкового очертания с резной геометрической деталью (ромб); лепной декор в уровне 2-4-го этажей в межоконных простенках окон, сгруппированных по три, на вставках гладкой штукатурки: лучковая деталь в обрамлении гуттов под окнами 2-го этажа; три узкие вертикальные штукатурные филенки с лепными вставками стилизованных цветов под окнами 3-го этажа; горящие факелы с провисающими гирляндами, розетками и лентами между ними под окнами 4-го этажа;	 
--	--	---	---

		оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы); исторический рисунок расстекловки заполнений оконных проемов (многочастная; с фрамугами мелкой геометрической расстекловки), исторический цвет; оформление оконных проемов цокольного этажа – профилированные наличники – материал (известняковая плита); линейные сандрики над двумя оконными проемами в уровне 3-го этажа; лепной и штукатурный декор: фигурные вставки гладкой штукатурки (в том числе со штукатурными филенками, декорированными растительными элементами), фланкированные гуттами – в подоконных простенках 3-го этажа;	     
--	--	---	--

		большие и малые стилизованные картуши в обрамлении растительных гирлянд и волнитообразных завитков; провисающие стилизованные лавровые гирлянды над окнами 4-го этажа; лепные детали в виде провисающей лавровой гирлянды и трех перекрещенных лавровых венков с лентами, нанизанных на тирс – в центральной части фасада в уровне 3-4-го этажей; два фигурных щипца над эркерами лукообразного очертания, с пузыреобразными окнами-люкарнами в тимпанах – габариты, местоположение, конфигурация; декор в тимпанах щипцов и над оконными проемами 5-го этажа: штукатурные тяги простого профиля, имитирующие стилизованную волну над полигональным фризом; пары перекрещенных венков в тимпанах щипцов, венки с двумя гирляндами в межоконных простенках 5-го этажа и подкарнизный пояс мелких вставок грубо околотого камня (в настоящее время окрашены); вставки грубо околотого камня под «пузыреобразным» окном-люкарной (в настоящее время окрашены).	   
--	--	---	--

		Дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; оформление окон цокольного этажа гладкими наличниками путиловской плиты; оконные проемы цокольного - 5-го этажей– местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); исторические рисунок расстекловки и цвет заполнений оконных проемов;	   
--	--	--	--

		оформление оконных проемов 5-го этажа корпуса по Волынскому пер. –штукатурный фриз в виде тяг простого профиля с уступчатым краем в межоконных простенках; оформление стен воротного проезда глазурированным «кабанчиком»; облицовка скругленных углов воротного проезда путиловской плитой; лестничный ризалит корпуса по Большой Конюшенной ул., прямоугольный в плане в уровне 1-го этажа, трапециевидный в плане в уровне 2-5-го этажей, с коническим завершением и круглыми окнами-люкарнами в подкарнизной части – местоположение, габариты, конфигурация; оформление ризалита – декоративный фриз из штукатурных тяг простого профиля с уступчатым краем в подоконных простенках окон-люкарн; венок с двумя гирляндами из мелких вставок грубо околотога камня (в настоящее время окрашены) в подоконном простенке 5-го этажа; венчающий раскрепованный профилированный карниз.	   
--	--	---	--

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	Лестница 5ЛК: исторические дверные деревянные заполнения проемов с историческими дверными коробками с линейными сандриками; лестница 4ЛК: исторические дверные деревянные заполнения проемов с историческими дверными коробками с линейными сандриками и историческими ручками-фалями; парадная лестница 2ЛК (по 10-й оси лицевого фасада по Волынскому пер.): лестница вестибюля со ступенями лещадной плиты; оформление стен вестибюля – лепной фриз из декоративных картушей с пальметтами и растительными элементами;	   
---	---	--	--

		оформление плафона вестибюля – центральная лепная розетка, зеркала в профилированных обрамлениях; декоративное обрамление зеркала – местоположение, габариты, конфигурация, материал (гипс), оформление (в виде портала с полуциркульным фронтоном, профилированный фриз с декором из пальмовых веток, пальметтой в тимпане, боковыми каннелированными пилястрами с капителями композитного ордера, на профилированных базах); покрытие пола вестибюля и площадок лестницы – каменной крошки в технике терраццо шахматного рисунка; парадная лестница 1ЛК корпуса по Большой Конюшенной ул.: вестибюль со ступенями белого с прожилками мрамора; покрытие пола белого с прожилками и серого мрамора геометрического рисунка (шахматный рисунок с бордюром серого мрамора); мраморный плинт по периметру вестибюля; проемы с коробовым завершением;	   
--	--	--	--

		лепной декор стен вестибюля: пояс орнамента «бегущая волна» геральдические композиции с грифонами с процветшими хвостами с многолепестковыми розетками между ними; лепной декор стен лестничной клетки: пояса стилизованного позумента со свисающими кистями; витражные заполнения оконных проемов лестничного ризалита: полихромные, в свинцово-паечной технике, с мелкой геометрической расстекловкой, в латунной оплетке со вставками фактурного стекла; лепной декор лестничных площадок: пояса позумента, над дверными проемами – овальные лежащие медальоны на фоне ложчатого орнамента;	  
--	--	--	--

дверная деревянная коробка
входного проема площадки 4-го
этажа: фланкирующие
полуколонки с полурозетками в
верхней части, увенчанные
каннелированными вставками с
овальными медальонами,
деревянный линейный сандрик;



лепные композиции,
фланкирующие дверные проемы
— овалы медальоны,
вписанные в провисающие
лавровые венки с лентами в
обрамлении позумента;



оформление плафона парадной
лестницы — лепной пояс
овальных розеток, вписанных в
ромбы, с веерными вставками
между ними;
фриз лепного позумента;



		лепное оформление стен и потолка площадки 5-го этажа: лепной пояс овальных розеток, вписанных в ромбы, с веерными вставками между ними и в углах; фриз лепного позумента; деревянное обрамление проема (дверная коробка): фланкирующие полуколонки с полурозетками в верхней части, увенчанные каннелированными вставками с овальными медальонами, деревянный линейный сандрик; исторический осветительный прибор на площадке 5-го этажа: прямоугольный фонарь с латунным каркасом и остеклением молочным стеклом, подвешенный на 4-х фигурных цепях, декорированный акротериями по 4-м углам и провисающими гирляндами между ними.	 
--	--	---	--

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Копия паспорта объекта культурного наследия

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781710992800005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



24.05.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1904-1905 гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 215-р от 05.05.2017 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 215-р от 05.05.2017 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров» Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров» являются: Объемно-пространственное решение: Исторические габариты и конфигурация двух корпусов (по Большой Конюшенной ул. и по Волынскому пер.); воротный проезд (по Волынскому пер.); угловой эркер-башня с двухъярусным купольным завершением; эркер (по лицевому фасаду, по Большой Конюшенной ул.); два угловых эркера по лицевому фасаду; два эркера (по лицевому фасаду, по Волынскому пер.); три эркера и лестничный ризалит (по дворовым фасадам); мансардный этаж (по Большой Конюшенной ул. и по Волынскому пер.) - исторические местоположение, габариты и конфигурация; крыши - исторические габариты и конфигурация (скатные); воротный проезд с плоским перекрытием в западной части фасада по Волынскому пер. Конструктивная система здания: Наружные и внутренние капитальные стены - материал (кирпич), местоположение; междуэтажные перекрытия - исторические отметки; парадная лестница 2ЛК (по 10-й оси лицевого фасада по Волынскому пер.) - местоположение, габариты, конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение - габариты, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (пояс волны Витрувия, горизонтальные и вертикальные стойки с круглыми розетками, угловые стойки с розетками в выкружках и угловыми крестоцветами); деревянный поручень - материал, профиль; парадная лестница 1ЛК (по крайней оси углового корпуса): местоположение, габариты, конструкция (на косоурах), тип и конфигурация (маршевая с поворотом), материал ступеней (белый мрамор с серыми прожилками), с латунными петлями ковродержателя; ограждение - габариты, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (пояс волны Витрувия в верхней части, элементы меандра в нижней, горизонтальные и вертикальные стойки с круглыми вихревыми розетками с наружной стороны, решенными как гладкие патеры с внутренней стороны, в основании маршей - прямоугольные сквозные стойки с овальными розетками в верхней части); в месте крепления ограждений маршей к косоурам - декоративный кованый элемент растительного характера; деревянный поручень - материал, профиль. Лестница 5ЛК (корпуса по Волынскому пер.): местоположение, габариты, конструкция (на клепаных косоурах, ступени консольно заделаны в стену), тип и конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (лещадная плита); ограждение - вертикальные стойки, поручень металлический; лестница 4ЛК (корпуса по Волынскому пер.): местоположение, габариты, конструкция (на клепаных косоурах, ступени консольно заделаны в стену), тип и конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (лещадная плита); ограждение - вертикальные стойки с клепаными тетивами по верхнему и нижнему краям; деревянный поручень - материал, профиль. Объемно-планировочное решение: Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: Лицевой фасад по Большой Конюшенной улице: материал и характер отделки цоколя - рустованная гранитная плита; материал и характер отделки фасада - декоративная каменная штукатурка с разделкой под неглубокий руст в уровне 1-го этажа; окол природного камня (руст в технике рваный камень) в уровне 1, 2-го и 3-го этажей, фриз над оконными перемычками 5-го этажа; фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 3-5-го этажей; гладкая штукатурка - в уровне 4-го этажа, фриз над оконными перемычками 2-го этажа; оформление эркера по крайней оси фасада по Большой Конюшенной - основание в виде профилированного валика с угловыми штукатурными рельефными композициями в виде розеток, завитков аканта, переплетающихся гирлянд, междуэтажный штукатурный рельефный фриз с мотивом филенок, пальметт и вертикальных просечек, завершение в виде балкона - местоположение (в уровне 5-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение балкона - местоположение, габариты, конфигурация, материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический орнамент, центральная композиция в виде стилизованного венка и провисающих гирлянд); карниз с дентикулами под оконными проемами 2-го этажа, материал (природный камень); гладкий штукатурный фриз между 2-м и 3-м этажами; штукатурный рельефный фриз в виде овальных медальонов с лентами и провисающих гирлянд между 4-м и 5-м этажами; дверной проем - местоположение (по 6-й оси), габариты, конфигурация (с полуциркульным завершением), оформление (профилированный наличник, рустованное обрамление, завершение в виде рустованной клинчатой перемычки); дверной проем - местоположение (по 5-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольный); оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация (с прямоугольным завершением, «пузыреобразной» формы); оконные заполнения - исторические материал и профиль переплетов, рисунок расстекловки, цвет; витринные оконные проемы 1-го этажа -

