

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В)¹: «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«18» сентября 2025 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, М.В. Болотина, Г.А. Курленыз, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №8), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №9).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «10» сентября 2025 года по «18» сентября 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 14, лит. А, 2; ИНН: 7841346465, ОГРН: 5067847471291.

¹ Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Фамилия, имя и отчество, образование, специальность, ученая степень (звание), стаж работы, место работы и должность экспертов

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «НИИПИ Спецреставрация»
Реквизиты решения уполномоченного	Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 2519 от 30.08.2023. Объекты экспертизы: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 1392 от 31.07.2025: - 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, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
--	---

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

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

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;
- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперт не имеет отношений с Заказчиком, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г №530, а именно:

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

- а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;
- в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;
- г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

д) заинтересованные в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.С. Лавриновский
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.В. Болотина
Эксперт - член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Г.А. Курленьиз

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,

Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования пом. 2-Н, 31-Н (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ТЗ);
- **Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н под офис:**
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-АР);
- **Том 6.** Конструктивные решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-КР);
- **Том 7.** Технологические решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ТХ);
- **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ВК);
- **Том 9.** Электроснабжение (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (*Приложение №1*);
2. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №1*);
3. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования помещений 2-Н, 31-Н (литер В) (*Приложение №5*);

4. Копия Распоряжения КГИОП № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №2);

5. Копия Распоряжения КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3);

6. Копии поэтажных планов (Приложение №7);

7. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-124076466 от 17.06.2025 г. (Приложение №6);

8. Копия договора аренды № 20-А078746 от 25.08.2023 г. (Приложение №6);

9. Копия Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 814-РК от 09.08.2023 г. «Об использовании объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (Приложение №6);

10. Копия доверенности № 19/05-2025 от 19.05.2025 г. (Приложение №6);

11. Копия Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 6/н от 02.12.2024 г. (Приложение №11);

12. Копия Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия федерального/регионального значения (здание, строение, сооружение) от 23.11.2021 г. (Приложение №11);

13. Проектная документация «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент разработки Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в помещениях № 2-Н и № 31-Н зафиксированы

изменения планировочного решения относительно сведений выписки из ЕГРН, выполненные без согласования с КГИОП, а именно:

- в пом. 2-Н в осях «1-2/Б-В» смонтирована монолитная бетонная лестница;
- в пом. 31-Н в осях «4'-6/Б-В» смонтирована лестница из бетонных ступеней на металлическом каркасе из труб с покрытием из нескольких листов фанеры;
- в пом. 31-Н в осях «4-4'/Б-В» смонтирована монолитная бетонная лестница;
- заложен входной дверной проём со стороны 2-й лестничной клетки кирпичной кладкой толщиной 460 мм с устройством ниши и последующей отделкой с двух сторон в осях «1-2/В»;
- усилены откосы проёмов в осях «4-5/В»;
- усилены простенки стены в месте расположения проёма в осях «4/Б-В»;
- устроен холл (пом. 1) за счёт объединения пом. 1, 7, 9 и части пом. 8 нежилого помещения 2-Н, а также пом. 1, 2, 3, 4, 5 нежилого помещения 31-Н (нумерация по выписке ЕГРН);
- увеличена площадь подсобного помещения пом. 4 за счёт площади туалета пом. 11;
- увеличена площадь кабинета пом. 5 за счёт площади кабинета пом. 6, площади коридора пом. 3, части площади коридора пом. 2 и части площади подсобного помещения пом. 4;
- увеличена площадь коридора пом. 9 за счёт части площади склада пом. 8;
- устроены санузлы (пом. 6, 7) и кладовая (пом. 8) на части площади пом. 10;
- установлены дополнительные сантехнические приборы (унитаз, умывальник) в пом. 1;
- устроены железобетонные лестницы в пом. 1 и в пом. 31-Н;
- выполнен частичный демонтаж перегородок;
- выполнена чистовая отделка из современных материалов в пом. 2-Н;
- установлены металлические решётки на окна лицевого и дворового фасадов.

– Входные двери — металлические блоки; внутренние дверные заполнения — деревянные и ПВХ-блоки (частично отсутствуют); оконные заполнения — ПВХ-блоки.

Для обеспечения объективности и полноты оценки, а также в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ и подп. «б» п. 18 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, выполнен анализ влияния указанных изменений на предмет охраны и конструктивные характеристики. Зафиксированные вмешательства носят локальный и обратимый характер, не затрагивают несущие конструкции и архитектурно-художественные элементы, входящие в предмет охраны, установленный Распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*), и могут быть приведены в соответствие с утверждаемыми проектными решениями без ущерба историко-культурной ценности объекта.

На момент проведения экспертизы все работы, выполненные без разрешения КГИОП, приостановлены; производство новых строительных мероприятий не осуществляется до получения установленного согласования.

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы экспертной комиссией проанализированы сведения о ранее выполненных работах. Установлено, что указанные работы включены в рассматриваемую проектную документацию, а их фактические характеристики и объём полностью соответствуют представленным в ней проектным решениям. Данное обстоятельство подтверждает корректность проектных материалов и не оказало отрицательного влияния на ход и результаты проведения ГИКЭ.

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

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (Приложение №5);

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (Приложение №4).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в Приложении №11 к настоящему акту.

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

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., согласно Закону Санкт-Петербурга № 174-

27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (*Приложение №1*).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №3*).

План границ и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» утверждён КГИОП под № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (*Приложение №2*).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2025-124076466 от 17.06.2025 г., помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3199 находится в собственности Санкт-Петербурга, в аренде ООО «Ирбис», ИНН: 7814072871, ОГРН: 1027807569987 (*Приложение № 7*).

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

«Доходный дом А.Н. Перцова», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., 44, является объектом культурного наследия регионального значения.

История земельного участка по адресу – Лиговский проспект, дом 44, известна с начала 19 века. На месте существующего Лиговского проспекта протекал искусственный Лиговский канал, прорытый в 1718-1725 годы под руководством генерала Скорнякова-Писарева. В 1891 году канал был взят в трубу и засыпан. На его месте была проложена Лиговская улица. В 1956 года Лиговская улица получила свое современное название – Лиговский проспект.

Участок, на котором расположен Доходный дом А.Н. Перцова, имел номер 32 и относился к 1-му кварталу Каретной части, принадлежал семье коллежского советника Ивана Федоровича Галченкова. На участке стоял двухэтажный деревянный дом, дворовые хозяйственные постройки и жилые флигели, в одном из которых проживал свои последние дни литературный критик Виссарион Григорьевич Белинский.

В 1874 г. внук И.Ф. Галченкова, Иван Ростиславович - штаб-ротмистр, служащий Главного управления военно-учебных заведений, член

Императорского Русского технического общества, разделил участок на 12 частей, с целью продать их по отдельности. В 1876 г. по доверенности

Галченкова несколькими участками владел П.П. Назимов.

Известно, что с 1880 г. Карл Иванович Ланге содержал во дворе водочный завод, позже принадлежавший другим владельцам. Также в постройках на данном участке купец Алексей Семенович Мартьянов содержал магазин золотых и серебряных вещей, Павел Софронов – чайную торговлю, Яков Яковлевич Франкомб содержал контору оптовой торговли сеном, соломой, овсом и отрубями «Франкомб и Макдональд», Иван Степанович

Спасков – столярную мастерскую, купец Павел Петрович Чесноков – торговлю обувью, Федор Илларионович Шабунин вел торговлю железом, Элий Хенрик Цитес – часовой магазин. В 1882 г. на участке был построен трехэтажный каменный лицевой дом, такой же дом с флигелем во дворе, двухэтажные и одноэтажные жилые и хозяйственные флигели.

В 1901 г. в доме находилась редакция издательства «Донская речь».

В 1906–1907 гг. – петербургская контора издаваемого в Париже В.Л. Бурцевым сборника по истории русского освободительного движения «Былое», ежемесячного журнала по истории революционного движения в России.

Журнал выходил в 1906–1907 и 1917–1926 гг. В 1908 г. вместо «Былого» выходил журнал «Минувшие годы» (12 номеров).

В 1909 году, после приобретения участка А.Н. Перцовым, был составлен план участка с чертежами фасадов всех построек. По данному выявленному плану на участке располагалось 12 различных корпусов с хозяйственными постройками. На Лиговскую улицу выходили фасады корпусов А и В, которые немного отличались в оформлении, но были выдержаны в едином классическом стиле с рустованной штукатуркой первого этажа и треугольными сандриками у окон второго этажа.

История строительства здания

История строительства существующего здания начинается с 1905 года, когда по доверенности инженера Александра Николаевича Перцова, совладельца Инженерной конторы А.Н. и Н.П. Перцовых в Красноярске, домовладение приобрел Петр Васильевич Ливеровский. По поручению

Перцова Общество гражданских инженеров провело конкурс на лучший проект застройки этого участка. В состав жюри вошли гражданские инженеры - А.И. Дмитриев, П.М. Макаров, А.Г. Успенский, Л.В. Шмеллинг и другие.

Всего на конкурс было представлено 29 проектов. Лучшей из них был признан проект архитекторов М.С. Лялевича и М.М. Перетятковича.

«Жюри отмечало, что он «выгодно отличается на участке от других удобной и красивой общей планировкой зданий на участке при сравнительно значительной площади застройки»².

Конкурсный проект С.П. Галензовского и его соавтора, гражданского инженера И.Ю. Мошинского, получил лишь четвертую премию и по плану, и по фасадам значительно отличался от реализованного позднее.

Лицевые фасады в проекте представляли собой корпуса с большими витринами, высокими щипцами и угловыми эркерами-башнями.

Строительство дома было начато через несколько лет – в 1910-м году, и было доверено С.П. Галензовскому. В проектировании принимал участие архитектор И.А. Претро.

Стефан Петрович Галензовский (Галэнзовский) – гражданский инженер, архитектор, получил образование в варшавском реальном училище и Институте Гражданских Инженеров. Для завершения художественного образования Галензовский закончил Академию Художеств, получив звание классного художника 1 степени за программу: «Проект гостиницы для приезжающих в столичном городе». По всей видимости, имеющийся уже опыт в проектировании гостиниц пригодился ему в разработке проекта доходного дома Перцова.

Галензовский применил в проекте конкурсные проектные решения архитекторов Перетятковича и Лялевича – спланировав застройку участка корпусами с крестообразными парадными дворами и с Т-образным их продолжением. «Неявная асимметричность лицевых корпусов, сложная объемно-пластическая разработка угловых звеньев также перекликаются с премированным проектом тех же авторов»³.

Галензовский планировал облицевать фасады кирпичом (начиная с третьего этажа), однако ограничился единообразной графичной расшивкой цементной штукатурки под руст, которую украшают флоральные узоры, составленные из дубовых листьев, каштана, вьюнка, цветов. Лепной декор фасада – более натуралистичный, в отличие от стилизованного кованного металлического декора ограждений балконов, который более близок к раннему декоративному модерну. Рельефы были выполнены 1-й Санкт-Петербургской артелью скульптурно-лепного производства при участии модельщика А.Е. Громова.

² Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003. С.375.

³ Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003. С.378.

Строительство дома продолжалось в 1911-1912 годах. По выявленному плану двора Александра Николаевича Перцова, составленным от 22.08.1912 г., можно определить, что строительство корпусов по утвержденному проекту шло из глубины участка и на август 1912 было построено 3 корпуса. Следует отметить, что наименования корпусов на исторических планах были определены иначе чем в настоящее время, и менялись по ходу их строительства. Согласно плану от 22.12.1912 года корпусов было 5 - лит. А, Б, В, Г, Д. На Лиговскую улицу (Лиговский проспект) выходили корпуса – Г и Д. В настоящее время количество корпусов осталось таким же, но дом поделен на литеры А, Б и В. Лицевыми корпусами в настоящее время являются корпуса – А и Б.

При создании доходного дома А.Н. Перцов и архитекторы ориентировались на квартиросъемщиков, принадлежащих к среднему классу (квартиры именно для этой категории квартиросъемщиков были в то время в особом дефиците). Торговые помещения в комплексе домовладелец распределял таким образом, чтобы в них был представлен широкий ассортимент товаров, а при смене арендаторов старался сохранить профиль магазина. С такой концепцией строительства и подходу к проживанию жильцов, дом быстро завоевал популярность и на съем квартир в нем существовала очередь. Позже А.Н. Перцов поручил управление домом П.В. Ливеровскому и вернулся к своей первоначальной деятельности в качестве компаньона своего брата Николая.

Доходный дом А.Н. Перцова стал одним из крупнейших доходных домов предреволюционного Петербурга. Разветвленная система парадных дворов позволила увеличить репрезентативную зону, создать живописно-динамическую композицию взаимосвязанных пространств, продлить «лицевые» фасады, решенные в едином ключе и со стороны проспекта, и внутри участка. Второстепенные дворы-колодцы являлись неявным боковым дополнением застройки участка. Это образец зрелого петербургского модерна, в котором живописность масс и свобода рисунка деталей подчинены строгой рациональности. Б. М. Кириков определяет стилистику здания нейтральной и обобщенной, лишенной броских заостренных черт, хотя в целом созвучной «северной» модификации нового стиля.

Обращенные к проспекту монументальные корпуса одинаковы в основных членениях, но имеют нюансные различия в группировке отдельных элементов. Угловые, визуально самые активные части, пластически усилены введением граненых объемов, комбинациями эркеров и балконов, перепадами высот. На всех фасадах варьируются формы и размеры эркеров. Как правило,

они соединяются с балконами, которые иногда переходят с одной фасадной плоскости на другую, огибая углы.

В настоящее время корпуса Лит. А и Б представляют лицевые корпуса с большими витринами со стороны Лиговского проспекта, угловыми эркерами на кронштейнах и эркерами. 6-ти этажные корпуса с мансардой имеют сохранившуюся историческую сложную форму в плане с 2-мя внутренними дворами-колодцами. Облицовка лицевых фасадов выполнена графичной расшивкой цементной штукатурки под руст с вкраплениями кварцевых фракций которая имитирует облицовку фасадов натуральным камнем. Цоколь лицевых фасадов, выходящих на Лиговский проспект, а также в курдонере выполнен гладкими гранитными блоками, во дворе колодце цоколь облицован гранитными блоками рваной фактуры. Облицовка дворовых фасадов колодцев в уровне 1-го этажа выполнена гранитной «щепой», а выше гладкой окрашенной штукатуркой. На лицевых фасадах имеется композиции лепных деталей растительной тематики с флоральными узорами составленные из ветвей каштана, выюнка, цветов лилии, лотоса, а также изображениями путти и женских профилей.

На основании выявленных исторических фотографий и чертежей определено, что сохранилась часть исторических дверных и оконных заполнений с мелкой расстекловкой верхних фрамуг. Поздние воссозданные деревянные дверные заполнения выполнены по историческим имеющимся аналогам, также имеются поздние металлические глухие дверные заполнения. К позднему периоду относятся монолитные ж.б. прямки, устроенные для доступа в подвал.

Корпус Лит. В имеет сохранившуюся историческую сложную форму в плане с 3-мя внутренними дворами и 1-м двором-колодцем. Часть здания литера В представляет собой дворовой корпус с протяженным лицевым фасадом стороны курдонера (парадного двора), боковыми лицевыми фасадами примыкающими к лит. А и Б с эркерами на кронштейнах. Облицовка лицевых и дворовых фасадов выполнена аналогична корпусам А и Б.

Поздними изменениями в облике являются прорубленные в оконных проемах дверные проемы с устройством монолитных бетонных крылец. Также, как и в других корпусах частично сохранились исторические оконные заполнения с мелкой расстекловкой верхних фрамуг и часть исторических дверных заполнений.

Не относятся к первоначальному облику и воротные столбы, устроенные между корпусами А и Б.

В целом, по выявленным историческим фотографиям и историческим чертежам можно сделать вывод, что дом Перцова не претерпел каких-то значительных изменений в облике фасадов.

Дом А.Н. Перцова был оснащен собственной телефонной станцией с 18 лифтами, ваннами общего пользования, читальней для жильцов. Большую часть дома составили меблированные комнаты.

Потратив огромные деньги на оборудование дома и располагавшихся в нем гостиницы и ресторана «Селект» (первоклассная гостиница на 200 роскошных номеров с ваннами, прислуга которой «говорила на всех языках», а на вокзалах Петербурга вплоть до 1917 г. клиентов встречали гостиничные автомобили), домовладелец начал терпеть убытки. Виной тому оказались ломовые извозчики, развозившие ранние грузы с Николаевского вокзала. Грохот окованных железом колес телег по брусчатке мешал спать постояльцам, и те переезжали в более тихие отели. К тому же дорогой ресторан при гостинице был не по карману всегда нищей и криминальной Лиговке.

В 1915-1917 гг. в доме Перцова располагалось литературное общество «Арс».

В 1917-1918 гг. – редакция журнала ЦК партии левых эсеров «Наш путь».

Наиболее известные квартиросъемщики, проживавшие в доме Перцова в 1915–1917 гг. – литератор Маркел Андреевич Аتماкин, артист Императорской балетной труппы Федор Васильевич Лопухов, литератор Евгений Иванович Маурин, писательница Людмила Александровна фон Нольде (урожд. Глазер), военный историк Николай Александрович Орлов.

В период 1920-30-е гг. большую часть здания занимали служащие Октябрьской и Мурманской железных дорог, а также сотрудники Института инженеров путей сообщения.

В 1950-е гг. в доме Перцова располагалось общежитие привокзального почтамта. Некоторые коммуналки состояли из 16 комнат.

С 1993 года в здании расположен Драматический театр «Комедианты».

Имеются следующие сведения о выполненных исследовательских и проектных работах по объекту культурного наследия «Доходный дом А.Н. Перцова»:

- в 1995 году разработана методика реставрации фасадов. В техническом описании состояния здания имеется описание разрушений (вывалы отдельных участков штукатурки, коррозия и утраты ограждений балконов, коробление и утраты внешней отделки оконных и дверных заполнений. В описании сформулированы причины разрушений – последствия Великой Отечественной

войны (блокады), неблагоприятная агрессивная среда (выхлопные газы и вибрация от автотранспорта и т. п.);

- в 1996 году выполнен проект по перепланировке бывших жилых помещений мансарды под конторские помещения. По проекту замене подлежали отделка помещений, полы, двери, водопровод и канализация, не предусмотрена замена перекрытий, только локальное усиление балок перекрытий в местах замачивания водой (уборных);

- в 1999 и 2007 годах разработаны проекты по усилению фундаментов здания. Также в 1999 году был выполнен проект первоочередных мероприятий по усилению деформированной части здания, которые включали проведение укрепительной цементации фундаментной кладки, контактного слоя «фундамент-грунт» и закрепление грунта основания под подошвой фундаментов наружных и внутренних стен.

- в 2006 году снова были выполнены обследования здания с разработкой методики реставрации фасадов здания (реставрации штукатурной отделки, кирпичной кладки, лепного декора, гранитной облицовки цоколя, известняка, элементов из черного металла, столярных заполнений);

- в 2007-2008 годах выполнены обследования и разработан проект реставрации балконов на лицевых фасадах;

- для приспособления театра «Комедианты» разработан проект перепланировки нежилых помещений (№13-Н, №14-Н) под театр (2012 г.);

- в 2016 году выполнены обследования и разработан проект по воссозданию деревянных дверных заполнений первого этажа (в помещения 17-Н, 48-Н, 49-Н).

10.3. Описание объекта, современное состояние

Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения (здание, многоквартирный жилой дом на Лиговском проспекте 44) является грандиозным жилым комплексом построенных в качестве доходного дома, дошедший до наших дней без каких-то объемно-пространственных изменений. Является одним из крупнейших доходных домов Санкт-Петербурга предреволюционного периода. На данный момент дом поделен на литеры А, Б и В.

Архитектурное - стилистическое решение лицевых и дворовых фасадов здания рассматриваемого объекта культурного наследия является образцом стиля «модерн» распространенного в Санкт-Петербурге на начало XX века.

Часть здания литера В представляет собой дворовой корпус с протяженным лицевым фасадом стороны курдонера (парадного двора),

боковыми лицевыми фасадами примыкающими к лит. А и Б с эркерами на кронштейнах. Облицовка лицевых фасадов выполнена графичной расшивкой цементной штукатурки под руст с вкраплениями кварцевых фракций которая имитирует облицовку фасадов натуральным камнем. Цоколь лицевых фасадов, выходящих в курдонер выполнен гладкими гранитными блоками, во дворах цоколь облицован гранитными блоками рваной фактуры. Облицовка дворовых фасадов в уровне 1-го этажа выполнена гранитной «щепой», а выше гладкой окрашенной штукатуркой.

На лицевых фасадах имеется композиции лепных деталей растительной тематики с флоральными узорами составленные из ветвей каштана, вьюнка, цветов лилии, лотоса, а также изображениями путти и женских профилей. Растительные орнаменты разрастаются мансардных окнах и над окнами. В балконных металлических решетках преобладают растительные орнаменты с элементами выколотки флоральных деталей. В архитектурном решении лицевых фасадов курдонера использованы эркеры, мансардные окна, балконы с металлическими кованными решетками растительного орнамента, рельефные лепные композиции. Поверхность стен выполнена в рустованной штукатурке с графичной расшивкой.

Входные группы лицевых фасадов представлены четырех-створчатыми дверными столярными заполнениями с остеклением и фрамугами, а также одностворчатыми в глубине двора. Дверные заполнения последних утрачены, на данный момент металлические глухие. Исторические дверные заполнения филенчатые с деталями выполнены из дуба. Поздние воссозданные выполнены из дуба по историческим имеющимся аналогам, также имеются поздние металлические глухие дверные заполнения во дворах-колодцах и в глубине курдонера.

Оконные заполнения всех фасадов частично сохранили исторические деревянные заполнения с мелкой расстекловкой верхних фрамуг. По всем фасадам также имеется позднее деревянное столярное заполнение оконных проемов и множество заполнений проемов из стеклопакетов с переплетами из ПВХ материалов.

В помещения 2-Н и 31-Н устроены два входа со стороны лицевого фасада через существующие приямки. Внутри организована связь разноуровневых частей лестницами: в основном это монолитные бетонные марши, местами применены ступени на металлокаркасе с настилом из фанеры. Полы понижены относительно уровня тротуара, внутри имеются перепады высот.

Отделка стен — штукатурка с последующей окраской и оклейкой обоями; местами стены защиты ГКЛ по металлопрофилю. Часть отделки отсутствует. Полы в основном покрыты керамической плиткой, местами финишное покрытие отсутствует. Потолки — оштукатуренные и окрашенные, частично выполнены подвесные. В ряде зон отделочные слои утрачены.

Обследуемые помещения оборудованы системами электроснабжения, отопления, ХВС, ГВС, вентиляции и водоотведения.

На момент проведения работ по обследованию строительных конструкций нежилое помещение 2-Н эксплуатируется, нежилое помещение 31-Н не эксплуатируется, ведутся отделочные работы.

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

11.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:

1. Материалы иконографии (*Приложение №10*).
2. Материалы фотофиксации (*Приложение №4*).
3. Копии договоров с экспертами (*Приложение №8*).
4. Копии протоколов заседания экспертной комиссии (*Приложение №9*).

11.2. Нормативная документация

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.).
2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
3. 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.).
4. 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.).
5. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

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

11.3. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Б.М. Кириков. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. – СПб, 2003 г.

2. Архитекторы-строители Петербурга-Петрограда начала XX века. Каталог выставки. - Л., 1982.

Архивные источники:

1. Архив КГИОП. Ф. 1173. Н-6074. Методика реставрации фасадов б. доходного дома-комплекса гражданского инженера А.Н. Перцова. 1995 г.

2. Архив КГИОП. Ф. 1173. Н-10354. Методика реставрации фасада здания. Лиговский пр. 44. 2006 г.

3. Архив КГИОП. Ф. 1173. №3045 от 20.09.1999. Проектная документация по усилению надземных конструкций дома. 1-я очередь. 1999 г.

4. Архив КГИОП. Ф. 1173. №3046 от 20.09.1999. Проектная документация по усилению надземных конструкций дома. 2-я очередь. 1999 г.

5. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 561 от 27.03.2008. Проект. Разработка проекта усиления фундаментов и основания здания. Лиговский пр. 44. 2007 г.

6. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1194 от 16.05.2008. Инженерное обследование балконов на лицевых фасадах здания. 2007 г.

7. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 9562 от 03.12.2007. Проект воссоздания дверных заполнений в лицевой части здания «Дом А.Н. Перцова». 2007 г.

8. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 659 от 08.05.1996. Жилой дом по Лиговскому пр., 44.

9. Архив КГИОП. Ф. 1173. №1158 от 19.04.1999. Проект первоочередных мероприятий по усилению деформированной части здания. 1999г.

10. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1159 от 19.04.1999. Проект усиления фундаментов. Лиговский пр., 44, лит Б, блок 1. 1999 г.

11. Архив КГИОП. Ф. 1173. № 1160 от 19.04.1999. Проект усиления фундаментов. Лиговский пр., 44, лит Б, блок 2. 1999 г.