местоположение, габариты, конфигурация; оформление витринных оконных проемов 1-го этажа – профилированные наличники, рустованное обрамление, рельефный орнаментированный фриз – материал (металл), техника исполнения (выколотка), рисунок (пояс из пальчикового орнамента, иоников, розеток); оформление простенков-пилонов, расположенных между витринных окон в уровне 1-го этажа – лепной орнаментированный пояс из спиральных завитков с розетками в центре, стилизованные капители с геометрическим, растительным и зооморфным орнаментом (мотивы стилизованных цветов, изображения белок, дубовые листья, розетки, орнамент «бусы», пальметты, дельфины с процветшими хвостами); оформление оконных проемов 2-го этажа – рустованное обрамление в технике рваного камня, рельефные маскароны (мужской и женский), в простенках окон, оформленных гладким рустом природного камня; оформление оконных проемов 3-4-го этажей – без обрамления, со вставками «рваного камня» в нижней части и в межоконных простенках; штукатурные композиции в виде восьмигранных щитков в обрамлении гирлянд в подоконных простенках в уровне 4-го этажа; оформление оконных проемов 5-го этажа – верхние перемычки, декорированные вставками из гладкого природного камня с неглубоким рустом, со стилизованными раковинами на срезанных краях; оформление простенков между оконных проемов 5-го этажа – орнамент гладкой штукатурки в виде овалов и гуттов; оформление люкарны – профилированный наличник, замковый камень; венчающий профилированный карниз; щипец по крайней оси фасада – местоположение (над эркером), габариты, конфигурация (с лукообразным завершением), исторический металлодекор: сквозные кованые решетки с меандром над входным проемом по 5-й оси фасада местоположение, габариты; Угловая часть лицевого фасада: материал и характер отделки цоколя – рустованная гранитная плита; материал и характер отделки фасада – декоративная каменная штукатурка с разделкой под неглубокий руст в уровне 1-го этажа; окол природного камня (руст в технике рваный камень) в уровне 2-3-го этажей (оформление двух эркерных углового фасада, фриза над оконными перемычками 5-го этажа, простенков между оконных проемов эркера (по 1-й оси углового фасада), парных полуколонн барабана купольного завершения в первом и втором ярусе); фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 3-5-го этажей; гладкая штукатурка – фриз над оконными перемычками 2-го этажа; оформление углового эркера-башни – основание в виде профилированного валика, завершение в виде двухъярусного купола на барабане – материал окрытия (офактуренный металл стилизованного чешуйчатого рисунка), с небольшим шпилем, завершенным шишкой пинии – материал (металл); оконные проемы угловой части лицевого фасада – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной (включая витринные) и овальной формы (люкарны); заполнения оконных проемов – историческая конфигурация, рисунок расстекловки, профиль переплетов, цвет; оформление витринных оконных проемов 1-го этажа – аналогично оформлению витринных окон фасада по Большой Конюшенной ул.; оформление оконных проемов 2-го этажа – рустованное обрамление, рельефные женские и мужские маскароны в простенках между оконных проемов; оформление оконных проемов 3-го этажа – рустованное обрамление, рельефный фриз из геометрического орнамента и овальных медальонов, выделенные перемычки оконных проемов из природного камня скальной фактуры; оформление оконных проемов 4-го этажа – лепной орнаментированный декор в межоконных простенках, гранитные вставки по нижним краям оконных проемов; оформление оконных проемов 5-го этажа – вставки гранита по нижним углам проемов, выделенные перемычки из рустованного гранита скальной фактуры, декоративные лепные композиции в неглубоких нишах подоконных простенков с овальными розетками, круглыми мелким розетками по углам, соединенными вертикальными просечками; оформление оконных проемов двух уровней барабана – парные полуколонки со стилизованными рустованными капителями; оформление оконных проемов эркера угловой части фасада по Волинскому пер. в уровне 5-го этажа – стилизованные угловые трехчетвертные рустованные колонки-бочки, сужающиеся в верхней части, с полусферическими завершениями; завершение эркера с металлическим офактуренным окрытием – местоположение, габариты, конфигурация (с переломом); щипец – местоположение (над эркером по угловой части фасада по Волинскому пер.), конфигурация (пологое лукообразное завершение), оформление (два фланкирующих рустованных пилона, профилированный карниз); оформление поля щипца – овальная люкарна в центре, мелкоформатная полигональная кладка из колотого гранита. Лицевой фасад по Волинскому пер.: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита; материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич «кабанчик» в уровне цокольного и 1-го этажей; фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 2-4-го этажей; гладкая штукатурка – в уровне 5-го этажа, фрагменты гладкой штукатурки в уровне 2-4-го этажей; декоративный пояс из мелкоформатной полигональной кладки из колотого гранита. в нижней части межоконных простенков в уровне 5-го этажа, на фасаде брандмауэрной стены; оформление двух эркерных –

металлическая клепаная конструкция в основании, штукатурные тяги простого профиля над перемычками оконных проемов 5-го этажа, завершение усеченной вальмовой конфигурации, материал покрытия (металл); оформление скругленных углов воротного проезда рустованной путиловской плитой; дверной проем – местоположение (по 21-й оси, примыкает к угловой части фасада), габариты, конфигурация (прямоугольной формы); деревянное заполнение дверного проема (тонирующее дерево) – дверь одностворная, с высокой остекленной фрамугой фигурной расстекловки с фацетным витражом, в нижней части фрамуги глухая вставка с резной геометрической деталью; в нижней части двери – глухая фигурная филенка, верхняя часть остеклена фацетным стеклом геометрической расстекловки; боковые панели дверной коробки в верхней части декорированы каннелированными вставками, в нижней части – резные горящие факелы; проем парадного входа – местоположение (по 10-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы с лучковым завершением); оформление входного проема – в виде портала, боковые рустованные лопатки со вставками грубо околотого гранита разной фактуры в нижней части, с резным декором в виде розеток, каннелированных вставок, поддерживаемых консольными композициями из раковин, фланкированных волютообразными завитками, в завершении – профилированный карниз с поясом «рваного камня», над лопатками два навершия в виде шаров с листьями аканта в нижней части; фигурная табличка над проемом, с надписью «М С М У»; отделка архивольты лучкового завершения проема гладким рустованным камнем; над архиволтом – прямоугольное окно-фрамуга, в обрамлении из плит гладкого рустованного камня; деревянное заполнение входного проема (тонирующее дерево) – габариты, местоположение: дверь двустворчатая, полусветлая, в нижней части глухая филенка, верхняя остеклена (многочастная геометрическая расстекловка), в верхней части – глухая фрамуга лучкового очертания с резной геометрической деталью (ромб); лепной декор в уровне 2-4-го этажей в межоконных простенках окон, сгруппированных по три, на вставках гладкой штукатурки: лучковая деталь в обрамлении гуттов под окнами 2-го этажа; три узкие вертикальные штукатурные филенки с лепными вставками стилизованных цветов под окнами 3-го этажа; горящие факелы с провисающими гирляндами, розетками и лентами между ними под окнами 4-го этажа; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы); исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов (многочастная; с фрамугами мелкой геометрической расстекловки), исторический цвет; оформление оконных проемов цокольного этажа – профилированные наличники – материал (известняковая плита); линейные сандрики над двумя оконными проемами в уровне 3-го этажа; лепной и штукатурный декор: фигурные вставки гладкой штукатурки (в том числе со штукатурными филенками, декорированными растительными элементами), фланкированные гуттами – в подоконных простенках 3-го этажа; большие и малые стилизованные картуши в обрамлении растительных гирлянд и волютообразных завитков; провисающие стилизованные лавровые гирлянды над окнами 4-го этажа; лепные детали в виде провисающей лавровой гирлянды и трех перекрещенных лавровых венков с лентами, нанизанных на тирс – в центральной части фасада в уровне 3-4-го этажей; два фигурных шипца над эркерами лукообразного очертания, с пузыреобразными окнами-люкарнами в тимпанах – габариты, местоположение, конфигурация; декор в тимпанах шипцов и над оконными проемами 5-го этажа: штукатурные тяги простого профиля, имитирующие стилизованную волну над полигональным фризом; пары перекрещенных венков в тимпанах шипцов, венки с двумя гирляндами в межоконных простенках 5-го этажа и подкарнизный пояс мелких вставок грубо околотого камня (в настоящее время окрашены); вставки грубо околотого камня под «пузыреобразным» окном-люкарной (в настоящее время окрашены). Дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – путиловская плита; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка; оформление окон цокольного этажа гладкими наличниками путиловской плиты; оконные проемы цокольного – 5-го этажей – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); исторический рисунок расстекловки и цвет заполнения оконных проемов; оформление оконных проемов 5-го этажа корпуса по Волинскому пер. – штукатурный фриз в виде тяг простого профиля с уступчатым краем в межоконных простенках; оформление стен воротного проезда глазурированным «кабанчиком»; облицовка скругленных углов воротного проезда путиловской плитой; лестничный ризалит корпуса по Большой Конюшенной ул., прямоугольный в плане в уровне 1-го этажа, трапециевидный в плане в уровне 2-5-го этажей, с коническим завершением и круглыми окнами-люкарнами в подкарнизной части – местоположение, габариты, конфигурация; оформление ризалита – декоративный фриз из штукатурных тяг простого профиля с уступчатым краем в подоконных простенках окон-люкарн; венок с двумя гирляндами из мелких вставок грубо околотого камня (в настоящее время окрашены) в подоконном простенке 5-го этажа; венчающий раскрепованный профилированный карниз. Декоративно-художественное оформление интерьеров: Лестница 5ЛК: исторические дверные деревянные заполнения проемов с

историческими дверными коробками с линейными сандриками; лестница 4ЛК: исторические дверные деревянные заполнения проемов с историческими дверными коробками с линейными сандриками и историческими ручками-фалями; парадная лестница 2ЛК (по 10-й оси лицевого фасада по Волинскому пер.): лестница вестибюля со ступенями лещадной плиты; оформление стен вестибюля – лепной фриз из декоративных картушей с пальметтами и растительными элементами; оформление плафона вестибюля – центральная лепная розетка, зеркала в профилированных обрамлениях; декоративное обрамление зеркала – местоположение, габариты, конфигурация, материал (гипс), оформление (в виде портала с полуциркульным фронтоном, профилированный фриз с декором из пальмовых веток, пальметтой в тимпане, боковыми каннелированными пилястрами с капителями композитного ордера, на профилированных базах); покрытие пола вестибюля и площадок лестницы – каменной крошки в технике терраццо шахматного рисунка; парадная лестница 1ЛК корпуса по Большой Конюшенной ул.: вестибюль со ступенями белого с прожилками мрамора; покрытие пола белого с прожилками и серого мрамора геометрического рисунка (шахматный рисунок с бордюром серого мрамора); мраморный плинт по периметру вестибюля; проемы с коробовым завершением; лепной декор стен вестибюля: пояс орнамента «бегущая волна» геральдические композиции с грифонами с процветшими хвостами с многолепестковыми розетками между ними; лепной декор стен лестничной клетки: пояса стилизованного позумента со свисающими кистями; витражные заполнения оконных проемов лестничного ризалита: полихромные, в свинцово-паечной технике, с мелкой геометрической расстекловкой, в латунной оплетке со вставками фактурного стекла; лепной декор лестничных площадок: пояса позумента, над дверными проемами – овальные лежащие медальоны на фоне ложчатого орнамента; дверная деревянная коробка входного проема площадки 4-го этажа: фланкирующие полуколонки с полурозетками в верхней части, увенчанные каннелированными вставками с овальными медальонами, деревянный линейный сандрик; лепные композиции, фланкирующие дверные проемы – овальные медальоны, вписанные в провисающие лавровые венки с лентами в обрамлении позумента; оформление плафона парадной лестницы – лепной пояс овальных розеток, вписанных в ромбы, с веерными вставками между ними; фриз лепного позумента; лепное оформление стен и потолка площадки 5-го этажа: лепной пояс овальных розеток, вписанных в ромбы, с веерными вставками между ними и в углах; фриз лепного позумента; деревянное обрамление проема (дверная коробка): фланкирующие полуколонки с полурозетками в верхней части, увенчанные каннелированными вставками с овальными медальонами, деревянный линейный сандрик; исторический осветительный прибор на площадке 5-го этажа: прямоугольный фонарь с латунным каркасом и остеклением молочным стеклом, подвешенный на 4-х фигурных цепях, декорированный акротериями по 4-м углам и провисающими гирляндами между ними.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М. Н. и Н. А. Мельцеров»" № 258-р от 23.05.2017 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

7

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



25 . 11 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

Зубченко
(должность)

Зубченко Зубченко А.Д.
(подпись) (Ф.И.О.) 20 24 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Центрального района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

О.А. Баталова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 083DF1F5AC76156685B2CD96820F4B49
Владелец Баталова Ольга Александровна
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

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
№01-21-503/24-0-1 от 01.04.2024

ремонт и приспособление для современного использования помещения 3-Н

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 «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»
(основание: распоряжение КГИОП от 05.05.2017 № 215-р)

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)							
191186, Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Большая Конюшенная улица	д.	19/8	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): Договор аренды от 28.12.2020 № 17/78-2020 с допсоглашением от 25.10.2021

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

Адрес места нахождения:

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

353924, г. Новороссийск

(населенный пункт)

ул./пр.	Дзержинского проспект							д.	232			лит.	-	офис/кв.			101
ИНН	2	3	1	5	0	6	4	5	2	7	8	4					
ОГРН/ОГРНИП	3	2	1	2	3	7	5	0	0	3	5	2	7	0	0		
Ответственный представитель:					Нескоромных Юлия Семеновна												
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																	
Контактный телефон:					8(911) 003 21 11												
Адрес электронной почты:					y.neskoromnyh@proekt1.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:

Границы территории объекта культурного наследия «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» утвержден распоряжением КГИОП от 23.05.2017 № 258-р

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 «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» утвержден распоряжением КГИОП от 23.05.2017 № 258-р

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	2. Этап в процессе 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. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

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 на ремонт и приспособление для современного использования помещения 3-Н 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 приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки 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:

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».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

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 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 экспертизе 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:

**Ведущий специалист отдела
Центрального района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Петрушевская Елена
Валентиновна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» 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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист 1, всего листов 2

Дата: 20 Марта 2009 г.Кадастровый номер: 48:31:1184:7:3:18

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) -

1. Описание объекта недвижимости

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: цокольный-11.3. Общая площадь помещения: 228.3 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Санкт-Петербург</i>	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	<i>Внутригородская территория города федерального значения</i>
	наименование	-
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Санкт-Петербург</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Б.Конюшенная</i>
Номер дома	<i>19/8</i>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>3-Н</i>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения: нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: -

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: -

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

48:1184:7:3:1, 48:1184:7:3:121.10. Примечание: Наружные границы строения не изменились.

В связи с самовольно выполненной перепланировкой, наличием внутреннего сообщения ранее учтенный ВОН 3-Н, кадастр. номер 78:1184:7:3:1, ВОН 16-Н, кадастр. номер 78:1184:7:3:12 объединены в единое помещение, присвоен номер 3-Н. Суммарная площадь увеличилась на 0,5 кв.м. Технологических помещений, обслуживающих дом в пом. 3-Н нет. Наружные границы пом. 3-Н остались в границах ранее учтенных ВОН 3-Н и 16-Н.

1.11. ГУП «ГУИОН»

(наименование органа или организации)

Свидетельство серия РН-1 №000153, запис в реестре аккредитованных организаций за № 254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга
Т.И. Латникова

М.П.

03 АПР 2009

200 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ИПБ Центрального района

Чаузова Г.С.

Ф.И.О.

М.П.

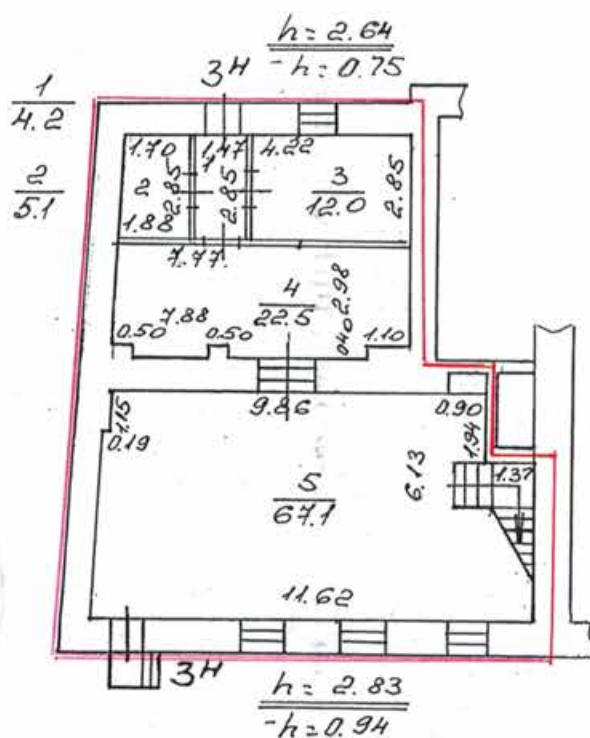
20 Марта 2009 г.

Кадастровый номер: 48:31:1184:4:3:18

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) -

2. План расположения помещения на этаже

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



— границы об

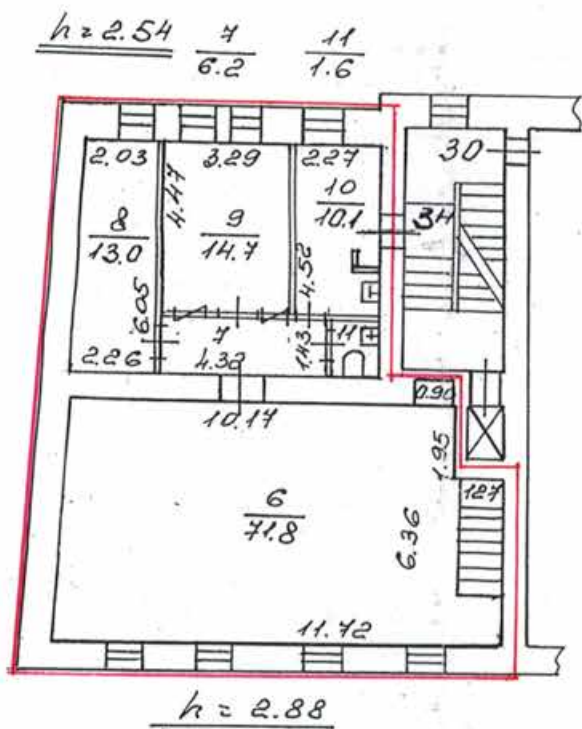
Масштаб 1:200

И ПАСПОРТ
ния

Лист 2, всего листов 2

ПЛАН 1 ЭТАЖА

Перепланировка самовольная/утвержд.
№ пом. (части): 34
Основание: акт прием. не предв.
Границы объекта изменены/не изменены
« 24 » 02 2009 г.
Исполнитель: Генерал



екта

Комитет по земельным
ресурсам и
землеустройству Санкт-
Петербурга

М.П. " " 200 г.

Т.И. Латникова
03 АПР 2009

Начальник филиала ГУП
«Г.И.О.Н.»
НИИ Центрального района

Чайкова Г.С.)

подпись

М.П. 20 Марта 2009 г.

Генеральный директор

Прошнуровано,
пронумеровано,
скреплено печатью
«два» листов
«10 03» 2009 г.
Начальник филиала
ГУП «ГУИОН» ГУИБ
Петродворского района
М.П. С.В. Сидорова



Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»



Филиал ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

город (пос.) Санкт-Петербург
район Центральный
улица (пер.) Большая Конюшенная улица
дом 19/8, литера А, пом. 3-Н
Инв. № 184/21

Перепланировка	самовольная/утвержд.
№ пом. (части):	<u>34</u>
Основание:	<u>ош прилм. не продлб.</u>
Границы объекта изменены /не изменены	
« <u>27</u> » <u>02</u> 200 <u>9</u> г.	
Исполнитель:	<u>Гашов</u>

г. Санкт-Петербург
2009 г.

(реестровый №) Фонд

[illegible]

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая			
1829	1829	1422	407					
В т.ч. литера А		1394						

III. Благоустройство здания – кв. м

	228,3	Водопровод	
	228,3	Канализация	
	228,3	от ТЭЦ	
		от групповой (квартирной) котельной	
		от собственной котельной	
		от АГВ	
		печное	
	228,3	горячее водоснабжение от электроводогрея	
		с централизованным горячим водоснабжением	
		с газовыми колонками	
		с дровяными колонками	
		централизованное	
		Жидким газом	
	228,3	Электроснабжение	
		пассажирские	
		Грузовые	

IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
------------	---------

Использование магазин-салон

Количество мест (мощность) Общая площадь литеры А – 6465,7 кв.м.

а) Пом. 3-Н

б) Общая площадь – 228,3 кв.м.

B)

Г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т. п.)

[illegible]

Литера А

Год постройки 1904

Число этажей

6(5-6 в т.ч.
манс.), цок.,
подвал

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению (гр.7 х гр.8 / 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бутовый ленточный	Глубокие трещины, следы увлажнений	12		12		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Отслоение штукатурки	21		21		
	б) перегородки	Деревянные, гипсокартонные						
3	Перекрытия	чердачное	Ощутимая зыбкость, диагональные трещины	10		10		
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	Кровля из оцинкованной стали по деревянным стропилам	Неплотности фальцев	2		2		
5	Полы	Напольная плитка, линолеум	Стертости в ходовых частях	10		10		
6	Проемы	оконные	Неплотный притвор,	10		10		
		дверные						
7	Внутренняя отделка	Стены - гипрок, окраска, Потолок - подшивной	Незначительное потемнение окрасочного слоя	11		11		
8	Санитарно электротехнич. устройства	Отопление	От ТЭЦ	19	-13,5	5,5		
		Водопровод	От городской сети					
		Канализация	Сброс в городскую сеть					
		Гор. водоснаб.	От электроводогрея – 3,9					
		Ванны	Нет					
		Электроосвещен.	Скрытая проводка					
		Радио, телевид.	Нет - 0,3					
		Телефон	АТС					
		Вентиляция	Естественная					
		Лифты	Нет - 6,2					
		Газоснабжение	Нет – 3,1					
9	Прочие работы	Лестницы плитные по мет.косоурам	Сколы в ступенях	5		5		

Итого: 100 X 86,5

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)X100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 35 \%$$

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :							Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Пом.3-Н	28	29с	М³	25.9	0,87	0,93						20,98	996	20896	35	13582
ИТОГО:															22440		14586

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действи- тельная	восстановит.	действи- тельная	восстановит.	действи- тельная	восстано- вит.	действит.
1969	20896	13582					20896	13582

“ 20 “ 03 20 09 г. Исполнитель Попкова В.Н.

“ 20 “ 03 20 09 г. Проверил Фомченко Л.В.

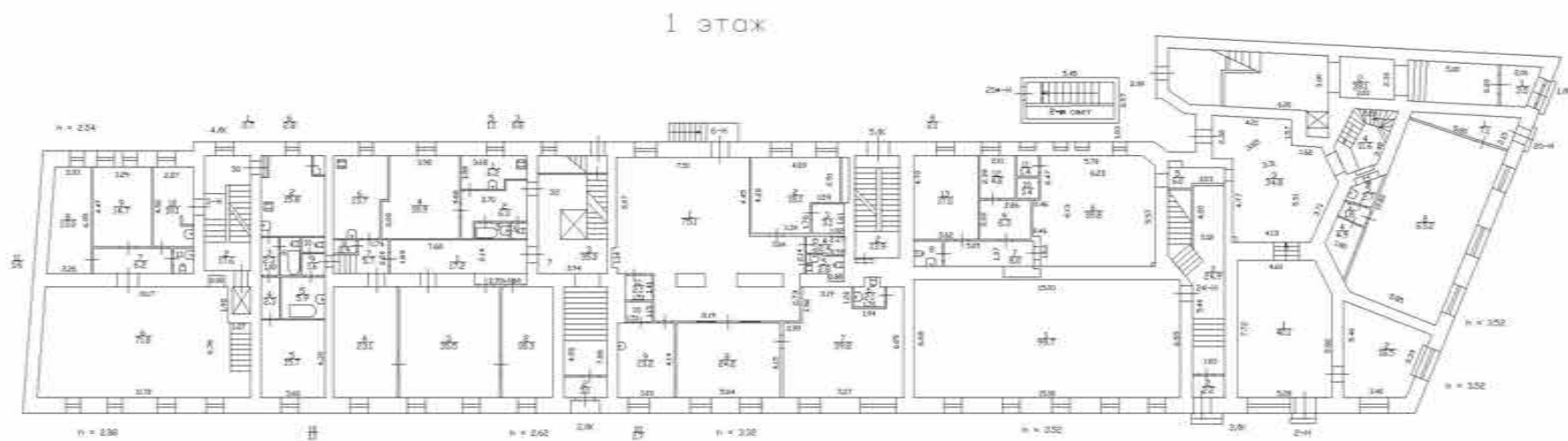
“ 20 “ 03 20 09 г. Начальник ф-ла Чаузова Г.С.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Прошнуровано,
пронумеровано,
скреплено печатью
сеп 16 листов
«20» 03 2009 г.
Начальник филиала
ГУП «ЛУИОН» ИИБ
Центрального района
г. Санкт-Петербург





Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

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

«13» августа 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации

ООО «Проект 1»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ МКРФ 24424 от 06.06.2024г составили настоящий акт на предмет 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:

**Объект культурного наследия регионального значения культурного наследия
регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» по адресу: г. Санкт-Петербург,
Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А**

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Санкт-Петербург

(город)

Большая Конюшенная
улица

д. 19/8 лит. А

I. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

В 1896 г. домовладение на Большой Конюшенной улице, 19/8, перешло его вдове М.Н. Мельцер (дочери Н.Ф. Штанге). В начале 1900-х гг. ее сын, инженер-электротехник Н.А. Мельцер, ликвидировал остатки бронзового производства на участке. На месте особняка и мастерских решено было возвести доходный дом. Выбор заказчицы пал на перспективного архитектора Федора Ивановича Лидваля, который заканчивал возведение большого доходного дома Лидваля на Каменноостровском проспекте, 1-3, и начинал работы по дому Шведской церкви на Малой Конюшенной ул., 3. Проект дома М.Н. Мельцер подписан Ф.И. Лидвалем 20 февраля 1904 г. и утвержден Городской управой 8 апреля.