12. Архив КГИОП. № 3-9369 от 20.10.2016. Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. 2016 г.

13. Архив КГИОП. № 3-3329 от 23.04.2012. Проект перепланировки нежилых помещений под театр. 2012 г.

14. Архив КГИОП. № 3-9319/1 от 18.11.2008. Проект реставрации балконов на лицевых фасадах дома А.Н. Перцова. 2008 г.

15. Архив КГИОП. № 3-9368 от 20.10.2016. Акт ГИКЭ (проектная документация на проведение работ по сохранению ОКН - дверные заполнения) 2016 г.

16. ЦГИА СПб. Ф. 515 оп. 4 д. 2502. Чертежи дома А.Н. Перцова по Лиговской ул., 44 (11.05.1909 – 22.01.1912 гг.).

17. ЦГАКФФД. Вр 49776.

18. ЦГАКФФД. Ар 183479.

19. ЦГАКФФД. Ар 183478.

Интернет-ресурсы

1. «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/>;

2. «Retomaps» – Коллекция старых карт городов России и зарубежья [Электронный ресурс]. URL: <http://retomaps.ru/>;

3. «Citywalls.ru» – архитектурный сайт Петербурга. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/>

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию № МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г. (лицензия переоформлена на основании лицензирующего органа – приказа №746 от 10.06.2019 г., приказа №662 от 21.03.2023 г.).

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (Приложение №5), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Часть 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: К28/2024-ЛИГ44ВСП6/ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию плана границ, копию приказа МКРФ.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к

проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.04.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования в части перепланировки и переустройства помещений 2-Н, 31-Н под офис.

Предусмотрены следующие виды работ:

- монтаж новых перегородок из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой;
- демонтаж существующей конструкции лестницы в осях «Б-В/4'-5» с последующим устройством новой лестницы из кирпича с кирпичными опорами и железобетонной площадкой по несъёмной опалубке из профлиста;
- устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/В-Г»;
- устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/Б-В»;
- устройство пандуса в осях «4-4'/В-Г»;
- переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов;
- демонтаж сантехнических приборов;
- установка новых сантехнических приборов;
- установка электроустановочных изделий, светильников и ламп;
- установка новых внутренних заполнений дверных проёмов в соответствии с предложенной перепланировкой;
- устройство подвесных потолков;
- чистовая отделка стен, потолков и полов;
- демонтаж металлических решёток на окнах со стороны дворового и лицевого фасадов с последующим восстановлением откосов оконных проёмов;
- приведение части существующих оконных заполнений на дворовом фасаде из ПВХ стеклопакетов к историческому виду в части цвета путем оклейки наружных рам виниловой пленкой.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) 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 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Том 2. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 14ПНЖ/0425/-/ИИ):

Том 3. Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 14ПНЖ/0425/-/ОЧ):

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

Том 4. Техническое заключение по результатам обследования пом. 2-Н.

31-Н (инифр: 14ПНЖ/0425/-/ТЗ):

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования. Краткое описание основных конструктивных элементов здания:

Общее техническое состояние фундаментов оценивается как работоспособное.

Техническое состояние конструкций стен в границах помещений 2-Н, 31-Н – работоспособное. Техническое состояние конструкций перемычек – работоспособное. Закладка дверного проема со стороны жилой лестничной клетки в осях «1-2/В» технически возможна. Закладку предусмотреть кладкой толщиной от 250 до 510 мм из полнотелого керамического кирпича с оштукатуриванием со стороны помещения и со стороны лестничной клетки. Существующие перегородки помещений 2-Н, 31-Н находятся в удовлетворительном состоянии.

Общее техническое состояние конструкций перекрытий в границах нежилых помещений 2-Н, 31-Н – работоспособное. Демонтаж существующей лестницы и устройство новой конструкции лестницы с площадкой внутри помещения при входе в осях «4'-5/Б-В» технически возможно по отдельно разработанному проекту, при условии выполнения страховочных мероприятий.

Устройство лестницы в осях «4-4'/Б-В» технически возможно по отдельно разработанному проекту, при условии выполнения страховочных мероприятий.

Устройство лестницы в осях «4'-5/В-Г» технически возможно по отдельно разработанному проекту, при условии выполнения страховочных мероприятий.

Заполнения оконных и дверных заполнений находятся в удовлетворительном состоянии.

Состояние напольных покрытий – удовлетворительное.

Инженерные сети нежилого помещений 2-Н, 31-Н находятся в удовлетворительном состоянии.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Том 4. Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования помещений 2-Н, 31-Н (литер В) (Приложение № 5) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н под офис:

Том 5. Архитектурные решения (инифр: 14ПНЖ/0425/-/АР):

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

На момент разработки Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выполнены работы:

- в пом. 2-Н в осях «1-2/Б-В» смонтирована монолитная бетонная лестница; в пом. 31-Н в осях «4'-6/Б-В» смонтирована лестница из бетонных ступеней на металлическом каркасе из труб с покрытием из нескольких листов фанеры; в пом. 31-Н в осях «4-4'/Б-В» смонтирована монолитная бетонная лестница; устроены железобетонные лестницы в пом. 1 и в пом. 31-Н. Предмет охраны – не нарушается;

- заложен входной дверной проём со стороны 2-й лестничной клетки кирпичной кладкой толщиной 460 мм с устройством ниши и последующей отделкой с двух сторон в осях «1-2/В». Предмет охраны – не нарушается.

- усилены откосы проёмов в осях «4-5/В»; усилены простенки стены в месте расположения проёма в осях «4/Б-В». Предмет охраны – не нарушается.
- устроен холл (пом. 1) за счёт объединения пом. 1, 7, 9 и части пом. 8 нежилого помещения 2-Н, а также пом. 1, 2, 3, 4, 5 нежилого помещения 31-Н (нумерация по выписке ЕГРН); увеличена площадь подсобного помещения пом. 4 за счёт площади туалета пом. 11; увеличена площадь кабинета пом. 5 за счёт площади кабинета пом. 6, площади коридора пом. 3, части площади коридора пом. 2 и части площади подсобного помещения пом. 4; увеличена площадь коридора пом. 9 за счёт части площади склада пом. 8; устроены санузлы (пом. 6, 7) и кладовая (пом. 8) на части площади пом. 10. Предмет охраны в части: «конструктивная система: «исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 3.» – не нарушается.

- установлены дополнительные сантехнические приборы (унитаз, умывальник) в пом. 1. Предмет охраны – не нарушается.

- выполнен частичный демонтаж перегородок; выполнена чистовая отделка из современных материалов в пом. 2-Н. Предмет охраны – не нарушается;

- установлены металлические решётки на окна лицевого и дворового

фасадов. Предмет охраны – нарушен.

Проектными решениями предусмотрено:

- Монтаж новых перегородок (из листов ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой) на площади помещения 2-Н, 31-Н с последующей чистовой отделкой. Предмет охраны в части «конструктивная система: «исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);» - не нарушается; «объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 3.» - не затрагивается.

- Демонтаж существующей конструкции лестницы в осях «Б-В/4'-5» с последующим устройством новой лестницы из кирпича с кирпичными опорами и железобетонной площадкой по несъёмной опалубке из профлиста. Предмет охраны – не затрагивается.

- Устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/В-Г»; устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/Б-В». Предмет охраны – не затрагивается.

- Устройство пандуса в осях «4-4'/В-Г». Предмет охраны – не затрагивается.

- Демонтаж сантехнических приборов с устройством новых сантехнических приборов. Предмет охраны – не затрагивается.

- Переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов. Установка электроустановочных изделий, светильников и ламп. Предмет охраны – не затрагивается.

- Установка новых внутренних заполнений дверных проёмов в соответствии с предложенной перепланировкой. Предмет охраны – не затрагивается.

- Устройство подвесных потолков. Предмет охраны – не затрагивается. Согласно Распоряжению № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение №3), элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, в помещениях – отсутствуют.

- Демонтаж металлических решёток на окнах со стороны дворового и лицевого фасадов с последующим восстановлением откосов оконных проёмов. Предмет охраны – сохраняется.

- Проектом предусмотрено приведение части существующих оконных заполнений на дворовом фасаде из ПВХ стеклопакетов к историческому виду в части цвета путём оклейки наружных рам виниловой плёнкой. Предмет охраны в части «архитектурно-художественное решение фасадов:

«исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов; фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы; фасады литеры В: исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнений оконных проемов;» - сохраняется.

• Проектом не предусматривается замена существующих входных дверей. Предмет охраны – не затрагивается.

• Проектом предусматривается оборудование помещений автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями. Предмет охраны – не затрагивается.

Также проектом предусмотрено:

Работы по фасадам в зоне оконных откосов со стороны дворового и лицевого фасада после демонтажа металлических решеток предусматривают следующие этапы проведения работ:

1. Восполнение утрат кирпича и шовного материала в местах демонтажа металлических решеток (места крепления);
2. Восстановление штукатурной отделки фасада после демонтажа металлических решеток;
3. Окраска штукатурного слоя в цвет дворовых фасадов.

Предмет охраны сохраняется.

Том 6. Конструктивные решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/КР):

В данном томе описываются решения по устройству лестниц в помещениях 2-Н и 31-Н.

Проектом предусмотрен демонтаж существующей конструкции лестницы в осях «Б-В/4'-5» с последующим устройством новой лестницы из кирпича с кирпичными опорами и железобетонной площадкой по несъёмной опалубке из профлиста. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектом предусмотрено устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/В-Г»; устройство лестницы из кирпича в осях «4'-5/Б-В». Предмет охраны – не затрагивается.

Том 7. Технологические решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/ТХ):

Том содержит технологическую часть проекта перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н под офис в подвальном этаже по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 44, лит. В. Описаны исходные нормативы (СП 118.13330.2022, СП 54.13330.2022, СанПиН 1.2.3685-21, СанПиН 2.1.3684-21, СП 2.1.3678-20, ФЗ № 123), планировочная организация и режим эксплуатации: входы с курдонёра через существующие приямки; над помещениями — нежилое 56-Н и квартиры № 128, 133, 134, 135; общая площадь офиса 319,7 м²; высота помещений 2,50–2,96 м; штат 7 человек; до 10

посетителей в день (не более 5 одновременно).

Приведены план с расстановкой оборудования и экспликация помещений.

В заключении тома указано, что принятые решения соответствуют действующим строительным, санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам и обеспечивают безопасную эксплуатацию при соблюдении предусмотренных мероприятий.

Том 8. Водоснабжение и канализация (инифр: 14ПНЖ/0425/-/ВК):

Данный том предусматривает устройство внутренних сетей ХВС и ГВС от существующих стояков (с установкой фильтров и счётчиков), с прокладкой разводящих магистралей вдоль стен и по полу и подключением к сантехническим приборам; канализацию — бытовую самотёчную по пластиковым трубам.

Предусматриваются полипропиленовые трубопроводы, уклоны не менее 0,02 в сторону стояков; запорная арматура устанавливается на ответвлениях в санузлах и у оснований стояков, в низших точках предусматриваются спускники.

Прокладка внутренней канализации — открытая (по полу, вдоль стен) и скрытая (в сантехнических коробах, в конструкциях пола) с заделкой проходов через перекрытия цементным раствором и локальной гидроизоляцией; вентиляция канализации обеспечивается через стояки К1-1, К1-2 с выводом через кровлю на 0,5 м.

Предусмотрены ревизии/прочистки на поворотах сети; инженерные коммуникации допускаются лишь в лёгкосъёмных коробах с лючками и продухами, обеспечивающими доступ эксплуатации. После монтажа труб ХВС и ГВС выполняются гидравлические испытания. Предмет охраны — не затрагивается.

Том 9. Электроснабжение (инифр: 14ПНЖ/0425/-/ЭО):

В томе данном томе описаны решения по электроснабжению нежилых помещений 2-Н, 31-Н, приспособляемых под офис по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 44, лит. В.

В объём работ входят: электроснабжение 220 В (нейтраль трансформатора заземлена), сети электроосвещения 220 В, сети штепсельных розеток 220 В и спецификация оборудования; категории надёжности — III. Питание предусмотрено от ПС-542 (РТП-452, ТП-194, фидеры 542-304, 542-308) по существующей трассе кабелем ВВГнг-LS 3×10 мм в металлогофре к распределительному щиту ЦР-1, установленному в помещении 1 (холл); оболочка щита — IP31. Расчёт нагрузок выполнен по СП 256.1325800.2016,

суммарно учтены группы освещения и розеточные группы. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением № 9597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3).

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

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В), утверждённого распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального

закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» (Приложение № 3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям заданиям КГИОП № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (Приложение №5).

5) Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация не противоречит требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федеральному закону от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом.

2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНДЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, копия договора аренды;

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. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы
«18» сентября 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.В. Болотина/

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) / Г.А. Курленьиз/

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Копия 611
16.08.99
[Signature]

эк. 205
 13.08.99

6886



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Об объявлении охраняемыми памятниками
 истории и культуры местного значения

Принят Законодательным
 Собранием Санкт-Петербурга

5 июля 1999 года

Статья 1

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения памятники градостроительства и архитектуры согласно приложению 1.

Статья 2

Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников истории местного значения памятники истории согласно приложению 2.

Статья 3

Внести следующие изменения в приложение 1 и приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга от 2 июля 1997 года № 141-47 *Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения*:

1. Пункт 10 приложения 1 изложить в следующей редакции:

10.	Дом Елисеевых с фангелами, 1861-1862, арх. Гребенка Н.П.; 1884, арх. Бруни А.К.; 1893-1894, арх. Барановский Г.В.	Биржевая линия, 12-14
-----	---	-----------------------

Приложение 2
к Закону Санкт-Петербурга
"Об объявлении охраняемыми
памятников истории и
культуры местного значения"
от 5 июля 1999 года
№ 174-З

Государственный список
недвижимых памятников истории
местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение
1	2	3
1.	Квартира, в которой жили в 1924-1934 гг. художник Лебедев Сергей Васильевич, в 1924-1955 гг. художник - график Остроумова-Лебедева Анна Петровна	Академика Лебедева ул., 10г, кв. 4
2.	Дом, в котором жила в 1908-1910 гг. актриса Комиссаржевская Вера Федоровна (кв. 7); жил с 1908 г. и умер в 1940 г. океанограф академик Шокальский Юлий Михайлович (кв. 19); в помещенных училища Виттерс О.К. неоднократно бывал Ленин В.И. (вторая половина ноября 1905 г. - 1906 г.)	Английский пр., 27; Союза Печатинов, 27
3.	Бюст Бехтерева В.М., 1960 г., ск. Авикушкин М.К., вря. Геллер Ф.А.	Бехтерева ул., 3
4.	Бюст Леонова В.И., 1957 г., ск. Нигала В.И.	Большой пр. П.С., на пересечении с ул. Ленина
5.	Дом, где жила хореограф Ваганова Агриппина Яковлевна в 1904-1937 гг. (кв. 12, 13, 14 - б, кв. 5)	Брюквенная ул., 7
6.	Дом, где с 1881 по 1890 г. жил художественный критик Стасов Владимир Васильевич (б. кв. 6)	Восстания ул., 26; Искрасова ул., 33; Басков пер., 31
7.	Дом, где у Карамзиных Екатерины Андреевны и Софии Николаевны в 1839-1851 гг. бывали поэт Лермонтов Михаил Юрьевич, композитор Глинка Михаил Иванович и другие деятели русской культуры ("Салон Карамзиных")	Галерейная ул., 16

Примечание:

Объекты историко-культурного наследия центральных районов Санкт-Петербурга размещаются в алфавитном порядке наименований проездов и площадей. Объекты пригородов Санкт-Петербурга вынесены в конец списка в алфавитном порядке наименований населенных пунктов.

1	2	3
25.	Конюшенный двор: конюшенный мужик, 1857-1860, арх. Саломонков П.С., ск. Несен Д.Н. (лит. Г); конюшни с двумя экипажными сараями, 1790-е-1800-е; 1840-е (лит. В1-В4, Б, Б1); мастерской двор, середина XVIII в.; начало XIX в., арх. Руса Л.; 1840-е, арх. Буржуа А.К.; 1960-е (лит. Д); экипажные сараи (четыре), середина XIX в. (лит. Ж, З, И, К). Указанные постройки с территориями всех дворов, прилегающих к флигелям лит. Б, Б1, В1-В4, Г, Д, Ж, З, И, К	Конюшенная пл., 2; Грибодова или наб., 3; Шведский пер., 2; Большая Конюшенная ул., 2
26.	Доходные дома фон Дервиза П.П. (владельцы князей Бориса и Кирилла Владимировичей), в том числе: дом по Большой Конюшенной ул. с флигелями, 1796(7); 1851, 1855, арх. Кирилов А.С.; 1876-1877, арх. Аллерсон К.К.; 1894, 1898, арх. Красовский А.Ф.; 1913-1914, арх. Алексея Н.И.; дом по наб. р. Мойки с флигелями, 1833, арх. Цолликофер Г.-Р.; 1892- 1893, арх. Красовский А.Ф.; 1911, арх. Алексея Н.И.	Большая Конюшенная ул., 27, Мойки наб., 40
27.	Усадьба Белосельских-Белозерских, в том числе: главный корпус хозяйственного двора с двумя боковыми флигелями, конюшня, постройка за конюшней, кухонный корпус, баня с прачечной, 1851-1852, арх. Штадтшнейдер А.И.; конец XIX в. - начало XX в.; оранжерея со служебным домом, дом садовника, 1847; вторая половина XIX в. - начало XX в.; пристань с оградой, около 1840, арх. Штадтшнейдер А.И.; 1960, пара с гидротехническими сооружениями, двумя прудами и фрагментами ограды, XVIII-XIX вв.	Крестовский пр., 20, 22, 34
	Обиток Нобеля Э.Л. (Олейниковой М.П.) с оградой, 1902-1904, арх. Мельцер Р.Ф., воеводж. Мельцер Э.Ф.; 1910, арх. Лидваль Ф.И.	Лесной пр., 21
29.	Доходный дом А.Н.Перцова, 1910-1911, арх.Галенковский С.П. при участии арх.Претте И.А.	Литовский пр., 44
30.	Доходный дом Пречорских, в том числе: главный дом, 1853, арх. Пьянов П.С.; 1913, арх. Фомин Д.Г.; служебный корпус, три флигеля, 1876-1877, арх. Харланов Ф.С.	4-я линия В.О., 21
31.	Благочестивое Синодальное подворье с двумя флигелями и оградой, первая треть XIX в.; середина XIX в.; 1897-1899, арх. Косков Вас.А.; 1909	8-я линия В.О., 61
32.	Дом Балашова А.Д. (Стенбок-Фермор), 1834, арх. Волотов А.М.	Макарова наб., 26



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

14 марта 2016 г.

Москва

№ 34767-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в
едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

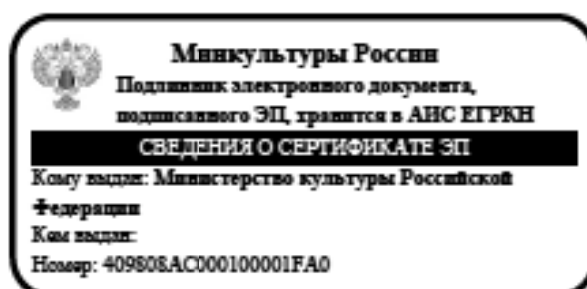
Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер 781610418740005.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь —
заместитель Министра



Г.У.Пирумов

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия



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

окуд

26.03.2024№ 342-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Доходный дом А.Н.Перцова»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 14.09.2023 рег. № 01-43-22445/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Перцова А.Н.», утвержденный КГИОП 31.08.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by several horizontal strokes.

С.В. Макаров

Приложение №1 к распоряжению КГИОП
от 26.03.2024 № 342-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- | | |
|--|---|
| | граница объекта культурного наследия |
| | характерная точка границы объекта культурного наследия |
| | территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения |

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	93265.55	116130.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	93273.91	116132.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	93261.70	116167.41	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	93240.37	116222.20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	93226.44	116257.09	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	93220.25	116272.43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	93216.99	116280.36	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	93216.66	116280.23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	93170.40	116260.02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	93158.03	116254.94	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	93142.75	116248.24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	93132.23	116243.60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	93138.80	116227.42	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	93139.75	116224.49	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	93137.78	116223.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	93131.41	116220.84	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	93135.63	116210.77	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	93138.07	116204.52	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	93142.80	116193.30	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	93143.28	116193.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	93151.10	116196.61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	93153.49	116190.21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	93163.34	116164.70	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	93170.58	116145.92	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	93183.18	116113.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	93186.64	116104.44	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

27	93186.85	116104.51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	93186.94	116104.27	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	93191.91	116105.90	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	93191.84	116106.15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	93217.15	116114.54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	93239.18	116121.63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	93265.46	116130.26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	93265.55	116130.00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Приложение №2 к распоряжению КГИОП
от 26.03.2024 № 342-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н.Перцова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский
проспект, дом 44, литеры А, Б, В

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

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

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

окуп

08.05.2024

№ 597-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом А.Н. Перцова»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, и на основании историко-культурного исследования от 02.08.2023 № 01-24-1950/23-0-0, выполненного ООО «ПР»:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 21.10.2011 № 10-697 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Доходный дом А.Н. Перцова»,
 расположенного по адресу:
 Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать датировку 1917 г.) габариты и конфигурация сложного в плане здания; воротные проезды (литеры А, Б, В) - исторические габариты, конфигурация (прямоугольной формы); крыши - исторические габариты и конфигурация (двухскатные);	    

эскизы лицевого фасада литеры Б -
местоположение (в уровне: 4-5-го, 3-4-
го, 3-6-го, 2-3-го, 3-5-го этажей),
конфигурация (криволинейные,
прямоугольные в плане), габариты;



эскизы дворового корпуса литеры Б -
местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-
го, 4-5-го этажей), конфигурация
(криволинейные, прямоугольные в
плане), габариты;



эскеры дворового корпуса литера А -
местоположение (в уровне: 3-4-го, 3-5-
го, 4-5-го этажей), конфигурация
(криволинейные, прямоугольные в
плане), габариты;



		эркеры дворового корпуса литеры В – местоположение (в уровне: 5-6-го, 3-4-го этажей), конфигурация (криволинейных в плане), габариты.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия – местоположение; исторические лестницы, в том числе: межэтажная маршевая с поворотом лестница Л-1 (литера В – со стороны Лиговского проспекта по центральной оси фасада) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент); межэтажные маршевые с поворотом лестницы Л-5, Л-6, Л-7 (литеры А, Б и В – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент);	   



межэтажные маршевые с поворотом лестницы Л-4 и Л-7 (литера А – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косоурам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне),

		межэтажная маршевая с поворотом лестница Л-4 – местоположение (литера В – со стороны двора) с известняковыми ступенями по косярам, с перильным кованым ограждением, рисунок ограждения (горизонтальные и вертикальные тяги, с геометрическим орнаментом в верхнем уровне)	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 3.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады двух корпусов (литеры А и Б): цоколь, облицованный красным гранитом; материал и характер отделки фасада – терразитовая фактурная штукатурка «под гребенку» (рисунок рустовка «под кирпичную кладку»); дверные проемы – местоположение (литеры А и Б со стороны Литовского пр. по центральным осям лицевых фасадов), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты; историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми витринными окнами проемами, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб), оформление (профилированные филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверного проема (литера Б); историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, две нестворчатые части, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб), оформление (профилированные филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверного проема (литера А); оформление дверных проемов – замковый камень в виде клинчатого руста, лучковый стилизованный карниз с выступом (литера Б), перемычки дверного проема (литера А); оконные проемы (литеры А и Б) – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;	   

исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;

оформление оконных проемов – оконные ниши, профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты;

оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в обрамлении клинчатого руста;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнения проемов балконных дверей;

прямоугольные в плане балконы в уровне 3-7-го этажей литеры Б, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);

прямоугольные в плане балконы в уровне 3-7-го этажей литеры А, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент), каменное ограждение (в уровне 6-7-го этажей);



в завершении эркеров остекленная терраса (угловые эркеры литеры А и Б) с пилонами, с лепными композициями в виде гроздей винограда и листовного орнамента;

оформление эркеров лицевого фасада (литера Б) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листовного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-й и 4-й оси лицевого фасада), с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный и геометрический орнамент);

оформление эркеров лицевого фасада (литера А) – профилированные карнизы, фигурные тяги, каннелированные кронштейны, филенки, выносные карнизы, лопатки с декоративными навершиями, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 7-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листовного орнамента (в уровне 6-го этажа) завершения в виде балконов (в уровне 2-й и 4-й оси лицевого фасада) с металлическими

ограждений (растительный и коваными ограждениями, рисунок геометрический орнамент);



лопатки на раскрепованных углах фасада;

оформление лопаток – растительный орнамент со стилизованными маскаронами;