В 1920-х гг. здесь располагался Государственный трест ленинградских металлопромышленных заводов массового производства "ТРЕМАСС". Тогда же в доме №19/8 жил будущий композитор и дирижёр П.А. Марсель. С 1929 г. до своей смерти в 1939 г. здесь жил художник А.А. Рылов. В 1950-х гг. здесь жил литературовед Н. К. Пиксанов, создавший фундаментальные труды по истории русской литературы XVIII-XIX вв. В 1985 г. на фасаде здания была установлена посвящённая художнику Рылову памятная доска.

На рубеже XX и XXI вв. помещения дома №19/8 занимали мастерская по ремонту крупногабаритных часов, антикварный магазин, ювелирный салон, офис банка.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения).

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное.

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Ленточные бутовые, по визуальному осмотру стен и цоколя деформаций не имеется, состояние работоспособное.

в) Цоколи и отмостки около них:

В облицовке цоколя использован гранит. По Волынскому переулку – Путиловская плита

г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Кирпичные - состояние удовлетворительное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

крыша: пространство центральной галереи перекрыто двускатным световым фонарем, образованным металлическими фермами; корпуса имеют металлическую по деревянным стропилам, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Отсутствуют

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасад по Волынскому пер. решен на 23 оконные оси, акцентирован

двумя эркерами (3-4 этажи), завершенными балконами с кованой решеткой ограждения. В декоративном оформлении использованы следующие элементы: лопатки, наличники, декоративные клинчатые перемычки, штукатурный фриз, медальоны, гирлянды и др., дверной проем оформлен порталом.

Материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич «кабанчик» в уровне цокольного и 1-го этажей. Фактурная штукатурка «внабрызг» в уровне 2-4-го этажей; гладкая штукатурка - в уровне 5-го этажа, фрагменты гладкой штукатурки в уровне 2-4-го этажей; декоративный пояс из мелкоформатной полигональной кладки из колотого гранита. В нижней части межоконных простенков в уровне 5-го этажа, на фасаде брандмауэрной стены; оформление двух эркеров – металлическая клепаная конструкция в основании, штукатурные тяги простого профиля над перемычками оконных проемов 5-го этажа, завершение усеченной вальмовой конфигурации, материал покрытия (металл);

Оформление входного проема по 10-й оси – в виде портала, боковые рустованные лопатки со вставками грубо околотого гранита разной фактуры в нижней части, с резным декором в виде розеток, каннелированных вставок, поддерживаемых консольными композициями из раковин, фланкированных волютообразными завитками, в завершении - профилированный карниз с поясом «рваного камня», над лопатками два навершия в виде шаров с листьями аканта в нижней части;

Фигурная табличка над проемом, с надписью «М С М У»;

два фигурных щипца над эркерами лукообразного очертания, с пузыреобразными окнами-люкарнами в тимпанах.

Дворовой фасад:

материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;

оформление окон цокольного этажа гладкими наличниками путиловской плиты;

оформление стен воротного проезда глазурированным «кабанчиком»; облицовка скругленных углов
воротного проезда путиловской плитой;

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное.

б) Перекрытия:

Междуэтажные и чердачные – бетонные по металлическим балкам.

в) Полы:

полы: керамическая плитка по бетонной плите;

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены кирпичные оштукатуренные, окрашенные, состояние удовлетворительное.

д) Столбы, колонны:

-

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Окна: лицевой фасад по Волынскому переулку. – в уровне цокольного этажа окна оформлены профилированными наличниками – материал (известняковая плита);

Оконные проёмы прямоугольные с историческим рисунком (многочастная; с фрамугами мелкой геометрической расстекловки)

Над эркером окна-люкарны в тимпанах;

ж) Лестницы и крыльца:

Между дворовой и лицевой частью в пределах помещения выполнены лестницы прямые без косоуров (собраны на кирпичном основании), отделка ступеней – дерево.

Между уровнями (цокольный этаж и первый этаж) помещения выполнена лестница из металлокаркаса по металлическим косоурам, ступени, поворотная площадки отделаны негорючим ламинатом.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

оформление оконных проемов 5-го этажа – вставки гранита по нижним углам проемов, выделенные перемиčky из рустованного гранита скальной фактуры, декоративные лепные композиции в неглубоких нишах подоконных простенков с овальными розетками, круглыми мелким розетками по углам, соединенными вертикальными просечками;

оформление оконных проемов двух уровней барабана – парные полуколонки со стилизованными рустованными капителями;

оформление оконных проемов эркера угловой части фасада по Волынскому пер. в уровне 5-го этажа – стилизованные угловые трехчетвертные рустованные колонки-бочки, сужающиеся в верхней части, с полусферическими завершениями;

декоративный пояс из мелкоформатной полигональной кладки из колотого гранита. В нижней части межоконных простенков в уровне 5-го этажа, на фасаде брандмауэрной стены; проем парадного входа – местоположение (по 10-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы с лучковым завершением); оформление входного проема – в виде портала, боковые рустованные лопатки со вставками грубо околото гранита разной фактуры в нижней части, с резным декором в виде розеток, каннелированных вставок, поддерживаемых консольными композициями из раковин, фланкированных волютообразными завитками, в завершении - профилированный карниз с поясом «рваного камня», над лопатками два навершия в виде шаров с листьями аканта в нижней

части; отделка архивольта лучкового завершения проема гладким рустованным камнем; над архивольтом – прямоугольное окно-фрамуга, в обрамлении из плит гладкого рустованного камня; лепной декор в уровне 2-4-го этажей в межоконных простенках окон, сгруппированных по три, на вставках гладкой штукатурки: горящие факелы с провисающими гирляндами, розетками и лентами между ними под окнами 4-го этажа; штукатурные тяги простого профиля, имитирующие стилизованную волну над полигональным фризом в уровне оконных проёмов 5-го этажа.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует.

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Проектом предусматривается проведение работ по ремонту приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»

Перечень планируемых мероприятий:

- Сохранение выполненных работ в части перепланировки помещения (перегородки, отделка стен, перегородок, потолков, закладки проема на 1-ом этаже на лестничную клетку)
- Замена оконных заполнений с установкой деревянных по аналогии с историческими по оси 1 (лицевой фасад со стороны Виленского переулка).
- Замена оконных заполнений с установкой металлопластиковых окрашенных в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Замена входных дверных заполнений с установкой деревянного по аналогии с историческим со стороны Волынского переулка, а также металлического, окрашенного в исторический цвет со стороны дворового фасада.
- Установка козырьков из металлокаркаса с покрытием металлическим листом.
- Установка ограждения входной группы (приямка) из полированной нержавеющей стали.
- Установка 2-х кондиционеров на дворовом фасаде в декоративном коробе (из металлоконструкций с окраской в цвет фасада)
- Установка воздухозаборной решетки и вентиляционной трубы на дворовом фасаде с окраской в цвет фасада.

II. Выводы: **Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.**

III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Руководитель организации

ООО «Проект 1»

Маштаков А.А.

Главный архитектор проекта

Лошак П.В.

Главный инженер проекта

Прядченко И.С.

(Подпись)

(Ф. И. О. полностью)

(Подпись)

(Ф. И. О. полностью)

(Подпись)

(Ф. И. О. полностью)

Место печати



Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договор аренды



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.09.2024, поступившего на рассмотрение 11.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228	
Номер кадастрового квартала:		78:31:0001184	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:31:1184:7:87:18	
Местоположение:		Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 19/8, литера. А, пом. 3-Н	
Площадь, м2:		228.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1, Цокольный этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		35808520.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:31:0001184:3007	
Виды разрешенного использования:		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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Михлин Александр Леонидович	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Михлин Александр Леонидович, 05.07.1978, гор.Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 115-487-670 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 16 №656678, выдан 18.11.2016, Миграционным пунктом № 9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г.Санкт-Петербурга A8808808@gmail.com, 194356, Санкт-Петербург г, ул. Асафьева, д. 3, к. 1, кв. 110
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 78:31:0001184:4228-45/051/2020-5 06.11.2020 12:25:33
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 19.10.2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.04.2021 10:00:36
	номер государственной регистрации:		78:31:0001184:4228-78/011/2021-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.04.2021 28.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Зубченко Анжелика Дмитриевна, 26.11.1971, п.Билибино Билибинского района Магаданской обл., Российская Федерация, СНИЛС 006-375-756 51 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 16 №601271, выдан 22.12.2016, Отделением в Южном округе г.Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в г.Новороссийске
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 9	
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 17/78-2020, выдан 28.12.2020
			Соглашение к договору аренды от 28.12.2020 г. № 17/78-2020, № 1, выдан 25.10.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Аброян Антон Измайлович 17.03.1972
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 78:31:0001184:4228-78/011/2020-4 08.10.2020 14:05:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	07.04.2021 10:00:36
		номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4228-78/011/2021-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.04.2021 28.12.2025

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9

13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883

Кадастровый номер: 78:31:0001184:4228

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Зубченко Анжелика Дмитриевна, 26.11.1971, п.Билибино Билибинского района Магаданской обл., Российская Федерация, СНИЛС 006-375-756 51 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 16 №601271, выдан 22.12.2016, Отделением в Южном округе г.Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в г.Новороссийске
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 17/78-2020, выдан 28.12.2020 Соглашение к договору аренды от 28.12.2020 г. № 17/78-2020, № 1, выдан 25.10.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	01.07.2021 11:36:16
	номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4228-78/011/2021-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.07.2021 по 08.04.2025 на 4 года с подписанием
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЭНЧИК", ИНН: 7813650978, ОГРН: 1217800026355
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 08.04.2021 Соглашение к договору аренды от 28.12.2020 г. № 17/78-2020, № 1, выдан 25.10.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 9	
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	13.01.2021 21:09:52	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001184:4228-78/083/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.01.2021 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Михлин Александр Леонидович, 05.07.1978, гор.Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 115-487-670 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4016 №656678, выдан 18.11.2016, миграционным пунктом №9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г.Санкт-Петербурга г. Санкт-Петербург, Асафьева, д.3, к.1, кв. 110	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления недвижимым имуществом, выдан 28.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 28.12.2020 Савельевой Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Кульша Виктории Казимировны 78/346-н/78-2020-7-178	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 9	
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	15.02.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0140/2010-128
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

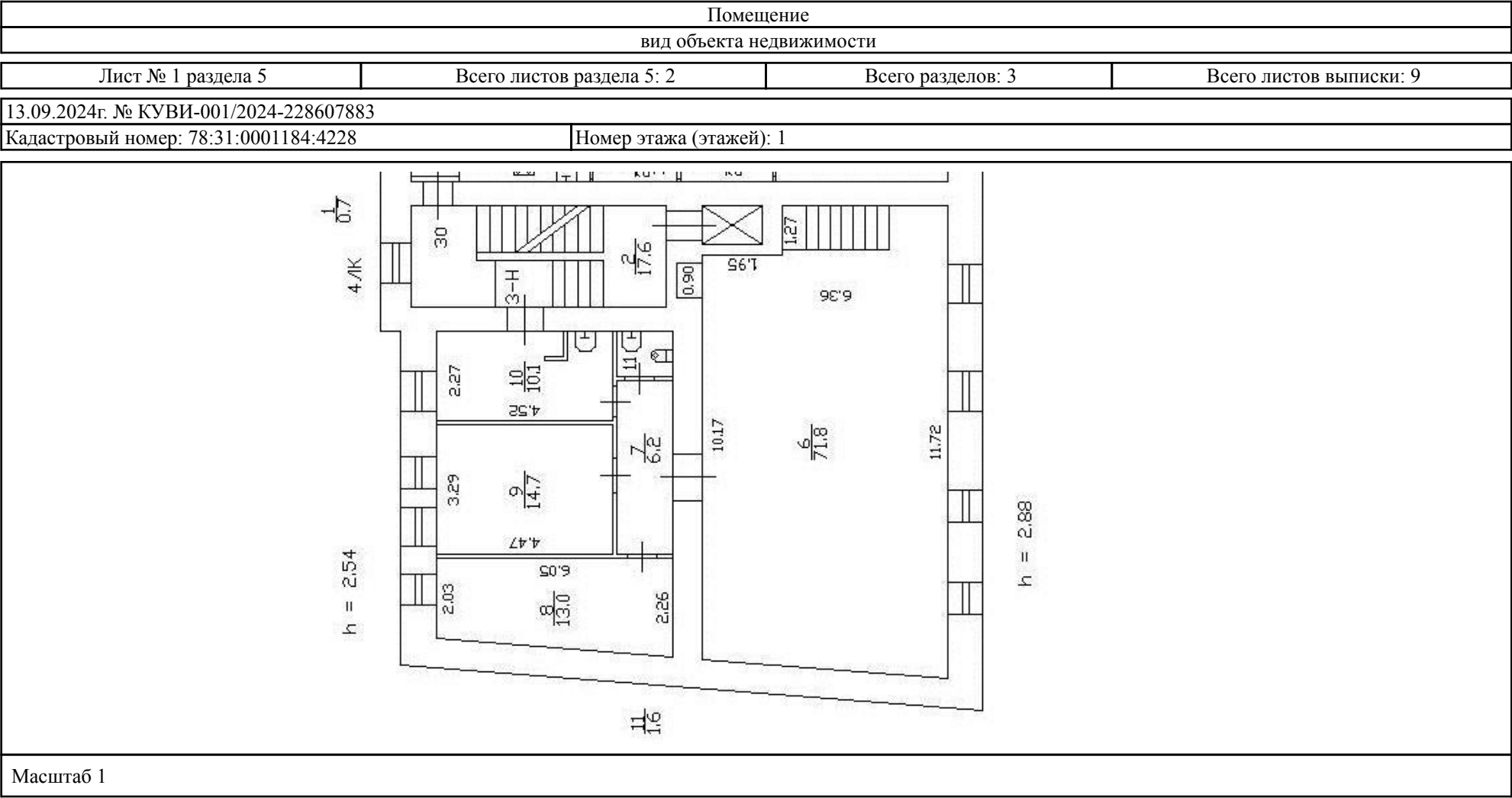
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883		
Кадастровый номер:		78:31:0001184:4228
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

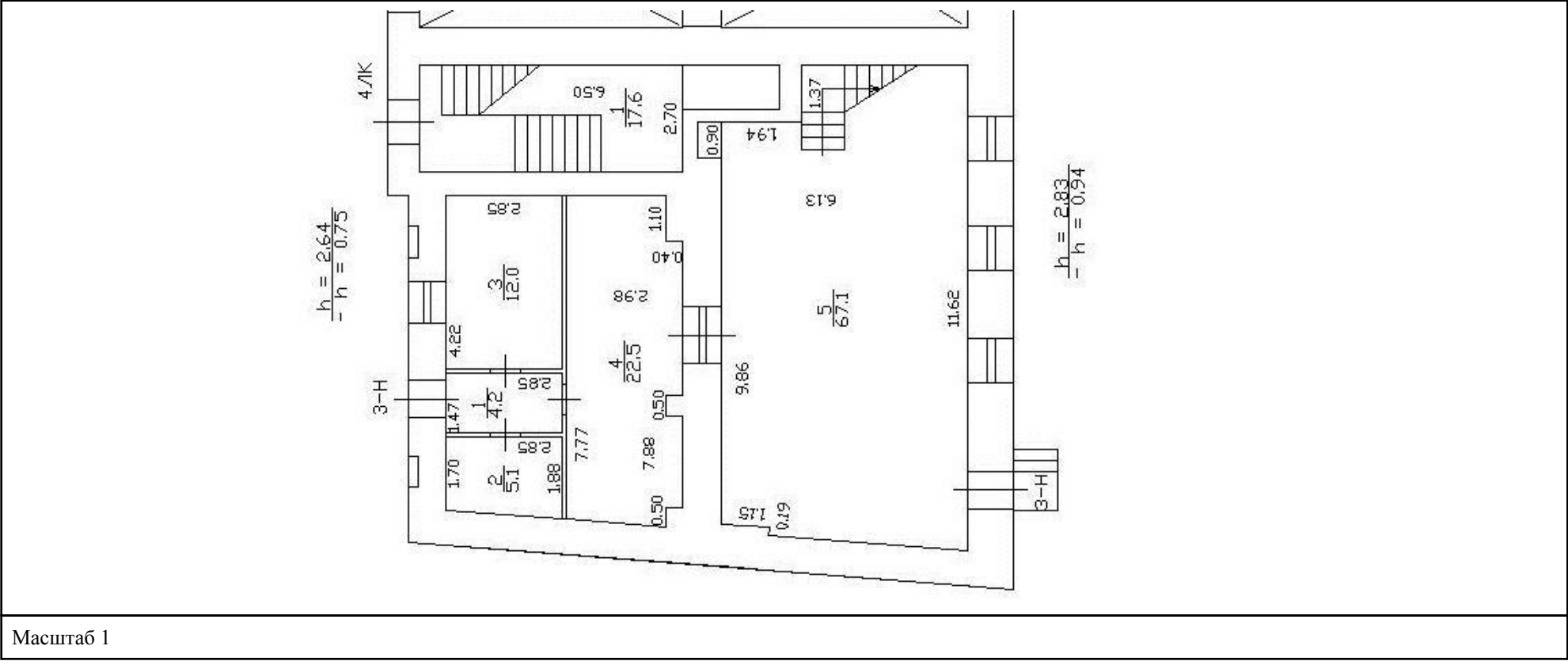
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.09.2024г. № КУВИ-001/2024-228607883			
Кадастровый номер: 78:31:0001184:4228		Номер этажа (этажей): цокольный	



полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 17/78-2020

г. Санкт-Петербург

«28» декабря 2020 г.

Михлин Александр Леонидович, 05 июля 1978 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 40 16 656678, выдан 18.11.2016 года миграционным пунктом № 9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-009, зарегистрированный в СПб, ул. Асафьева, дом 3, корп. 1, кв.110, действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, 02 июня 2014 г., серия 78 №009132118, ОГРНИП 314784715300350, ИНН 781424339159, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

Зубченко Ирина Алексеевна, 21 августа 1995 года рождения, место рождения: Место рождения город Новороссийск Краснодарский край, пол женский, паспорт 40 17 945778, выдан 12.12.2017 года ТП №36 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-036, зарегистрированный в СПб, ул. Наличная, дом 22, кв.14, действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей ОГРНИП: 318237500337543 от 22.08.2018 г., ОГРНИП 318237500337543, ИНН 231555901425, с другой стороны, а далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: **РФ, г. Санкт-Петербург, улица Большая Конюшенная, дом 19/8, литера А, помещение 3-Н**, общей площадью **228,3 кв.м**, кадастровый номер **78:31:0001184:4228**, далее именуемое «**Помещение**».

Помещение принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании:

- ½ доля в праве собственности на основании договора купли-продажи от 19 октября 2020 года. Документы на регистрацию перехода права собственности и права собственности Михлина А.Л. поданы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 20.10.2020г., входящий номер МФС-0575/2020-97387-1, срок исполнения 02.11.2020г.

- ½ доля в праве собственности на основании договора Доверительного управления.

Помещение является выявленным объектом культурного наследия на основании Приказа КГИОП от 20.02.2011г. №15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». Обременение «Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта» зарегистрировано в ЕГРН 15.02.2010г. за номером 78-78-01/0140/2010-128.

Предметы охраны внутри Помещения отсутствуют.

1.2. Помещение предназначено для использования в качестве торгового.

Арендатор вправе использовать Помещение для размещения заведений общественного питания (кафе, кофейни и др.), проведения выставок, презентаций и других мероприятий, непосредственно связанных с торговой деятельностью Арендатора, за исключением противоречащих законодательству РФ (далее - «**Целевое Назначение**»).

Если для Целевого Назначения требуются какие-либо государственные лицензии или разрешения, то в этом случае Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает в дальнейшем такие лицензии или разрешения.

1.3. На момент заключения Договора Помещение под залогом и арестом не состоит, Арендодатель заявляет, что не будет предпринимать действия или допускать ситуации, а именно: устанавливать залог или допускать арест, при которых права Арендатора на использование Помещения будут ограничены. Арендодатель гарантирует, что обладает правом на распоряжение Помещением, Помещение не является предметом какого-либо обязательства, препятствующего передаче Помещения в аренду; в споре о правах на Помещение не состоит; на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска, он не обременен никакими иными

правами третьих лиц или обязательствами Арендодателя в отношении третьих лиц, препятствующими передаче Помещения в аренду.

1.4. На дату подписания Договора Арендатор провел внешний осмотр сам, а также с участием привлеченных им специалистов Помещение, прилегающие к Помещению помещения, стены, перекрытия, фасад Здания и каких-либо претензий по внешним признакам качества и состояния Помещения, прилегающим к Помещению помещениям, стенам, перекрытиям, фасаду Здания к Арендодателю не имеет.

1.5. Арендатор уведомлен, что к Помещению подведены технические коммуникации: электроснабжение (максимальная установленная мощность всех присоединяемых энергопринимающих устройств» 40 кВт), холодное водоснабжение, отопление, канализация, которые находятся в исправном состоянии.

2. Срок действия договора аренды.

2.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет 5 лет и исчисляется с **28 декабря 2020 года по 28 декабря 2025 года включительно.**

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договариваются, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Договора.

2.2. Арендодатель не позднее 7 рабочих дней с даты подписания Договора обязуется предоставить Арендатору документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации аренды по Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.

2.3. Подача документов на государственную регистрацию изменений и дополнений к Договору аренды, обременению Помещений и оплата расходов, связанная с этой регистрацией, осуществляется Стороной, инициировавшей соответствующие изменения и дополнения, при обоюдном желании внесения изменений – расходы делятся между Сторонами поровну.

3. Обязанности Сторон.

3.1. Арендодатель обязан:

а) передать Помещение по двустороннему Акту приема-передачи не позднее **28 декабря 2020 года** в состоянии, соответствующем условиям Договора и пригодном для использования по Целевому назначению. Ознакомить Арендатора с местами расположения систем водо-, тепло- и электроснабжения Помещения;

б) осуществлять контроль за выполнением обязательств контрагентами по договорам с третьими лицами на предоставление эксплуатационных, коммунальных услуг, взаимодействовать с поставщиками эксплуатационных, коммунальных услуг, решать организационные вопросы, которые могут возникнуть при оказании таких услуг (в рамках договоров с поставщиками услуг), не допускать нарушения своих обязательств перед указанными лицами;

в) по окончании срока действия и при досрочном прекращении Договора, принять нежилые помещения у Арендатора по акту приема-передачи;

г) оказывать консультативную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованных нежилых помещений;

д) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

е) Арендодатель отвечает за недостатки Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию Помещением. В случае наличия выявления Арендатором недостатков (скрытых дефектов), возникших после подписания Акта приема-передачи согласно п.3.1. Договора не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется устранить их в разумно короткие сроки за свой счет своими силами и (или) с привлечением третьих лиц.