венчающий профилированный карниз с выносом и филенчатой подшивкой;

дворовые фасады (литера Б):

цоколь, облицованный тесным серым гранитом;

материал и характер отделки фасада – терразитовая фактурная штукатурка «под гребенку» (рисунок рустовка «под кирпичную кладку»);



прямоугольные в плане балконы в уровне 2-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент);

балконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полукруглым завершением), габариты;
оформление балконных проемов - профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнения проемов балконных дверей;



		дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркулярным завершением), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень; историческая конструкция (двухстворчатое, остекленное, с боковыми выпinnыми оконными проемами, с остекленной фрамугой), материал (дерево – дуб) единообразие цветового решения и оформление (профилированные филенки) заполнения дверных проемов; оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркулярным завершением), габариты; исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;	    
--	--	---	--

оформление эркеров – профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балкона с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждения (растительный и геометрический орнамент);



два металлических кованых фигурных
кронштейна под боковыми эркерами,
рисунок (растительный орнамент);



летные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны;



исторический профиль венчающего карниза с выносом и филенчатой подшивкой;



дворовые фасады литера А:

цоколь, облицованный серым гранитом;

материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка «под гребенку» (рисунок руст «под кирпичную кладку»);



прямоугольные в плане балконы в уровне 2-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент);

проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация, (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

оформление балконных проемов – профилированный наличник, замковый камень в виде клинчатого руста;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнения проемов балконных дверей;

дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным завершением), габариты;

оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень;

историческая конструкция (остекленные, полусветлые, с остекленной фрамугой, двухстворчатые с двумя нестворными боковыми частями), материал (дерево – дуб),



оформление (филенки) и единообразие цветового решения заполнения дверных проемов;

оформление эркеров – профилированные карнизы, фигурные тяги, филенки, выносные карнизы, стилизованные пилястры с лепными композициями растительного рисунка (в уровне 5-го этажа), стилизованные замковые камни в виде гроздей винограда и листового орнамента (в уровне 6-го этажа), завершение в виде балконов с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный и геометрический орнамент);
вазоны на верхних этажах эркеров;

оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркулярным завершением), габариты,

оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные кронштейны растительного рисунка;
исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;





	два металлических кованых фигурных кронштейна под боковыми эркерами, рисунок (растительный орнамент); лепные композиции в простенках окон и обрамление оконных проемов (в уровне 2-го этажа) – растительные мотивы, фрукты, маскароны; лепные панно растительного рисунка в уровне 1-го этажа (литера А); исторический профиль венчающего карниза с выносом и филантовой подшивкой; дворовый фасад литера В: цоколь, облицованный серым гранитом; материал и характер отделки фасада – терразитовая штукатурка «под гребенку» (рисунок руст «под кирпичную кладку»);	     
--	---	--

прямоугольные и криволинейные в плане балконы в уровне 3-5-го этажей, с металлическими коваными ограждениями, рисунок ограждений (растительный орнамент);

проемы балконных дверей – местоположение (в уровне 3-5-го этажей), конфигурация (прямоугольной формы, с полуциркульным завершением), габариты;

оформление балконных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, стилизованный замковый камень;

историческое оформление и единообразие цветового решения заполнения проемов балконных дверей;



дверные проемы – местоположение (по 6-й и центральной оси), конфигурация (прямоугольная, с полуциркульным завершением), габариты;

оформление дверных проемов – профилированные наличники, обрамление клинчатым рустом, растительный орнамент, стилизованный замковый камень, лопатки с маскаронами (по центральной оси литеры В);

историческая конструкция (остекленные, полусветлые, филленчатые с остекленной фрамугой, двухстворчатые с двумя нестворчатыми частями), материал (дерево – дуб), единообразие цветового решения заполнения дверных проемов;



оконные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением), габариты;

оформление оконных проемов – профилированные наличники, подоконные выступы, обрамление клинчатым рустом, замковый камень с лепным растительным орнаментом, стилизованные штукатурные кронштейны растительного рисунка;

исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов;



оформление эркеров – стилизованные трехчетвертные колонны, выступающие карнизы, фигурные филенки в подоконном пространстве подоконных проемов, скульптурные кронштейны;

межэтажный карниз между 4-м и 5-м этажами;

исторический профиль венчающего карниза с выносом и филентой подшивкой;



	фасады литер А, Б и В, обращенные во дворы: фасады литеры А: цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа; фасады литеры Б: цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа; фасады литеры В: цоколь, облицованный гранитом «скальной» фактуры; материал и характер отделки фасада – «гранитная щепка» до уровня 2-го этажа; штукатурка с «мелкой шубой» – выше уровня 2-го этажа; фактурная штукатурка – выше уровня отделки гранитной щепкой; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты; оформление дверных проемов – профилированные наличники; оконные проемы – конфигурация (прямоугольной формы), местоположение, габариты; исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения заполнения оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные наличники (штукатурка с «мелкой шубой») в уровне 2-го этажа.	  
--	--	---



торцевой фасад литеры В:

материал и характер отделки цоколя –
гранит скальной фактуры;

материал и характер отделки фасада –
штукатурка «под шубу»;



брандмауэрная стена литеры А:

материал и характер отделки цоколя –
гранит скальной фактуры;

материал и характер отделки фасада –
гладкая штукатурка.



5	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	парадная лестница (помещение Л-1) по центральной оси лицевого фасада (литера Б, со стороны Литовского пр.); тамбур – местоположение, конструкция, габариты; оформление потолка тамбура – лепные розетки и кессоны; оформление ниши вестибюля – лепные композиции из растительного орнамента, розеток, кессонов, с поясом иоников, профилированный карниз с модульонами; оформление стен вестибюля – лепные композиции из вазонов, пилястры с крылатыми женскими фигурами;	    
---	--	--	--



оформление лестницы (помещение Л-7)
литеры Б;

тамбур – местоположение, конструкция,
габариты;

оформление потолка тамбура – лепные
розетки и кессоны;

оформление вестибюля:

периметральная декоративная тяга, с
поясом из сухариков с растительным
орнаментом. лепная декоративная
розетка;

оформление лестницы (помещение Л-6)
литера А;

тамбур – местоположение, конструкция,
габариты;

оформление стен вестибюля (лестница-
6) – лепной пояс с раппортом из розеток,
факелов и гирлянд (лестница Л-6);



оформление лестницы (помещение Л-3)
литера В;

оформление тамбура – отделка стен и
потолка деревянными панелями с
филенками;

заполнение дверного проема –
конструкция (глухое, двустворчатое),
материал (дерево), оформление
(прямоугольные филенки), цвет
(черный), профилированный напечник;

оформление ниши вестибюля – лепные
розетки и кессоны;
оформление вестибюля (лестница Л-7);



покрытие пола – метлахская плитка,
геометрический рисунок;

оформление лестницы (помещений Л-4 и
Л-7) литера А – со стороны двора;

оформление сводов площадок лестницы
– профили;

оформление потолка (помещение 13-Н) –
лепной орнаментированный фриз;



оформление потолка (в помещении 14-Н) – три лепных взаимно пересекающихся овала, лепной орнаментированный фриз с «сухариками».



квартира № 516:

комната площадью 13 кв. м.:

оформление потолка – лепная розетка;

комната площадью 18 кв.м.:

дверное заполнение – материал (дерево), геометрический рисунок с листьями аканта;

оформление потолка – лепная розетка геометрического и растительного рисунка, по периметру лепной декоративный пояс;

комната площадью 16 кв.м.:

оформление потолка – лепная розетка;

дверное заполнение – материал (дерево), резные элементы в виде листьев и кессоны с розетками;

квартира № 206:

комната площадью 16,9 кв.м.:

оформление потолка – лепная розетка с растительным орнаментом, лепная периметральная профилированная тяга;

		квартира № 435: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); комната площадью 14 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка овальной формы растительного рисунка; комната площадью 16 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка удлиненной формы геометрического и растительного рисунка; квартира № 418: заполнение проема входной двери – материал (дерево), рисунок (филенки); заполнения дверных проемов – четыре двери – материал (дерево), рисунок (филенки), с остекленной фрамужой, средняя, с полосой резных листьев, резные розетки; комната площадью 19,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка; комната площадью 18,8 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка растительного рисунка, в угловых частях лепные розетки растительного рисунка, лепная периметральные тяги; комната площадью 24,9 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде гирлянд, лент, бус, цветов и листьев; комната площадью 22,5 кв.м.: оформление потолка – лепная розетка с элементами в виде листьев, гирлянд, бантов.	
--	--	--	--

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

Дата фотофиксации: 10.09.2025 г.

Аннотация

1. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и вид на входную дверь в помещение 31-Н;

2. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);

3. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);

4. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и вид на входную дверь в помещение 2-Н;

5. Вид на входную дверь в помещение;

6. Фрагмент интерьера помещения 1/14.7; 7/46.7;

7. Фрагмент интерьера помещения 7/46.7;

8. Фрагмент интерьера помещения 11/8.3; 4/7;

9. Фрагмент интерьера помещения 5/12.7 и 6/10.1;

10. Фрагмент интерьера помещения 8/15.7;

11. Фрагмент интерьера помещения 8/15.7;

12. Фрагмент интерьера помещения 9/5; 10/14.6;

13. Фрагмент интерьера помещения 10/14.6;

14. Фрагмент интерьера помещения 4/3.6; 3/10.4; 2/19.5;

15. Фрагмент интерьера помещения 4/3.6; 3/10.4; 2/19.5;

16. Фрагмент интерьера помещения 2/19.5;

17. Фрагмент интерьера помещения 2/19.5;

18. Фрагмент интерьера помещения 6/28.2;

19. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5;

20. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5;

21. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5 и вид на входную дверь в помещение 31-Н;

22. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по

адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);

23. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);

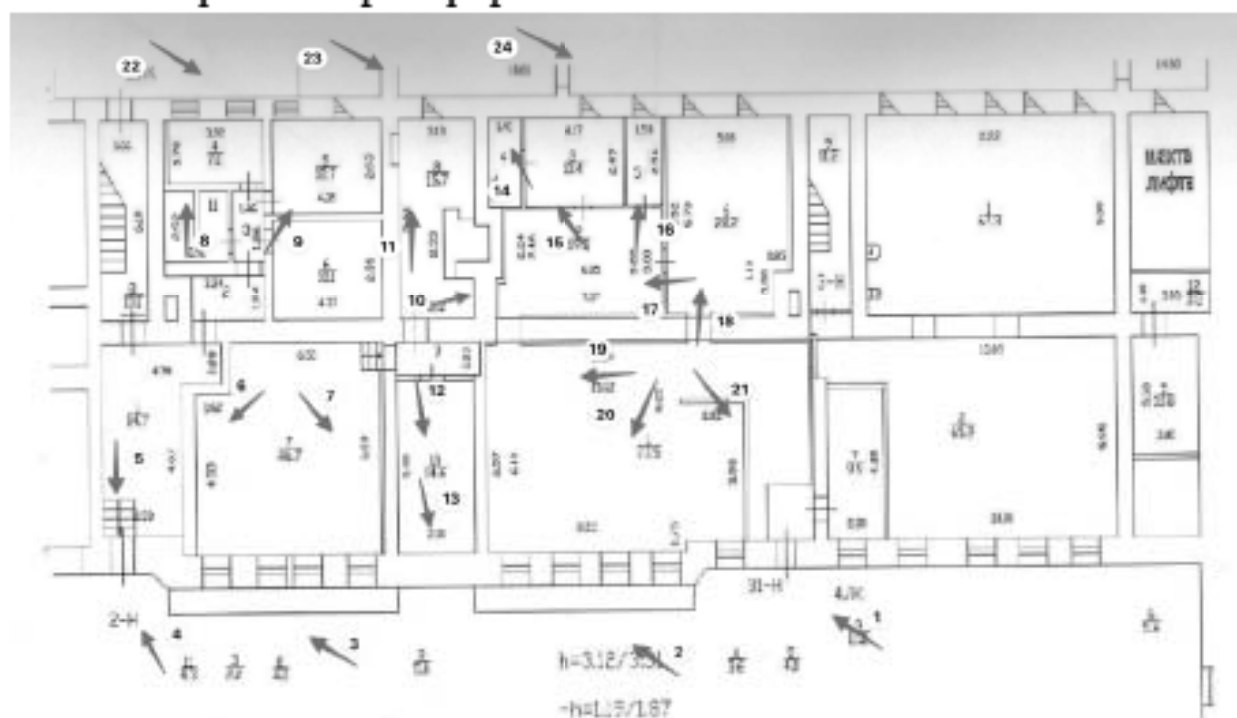
24. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

Схема фотофиксации

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

→ – направление фотографии.





1. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и вид на входную дверь в помещение 31-Н;



2. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);



3. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);



4. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В) и вид на входную дверь в помещение 2-Н;



5. Вид на входную дверь в помещение;



6. Фрагмент интерьера помещения 1/14.7; 7/46.7;



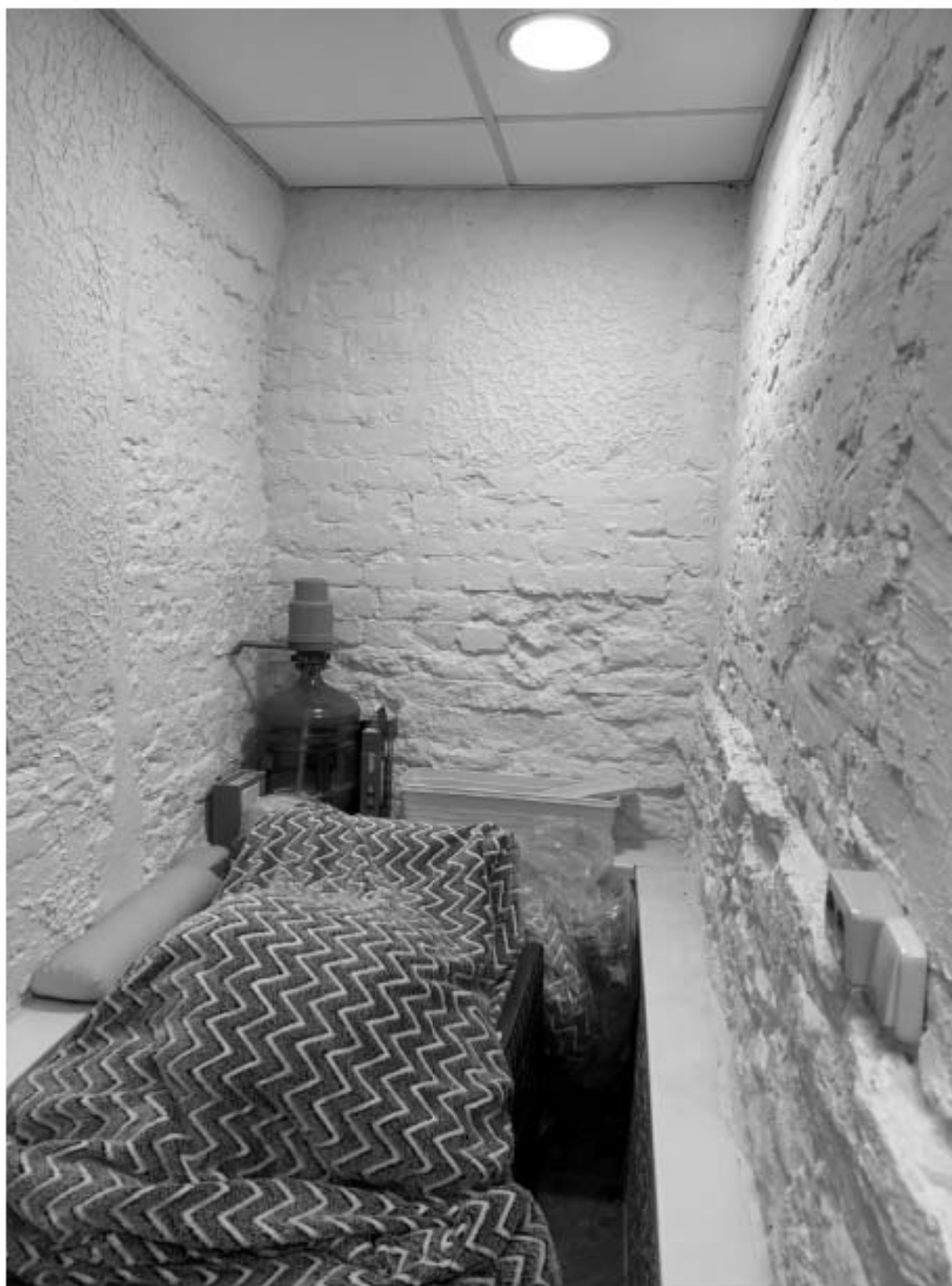
7. Фрагмент интерьера помещения 7/46.7;



8. Фрагмент интерьера помещения 11/8.3; 4/7;



9. Фрагмент интерьера помещения 5/12.7 и 6/10.1;



10. Фрагмент интерьера помещения 8/15.7;



11. Фрагмент интерьера помещения 8/15.7;



12. Фрагмент интерьера помещения 9/5; 10/14.6;



13. Фрагмент интерьера помещения 10/14.6;



14. Фрагмент интерьера помещения 4/3.6; 3/10.4; 2/19.5;



15. Фрагмент интерьера помещения 4/3.6; 3/10.4; 2/19.5;



16. Фрагмент интерьера помещения 2/19.5;



17. Фрагмент інтер'єра приміщення 2/19.5;



18. Фрагмент интерьера помещения 6/28.2;



19. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5;



20. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5;



21. Фрагмент интерьера помещения 1/77.5 и вид на входную дверь в помещение 31-Н;



22. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);



23. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В);



24. Фрагмент фасада объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В).

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
(должность)

ООО «ИРБИС»

(подпись)

Ванниченко В.Ю.

(Ф.И.О.)

«19»

2024 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
№01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024

ремонт и приспособление для современного использования
помещений 2-Н, 31-Н (литер В)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова»
(Основание: Закон Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Лиговский	д.	44	лит.	А;Б; В	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
Собственник (законный владелец):

ООО «Ирбис»	
(арендатор на основании договора аренды от 09.11.2023 № 78:31:0001521:3199-78/011/2023-5)	
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)	

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Лиговский					д.	44		лит.		В		офис/кв.			2-Н, 31-Н		
ИНН	7	8	1	4	0	7	2	8	7	1	-	-	-					
ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	7	8	0	7	5	6	9	9	8	7	-	-	-		
Ответственный представитель:					Старовойтов Сергей Николаевич													
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																		
Контактный телефон:					8-921-884-92-41													
Адрес электронной почты:					star.sn@mail.ru													

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н.Перцова» утвержден КГИОП от 26.03.2024 №372-рп
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом А.Н.Перцова» утвержден распоряжением КГИОП от 08.05.2024 №597-рп/24

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 новую 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 ремонта и приспособления для современного использования помещений 2-Н, 31-Н (литер В) 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 экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 № 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:

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

(должность, наименование организации)

**Иванова
Ксения
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, копия договора аренды

Общество с ограниченной ответственностью «ИРБИС»

191040, г. Санкт-Петербург, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Лиговка-Ямская, проспект Лиговский, д. 44, лит В, пом. 2-Н, 31-Н
ИНН 7814072871, КПП 784201001, ОГРН 1027807569987, ОКПО 45565066
irbis19397@gmail.com

ДОВЕРЕННОСТЬ № 19/05-2025

г. Санкт-Петербург

Девятнадцатое мая две тысячи двадцать пятого года

Общество с ограниченной ответственностью «ИРБИС», (далее – ООО «Ирбис», далее по тексту **Доверитель**) ИНН 7814072871, ОГРН 1027807569987, местонахождение: 191040, г. Санкт-Петербург, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Лиговка-Ямская, проспект Лиговский, д. 44, лит В, пом. 2-Н, 31-Н в лице Генерального директора **Ванишевского Андрея Юрьевича**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

ДОВЕРЯЕТ:

Гражданину РФ Гурьянову Алексею Владимировичу

02.04.1984 г.р., место рождения: г. Бологое-4, Калининской обл., паспорт серия 4005 №477234, выдан 80 ОМ Колпинского р-на Санкт-Петербурга 01.03.2005г., код подразделения 782-080, регистрация по адресу: СПб, 4-я Красноармейская ул., д.17, лит А, кв. 3.

Гражданину РФ Гурьянову Александру Владимировичу

24.05.1981 г.р., место рождения г. Бологое-4, Тверской обл., паспорт серия 4015 №443481, выдан ТП № 2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Адмиралтейском р-не г. Санкт – Петербурга 19.02.2016, код подразделения 780-002, регистрация по адресу: СПб, ул. Большая Подъяческая, д.7, лит А, кв. 36.

Гражданину РФ Старовойтову Сергею Николаевичу

03.08.1980 г.р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт: серия 4002 №739877, выдан 36 ОМ Выборгского района Санкт-Петербурга, 15.07.2002г., код подразделения 782-036, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.108, кв. 4.

Гражданке РФ Лавской Ирине Иосифовне

02.03.1962 г.р., место рождения: гор. П. Березовка, Лидского р-на, Гродненской обл., паспорт серия 4019 №408710, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 17.09.2019. код подразделения 780-033, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д.3, к.1, кв.631.

Гражданину РФ Промзелёву Александру Алексеевичу

10.06.1992 г. р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт серия 4012 №541760, выдан ТП № 58 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 22.06.2012, код подразделения 780-058, регистрация: Санкт-Петербург, ул. Крыленко, дом 45, корп.3, кв. 48.