ж) предоставить Арендатору документы и информацию, выдать доверенность, а также совершать иные действия, необходимые и достаточные для согласования с государственными органами и жильцами многоквартирного дома строительно-монтажных работ в Помещении и размещения наружной вывески на фасаде здания, в котором расположено Помещение;

3.2. Арендодатель вправе:

а) после предварительного уведомления Арендатора (направленного не позднее, чем за 24 часа до времени посещения) и, не создавая препятствий Арендатору в осуществлении его деятельности, свободно входить в любые помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий использования Помещений по Договору, ежемесячного фиксирования показаний приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов, осмотра с целью оценки (экспертизы) причиненного Помещению ущерба. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня при предварительном согласовании с Арендатором времени осмотра, а в случае аварии – в любое время суток. Все проверки должны осуществляться в присутствии Арендатора или его представителей. В случае аварии, иной чрезвычайной ситуации Арендатор должен обеспечить явку своего представителя в любое время суток в срок не более 120 (ста двадцати) минут с момента уведомления Арендодателем любого из сотрудников Арендатора, указанных Арендатором в соответствии с п. 3.3.13. В случае неприбытия в указанный срок, а также в случае требования аварийных служб, правоохранительных органов, Арендодатель вправе вскрыть Помещения для ликвидации аварий, иных чрезвычайных ситуаций без представителя Арендатора;

б) заключать договоры по распоряжению своими правами в отношении Помещения или его отдельных частей с третьими лицами в любое время, независимо от истечения срока аренды по настоящему Договору, за исключением договоров о передаче Помещения или отдельных его частей в аренду или пользование. В случае заключения договора (договоров) по распоряжению своими правами в отношении Помещения или его отдельных частей с третьими лицами, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о заключении соответствующей сделки не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения сделки;

в) осуществлять контроль за исполнением Арендатором настоящего Договора, применять санкции, предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего договора;

г) досрочно расторгнуть Договор, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

д) к моменту передачи Помещения по Акту приёма-передачи освободить его от принадлежащего Арендодателю имущества и имущества третьих лиц.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. принять Помещение у Арендодателя по Акту приема-передачи не позднее 28 декабря 2020 года.

3.3.2. использовать Помещение исключительно по Целевому Назначению;

3.3.3. с даты подписания Акта приема-передачи Помещения обеспечить сохранность Помещения, содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии своими силами и за свой счет;

3.3.4. не производить без письменного предварительного разрешения Арендодателя перепланировок и переоборудования помещений, в том числе прокладок скрытых и открытых коммуникаций, при этом:

3.3.5. исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя и только при условии наличия всех необходимых согласований и разрешений контролирующих органов вносить изменения в системы электроснабжения, вентиляции и инженерных коммуникаций. При этом все необходимые согласования и разрешения по вопросу производства вышеуказанных работ с контролирующими органами (в случае необходимости) производит Арендатор своими силами и за свой счет от имени Арендодателя на основании выданной им доверенности;

В случае внесения изменений в перечисленные системы, по завершению ремонтных работ Арендатор обязан предоставить арендодателю обновленные схемы.

3.3.6. не производить в Помещении работы, которые могут нарушить безопасность Помещения, всего здания, прилегающей территории в инженерно-техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом и экологическом отношении;

3.3.7. при освобождении Помещения передать его Арендодателю по акту приема-передачи в чистом, надлежаще отделанном, исправном состоянии, с учетом нормального износа помещения и оборудования.

3.3.8. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в сроки, установленные Договором;

3.3.9. если на момент прекращения действия Договора, Арендатор осуществит переплату арендных платежей, излишне уплаченные суммы подлежат возврату Арендодателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Арендатора, при условии подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещения и Акта сверки расчетов по настоящему Договору аренды.

3.3.10. все отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, не засчитываются и не включаются в арендную плату, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора подлежат вывозу силами и за счет Арендатора до окончания срока аренды;

3.3.11. неукоснительно соблюдать и выполнять требования норм и правил пожарной безопасности в Помещении, проводить за свой счет мероприятия по пожарной безопасности, выполнять законные предписания должностных лиц органов государственного пожарного надзора и своевременно устранять выявленные нарушения;

3.3.12. при прекращении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его расторжении, демонтировать и вывезти полностью и за свой счет все установленное Арендатором в Помещении оборудование;

3.3.13. в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, незамедлительно известить об этом Арендодателя и принять меры по минимизации последствий аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, последствий указанных событий, неполадок оборудования.

Арендатор обязан обеспечить доступ в Помещение на случай аварийных ситуаций в любое время суток, назначить ответственных должностных лиц, имеющих право доступа в Помещение в нерабочее время и передать Арендодателю контактные номера телефонов (мобильные, домашние) на случай экстренной связи.

Если арендуемое Помещение в результате действий Арендатора придет в аварийное состояние, то Арендатор по своему усмотрению обязан восстановить его в разумные сроки (но не более 20 календарных дней) своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме прямой ущерб, нанесенный Арендодателю и не покрытый страховым возмещением и/или ущерб, нанесенный третьим лицам в объеме, порядке и на условиях, согласованных с третьими лицами;

3.3.14. не использовать Помещение не по Целевому назначению;

3.3.15. размещать рекламу на фасаде Помещений только при получении соответствующего письменного разрешения со стороны Арендодателя, в котором не должно быть необоснованно отказано, а также в порядке, установленном Правительством г. Санкт-Петербург и иным законодательством о рекламе. Самостоятельно и за свой счет получать и в дальнейшем продлевать все необходимые разрешения на размещение наружной рекламы, а также нести ответственность в виде штрафов и пеней, наложенных контролирующими органами г. Санкт-Петербург за невыполнение порядка размещения рекламы;

3.3.16. не позднее, чем за 5 (пять) дней до истечения срока действия настоящего Договора как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении, письменно сообщить Арендодателю о готовности к передаче Помещения Арендодателю;

3.3.17. Арендатор обязуется, в течение всего срока аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации и в разумные максимально короткие сроки за свой счет исполнять все законные предписания государственных органов и местного самоуправления, связанные с использованием Помещения или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных) в связи с использованием Помещения, в том числе уплачивать за свой счет все налагаемые на Арендатора государственными органами штрафы.

3.3.18. не позднее, чем в течение 30 (Тридцать) календарных дней после истечения срока действия настоящего Договора как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении, изменить адрес местонахождения своей организации в Едином государственном реестре юридических лиц, если Арендатор будет к указанному моменту зарегистрирован по адресу Помещений;

3.3.19. в срок не позднее 5 календарных дней с момента подписания Акта приёмки-передачи Помещения предоставить в распоряжение Арендодателя аварийный комплект ключей в запечатанном конверте

3.3.20 Арендатор обязан использовать Помещение в соответствии с требованиями, установленными пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.

При содержании и использовании Помещения, как объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается Помещение археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- Осуществлять расходы на содержание Помещения, как объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

- Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия.

- Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

- Обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

- Соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия.

- Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- * под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения.

- * под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- * под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

- Незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

- Не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

Арендодатель жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3.3.21. Арендатор в течение 7 (Семи) рабочих дней после подписания настоящего Договора, при условии предоставления Арендодателем всех необходимых для регистрации Договора документов, обязуется подать документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации Договора и обременения помещения в соответствии с Договором в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.

3.4. Арендатор вправе:

- беспрепятственно пользоваться Помещением в соответствии с Целевым назначением 24 часа в сутки 7 дней в неделю, включая, выходные (праздничные) дни;
- самостоятельно заключать договоры на оказание охранных услуг и устанавливать режим прохода в Помещение с учетом положений настоящего договора;
- самостоятельно проводить работу по организации каналов передачи данных (включая Интернет) и телефонии в арендуемом Помещении любым способом (радиодоступ, оптическая связь и др.) с привлечением организации, осуществляющей данный вид услуг в здании и имеющей лицензии на предоставление таких услуг. В этом случае Арендатор самостоятельно заключает договор (договоры) с организацией (организациями) осуществляющей услуги телефонии и передачи данных (в том числе Интернет) и самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с использованием телефонных линий и Интернета в течение срока аренды по настоящему договору. В этом случае оборудование Арендатора, необходимое для телефонизации помещения, относится к отдельным улучшениям Помещения.
- устанавливать на фасаде здания, в котором расположено Помещение, вывеску со своим фирменным наименованием и наружную рекламную конструкцию с соблюдением действующего законодательства, без дополнительной оплаты по Договору.
- по истечении срока действия Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение с Арендодателем договора аренды Помещения на новый срок. При заключении договора аренды на новый срок условия договора подлежат согласованию Сторонами. Данное условие распространяется на Арендатора при досрочном уведомлении Арендодателя о намерении воспользоваться преимущественным правом за 90 дней до окончания действия Договора.
- с согласия Арендодателя заключать договор субаренды Помещения в целом или в части;
- осуществлять в помещении перепланировки без нарушения границ и не затрагивая капитальные конструкций Помещения.

4. Арендная плата и порядок расчетов.

4.1. Арендная плата состоит из двух частей: постоянной и переменной. Постоянная часть арендной платы включает в себя оплату за пользование Помещением. Переменная часть арендной платы включает в себя расходы за коммунальные услуги, а именно: отопление, водоснабжение и отвод сточных вод, электрическую энергию, вывоз мусора (ТБО).

Начисление арендной платы, производится с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по дате фактического возврата Помещения, подтвержденного актом приема-передачи.

1
1

При подписании настоящего договора Арендатор уплачивает арендную плату за первый месяц фактического использования. Стороны пришли к соглашению установить арендные каникулы с момента подписания настоящего договора по 15.03.2021 года включительно арендная плата не начисляется и не уплачивается.

При этом, Арендатор оплачивает Арендодателю предусмотренную пунктом 4.1. настоящего Договора переменную часть арендной платы (возмещение Арендодателю стоимости

энергоресурсов, коммунальных и иных услуг, потребляемых Арендатором в процессе пользования Помещением).

Стороны пришли к соглашению, что размер постоянной части арендной платы подлежит индексации в сторону увеличения на 6% не чаще одного раза в год. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не менее чем за один календарный месяц до момента повышения арендной ставки, при этом внесение изменений в настоящий Договор и подписание дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется.

Арендная плата указана без учета НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС, в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

Под «месяцем аренды» Стороны понимают промежуток времени между календарным днем текущего месяца и календарным днем следующего месяца.

4.3. Постоянная часть арендной платы уплачивается ежемесячно не позднее 05 числа каждого текущего месяца.

4.4. Оплата переменной части арендной платы производится с даты подписания Акта приема-передачи Помещения на основании счетов, выставленных Арендодателем, и оплачивается Арендатором в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения соответствующих счетов от Арендодателя с приложением подтверждающих документов (счетов) от поставщиков коммунальных услуг.

Переменная часть арендной платы подтверждается копиями первичных документов поставщиков услуг, заверенных подписью и печатью Арендодателя.

4.5. При передаче Помещения от Арендодателя Арендатору на основании Акта приема-передачи Помещения, Сторонами снимаются контрольные показания имеющихся в наличии приборов учета, которые фиксируются в Акте приема-передачи Помещения. С учетом показаний таких приборов учета между Сторонами будут проводиться дальнейшие расчеты за пользование электроэнергией и иными коммунальными услугами (при наличии и функционировании приборов учета). Арендодатель обязан обеспечить функционирование установленных приборов учета.

4.6. Услуги охраны, организаций предоставляющих организацию каналов передачи данных (включая Интернет) и телефонии оплачиваются Арендатором самостоятельно по договорам, заключенным Арендатором с поставщиками данных услуг.

4.7. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы будут считаться выполненными с даты поступления денежных средств на корреспондентский счёт банка Арендодателя. Если срок внесения платы выпадает на выходной или иной официальный нерабочий день, то арендная плата может быть внесена на следующий за ним рабочий день без применения к Арендатору штрафных санкций.

5. Улучшения Объекта

5.1. Неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя. По истечении срока аренды, а также в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя, Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя выплаты стоимости каких-либо неотделимых улучшений или дополнений, произведенных Арендатором в Помещении, за исключением случаев, установленных действующим законодательством или Договором.

5.2. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя выплаты стоимости каких-либо отделимых улучшений или дополнений, произведенных Арендатором в Помещении.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендодатель несет ответственность за дефекты Помещения, которые им не были отражены в Акте приема-передачи, функционирование внутренних инженерных сетей до (не включая) конечного оборудования, приборов.

Арендатор обязан обеспечить Арендодателю, аварийным службам, уполномоченным в соответствии с законодательством РФ сотрудникам органов местной власти, иным техническим специалистам организаций, обслуживающих инженерные системы, беспрепятственный доступ ко всем узлам управления инженерными системами (коммуникационные ниши, люки и т.п.) в Помещении в случае аварии или проведения Арендодателем и/или иными техническими специалистами организаций, обслуживающих инженерные системы, плановых работ.

6.3. Арендодатель не несет ответственность за перебои в подаче электроэнергии, теплоэнергии и других коммунальных и иных услуг по техническим или другим причинам,

произшедшим не по вине Арендодателя (кроме случаев, когда указанные действия/бездействия явились следствием неоплаты данных услуг Арендодателем или вследствие нарушения Арендодателем условий договоров со снабжающими организациями), за убытки в связи с временным непредоставлением коммунальных или эксплуатационных услуг, произошедших по вине снабжающих организаций.

6.4. Уплата Стороной неустойки (штрафов, пени) не освобождает её от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

6.5. За нарушение сроков перечисления арендной платы, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязан уплатить неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

6.6. За нарушение срока возврата переплаченной арендной платы в соответствии Арендатор вправе начислить, а Арендодатель обязан уплатить неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

6.7. Все возникающие между Сторонами споры регулируются с соблюдением претензионного порядка. В случае невозможности урегулирования спора в претензионном порядке спор рассматривается по месту нахождения Помещения.

6.8. Каждая из Сторон обязана отвечать на претензии, запросы и уведомления другой стороны в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента их получения. В случае направления претензии в ней должен быть указан разумный срок (не более 30 календарных дней) устранения нарушения или срок, установленный уполномоченным государственным органом для устранения соответствующего нарушения. В ответе на претензию Сторона вправе указать иной разумный и обоснованный срок для устранения ею нарушения или выполнения требования в зависимости от их характера (кроме случаев, когда срок для устранения установлен уполномоченным государственным органом).

7. Изменение и досрочное расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

а. когда Арендатор без предварительного письменного согласия Арендодателя, сдает арендуемое Помещение, либо их часть в субаренду, либо предоставляет их в безвозмездное пользование третьим лицам для целей, не связанных с осуществлением Арендатором своей деятельности и в нарушение условий настоящего Договора, либо осуществляет иные распорядительные действия в отношении арендованного имущества, перечисленные в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ;

б. когда Арендатор использует арендуемое Помещение (его часть) не по назначению, предусмотренному настоящим Договором;

в. когда Арендатор осуществляет переоборудование, перепланировку арендуемого помещения, или изменяет функциональное назначение Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя и соответствующего государственного органа, полученного в установленном порядке;

г. когда Арендатор три и более раза в течение одного года срока аренды допускает просрочку внесения арендной платы (постоянной части и/или переменной части), более чем на 5 (пять) календарных дней нарушая срок, установленный настоящим Договором для ее внесения.

Для реализации своего права на отказ от настоящего Договора, в случае возникновения оснований, перечисленных в подпунктах «а», «б», «в», «г», настоящего пункта, Арендодатель направляет Арендатору по любому из указанных в настоящем договоре адресу Арендатора соответствующую претензию с требованием об устранении выявленного нарушения в течении 10 (Десяти) банковских дней с даты отправки Арендодателем такого требования. В случае не устранения Арендатором нарушений, перечисленных в вышеуказанном требовании Арендодателя в поименованный срок, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление об отказе от настоящего Договора. При этом настоящий Договор прекратит свое действие по истечении 10 (Десяти) банковских дней с даты отправки Арендодателем такого уведомления.

7.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке (без обращения в суд) при условии предварительного письменного уведомления Арендатора не менее чем за 120 (сто двадцать) календарных дней до даты расторжения и при условии, что Арендодатель в течение 100 (ста) календарных дней с момента направления такого уведомления об отказе от исполнения Договора Арендатору компенсирует последнему сумму затраченных

Арендатором денежных средств на производство строительно-монтажных работ, но не более 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей. Конкретная сумма компенсации определяется в следующем порядке:

В течение 1-го и 2-го года аренды – 100%

В течение 3-го года аренды – 50%

В течение 4-го года аренды – 25%

7.4. При прекращении настоящего Договора Арендатор утрачивает право пользования Помещением, а равно и любыми помещениями, и местами общего пользования в здании, и Арендодатель вправе ограничить доступ в Помещение (здание) для Арендатора, его работников, контрагентов и клиентов.

7.5. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без объяснения причин, при условии письменного уведомления Арендодателя о досрочном прекращении договора аренды не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней, до даты прекращения Договора. С даты получения настоящего уведомления, Арендодатель вправе проводить показ Помещения потенциальным арендаторам в рабочие часы Арендатора.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, Арендатор обязуется произвести все действия, необходимые и достаточные, для прекращения регистрации его права аренды в Управлении Росреестра до даты расторжения настоящего договора.

7.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предупреждением Арендодателя за 15 (Пятнадцать) календарных дней в следующих случаях:

7.6.1. Обнаружены права третьих лиц и/или иные ограничения (обременения) Помещения, наличие которых делает невозможным для Арендатора использование Помещения.

7.6.2. Обнаружения недостоверности сведений, указанных в отношении Помещения, в разделе 1 Договора.

При наступлении указанных обстоятельств, Арендатор обязуется произвести все действия, необходимые и достаточные, для прекращения регистрации его права аренды в Управлении Росреестра до даты расторжения настоящего договора.

7.7. Переход права собственности на Помещение к третьему лицу, в том числе в случае прекращения права собственности Арендодателя на Помещение помимо его воли (конфискации, изъятия и т.д.), а также передача Помещения в доверительное управление не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8. Обстоятельства непреодолимой силы.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие стихийные бедствия, войны, военные действия, а также решения государственных, исполнительных органов, органов местного самоуправления, нормативные акты и/или решения антимонопольных органов Российской Федерации, препятствующие исполнению настоящего договора.

8.2. В случае, если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору, такой срок продлевается на время действия соответствующих обстоятельств.

8.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение 3 (Трех) календарных дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению). В течение 3 (Трех) дней после прекращения действия обстоятельств форс-мажора пострадавшая

Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.4. В случае, если любая из Сторон не в состоянии выполнять любые обязательства по настоящему Договору в силу наступления форс-мажорных обстоятельств, Стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, указанных в настоящем пункте.

8.5. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше трех месяцев, то любая из сторон вправе в одностороннем порядке (без обращения в суд) расторгнуть настоящий Договор без обязательств по возмещению убытков.

8.6. Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности будет служить справка, выдаваемая компетентными органами, уполномоченными выдавать такого рода справки или выпускать обязывающие Стороны нормативные акты, если иное не вытекает из существа Форс-мажорных обстоятельств.

9. Заключительные положения

9.1. Любые счета, уведомления, извещения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором (далее – корреспонденция) должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом или курьером по адресу адресата для корреспонденции. Адреса Сторон для корреспонденции:

Арендодатель:

Адрес для корреспонденции:

194356, Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.3, кв.1, кв.146

Тел.: +7(981)880-88-08

Электронная почта: a8808808@gmail.com

Арендатор:

Адрес для корреспонденции:

Санкт-Петербург, ул. Наличная д.22 кв.14

Тел. +7 911 990 63 44

Электронная почта: polyanskaya210@mail.ru

9.2. Корреспонденция, адресованная Арендатору, может быть доставлена заказным письмом или курьером по адресу арендованного Помещения.

9.3. В случае, если у Стороны изменяется адрес для корреспонденции, она должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону.

9.4. Изменение условий Договора допускается только с согласия Сторон и оформляется дополнительными соглашениями, которые становятся неотъемлемой частью настоящего Договора после их государственной регистрации.

9.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если они соответствующим образом подписаны уполномоченными Сторонами.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.

9.7. Вся предшествующая переписка, иные устные или письменные договоренности между Сторонами после заключения настоящего Договора теряют свою силу.

9.8. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, должны в первую очередь урегулироваться путем переговоров между Сторонами.

9.9. В случае, если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о существовании спора, то спор разрешается в арбитражном порядке. Спор разрешается в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.10. Настоящий Договор вступает в соответствии с положениями статьи 425 ГК РФ в силу с даты его подписания и действует до наиболее ранней из дат: даты истечения срока аренды или даты досрочного расторжения Договора, а в части финансовых взаиморасчетов – до их завершения.

10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ:

10. Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

10.1. Приложение № 1 – поэтажный план.

10.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Помещения.

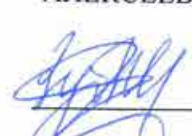
11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

	Арендодатель:	Арендатор:
Наименование	ИП Михлин Александр Леонидович	ИП Зубченко Ирина Алексеевна
Юридический адрес	194356, Санкт-Петербург, Асафьева ул дом 3 корпус 1, квартира 110	Санкт-Петербург, ул. Наличная, дом 22, кв.14,
Фактический адрес		
ИНН/КПП	781424339159	231555901425
Расчетный счет	40802810403000646299	40802810703500009529
Наименование банка		Точка ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
БИК	044030723	044525999
Корреспондент. счет	30101810100000000723	30101810845250000999
ОГРНИП	314784715300350	318237500337543
Дата регистрации	2 июня 2014 г	22.08.2018 г.,
Наименование регистрирующего органа	на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, 02 июня 2014 г., серия 78 №009132118	зарегистрированный в СПб, ул. Наличная, дом 22, кв.14, действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей ОГРНИП: 318237500337543 от 22.08.2018 г.,

Арендодатель:
ИП МИХЛИН АЛЕКСАНДР
ЛЕОНИДОВИЧ


/Михлин А.Л./

Арендатор:
ИП ЗУБЧЕНКО ИРИНА
АЛЕКСЕЕВНА

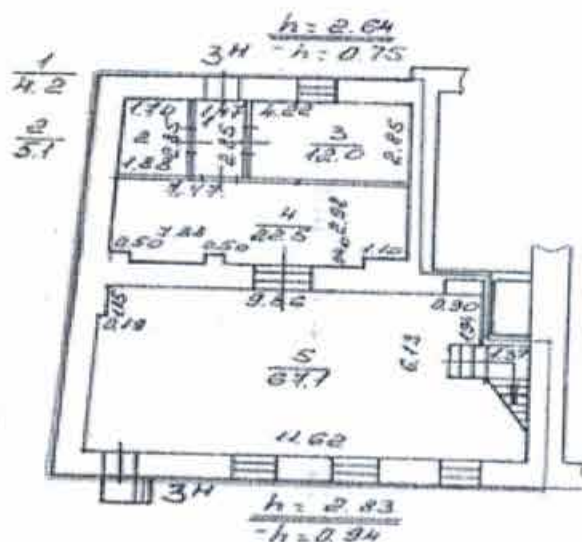

/Зубченко И.А./

Приложение № 1

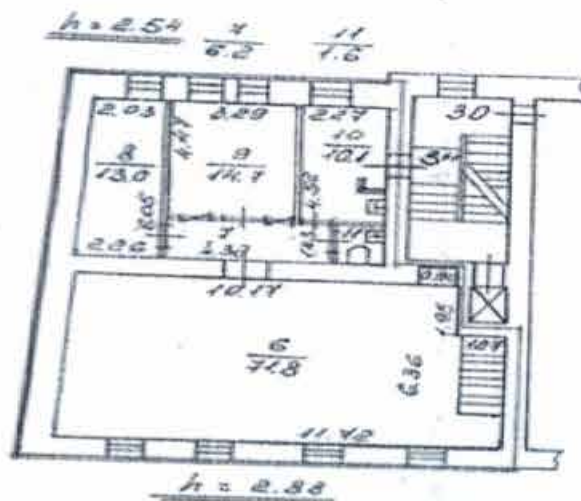
к Договору Аренды №17/78-2020 от «28» декабря 2020 г.

Поэтажные планы Помещений, передаваемых в аренду по договору аренды от «28» декабря 2020 г.

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА



ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ИП МИХЛИН АЛЕКСАНДР
ЛЕОНИДОВИЧ

/Михлин А.Л./
Арендатор:
ИП ЗУБЧЕНОК ИРИНА
АЛЕКСЕЕВНА

/Зубченко И.А./

Приложение № 2

к Договору Аренды №17/78-2020 от «28» декабря 2020 г.