представлять интересы Доверителя во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, в Администрациях любого района Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), с правом заказа и получения градостроительного плана и иных документов в КГА СПб и по другим вопросам, Комитете имущественных отношений, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», в иных организация по управлению государственным имуществом, которые созданы в результате реорганизации КИО СПб, в санитарно-эпидемиологической службе, Комитете по содержанию жилищного фонда, ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ПИБ, Межведомственной комиссии (МВК любого района

Санкт-Петербурга, Ленинградской области), в районных жилищных агентствах, ГАТИ, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», «ЛЕННИИПРОЕКТ», «ЛЕНЖИЛНИПРОЕКТ», в органах пожарного надзора, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ПАО «Ленэнерго», АО «Петрозлектросбыт», ГРО «ПетербургГаз», ООО «Петербургрегионгаз», ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», АО «ТЭК», в телефонном узле, в Ростелеком, в любых ресурсоснабжающих организациях, в управляющих организациях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК и пр.), в паспортных столах при заказе/получении форм 7.9, в Жилищной инспекции (с правом подписания актов, протоколов, постановлений), в ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург", в любых иных экспертных организациях, в том числе при заказе историко-культурной экспертизы, **ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» по субъектам Российской Федерации, в Управлениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, в Управлении Росреестра по Ленинградской области, и иным субъектам РФ, в МФЦ (многофункциональных центрах С-Петербурга и Ленинградской области), в иных органах государственной власти и организациях по любым вопросам, связанным с нижеуказанным объектом недвижимости, со всеми правами, необходимыми для осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке, переустройству, переоборудованию, перевода в нежилой/жилой фонд, по сдаче объекта в эксплуатацию, по оформлению земельных участков (если объект недвижимости – земельный участок), а также правами для изготовления и согласования паспорта фасада здания или объекта, для осуществления кадастрового учета (постановка, снятие с учета, внесение изменений и пр.), в том числе учета части объекта, и выполнения иных действий, а также внесения изменений в ЕГРН и (или) регистрации права собственности /прекращения права собственности и пр./ на объект (объекты) по адресу (по адресам):**
1191040, г. Санкт-Петербург, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Лиговка-Ямская, проспект Лиговский, д. 44, лит В, пом. 2-Н, 31-Н в целях согласования перевода из жилого в нежилой фонд или из нежилого в жилой фонд, смены целевого или функционального назначения объекта, объединение или разъединение (разделение) объекта на части, раздела/ переоборудования и/или перепланировки и/или переустройства и/или реконструкции и /или устройства отдельного входа (отдельных входов), в том числе согласование объектов благоустройства (кондиционеры, роллеты, вентиляционные отверстия и пр.), согласования козырьков, вент. труб и пр. оборудования, а также в целях изменения функционального или целевого назначения, изменения категории /вида использования/ земли или формирования земельного участка (участков), если объектом недвижимости является земля и в иных целях, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- получать технические условия на подключения к сетям,
- разрабатывать и согласовывать проектную документацию в отношении указанного объекта и сетей снабжения (внутренних, наружных),
- обращаться в КИО СПб и органы, созданные в результате его реорганизации по любым вопросам, с правом подписания документов,
- подписывать необходимые заявления от имени Доверителя в вышеуказанные органы и организации;
- подавать лист согласования на эл. носителе (на диске) / получить из КГА СПб/КГИОП СПб уведомление по результату оказания гос. услуг.
- обращаться в КГА СПб, КГИОП СПб и иные вышеуказанные органы за получением гос. услуг и получать результат оказания гос. услуг с правом расписываться в документах за собственника объекта недвижимости,
- заказывать и/или получать необходимые документы, согласовывать проектную документацию и иную документацию, необходимую для перепланировки объекта и на объект, созданный в результате объединения/разъединения, /отделения и пр./ и на устройство отдельных входов, козырьков, роллет, кондиционеров и иного оборудования, изменения габаритов и оконных проемов и по иным вопросам;
- сформировать земельный участок по указанному адресу,
- подписывать заявление на проведение топогеодезических работ, формы предоставления дополнительных сведений региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»,
- подписывать протокол согласования границ, акт о сдаче межевых знаков под наблюдение за сохранностью в отношении указанного в доверенности земельного участка,
- представлять интересы с правом подписания документов в Комитете имущественных отношений С-Петербурга или в соответствующих органах Ленинградской области по вопросам выделения, предоставления, оформления земельного участка,
- составлять и подписывать от имени Доверителя **ДЕКЛАРАЦИИ** в отношении объекта недвижимости, по п. 5 ст. 70, п. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости",

- подписывать технический план объекта недвижимости, акт обследования и межевой план;
- подавать заявление о кадастровом учете объекта (помещений в объекте) по адресу (адресам): 1191040, г. Санкт-Петербург, Ви. Тер. Г. Муниципальный округ Лиговка-Ямская, проспект Лиговский, д. 44, лит В, пом. 2-Н, 31-Н, учете его изменений и о снятии объекта с кадастрового учета/постановки на кадастровый учет; учете части (частей) объекта (для целей сдачи в аренду);
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости (в том числе в виде кадастрового паспорта);
- исправлять технические ошибки, подавать заявление на исправление технических ошибок в документах;
- представлять интересы Доверителя с правом подписи необходимых документов в процессе согласования местоположения границ земельных участков;
- запрашивать и получать техническую документацию в отношении всех объектов недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, регистрации иных прав, обременения права (регистрации прав аренды и иных обременений, в том числе с правом регистрации договоров залога, ипотеки, договоров цессий, договоров аренды, соглашений, дополнительных соглашений и т.п.), внесения изменений в ЕГРН, прекращения / возникновения права, прекращения / возникновения ограничения (обременения) права на Объект и прочее, соглашений об определении долей в праве общей собственности на объект и иные соглашения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, в том числе по решению суда,
- с правом подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные объекты недвижимого имущества, возникшие в результате преобразования вышеуказанного Объекта (в том числе в отношении квартиры в случае ее перевода в нежилое помещение и присвоения номера нежилому помещению, в случае раздела или объединения и присвоения новых номеров новым объектам недвижимости, возникшим в результате преобразования вышеуказанного Объекта);
- получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, Свидетельства и другие документы, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию, необходимую для перепланировок и перевода объекта в нежилой или жилой фонд;
- заказывать и получать следующие документы: акт обследования технического состояния вентиляционных каналов, выписка о тех. состоянии здания (ГУП ГУИОН), кадастровый паспорт на помещение, копии поэтажных планов (ГУП ГУИОН), технические условия по водоснабжению по электричеству, по газоснабжению и прочие, разрешительные письма из КГИОП на перепланировку, уведомление КГИОП о наличии/отсутствии предметов охраны и прочие документы,
- обращаться, получать любые документы в КГИОП,
- зарегистрировать право собственности и (или) изменения в отношении вышеуказанного объекта (объектов) с перепланировкой, переоборудованием, переустройством объекта в установленном законом порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и в иных субъектах РФ, вносить изменения в ЕГРН, с правом получения Уведомлений/Выписок из ЕГРН на объект.
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, в том числе возвращать ошибочно уплаченные сборы, пошлины и платежи, собирать необходимые справки и документы, расписываться, а также выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.
- расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением.

ДОВЕРЕННОСТЬ ВЫДАНА СО ВСЕМИ ПРАВАМИ, КОТОРЫЕ В НЕЙ УКАЗАНЫ, НО БЕЗ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОТ ДОВЕРИТЕЛЯ К ИНЫМ ЛЮБЫМ ЛИЦАМ.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОВЕРЕННОСТИ НА 5 ЛЕТ С ПРАВОМ ПЕРЕДОВЕРИЯ.

Генеральный директор
ООО «ИРБИС»



Ванишевский Андрей Юрьевич

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
адрес: 119034, Москва, Ленинский проспект, д. 125

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 17.06.2025, поступившего на рассмотрение 17.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-124076466			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:3199	
Номер кадастрового квартала:		78:31:0001521	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:1521:2018:104:27	
Местоположение:		Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д 44, литер В, пом 2-Н,31-Н	
Площадь, м2:		294,1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № подвал	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		1390577.94	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:31:0001521:2039	
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	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

		 документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности		Служба государственной регистрации Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-124076466			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:3199	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	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	Собственность 78-78-42/074/2011-217 27.01.2012 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра собственности Санкт-Петербурга, выдан 12.05.2005
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:	09.11.2023 12:33:16	
	номер государственной регистрации:	78:31:0001521:3199-78/011/2023-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 на 5 лет с момента государственной регистрации	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Ирбис ", ИНН: 7814072871, ОГРН: 1027807569987	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 20-А/078746, выдан 25.08.2023, дата государственной регистрации: 09.11.2023, номер государственной регистрации: 78:31:0001521:3199-78/011/2023-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сиренко Александровича Игоревича Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-124076466			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:3199	
5	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения права и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	21.07.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0391/2005-335	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Охранный обязательство, № 5568, выдан 16.02.2005	
	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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сиренко Александровича Игоревича Инициалы: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-124076466			
Кадастровый номер:		78:31:0001521:3199	
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 поступающих, 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 Сertificat ОИРОВОССТАНОВЛЕНИЯ ПОДПИСИ Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	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 № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
17.06.2025г. № КУВВВ-001/2025-124076466			
Кадастровый номер: 78:31:0001521:3199		Номер этажа (этажей): подвал	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственного кадастрового учета и регистрации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Договор аренды № 20-А078746

25 августа 2023

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации – город федерального значения (далее – Санкт-Петербург), представленный **Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга** (далее – Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»), действующего на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 № 281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» и Устава, в лице начальника Агентства имущественных отношений Центрального направления СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» **Авилова Дмитрия Анатольевича**, действующего на основании доверенности от 29.12.2022, зарегистрированной в реестре № 78/688-н/78-2022-10-377 (на бланках 78 АВ 2962449, 78 АВ 2962450, 78 АВ 2962451, 78 АВ 2962452) с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ирбис» (сокращенное наименование – **ООО «Ирбис»**), зарегистрированное Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 19.03.1997, регистрационный номер 44737, ОГРН 1027807569987, ИНН 7814072871, КПП 784201001, юридический адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 126, литер А, помещение 10-Н, в лице генерального директора **Харитонов Виктора Владимировича**, действующего на основании устава, именуемый далее Арендатор, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда – нежилое помещение **2-Н, 31-Н** площадью 294,1 (двести девяносто четыре целых одна десятая) кв.м, кадастровый номер 78:31:0001521:3199 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:1521:2018:104:27), подвал, расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» на основании Закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения», по адресу: **Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В**, находящееся в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющееся имуществом казны Санкт-Петербурга (далее – Объект),

на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 09.08.2023 № 814-РК, для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 294,1 (двести девяносто четыре целых одна десятая) кв.м.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пп.1.1 Договора.

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на **5 (пять) лет** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с **29.03.2023**.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об исполнении

обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в главе 6 Договора «Особые условия».

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга, - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление многоквартирным домом, - в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах (далее - Организация).

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его капитального ремонта.

2.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп. 1.1 Договора и установленными законодательством нормами, и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

Не позднее 30 дней с момента подписания Договора Арендатор обязан согласовать в Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее - органы МЧС России) и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы Роспотребнадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 10 дней со дня получения согласования органов МЧС России и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.2.3. В сроки, установленные договором страхования, перечислять страховую премию (страховые взносы), предусмотренные договором страхования.

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее - работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов), предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Арендатор вправе не согласовывать с Арендодателем проведение работ по капитальному ремонту Объекта, производству иных неотделимых улучшений Объекта, в том числе связанных с работами по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, но обязан предварительно письменно уведомить Арендодателя о производстве таких работ с указанием объемов работ и сроков их проведения. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, сооружения, многоквартирного дома, финансируемым в установленном порядке из средств городского

бюджета, взаимоотношения Сторон по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта, определяются в дополнительном соглашении к Договору.

По окончании производства капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.4-1. Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга».

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки по методике, согласованной с Комитетом по градостроительству и архитектуре, а в случае, если Объект является памятником истории и культуры, – с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по чистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности на Объекте (указанных в акте приема-передачи).

2.2.6. Не производить:

- перепланировку Объекта, результатом которой будет являться изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект;

- без письменного разрешения Арендодателя и Организации работы по переустройству Объекта, результатом которых будут являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются в том числе на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

В случае если дополнительным соглашением Сторон предусмотрено иное, положения пп. 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Организации, органов Роспотребнадзора, МЧС России и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп.2.2.6, 2.2.9 Договора.

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп.2.1.3 Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9-1. Исключен.

2.2.9-2. Осуществлять надлежащее и своевременное содержание элементов входных групп Объекта, включая уборку мусора, устранение гололеда и скользкости, удаление снега.

2.2.10. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект:

- представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, органов МЧС России для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля;

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, расположенных в пределах Объекта, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.11. В течение шестидесяти дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при наличии приборов учета, используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. Указанные договоры могут содержать положения о применении условий в части внесения платы за коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи Объекта. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия Организации, с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя. Ежеквартально не позднее десятого числа первого месяца квартала направлять в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта информацию об исполнении указанного договора с приложением соответствующих отчетных документов (акты выполненных работ, документы о приеме-передаче отходов с полигона);

- обеспечить на весь период действия Договора наличие действующего(их) договора(ов) страхования, заключенного(ых) на условиях, предусмотренных Договором, Арендатором со страховой(ими) организацией(ями), имеющей(ими) в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования (далее - Договор страхования). В течение 10 календарных дней с момента заключения Договора страхования письменно, с приложением копии Договора страхования, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны и обеспечить на Объекте сохранность технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в

подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта и(или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.2.11-1. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2, настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно, начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания настоящего Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11 Договора, и с момента истечения девяностодневного срока со дня подписания Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11-2 Договора.

2.2.11-2. В течение тридцати дней со дня подписания Договора при отсутствии указанных в абзаце втором пункта 2.2.11 Договора приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии, оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов, согласовав их тип с организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, а также обеспечить ввод указанных приборов учета в эксплуатацию.

В случае если действующим законодательством не установлено обязательное требование по оснащению и применению приборов учета либо соблюдение данного требования поставлено действующим законодательством в зависимость от наличия/отсутствия технической возможности установки приборов учета, уведомить об этом Арендодателя с приложением документов, выданных организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, подтверждающих отсутствие в соответствии с действующим законодательством необходимости в установке приборов учета/технической возможности установки приборов учета.

В течение 10 дней с момента ввода указанных приборов учета в эксплуатацию письменно с приложением копий актов о вводе указанных приборов учета в эксплуатацию уведомить об этом Арендодателя.

В течение девяноста дней со дня подписания Договора заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога и др.), без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя и Организации беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.14. Обеспечить страхование Объекта на случай его повреждения или уничтожения вследствие наступления следующих страховых событий (рисков):

- пожар (кроме поджога), взрыв (кроме подрыва);
- стихийные бедствия (наводнение, шторм, молния, буря, ливень, град, ураган, землетрясение, необычные для данной местности морозы, обильные снегопады);
- противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждение);
- аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, затопление (проникновение воды из соседних помещений).

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения договора страхования. Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

- Арендодатель - в случае уничтожения Объекта вследствие наступления страхового случая;
- Арендатор - в случае повреждения Объекта в результате наступления страхового случая.

В случае отказа страховой организации страховать Объект по каким-либо из рисков, указанных выше, и согласия Арендатора и Арендодателя с заключением страховой организации, Арендатор вправе предложить заключение договора страхования в отношении данного риска другой страховой организации.

В случае заключения в период действия Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования

должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

При наступлении страхового случая Арендатор обязан:

- незамедлительно сообщить о наступлении страхового случая Арендодателю, Организации, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.);
- предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект;
- принять все возможные меры по предотвращению и уменьшению убытков;
- сохранить поврежденные элементы объекта и представить их страховой организации для осмотра;
- представить все сведения и документы, которые желает получить страховая организация для составления Акта о страховом событии (случае);

2.2.15. Письменно сообщить в страховую организацию о возникновении обстоятельств, влекущих увеличение степени страхового риска, в срок не более трех рабочих дней с момента наступления таких изменений.

2.2.16. В случае если Объектом является здание, сооружение, в срок, не превышающий 60 дней со дня заключения Договора, в установленном порядке заключить договор на использование земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту.

В случае если на дату заключения Договора земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, не образован или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Арендатор обязан в срок, не превышающий 20 дней со дня заключения Договора, обратиться к Арендодателю с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка и необходимым комплектом документов в порядке, предусмотренном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

После принятия Арендодателем решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка Арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка либо для уточнения границ земельного участка.

В срок, не превышающий 90 дней с даты принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, Арендатор обязан заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп.2.1.1 Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с п.2.2.4 Договора.

2.2.18. При сдаче Объекта (его части) в установленном Договором порядке в субаренду:

- обеспечить соблюдение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";
- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в течение 15 рабочих дней со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.
- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды.

2.2.19. Если Объект является объектом культурного наследия (независимо от внесения Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)) выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), установленный статьей 5.1. Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

2.2.19-1. Исключен.

2.2.19-2. Принять от Арендодателя копию охранного обязательства, утвержденного в отношении Объекта в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона N 73-ФЗ, а также уведомление Арендодателя об изменении в одностороннем порядке настоящего Договора в части внесения в Договор в качестве существенного условия обязательства Арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, приложенным к уведомлению.

Указанным уведомлением Арендатора могут устанавливаться иные условия и порядок выполнения требований утвержденного охранного обязательства, чем предусмотренные настоящим Договором.

Арендатор обязан выполнять за свой счет требования охранного обязательства, указанного в абзаце первом настоящего пункта, на условиях и в порядке, определенных таким охранным обязательством, требованиями действующего законодательства, уведомлением Арендодателя и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства, охранного обязательства и иных охранных документов в отношении Объекта, являющегося объектом культурного наследия, отделимые и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;

- стоимость улучшений, произведенных в результате работ по сохранению Объекта, может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в счет арендной платы до окончания действия Договора.

2.2.20. Принимать долевое участие в финансировании расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, путем заключения с Организацией договора о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, в соответствии с п. 2.2.11 Договора. Доля Арендатора в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

2.2.21. Если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан:

2.2.21.1. В течение двух месяцев с момента вступления Договора в силу:

- представить Арендодателю сведения Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта о необходимости выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо сведения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов, подтверждаемые документом (актом обследования Объекта, с предписаниями по выполнению нормативных требований по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, либо заключением о соответствии Объекта указанным нормативным требованиям), выданным специализированной организацией, уполномоченной осуществлять обследование объектов социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средств информации и связи на соответствие нормативным требованиям по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к перечисленным объектам (далее – уполномоченная организация);

- в установленном порядке подать заявку на проведение обследования Объекта в уполномоченную организацию (при отсутствии у Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта документально подтвержденных сведений о ранее проводившемся обследовании Объекта);

- представить Арендодателю копию документа о результатах рассмотрения заявки, выданного уполномоченной организацией (копию заключения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов либо копию акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов);

- при наличии акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке подать заявление о согласовании производства указанных работ.

2.2.21.2. В установленный срок обеспечить выполнение работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов.

2.2.21-1. Если Объект используется для оказания услуг общественного питания, Арендатор обязан обеспечить доступ физических лиц к расположенным в Объекте туалетам.

2.2.22. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).

2.2.23. Исключен.

2.2.24. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции.

2.2.25. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;
- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;
- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;
- в случае производства работ в арендуемых помещениях по перепланировке (переустройству) помещений и (или) изменения их функционального назначения, в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности, и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности, предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.2.26. В случае осуществления Арендатором технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, в том числе с целью увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств, в течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.27. В случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством, характеристик Объекта (наименования, адреса, площади, кадастрового номера Объекта и др.) в 60-дневный срок обеспечить внесение изменений в договоры, заключение которых предусмотрено пунктами 2.2.11, 2.2.11-2, Договора, в части содержащихся в них сведений об Объекте и в течение 10 дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Организации копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений, в указанные договоры.

2.2.28. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 – 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-1. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-2. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 2-6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.29. В случае наступления страхового случая после осмотра в порядке, предусмотренном договором страхования, Объекта представителями страховой организации приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее пяти календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее тридцати календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.30. Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением предусмотренных абзацем первым пп. 2.3.2-1 Договора условий/устранить нарушения, предусмотренные абзацем первым пп. 2.3.2-1 Договора, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.31. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Объекта.

2.2.32. В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам, в отношении которых установлены обязательные для выполнения требования к антитеррористической защищенности объектов <*>, Арендатор обязан:

- оформить в порядке, установленном законодательством, паспорт безопасности объекта;

- направить Арендодателю копию паспорта безопасности объекта в течение 10 дней с момента его оформления.

<*> Согласно Федеральному закону от 06.03.2006 №35-ФЗ «О противодействии терроризму» требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), категории объектов (территорий) и формы паспортов безопасности устанавливаются Правительством Российской Федерации. В обязательном порядке паспорта безопасности оформляются в отношении объектов физкультуры и спорта, образования, науки, культуры, здравоохранения, общественного питания, розничной торговли, гостиниц.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.3.2. В случае если арендная плата за пользование Объектом определена методом индивидуальной оценки либо по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды, но не ранее 1 года с момента заключения Договора, заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп. 2.2.12, 2.2.18 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в пп. 3.6 Договора <*>.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора, арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть).

<*> Условие о возможности заключения договоров субаренды не ранее 1 года с момента заключения Договора не распространяется на договоры аренды объектов нежилого фонда, заключенные в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.3.3. За свой счет производить капитальный ремонт фасада здания (в т.ч. по соглашению о долевом участии в выполнении и(или) финансировании ремонта фасада здания с арендаторами других объектов нежилого фонда, расположенных в здании), предварительно согласовав его производство с Арендодателем.

Затраты Арендатора на производство капитального ремонта фасада здания возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.3.4. Производить на Объекте перепланировки с соблюдением следующих условий:

- без изменения параметров Объекта (внешних границ Объекта), его частей, а также здания, сооружения, в котором расположен Объект;
- без нарушения целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, сооружения, в котором расположен Объект;
- с соблюдением строительных, пожарных, санитарных и иных норм и правил, установленных действующим законодательством;
- при условии наличия отдельного входа в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в здании (или входа через иные помещения общего пользования в здании), в случае осуществления перепланировки Объекта, влекущей изменение площади таких помещений.

2.3-1. Арендатор в случае осуществления перепланировки обязуется:

- Производить перепланировку Объекта, являющегося объектом культурного наследия, на основании задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешения на проведение указанных работ, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом N 73-ФЗ.

2.3-1.2. Представить Арендодателю акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный органом охраны объектов культурного наследия, в срок не позднее 5 дней с даты его получения.

2.3-1.3. В срок не позднее 60 дней с даты получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (в случае уменьшения площади Объекта более чем на 15%):

- представить Арендодателю отчет об оценке рыночной стоимости Объекта, выполненный лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, включая размер убытков, причиненных Арендодателю в результате проведенной перепланировки Объекта и уменьшения площади Объекта;

- осуществить выплату Арендодателю компенсации данных убытков (при наличии указанных убытков).

2.3-2. Арендатор в случае осуществления капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта и(или) перепланировки Объекта, в результате которых площадь Объекта уменьшилась более чем на 15%, обязан в срок не позднее 60 дней с момента изменения площади Объекта (с момента выявления такого изменения Арендодателем) или получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выполнить обязательства, предусмотренные в абзацах втором и третьем пункта 2.3-1.3 Договора, после чего Арендатор вправе требовать внесения изменений в Договор в части изменения характеристик Объекта.

В случае если в результате действий, предусмотренных в пунктах 2.2.4, 2.3.4 и 2.3-1 Договора, площадь Объекта уменьшилась, арендная плата по Договору, указанная в разделе 3 Договора, не изменяется.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, которым является Объект.

Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого или которым является Объект, при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

В случае, если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению собственников общего имущества в здании, сооружении, многоквартирном доме.

2.5. Арендатор не вправе размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.22 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.7. Арендатор не вправе осуществлять распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест, кроме случаев распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается с момента подписания Договора в рублях на основании отчета об оценке рыночной величины арендной платы за Объект, изготовленного ООО «Ангара» 27.02.2023 № 16-и23 (далее – Отчет) в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, с положительным экспертным заключением от 02.03.2023 № 230210-0031-78 на Отчет, выполненным Ассоциацией саморегулируемой организацией «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (ОГРН 1057747806918) и на момент заключения Договора – ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет **5 670.72** (пять тысяч шестьсот семьдесят рублей семьдесят две копейки) руб.

Плата за аренду Объекта в 2023 году с учетом НДС составляет в квартал **416 912.76** руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в квартал **347 427.30** руб.;

Ставка НДС равна 20 %, что составляет **69 485.46** руб.

3.2. С 01.01.2024 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{пред} \cdot I$, где

$A_{тек}$ – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

Аренд – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в предыдущем году;

I – индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург»;

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп.3.4 Договора.

3.3. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору подлежит изменению с даты вступления в силу такого нормативного правового акта (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы в соответствии с пунктом 2.3.1 Договора), о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе начиная со следующего платежного периода перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пп. 3.2 Договора.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.5. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.5-1. Арендатор оплачивает коммунальные ресурсы, указанные в абзаце втором пп. 2.2.11 Договора, с даты подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

3.6. Арендная плата по Договору вносится Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу

г. Санкт-Петербург

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

БИК 014030106

Код ОКТМО: 40303000

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

Код бюджетной классификации 83011105072020100120.

В течение двадцати дней со дня подписания Договора вносится:

арендная плата за первый платежный период (три месяца) в размере **347 427.30 руб.**

сумма, зачитывающаяся в счет арендной платы за последний платежный период (три месяца) по Договору, размер которой равен размеру арендной платы за первый платежный период и составляет **347 427.30 руб.** При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 1.3 Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету с учетом действующих на дату пересчета нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы.

3.6-1. Пени и штрафы вносятся Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу

г. Санкт-Петербург

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

БИК 014030106

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140.

Код ОКТМО: 40912000

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»).

3.8. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

3.9. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае, когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 Договора, а также требований пп. 2.3-1.2 и 2.3-1.3 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае незаключения либо непредставления договоров, предусмотренных пп. 2.2.11, 2.2.11-2, Договора, в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пп. 3.9, 2.2.26 и 2.2.27 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп. 2.2.1 Договора, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России или Роспотребнадзора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп. 3.5 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пп. 2.2.17 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.13-1, 2.3.4, 2.3-1 Договора, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.7-1. В случае неисполнения Арендатором установленных пп. 2.2.4 Договора обязательств по своевременному производству текущего ремонта Объекта, поддержанию в надлежащем состоянии фасадов Объекта, принятию долевого участия в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект (в случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме), Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пп. 2.2.2 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.9. В случае нарушения Арендатором пп. 2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,075% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацами вторым и четвертым пп. 2.2.18, 2.3.2 Договора, либо обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацем третьим пп. 2.2.18 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30% от суммы квартальной арендной платы.

В случае несвоевременного выполнения требования, указанного в предписании в соответствии с пп. 2.2.30 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,04% от суммы квартальной арендной платы (но не более 12000 руб.) за каждый день просрочки.

4.11. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21, 6.4 Договора, в установленные Договором сроки Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.11, 2.2.20 Договора, в части осуществления содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в нежилых зданиях, сооружениях, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

4.13. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.6-1 Договора.

Код бюджетной классификации: 830 1 16 07090 02 0000 140.

4.14. Исключен

4.15. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-2 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп.3.3 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного пп. 2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п. 2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13-1 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации.

5.3.3-2. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.10 Договора.

5.3.4. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп.2.2.12, 6.9 Договора, за исключением случаев несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп.5.5 Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.3.4 и 2.3-1 Договора.

5.3.6. В случае незаключения договора, указанного в пп. 2.2.16 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца; в случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных пп. 3.9 Договора.

5.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 3.5 Договора.

5.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп. 2.2.6, 2.2.7 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4 Договора.

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации:
мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

5.3.11. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21 и пп. 2.2.29 Договора.