Форма акта прима-передачи Помещения

Михлин Александр Леонидович, 05 июля 1978 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 40 16 656678, выдан 18.11.2016 года миграционным пунктом № 9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-009, зарегистрированный в СПб, ул. Асафьева, дом 3, корп. 1, кв.110, действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, 02 июня 2014 г., серия 78 №009132118, ОГРНИП 314784715300350, ИНН 781424339159, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

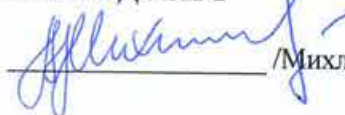
Зубченко Ирина Алексеевна, 21 августа 1995 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол женский, паспорт 40 17 945778, выдан 12.12.2017 года ТП №36 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-036, зарегистрированный в СПб, ул. Наличная, дом 22, кв.14, действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей ГРНИП: 318237500337543 от 22.08.2018 г., ОГРНИП 318237500337543, ИНН 231555901425

Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: **РФ, г. Санкт-Петербург, улица Большая Конюшенная, дом 19/8, литера А, помещение 3-Н, общей площадью 228,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001184:4228, далее - «Помещение».**

1. Помещение передано в нормальном состоянии, пригодным для использования;
2. Помещение передано в надлежащем состоянии.
3. Показания счетчиков:
 - электроэнергия _____;
 - водоснабжение _____, _____.
4. Фотофиксация.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
**ИП МИХЛИН АЛЕКСАНДР
ЛЕОНИДОВИЧ**

 /Михлин А.Л./

Арендатор:
**ИП ЗУБЧЕНОК ИРИНА
АЛЕКСЕЕВНА**

 /Зубченко И.А./

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

Арендодатель:

Арендатор:





Соглашение N 1
к договору аренды от "28" декабря 2020 г. N 17/78-2020

г. Санкт-Петербург

"25" октября 2021 г.

Михлин Александр Леонидович, 05 июля 1978 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 4016 656678, выдан 18.11.2016 года миграционным пунктом №9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-009, зарегистрированный в СПб, ул. Асафьева, дом 3, корп.1, кв. 110, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующий как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, 02 июня 2014 г., серия 78 №009132118, ОГРНИП 314784715300350, ИНН 781424339159, с одной стороны,

Зубченко Ирина Алексеевна, 21 августа 1995 года рождения, место рождения: город Новороссийск, Краснодарский край, пол женский, паспорт 4017 945778, выдан 12.12.2017 года ТП №36 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не Санкт-Петербурга, код подразделения 780-036, зарегистрированная в СПб, ул. Наличная, дом 22, кв. 14, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», действующая как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, Выписка из Единого государственного реестра Индивидуальных предпринимателей, ОГРНИП 318237500337543 от 22.08.2018г., ИНН 231555901425, с другой стороны, а также

Зубченко Анжелика Дмитриевна, 26 ноября 1971 года рождения, место рождения: п. Билибино Билибинского района Магаданской области, пол женский, паспорт 03 16 601271, выдан 22.12.2016 года Отделением в Южном округе г. Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в г.Новороссийске, код подразделения 230-060, зарегистрированная в Краснодарском крае, гор. Новороссийск, пр. Дзержинского, дом 232, кв. 101, именуемая в дальнейшем «**Новый Арендатор**», действующая как индивидуальный предприниматель, на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, ОГРНИП:321237500352700 ИНН 231506452784, с третьей стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящее Соглашение к договору аренды от "28" декабря 2020 г. N 17/78-2020 (далее Договор) о нижеследующем:

1. Новый Арендатор по договору аренды от "28" декабря 2020 г. N 17/78-2020 недвижимого имущества (помещения), расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, улица Большая Конюшенная, дом 19/8, литера А, помещение 3-Н, общей площадью 228,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001184:4228 (далее именуемое «Помещение») принимает, а Арендатор передает все права и обязанности по Договору. С момента заключения настоящего Соглашения все права и обязанности по Договору, предоставленные законом или Договором Новому Арендатору.

2. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения задолженность у Арендатора перед Арендодателем отсутствует.

3. Арендодатель не возражает против замены стороны Арендатора по Договору в соответствии с пунктом 1 Соглашения.

4. Срок действия Договора остается неизменным: с 28 декабря 2020 года по 28 декабря 2025 года включительно.

5. Соглашение вступает в силу с момента его подписания.

6. Соглашение подлежит государственной регистрации в течение 1 (одного) месяца с момента проведения государственной регистрации Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР	НОВЫЙ АРЕНДАТОР
ИП Михлин Александр Леонидович адрес: 194456, Санкт-Петербург ул. Асафьева, дом 3 корп. 1 кв. 110 ИНН: 781424339159 р/сч: 40802810403000646299 БИК: 044030723 Кор. сч: 30101810100000000723 ОГРНИП: 314784715300350 Тел: E-mail <i>А. Михлин</i>	ИП Зубченко Ирина Алексеевна адрес: Санкт-Петербург, ул. Наличная, дом 22 кв. 14 ИНН: 231555901425 р/сч: 40802810703500009529 точка ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва БИК: 044525999 Кор. сч: 30101810845250000990 ОГРНИП: 318237500337543 Тел: 891990-63-44 E-mail <i>polyanskaya.210@mail.ru</i> <i>И. Зубченко</i>	ИП Зубченко Анжелика Дмитриевна адрес: Краснодарском крае, гор. Новороссийск, пр. Дзержинского, дом 232, кв. 101, ИНН: 231506452784 р/сч: <i>40802810155000134286</i> БИК: <i>044030653</i> Кор. сч: <i>3010181050000000653</i> ОГРНИП: 321237500352700 Тел: 8999-537-30-94 E-mail <i>А. Зубченко</i>

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация
Соглашение №1 к договору аренды

Дата регистрации 28 января 2022 года

Номер регистрации 78:31:0001184:4228-78/011/2022-11

Государственный регистратор прав


(Подпись, м.п.) Михайлова С.Ю.
(Ф.И.О.)



Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Копия уведомления о предоставлении лицензии



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)**

125993, ГСП-3, Москва,
Малый Гнезниковский пер., д. 7/6, стр. 1, 2
Телефон: +7 495 629 10 10
E-mail: mail@mkrf.ru

По списку рассылки

06.06.2024 № 9026-12-02@

на № _____ от « ____ » _____

Уведомление о предоставлении лицензии

Департамент государственной охраны культурного наследия Минкультуры России уведомляет, что по результатам оказания государственной услуги «Лицензирование деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» Минкультуры России принято решение о предоставлении лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приказ Минкультуры России от 6 июня 2024 г. № 1100).

В соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» сведения о предоставлении лицензии внесены в реестр лицензий в установленном порядке и доступны по ссылке:

https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses.

Заместитель директора
Департамента государственной
охраны культурного наследия

К.А. Ерофеев



Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения З-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Копии договоров с экспертами

Санкт-Петербург

06 сентября 2024 года

Индивидуальный предприниматель Зубченко Анжелика Дмитриевна (ИНН 231506452784, ОГРНИП 321237500352700), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Калинин Валерий Александрович (ИНН 470602203370, ОГРНИП 318784700179381), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (шифр: 041-24-П, разработанной ООО «Проект 1») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А, пом. 3-Н (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

4. Права и обязанности Исполнителя

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель
Зубченко Анжелика Дмитриевна

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель
Калинин Валерий Александрович

Индивидуальный предприниматель

Зубченко А.Д. Зубченко/
м.п.



Индивидуальный предприниматель

Калинин В.А. Калинин/

Санкт-Петербург

06 сентября 2024 года

Индивидуальный предприниматель Зубченко Анжелика Дмитриевна (ИНН 231506452784, ОГРНИП 321237500352700), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации Прокофьев Михаил Федорович,

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (шифр: 041-24-П, разработанной ООО «Проект 1») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А, пом. 3-Н (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

4. Права и обязанности Исполнителя

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

Индивидуальный предприниматель
Зубченко Анжелика Дмитриевна

Исполнитель:

Гражданин Российской Федерации
Прокофьев Михаил Федорович

Индивидуальный предприниматель

Зубченко А. Д. Зубченко/
М.П.



Гражданин Российской Федерации

Прокофьев /М.Ф. Прокофьев/

Санкт-Петербург

06 сентября 2024 года

Индивидуальный предприниматель Зубченко Анжелика Дмитриевна (ИНН 231506452784, ОГРНИП 321237500352700), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Глинская Наталья Борисовна,

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (шифр: 041-24-П, разработанной ООО «Проект 1») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А, пом. 3-Н (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты

4. Права и обязанности Исполнителя

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

Индивидуальный предприниматель
Зубченко Анжелика Дмитриевна

Исполнитель:

Гражданин Российской Федерации
Глинская Наталья Борисовна

Индивидуальный предприниматель

Гражданин Российской Федерации

М.П.

Зубченко А.Д. Зубченко



[Signature]

/Н.Б. Глинская/

Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«06» сентября 2024 г.

Присутствовали:

Прокофьев Михаил Федорович, место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 41 год; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Глинская Наталия Борисовна, место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 43 года; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Калинин Валерий Александрович, место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; индивидуальный предприниматель; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 18 лет; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

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:

Глинскую Н.Б. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет. Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина В.А - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Глинскую Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - 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: Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Калинин В.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Глинская Н.Б. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 06.09.2024 по 16.09.2024:

06.09.2024- натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

07.09.2024 – 12.09.2024 - 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.

13.09.2024 – 15.09.2024- оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

16.09.2024 – 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:

Глинскую Н.Б. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

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

- 1) Копия задания КГИОП от 01.04.2024 г. №01-21-503/24-0-1;
- 2) Копия распоряжения КГИОП от 05.05.2017 г. №215-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 23.05.2017 г. №258-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»;
- 4) Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров» от 25.11.2022 г., рег. № 781710992800005;
- 5) Копия технического паспорта на помещение от 20.03.2009 г., инв. №184/21;
- 6) Копия кадастрового паспорта помещения от 20.03.2009 г.;
- 7) Копии поэтажных планов строения;
- 8) Копия договора аренды №17/78-2020 от 28.12.2020 г.;
- 9) Копия соглашения №1 от 25.10.2021 г. к договору аренды №17/78-2020 от 28.12.2020 г.;
- 10) Копия уведомления о предоставлении лицензии МКРФ от 06.06.2024 г. №9026-12-02@;
- 11) Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 13.08.2024 г.;
- 12) Проектная документация «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» в 2024 г.

Голосование:

3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет.
Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



06.09.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Глинская Н.Б.



06.09.2024 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



06.09.2024 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«13» сентября 2024 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

1. Получение и приобщение дополнительных материалов для проведения экспертизы.
2. Определение основных направлений работы экспертов.
3. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

1. Получение и приобщение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - о получении и приобщении дополнительных материалов для проведения экспертизы:

-запросить и получить у Заказчика следующие документы:

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-228607883;

Постановили:

При рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы и приобщить к экспертизе.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной Заказчиком проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. Калинин В.А. проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. Глинская Н.Б. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы в связи с продолжением работы Экспертной комиссии.

Постановили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

13.09.2024 – 15.09.2024 – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы;

16.09.2024 – заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



13.09.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Глинская Н.Б.



13.09.2024 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



13.09.2024 г.

Протокол № 3
заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» в 2024 г.

Санкт-Петербург

«16» сентября 2024 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 19/8, лит. А (Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 19/8, литера А): «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанной ООО «Проект 1» 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: Прокофьева М.Ф

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проектная документация по ремонту и приспособлению для современного использования нежилого помещения 3-Н; Объект культурного наследия регионального значения «Дом М.Н. и Н.А. Мельцеров»; Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, д. 19/8, лит. А» (шифр: 041-24-П), разработанная ООО «Проект 1» 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 25.04.2024 г. № 530.

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
Прокофьев М.Ф.



16.09.2024 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Глинская Н.Б.



16.09.2024 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



16.09.2024 г.

Содержание

№ п.п.	Наименование	№ стр.
1	Титульный лист	1
2	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы;	2
3	Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	21
4	Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;	35
5	Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия;	51
6	Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	57
7	Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия;	86
8	Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	94
9	Приложение № 7. 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;	101
10	Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;	115
11	Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договор аренды;	120
12	Приложение № 10. Копия уведомления о предоставлении лицензии;	147
13	Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;	149
14	Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии;	159
15	Содержание	167