5.3.13. В случае, предусмотренном пп. 2.2.21-1 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.18 и 2.3.2 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя;
- нарушения Арендатором пункта 2.5 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мер прокурорского реагирования;

- нарушения Арендатором пункта 2.2.24 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- нарушения Арендатором требований пунктов 2.2.19, 2.2.19-1, 2.2.19-2 Договора;

- нарушения пунктов 2.2.28, 2.2.28-1, 2.2.28-2 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьями 6.33, 18.15 - 18.17, частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных пп. 2.2.11, абзацем четвертым пп. 2.2.11-2 Договора, в течение более чем одного месяца с даты истечения сроков, указанных в пп. 2.2.11, абзаце четвертом пп. 2.2.11-2 Договора;

- непредставления Арендатором в соответствии с п. 2.2.11-1 настоящего Договора справки (письма), подтверждающей отсутствие задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2 настоящего Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.7 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- наличия информации о неисполнении Арендатором обязанности по своевременной оплате услуг по договорам на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта, заключенным в соответствии с п. 2.2.11 и п. 2.2.11-2 Договора, подтвержденной вступившим в законную

5.5-1. Арендодатель вправе в беспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о комплексном развитии территории или решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе равносладателей, если Объект расположен в пределах такой территории.

5.5-2. Арендодатель вправе в беспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.6. В случаях, предусмотренных п. 5.4, 5.5, 6.11, 6.13 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 5.5-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: нет.

6.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

6.3. В случае сдачи Объекта в субаренду в соответствии с условиями Договора при досрочном расторжении Договора субарендатор не имеет права на заключение с ним договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Санкт-Петербурга.

6.4. Исключен.

6.5. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, возникшие до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

6.6. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.8. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Объекта Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, указанную в абзаце пятом пункта 3.6 Договора, при условии, что возврат данной суммы

не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.3.1 - 5.3.13, 5.5 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

6.9. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объекта в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

6.10. Арендатор обязан в период владения (пользования) Объектом не изменять цель использования Объекта.

6.11. Арендодатель обязан в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае изменения Арендатором цели использования Объекта, указанной в пункте 1.1. Договора, в период владения и пользования Объектом.

6.12. Арендатор обязан согласовать и утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке и переустройству Объекта (проект перепланировки и переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и переустройства) и документов для осуществления государственного кадастрового учета Объекта либо по обеспечению приведения Объекта в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета до произведенных перепланировки и переустройства без оснований, предусмотренных законодательством, в течение двух лет с даты подписания Договора.

6.13. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае неисполнения Арендатором пункта 6.12 Договора.

6.14. Условия Договора распространяются на отношения сторон, возникшие с даты расторжения договора аренды от 25.06.2004 № 20-А078746 (далее – Первоначальный договор аренды) до даты заключения Договора, за исключением условий о величине арендной платы за Объект. Арендная плата на период с даты расторжения Первоначального договора аренды до даты заключения Договора устанавливается в соответствии с условиями Первоначального договора аренды.

6.15. На момент заключения Договора Объект находится во владении и пользовании Арендатора. Акт приема-передачи не составляется. Пункт 2.1.1 Договора исполнен.

7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", в счет арендной платы по Договору при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Производство указанных работ без согласия Арендодателя влечет невозможность возмещения затрат на их проведение.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

В случае если Арендатором произведены улучшения Объекта путем его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, и обеспечения в установленном порядке технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям (в том числе при увеличении максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств), указанные улучшения (как неотделимые, так и отделимые) являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость указанных улучшений Объекта, а также расходы, понесенные при осуществлении мероприятий по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, Арендатору не возмещаются.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном главой 3 Договора "Платежи и расчеты по Договору", а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в п. 1.3 срока действия Договора.

7.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.6. Об изменениях наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

7.7. Договор составлен в 3 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Приложение к Договору

8.1. Выкопировка из Отчета.

8.2. Выписка из ЕГРН.

8.3. План Объекта.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИНН: 7832000076, КПП: 784201001, ОГРН: 1027809244561

в лице СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

ИНН 7840066803, КПП 784201001

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу
г. Санкт-Петербург

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

БИК 014030106

адрес для направления корреспонденции - СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

191124, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, пом. 2-Н

телефон: (812)576-22-88

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «Ирбис»

ОГРН 1027807569987,

ИНН 7814072871,

КПП 784201001

юридический адрес: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д.126, литер А, помещение 10Н

р/с 40702810322000004976 в ф-л ПАО «Банк Уралсиб» в г. Санкт-Петербург

к/с 30101810800000000706

БИК 044030706

Телефон: +7 (921) 572-30-72

10. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник Агентства
имущественных отношений
Центрального управления
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Авилов Д.А.



От Арендатора:

Генеральный директор ООО «Ирбис»
Харитонов В.В.



Начальник отдела правового обеспечения _____

Начальник управления по работе с ОНФ _____

Начальник отдела ОНФ _____

Юрисконсульт _____

Исполнитель Никонов А.А. _____



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

- 9. 08. 2023

№ 8 1 4 -РК

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский
проспект, дом 44, литера В**

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 3.11.3 Положения о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет), утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, пунктом 2.3 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», учитывая мнение администрации Центрального района Санкт-Петербурга:

1. Передать в аренду **Обществу с ограниченной ответственностью «Ирбис»** (ОГРН 1027807569987) (далее – Общество) **нежилое помещение 2-Н, 31-Н площадью 294,1 кв.м**, с кадастровым номером 78:31:0001521:3199 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:1521:2018:104:27), расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» на основании Закона Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения», **по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В**, находящееся в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющееся имуществом казны Санкт-Петербурга (далее – Объект), для использования под нежилые цели на новый срок – 5 (пять) лет.

2. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество Санкт-Петербурга» (ОГРН 1177847189190) обеспечить:

2.1. Заключение договора аренды с Обществом на Объект в соответствии с примерной формой договора аренды объекта нежилого фонда, утвержденной приложением № 3 к Административному регламенту Комитета по предоставлению государственной услуги по принятию решений о предоставлении объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, без проведения торгов в аренду,

безвозмездное пользование, за исключением случаев предоставления государственной преференции, утвержденному распоряжением Комитета от 04.09.2019 № 156-р (далее – Договор), с учетом требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусмотрев в особых условиях Договора:

2.1.1. В период владения (пользования) Объектом Обществу не изменять цель использования Объекта.

2.1.2. Арендодатель обязан в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае изменения Обществом цели использования Объекта, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в период владения и пользования Объектом.

2.1.3. Обязательство Общества по согласованию и утверждению в установленном порядке документации по перепланировке и переустройству Объекта (проект перепланировки и переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки и переустройства) и документов для осуществления государственного кадастрового учета Объекта либо по обеспечению приведения Объекта в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета до произведенных перепланировки и переустройства без оснований, предусмотренных законодательством, в течение двух лет с даты подписания Договора.

2.1.4. Право арендодателя на отказ от Договора в одностороннем беспорном порядке в случае неисполнения Обществом пункта 2.1.3 настоящего распоряжения.

2.1.5. Распространение условий Договора на отношения сторон, возникшие с даты расторжения договора аренды от 25.06.2004 № 20-А078746 (далее – Первоначальный договор аренды) до даты заключения Договора, за исключением условий о величине арендной платы за Объект.

Арендная плата на период с даты расторжения Первоначального договора аренды до даты заключения Договора устанавливается в соответствии с условиями Первоначального договора аренды.

2.2. Установление рыночной величины арендной платы за Объект, определенной методом индивидуальной оценки, на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за Объект от 27.02.2023 № 16-н23 (далее – Отчет), выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «Ангара» (ОГРН 1077847593658) в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, с положительным экспертным заключением от 02.03.2023 № 230210-0031-78 на Отчет, выполненным Ассоциацией саморегулируемой организацией «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (ОГРН 1057747806918).

Арендная плата подлежит ежегодной индексации с учетом индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемого Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

2.3. Направление Обществу проекта Договора в течение девяти календарных дней с даты издания настоящего распоряжения.

2.4. Направление в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимых документов с заявлениями для государственной регистрации Договора на Объект и прекращения обременения Объекта в виде Первоначального договора аренды, указанного в пункте 2.1.5 настоящего распоряжения, в установленном порядке.

2.5. Направление в течение 10 дней с даты государственной регистрации Договора уведомления о заключении Договора в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

3. Установить, что настоящее распоряжение утрачивает силу в случае неподписания Обществом Договора в течение одного месяца с даты получения проекта Договора.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя Комитета

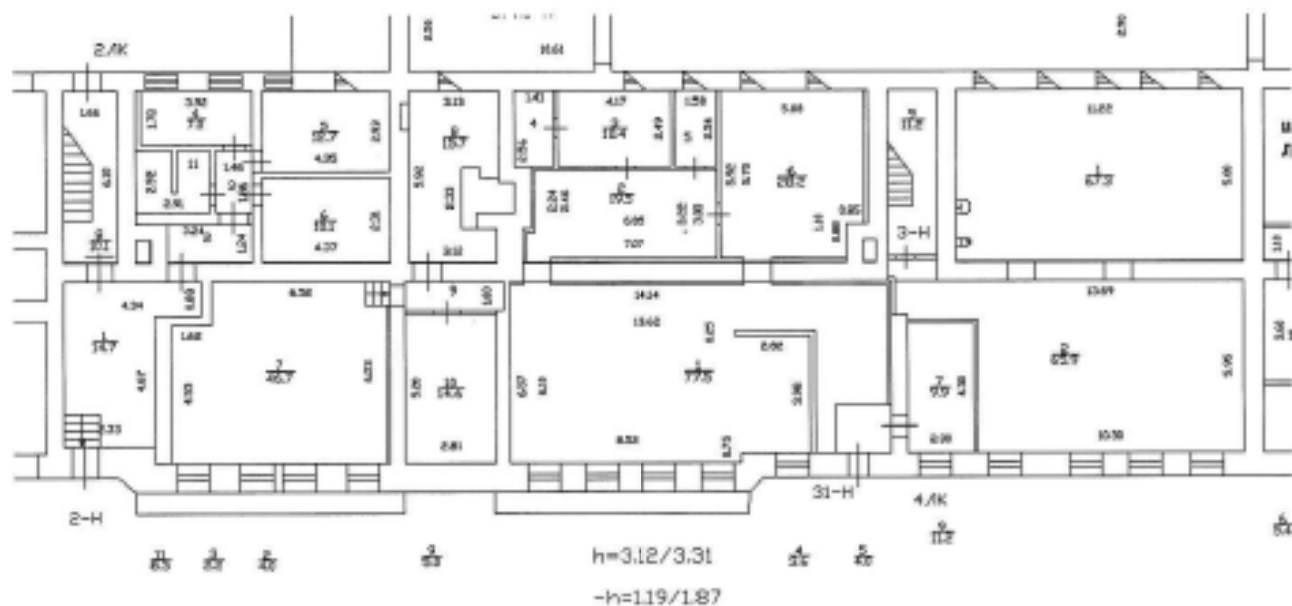


К.В. Федоров

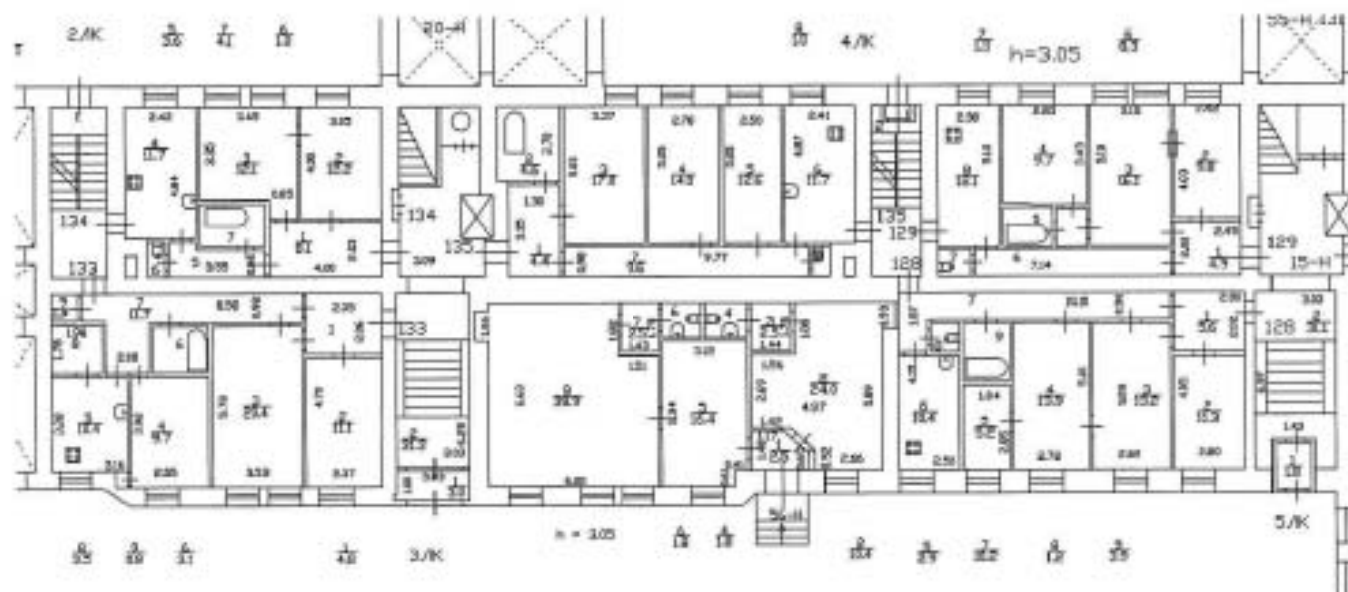
Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 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

План части подвала



План части 1-го этажа



Масштаб 1:200

Графические данные предоставлены по сведениям ЕГРН выписка ЕГРН от 26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112382761



Санкт-Петербург, Луганский пр., дом 44, литера В		Лист	Листов
Выполнила Ольга А.А.		1	1
Проверил Гурьянов А.В.		ООО "НЗБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"	
19.05.2025		Поэтажный план пом.2-Н,31-Н и выше расположенных помещений	

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 14ПНЖ/0425/-/-Э1

Санкт-Петербург

«10» сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Доходный дом А.Н.Перцова»**, 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): **«Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В»** (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2025 года** со дня подписания договора.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»

Юридический адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица Рузовская, дом 14, литера А, кв. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в СПб филиале ОАО «Балтийский Банк»

г.Санкт-Петербург к/с:

30101810100000000804

БИК:044030804

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) и.п.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Лавриновский Максим Семенович

Паспорт серия 39 15 173864, выдан миграционным пунктом №17 отдела УФМС

России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Калининском районе Санкт-Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код подразделения

780-017, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-

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

Номер счёта: 40817810355861578753

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

(подпись)

/Лавриновский М.С./

ДОГОВОР № 14ПНЖ/0425/-/-Э2

Санкт-Петербург

«10» сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2025 года со дня подписания договора.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной
ответственностью

«СтройЭлитПроект» Юридический
адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица
Рузовская, дом 14, литера А, кв. 2.
ИНН/КПП: 7841346465/783801001
ОГРН: 5067847471291
р/с: 40702810400002642040 в СПб
филиале ОАО «Балтийский Банк»
г.Санкт-Петербург к/с:
30101810100000000804
БИК:044030804

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Болотина Мария Васильевна

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.

Смоленска 24.08.2002 г. адрес:198260, г.

Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова
д.48, кор.1, кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН:
7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124, САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097, Г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК, Д.
26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email:m_bolotina@inbox.ru



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) М.П.

/М.В. Болотина/

(подпись)

ДОГОВОР № 14ПНЖ/0425/-/-ЭЗ

Санкт-Петербург

«10» сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора **Гурьянова Алексея Владимировича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Доходный дом А.Н.Перцова»**, 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): **«Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В»** (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления утвержденного Технического задания на проведение историко-культурной экспертизы и иных исходных данных должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2025 года** со дня подписания договора.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

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

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

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной
ответственностью

«СтройЭлитПроект» Юридический
адрес: 190013, г.Санкт-Петербург, улица
Рузовская, дом 14, литера А, кв. 2.
ИНН/КПП: 7841346465/783801001
ОГРН: 5067847471291
р/с: 40702810400002642040 в СПб
филиале ОАО «Балтийский Банк»
г.Санкт-Петербург к/с:
30101810100000000804
БИК: 044030804

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»



/ А.В. Гурьянов/

(подпись) и.п.

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Курленьиз Галина Александровна

Валюта получаемого перевода:

Российский рубль (RUB)

Получатель:

КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА

АЛЕКСАНДРОВНА

Номер счёта:

40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН:
7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

(подпись)

/Г.А. Курленьиз/

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии протоколов 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 «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«10» сентября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

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. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Болотина Мария Васильевна;

Курленьиз Галина Александровна.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых

научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

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

2. Болотина Мария Васильевна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Курленьиз Галина Александровна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Болотина Мария Васильевна.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 10.09.2025 г. по 18.09.2025 г.:

10.09.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

11.09.2025 г. – 13.09.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

14.09.2025 г. – 17.09.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

18.09.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения».

2. Копия приказа Министерства Культуры Российской Федерации (Минкультуры России) № 34767-р от 14.03.2016 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Копия задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) № 01-21-1476/24-0-1 от 19.06.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования помещений 2-Н, 31-Н (литер В).

4. Копия Распоряжения КГИОП № 372-рп от 26.03.2024 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

5. Копия Распоряжения КГИОП № 597-рп от 08.05.2024 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова».

6. Копии поэтажных планов .

7. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-124076466 от 17.06.2025 г.

8. Копия договора аренды № 20-А078746 от 25.08.2023 г.

9. Копия Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 814-РК от 09.08.2023 г. «Об использовании объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В».

10. Копия доверенности № 19/05-2025 от 19.05.2025 г.

11. Копия Выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № б/н от 02.12.2024 г.

12. Копия Акта проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия федерального/регионального значения (здание, строение, сооружение) от 23.11.2021 г.

13. Проектная документация «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

– **Раздел 1. Предварительные работы:**

– **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ИРД);

– **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

– **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ИИ);

– **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ОЧ);

– **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования пом. 2-Н, 31-Н (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ТЗ);

– **Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н под офис:**

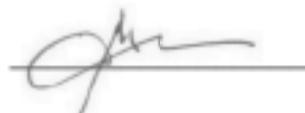
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-АР);
- **Том 6.** Конструктивные решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-КР);
- **Том 7.** Технологические решения (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ТХ);
- **Том 8.** Водоснабжение и канализация (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ВК);
- **Том 9.** Электроснабжение (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-ЭО).

Голосование:

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

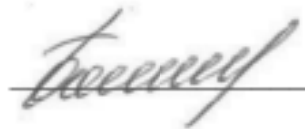
Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 10.09.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 10.09.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 10.09.2025 г.

Протокол № 2 **заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«18» сентября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

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

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Работы «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 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 №530.

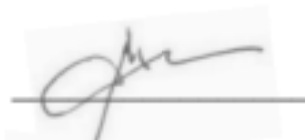
Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

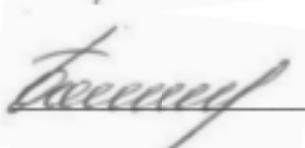
Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 18.09.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 18.09.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 18.09.2025 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

Историческая иконография

Список иллюстраций

1. Илл. 1. «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.
2. Илл. 2. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.
3. Илл. 3. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.
4. Илл. 4. «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК
5. Илл. 5. План двора коллежского советника Галченкова. Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 1-4.
6. Илл. 6. Фасады по дому коллежского советника Галченкова, по Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 9-12.
7. Илл. 7. План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по набережной Лиговского канала под № 32. 1875 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об.-99.
8. Илл. 8. План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.
9. Илл. 9. Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.
10. Илл. 10. План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.
11. Илл. 11. План двора гражданского инженера Александра Николаевича Перцова. Александро-Невская часть, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 2, 3.
12. Илл. 12. Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.

13. Илл. 13. Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.
14. Илл. 14. План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1910 г. Арх. И.А. Претро. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 131об., 132.
15. Илл. 15. План двора, принадлежащего А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67. Выделен исследуемый флигель.
16. Илл. 16. Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
17. Илл. 17. Фасад флигеля под *Лит. А.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.
18. Илл. 18. План подвалов флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.
19. Илл. 19. План 1-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.
20. Илл. 20. План II-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 160, 161.
21. Илл. 21. План III-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 162, 163.
22. Илл. 22. План IV-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 164, 165.
23. Илл. 23. План V-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.
24. Илл. 24. План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.
25. Илл. 25. План мансарды флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.
26. Илл. 26. Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.
27. Илл. 27. Фасад флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.

28. **Илл. 28.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.
29. **Илл. 29.** Разрез флигеля под *Лит. В.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.
30. **Илл. 30.** План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.
31. **Илл. 31.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.
32. **Илл. 32.** Фасады флигеля под *Лит. Д.* Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.
33. **Илл. 33.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.
34. **Илл. 34.** Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.
35. **Илл. 35.** Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.



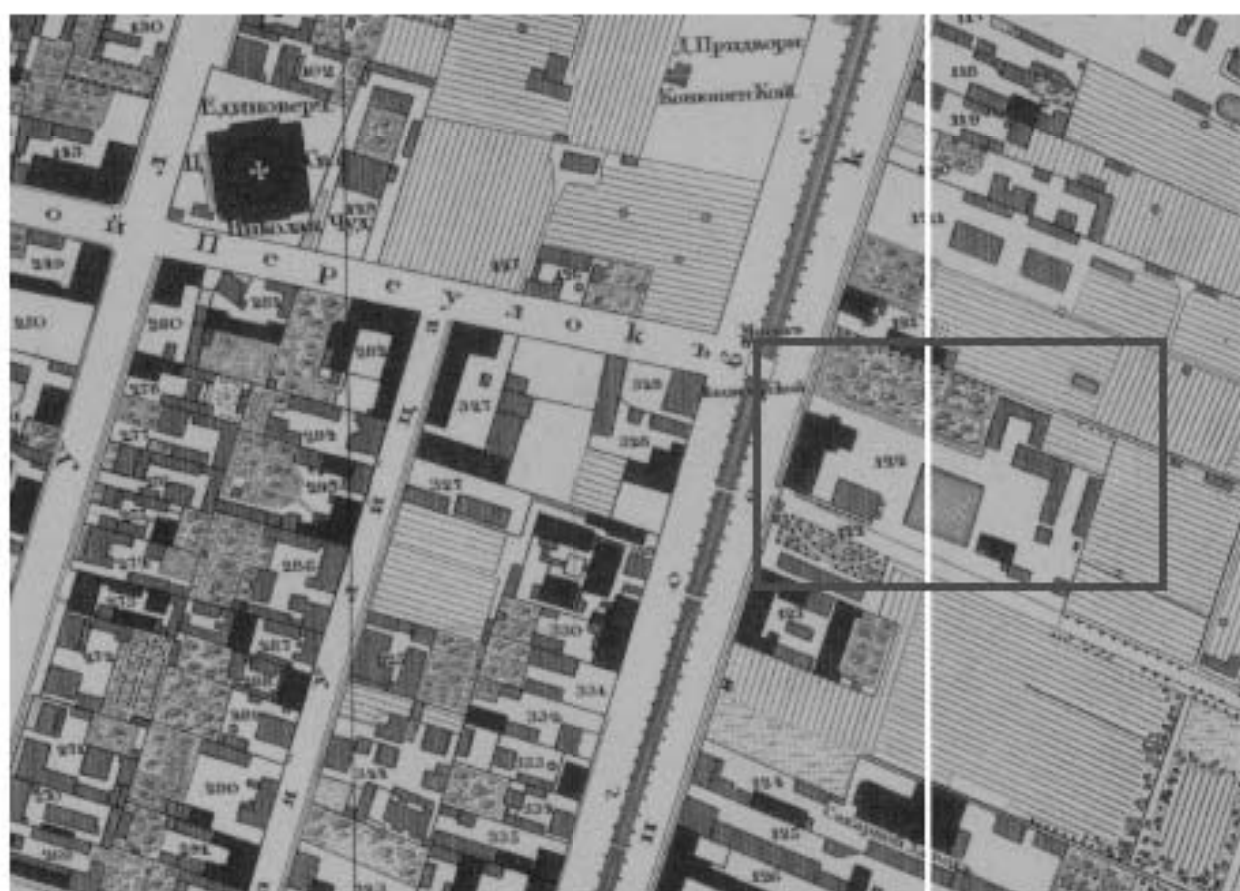
Илл. 1. «Санктпетербургской план 1738 году» («План Зихейма»). Публикация в журнале «Зодчий» в 1878-1883 гг. к статье П.Н. Петрова «Петербург в застройке и сооружениях». Фрагмент.



Илл. 2. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 93.



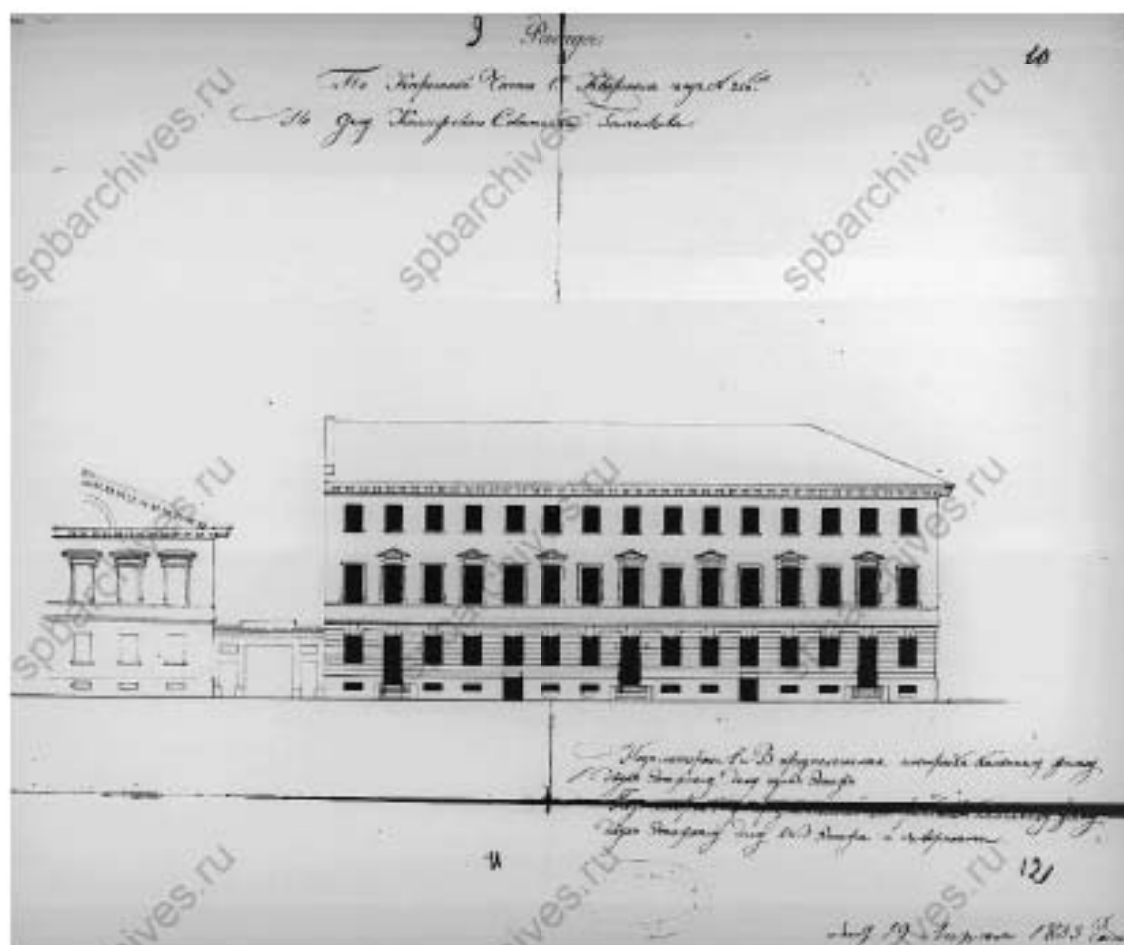
Илл. 3. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравниении городских повинностей. Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510. Л. 34.



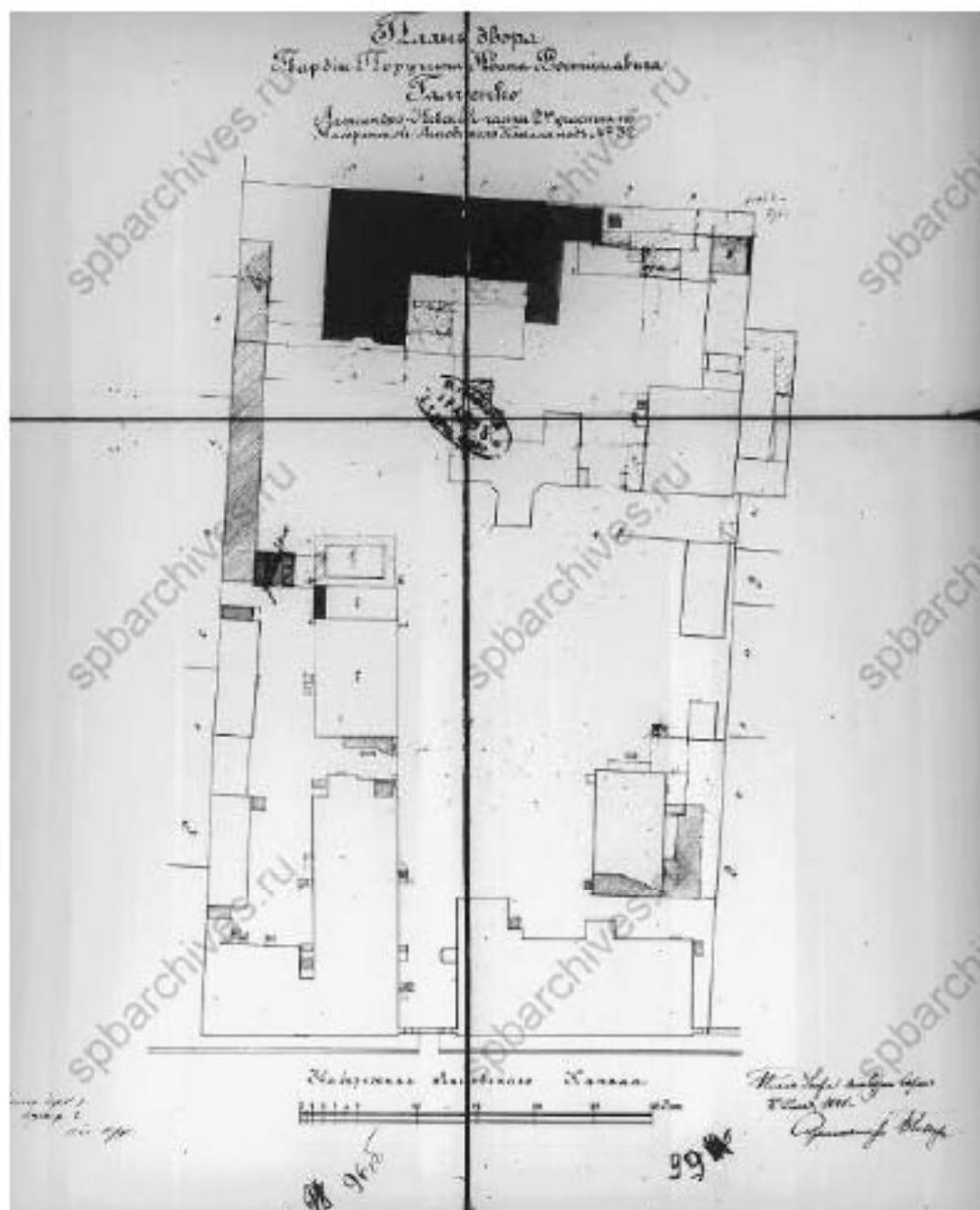
Илл. 4. «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта». 1828 г. Л. 23. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК



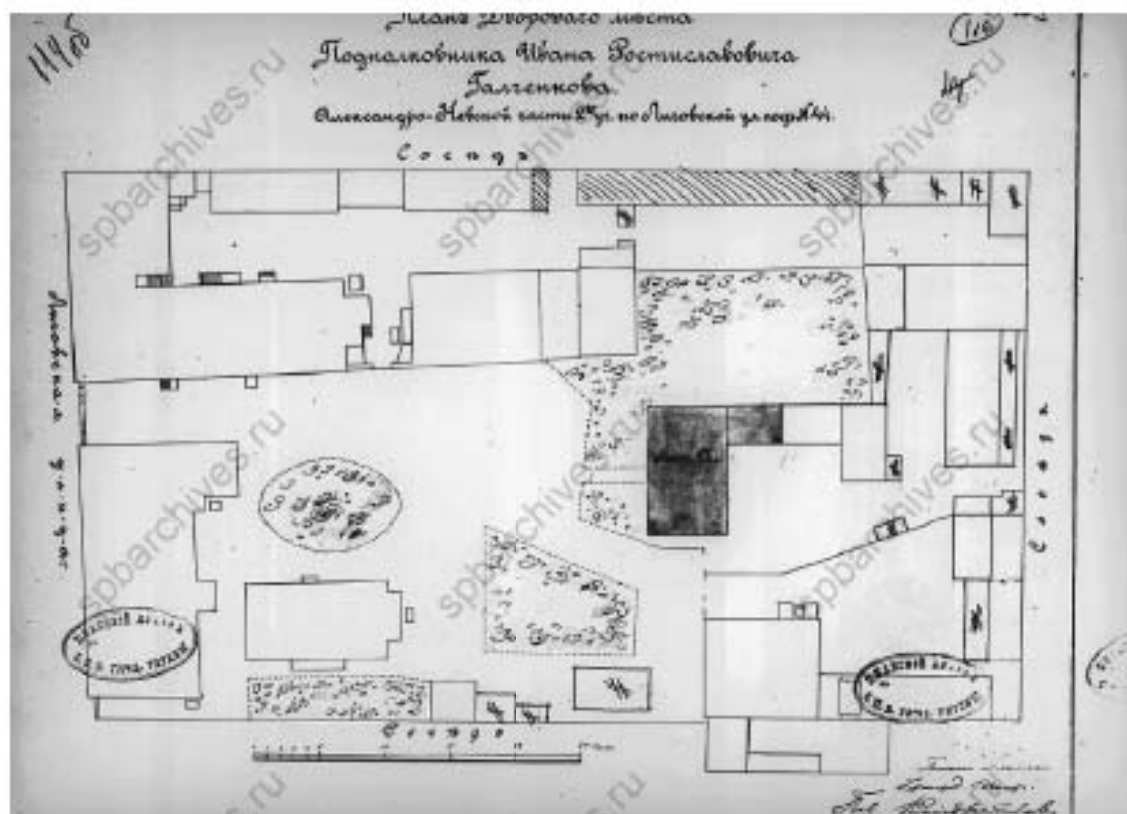
Илл. 5. План двора коллежского советника Галченкова. Каретной части, 1-го квартала под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 1-4.



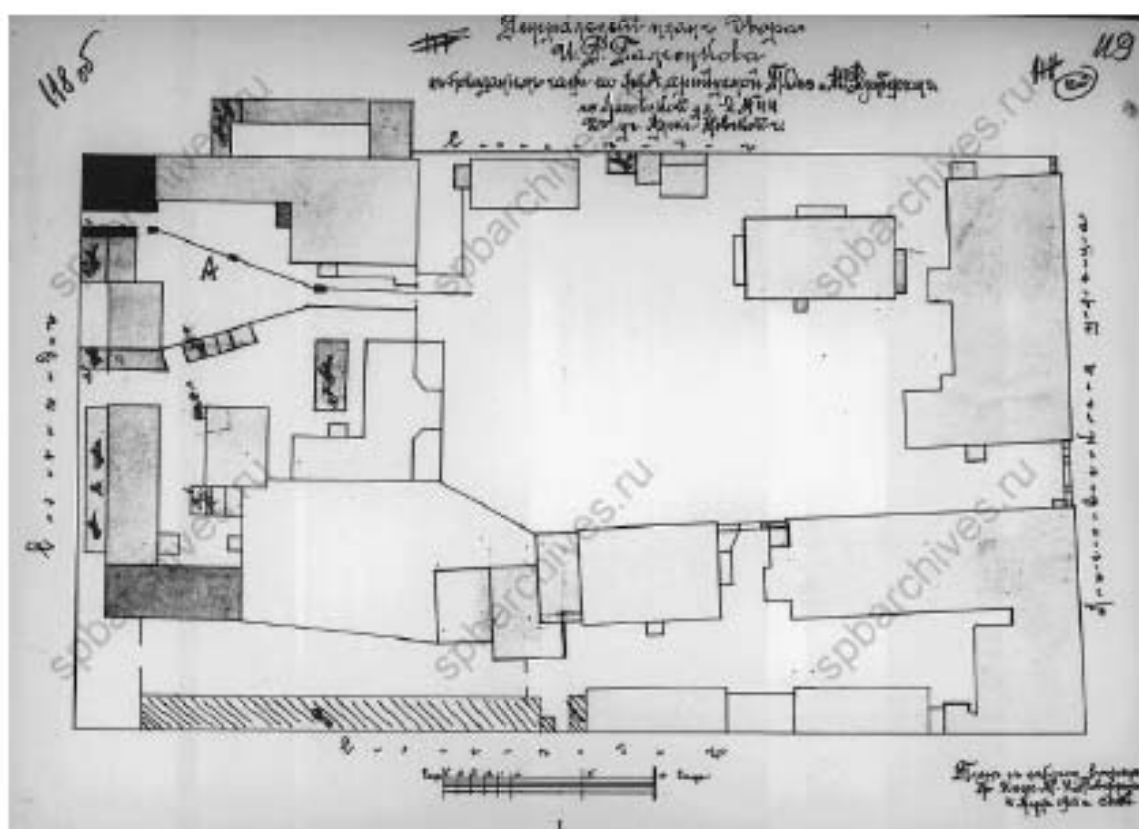
Илл. 6. Фасады по дому коллежского советника Голченкова, по Каретной части, 1-го квартала, под № 122. 1833 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 9-12



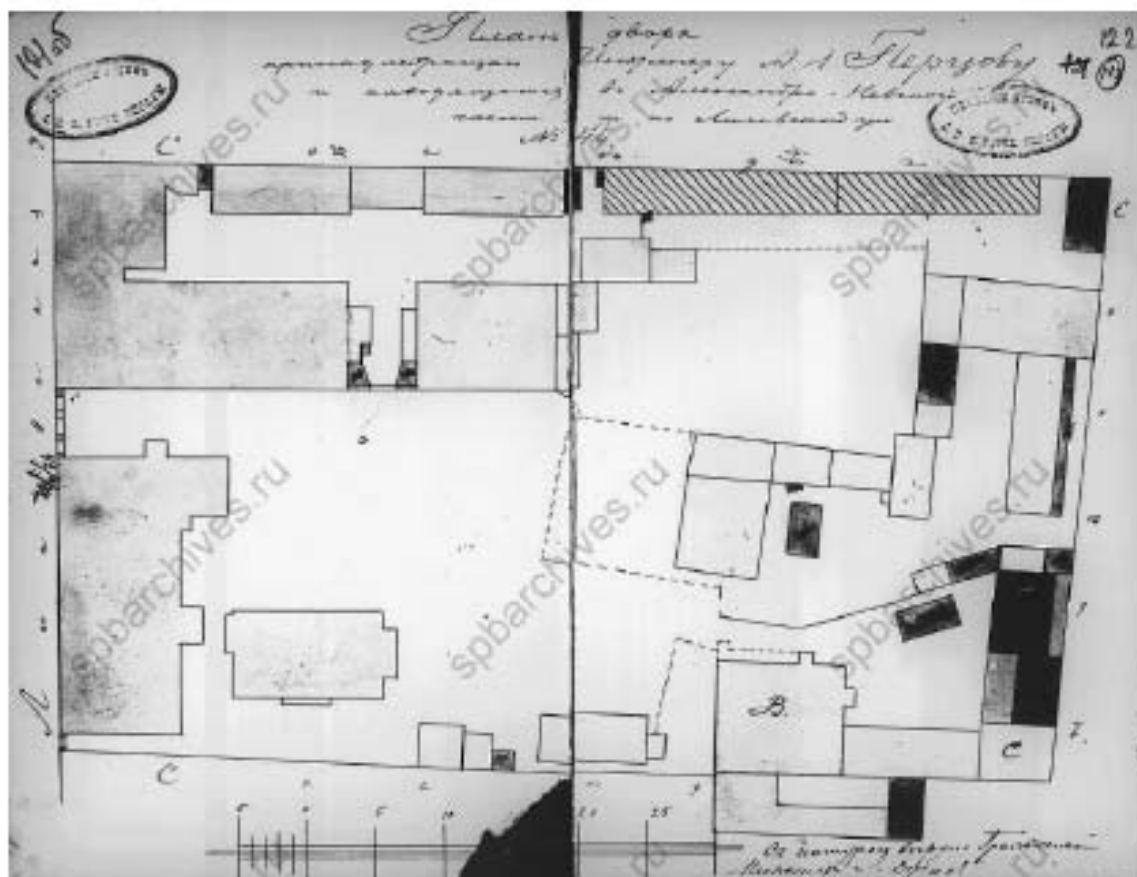
Илл. 7. План двора гвардии поручика И.Р. Галченкова. Александровской части, 2-го участка, по набережной Литовского канала под № 32. 1875 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 96об. - 99.



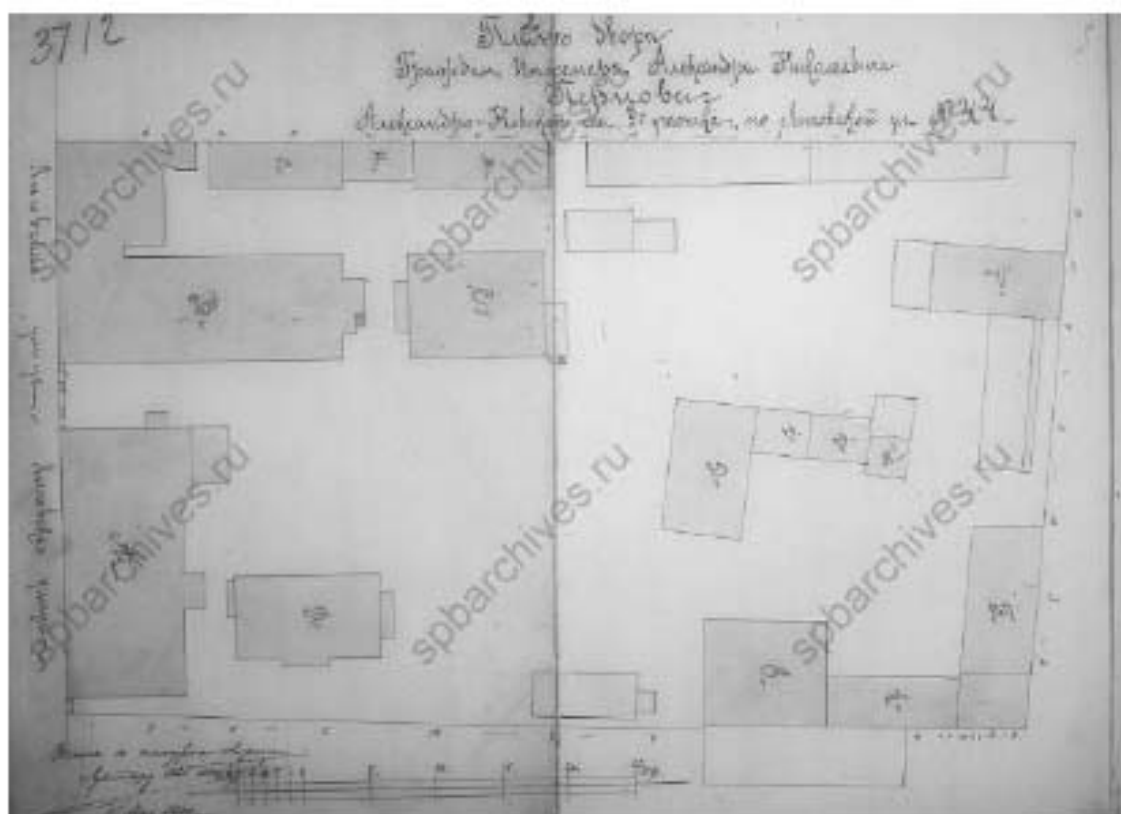
Илл. 8. План дворового места подполковника И.Р. Галченкова. Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице под № 44. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 114об.-116.



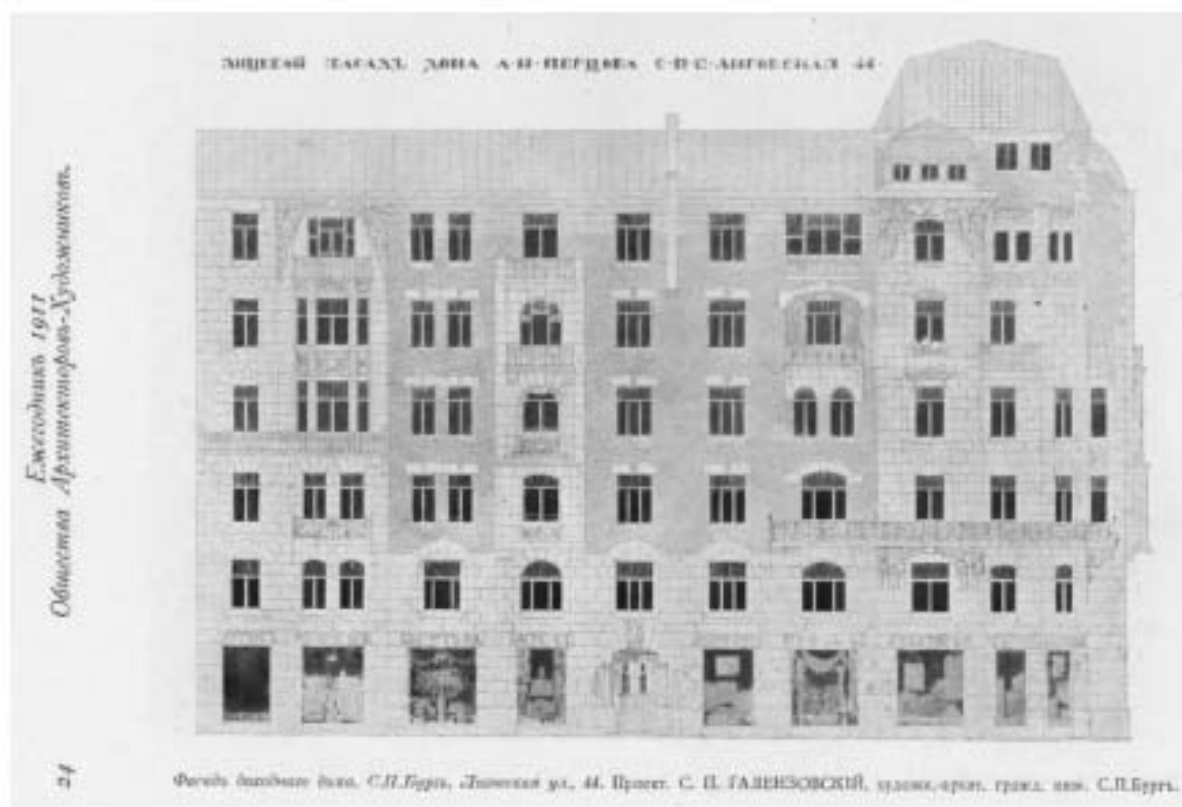
Илл. 9. Генеральный план двора И.Р. Галченкова. По Лиговской улице под № 44. Александро-Невской части, 2-го участка. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 118об.



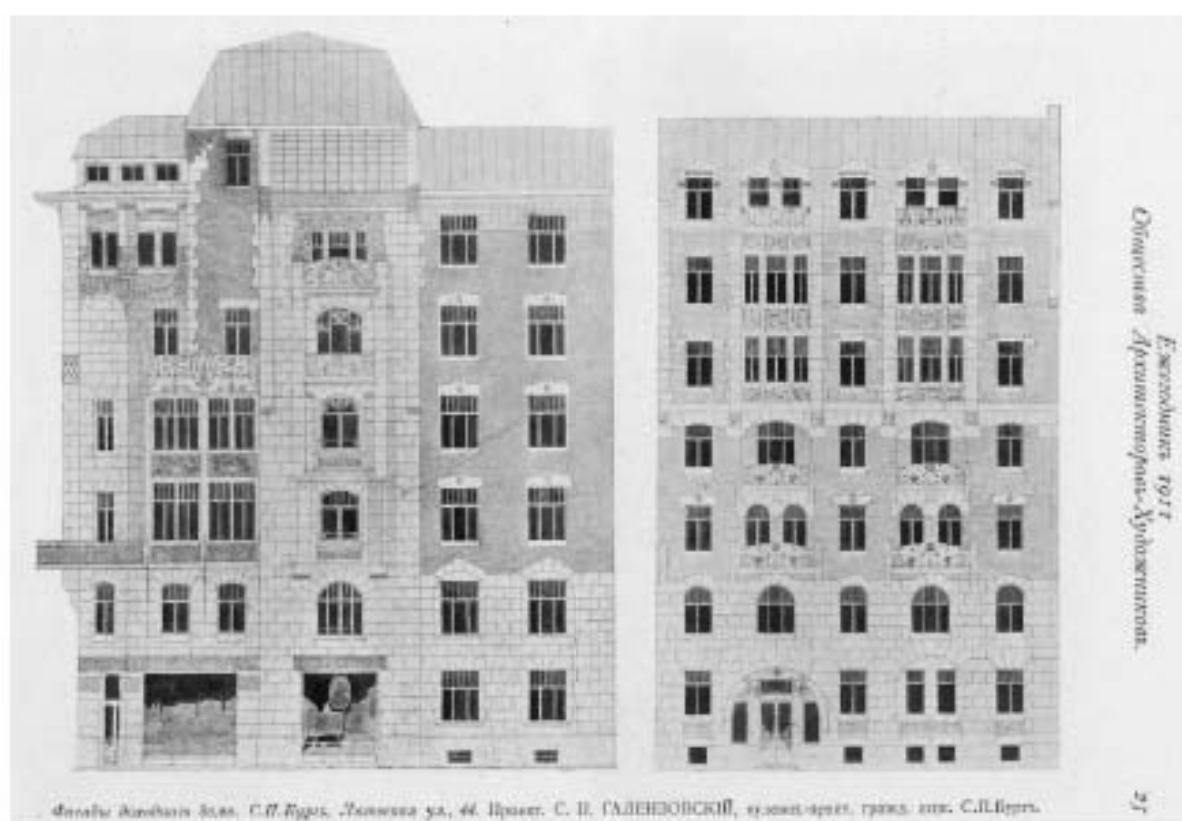
Илл. 10. План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перлову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1908 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 121об., 122.



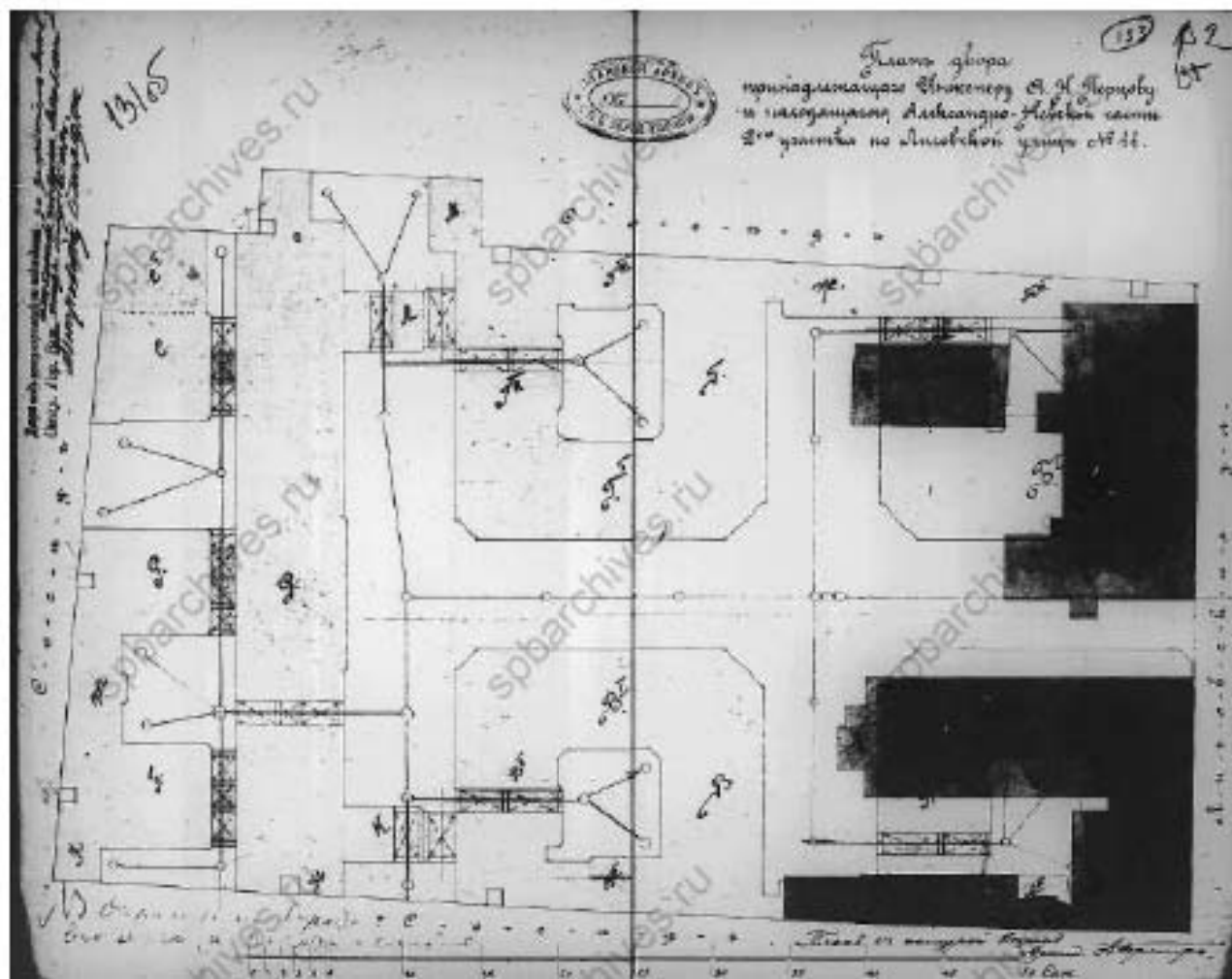
Илл. 11. План двора гражданского инженера Александра Николаевича Перлова. Александро-Невская часть, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 2, 3.



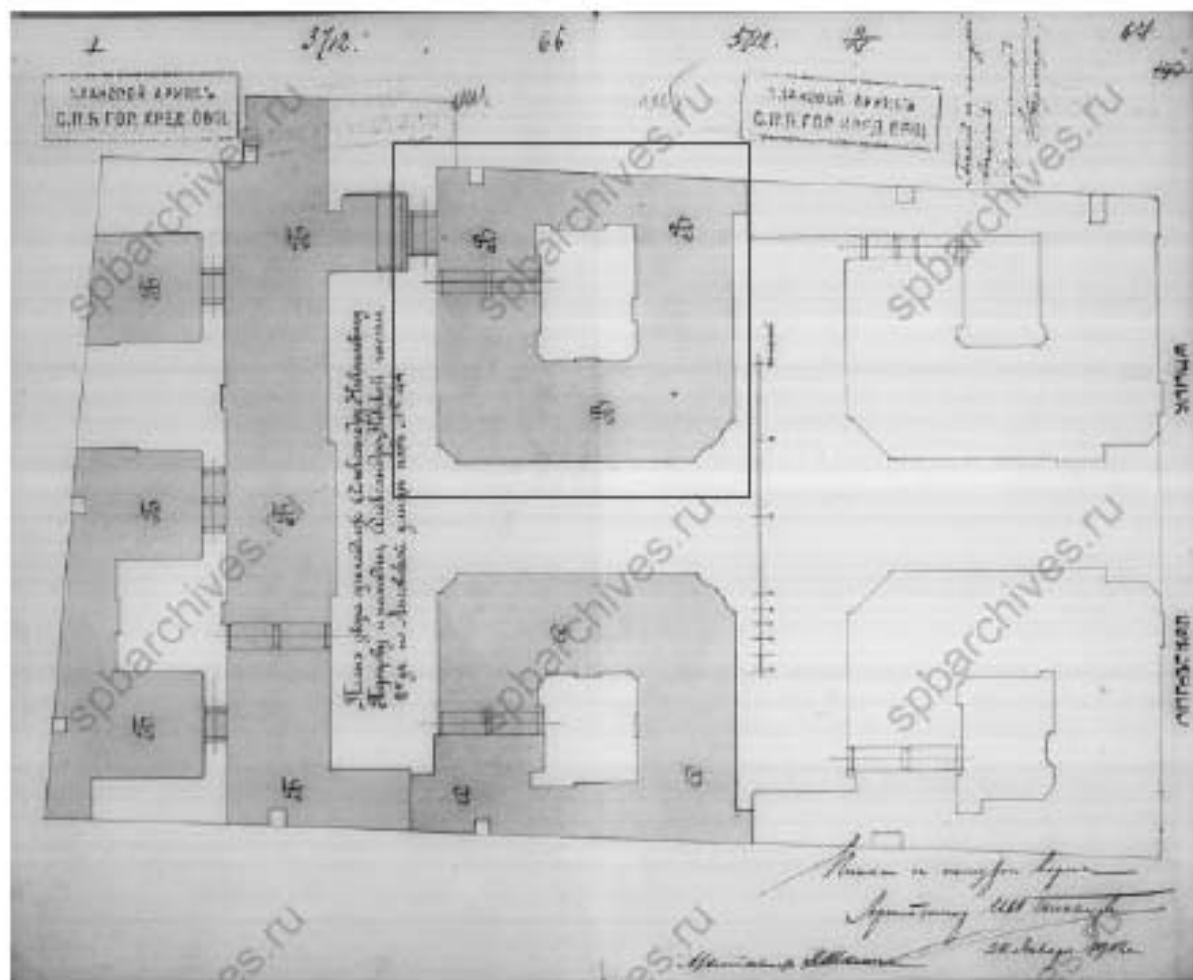
Илл. 12. Лицевой фасад дома А.Н. Перцова. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 24.



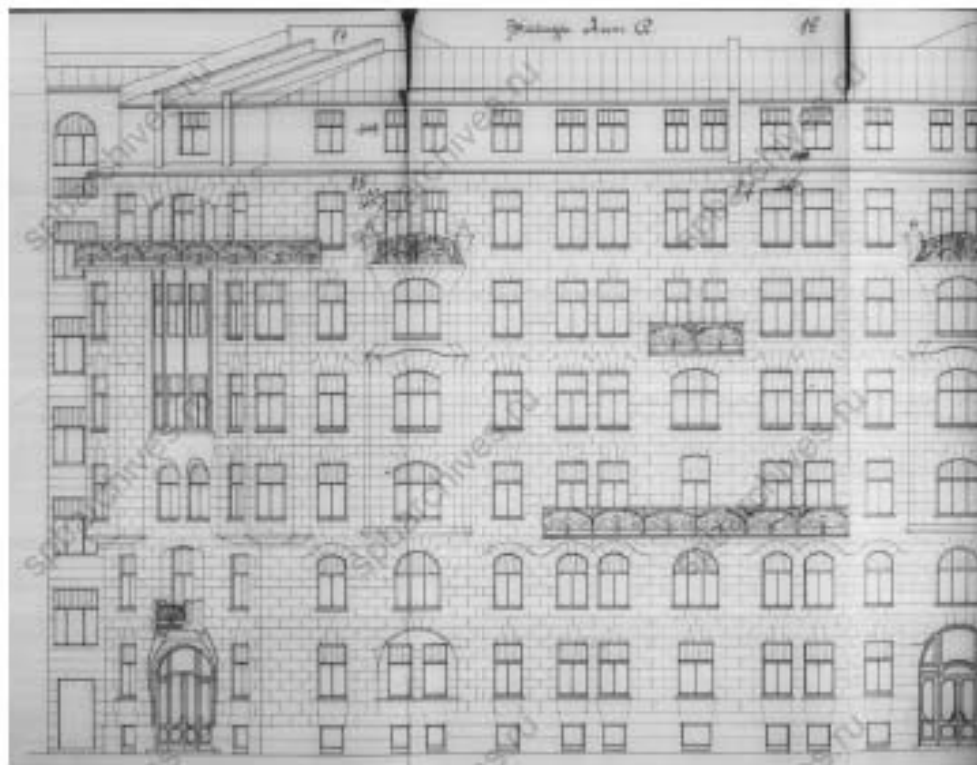
Илл. 13. Фасады доходного дома. Лиговская ул., 44. Арх. С.П. Галензовский. Ежегодник Общества архитекторов-художников. 1911 г. СПб., 1911. С. 25.



Илл. 14. План двора, принадлежащего инженеру А.Н. Перцову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. 1910 г.
Арх. И.А. Претро. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 524. Л. 131об., 132.

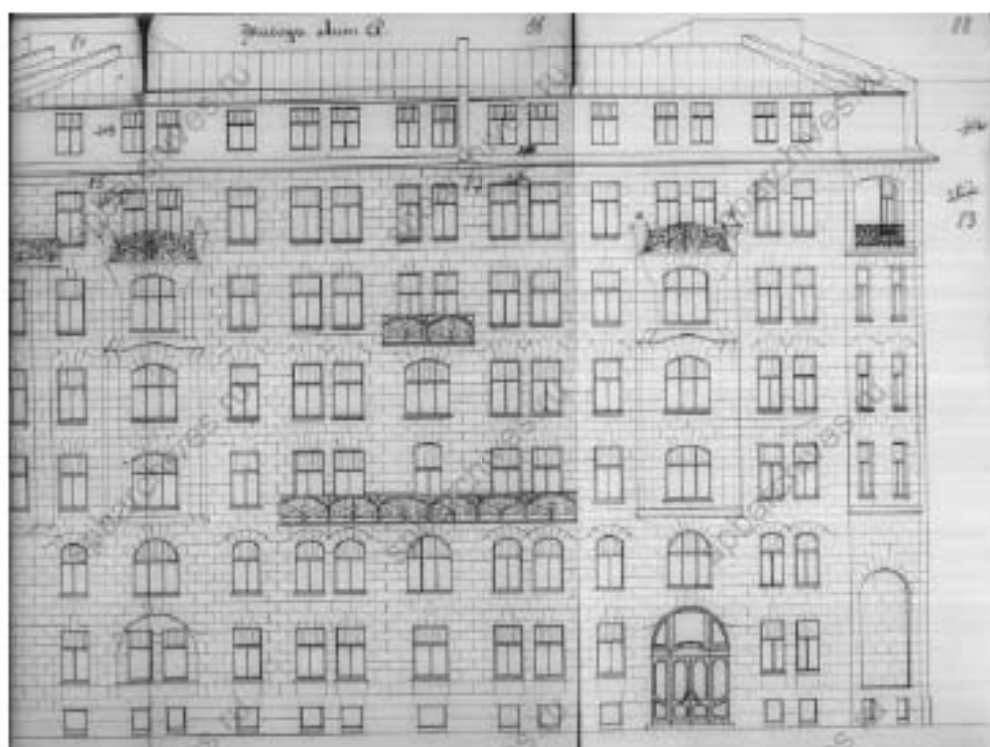


Илл. 15. План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перлову и находящегося в Александрово-Невская части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 66, 67. Выделен исследуемый флигель.



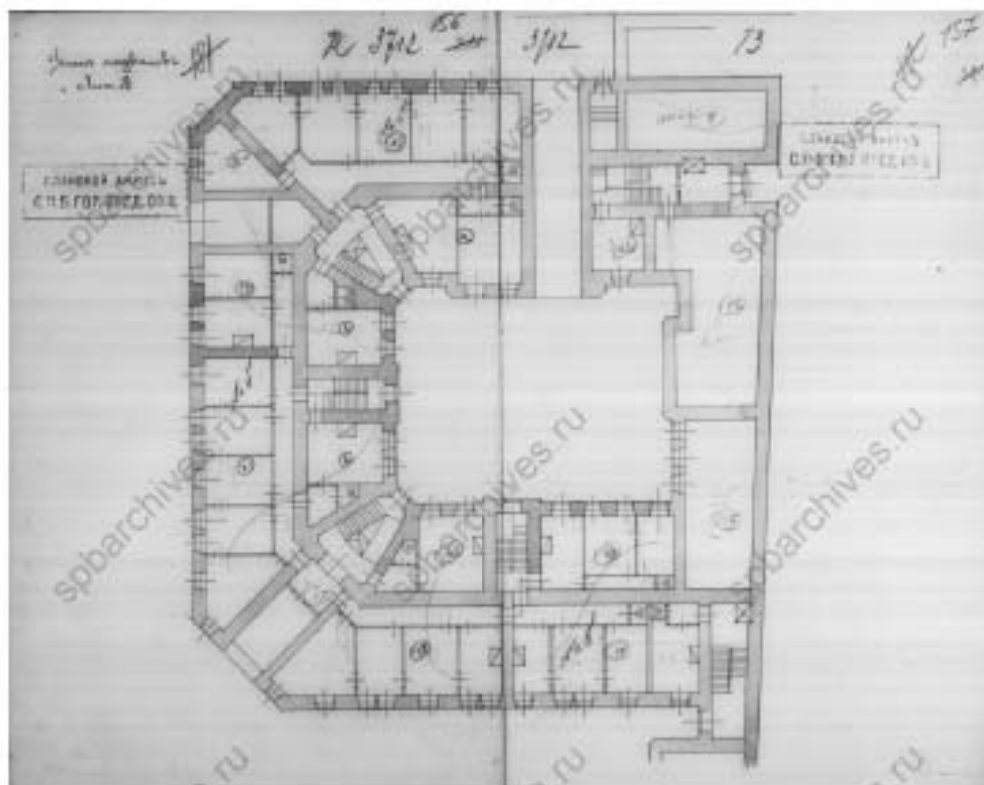
Илл. 16. Фасад флигеля под Лит. А.

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.



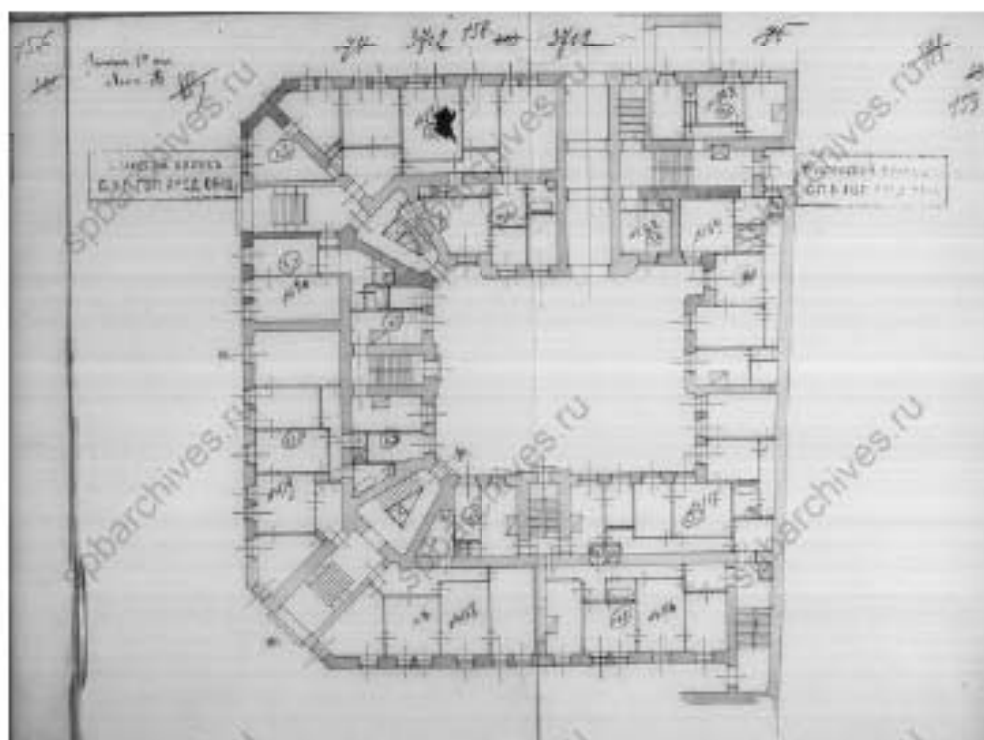
Илл. 17. Фасад флигеля под Лит. А.

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 84-89.



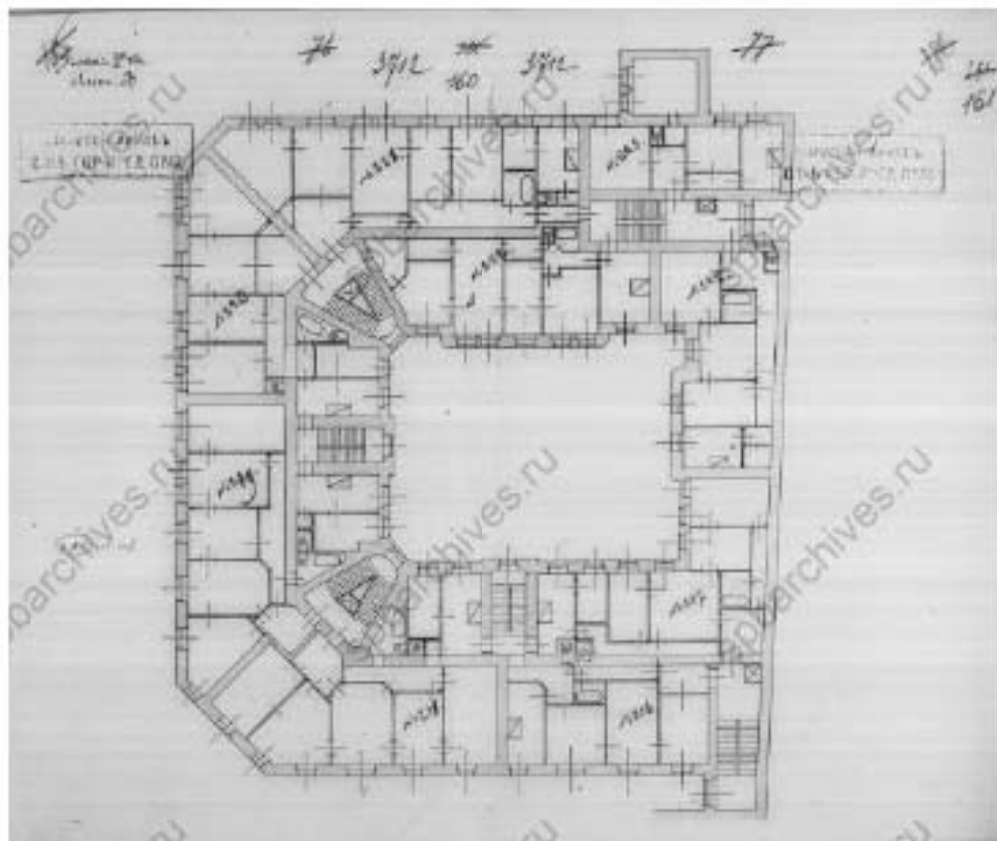
Илл. 18. План подвалов флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 156, 157.

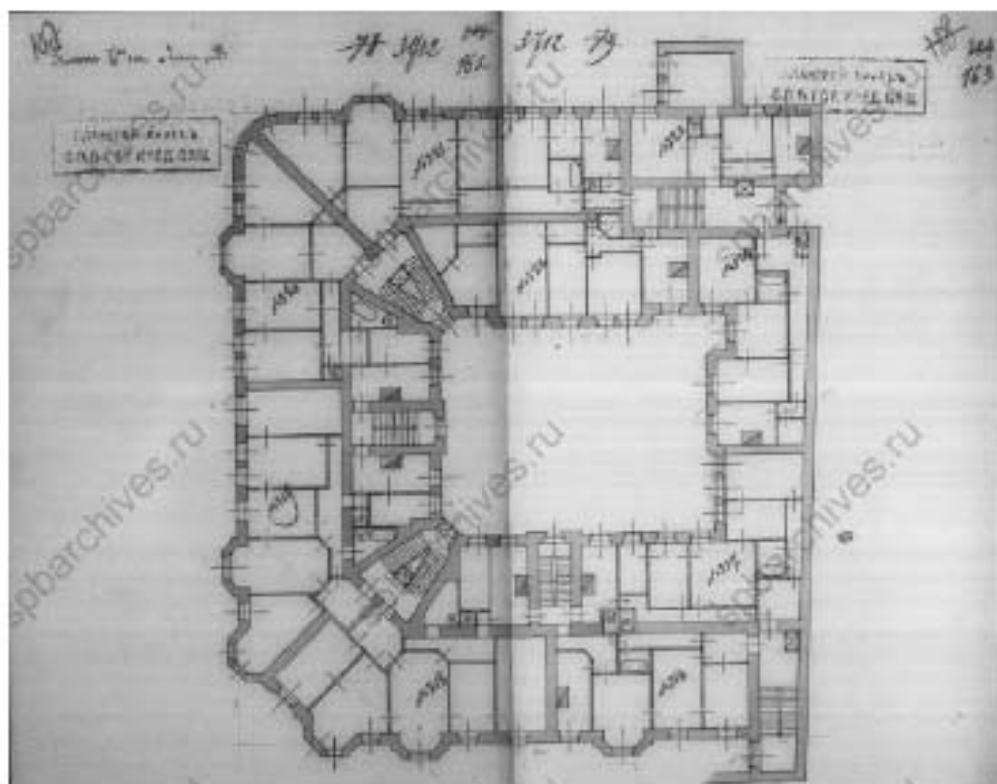


Илл. 19. План 1-го этажа флигеля под *Лит. В.*

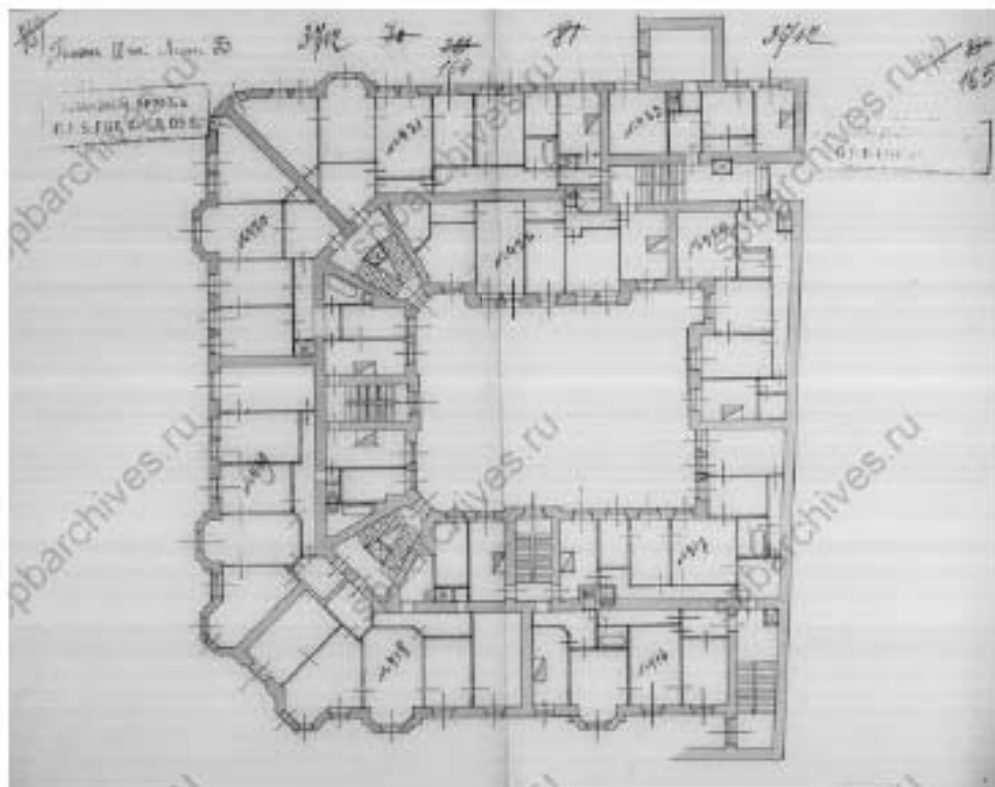
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 158, 159.



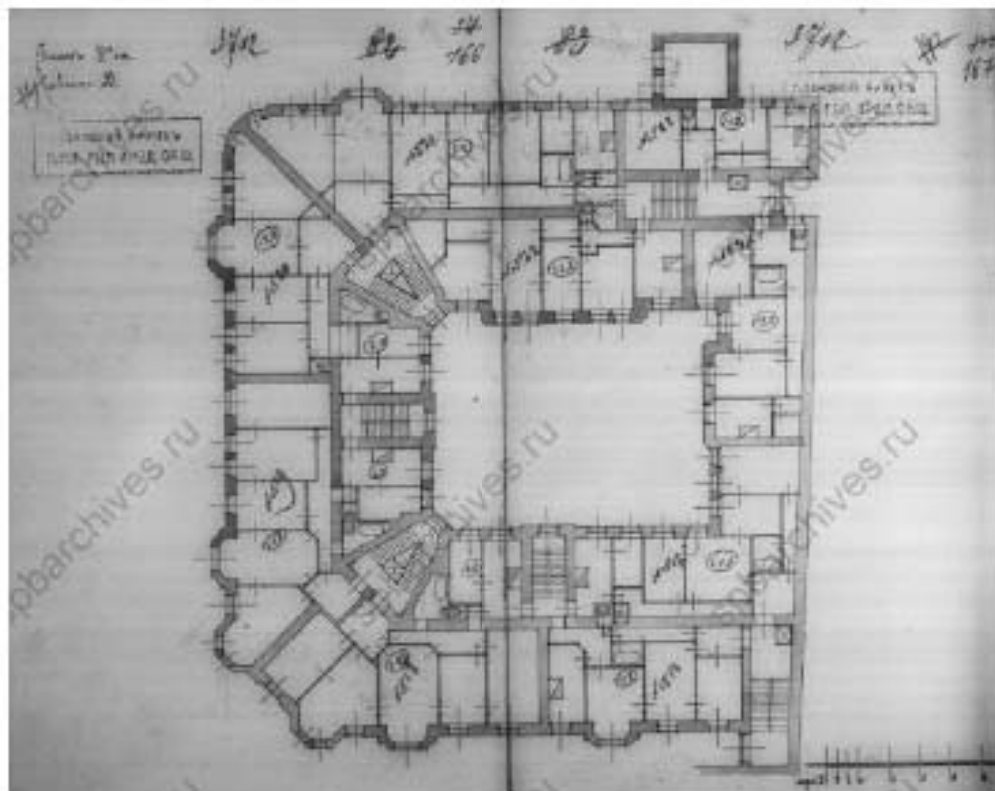
Илл. 20. План II-го этажа флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.160, 161.



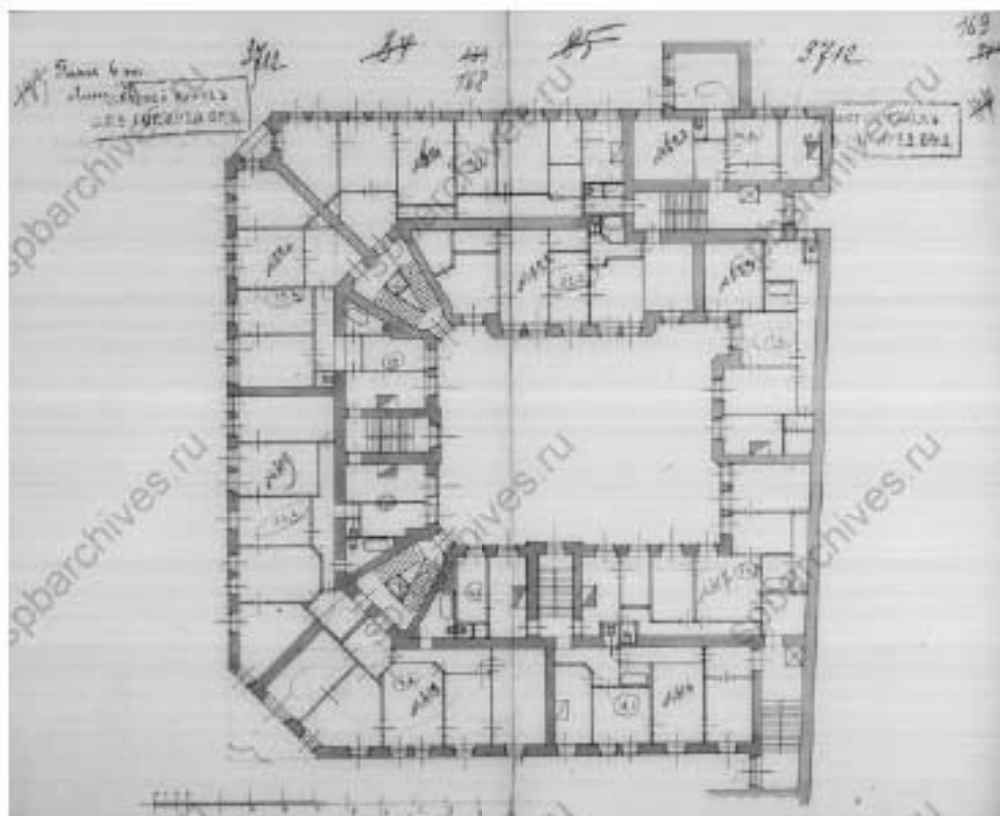
Илл. 21. План III-го этажа флигеля под *Лит. В.*
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.162, 163.



Илл. 22. План IV-го этажа флигеля под *Лит. В*.
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л.164, 165.



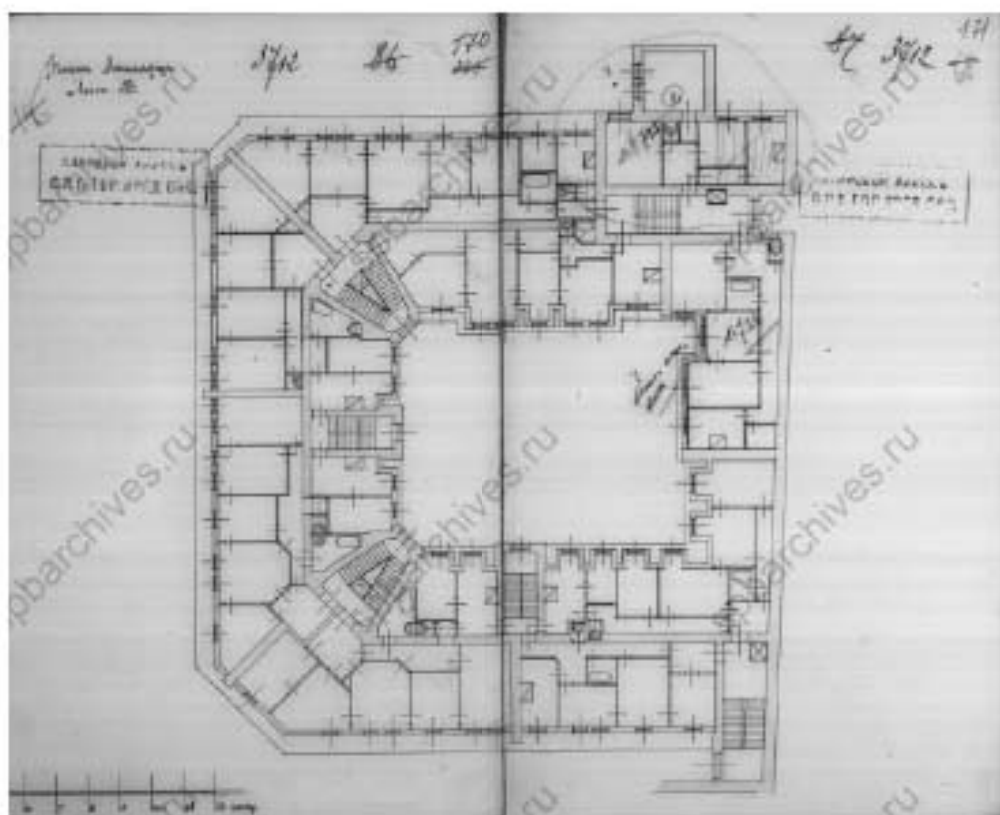
Илл. 23. План V-го этажа флигеля под *Лит. В*.
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 166, 167.



Илл. 24. План VI-го этажа флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 168, 169.



Илл. 25. План мансарды флигеля под *Лит. В.*

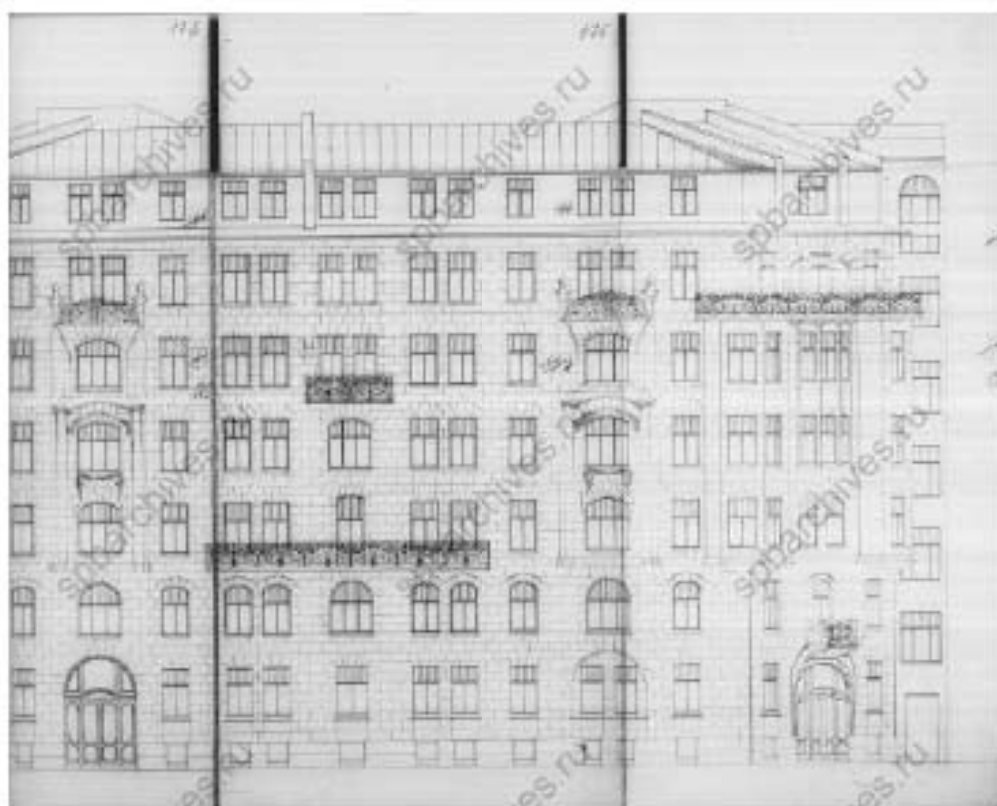
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 170, 171.



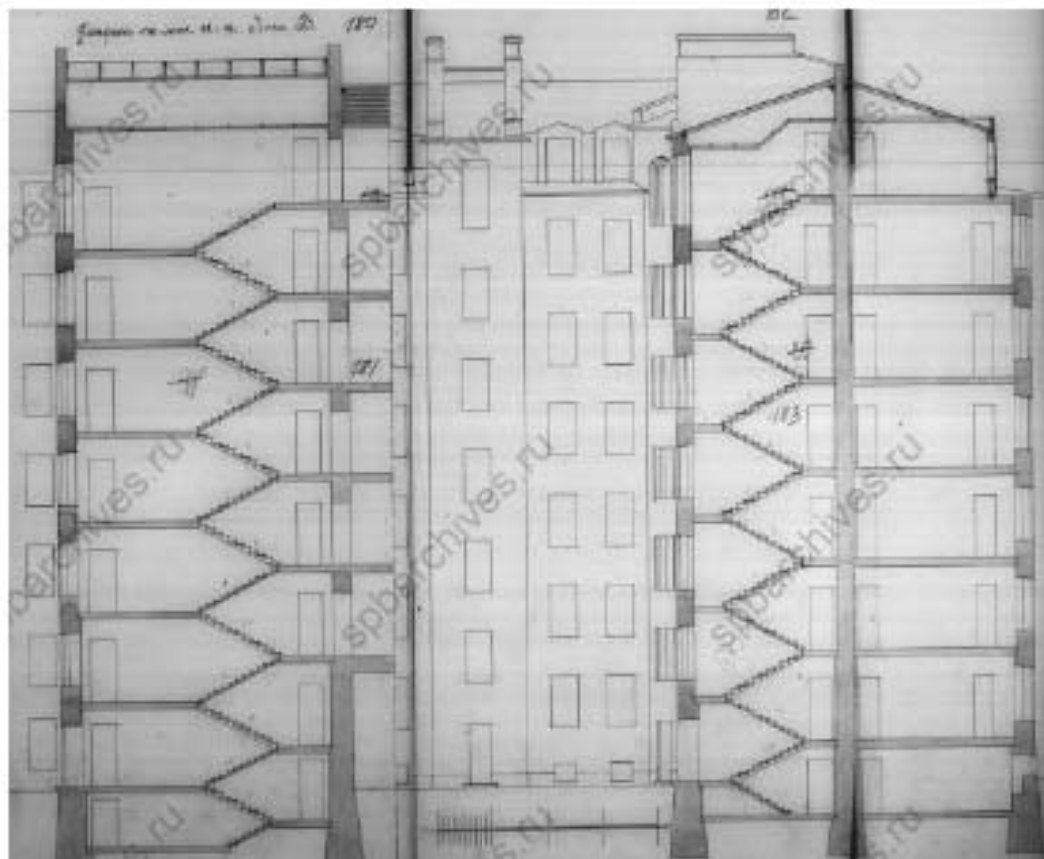
Илл. 26. Фасад флигеля под *Лит. В.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.



Илл. 27. Фасад флигеля под *Лит. В.*

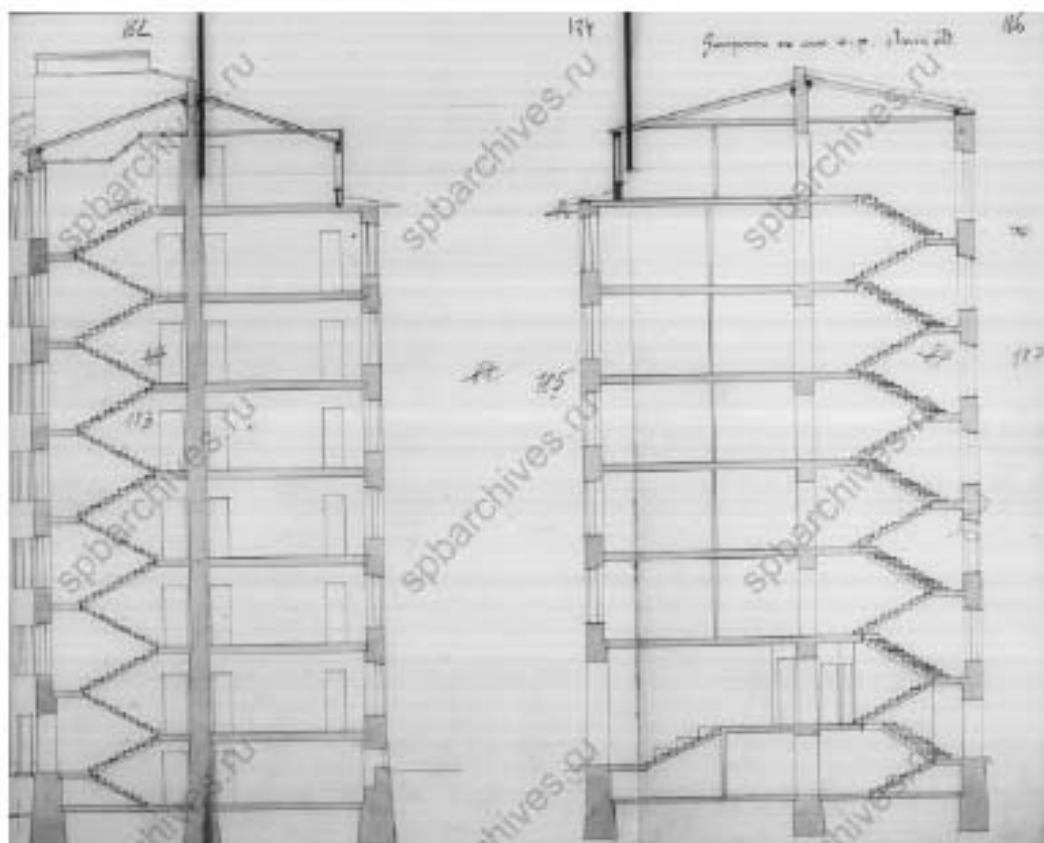
Комплект чертежей владения, заверенный архитектором
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 172-179.



Илл. 28. Разрез флигеля под Лит. В.

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

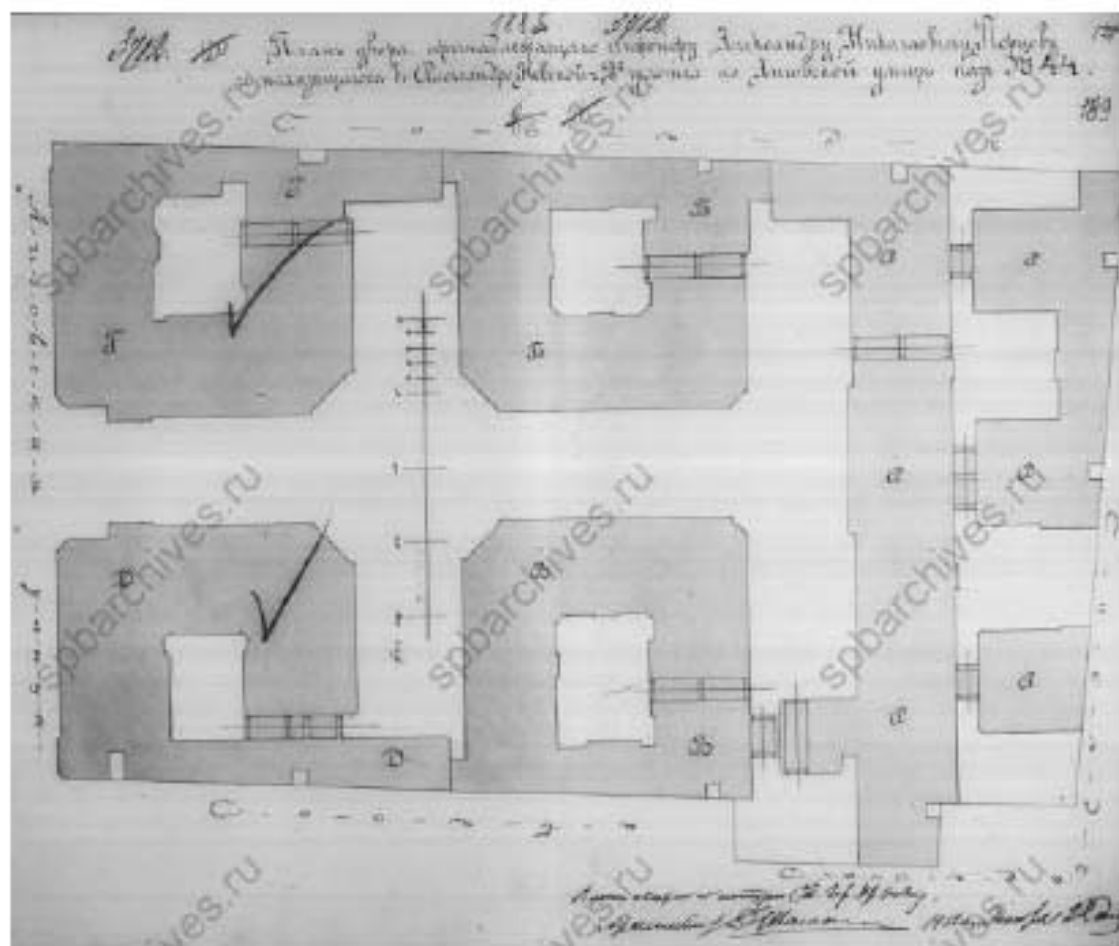
Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 180-185.



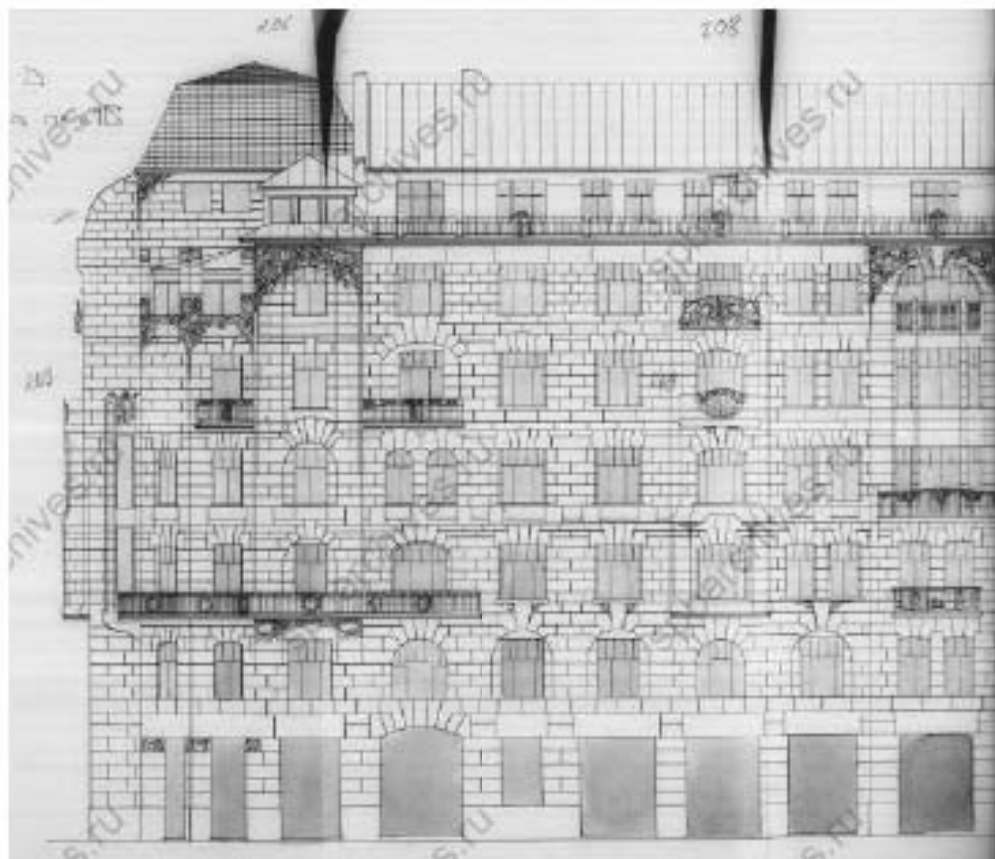
Илл. 29. Разрез флигеля под Лит. В.

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором

Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 182-187.

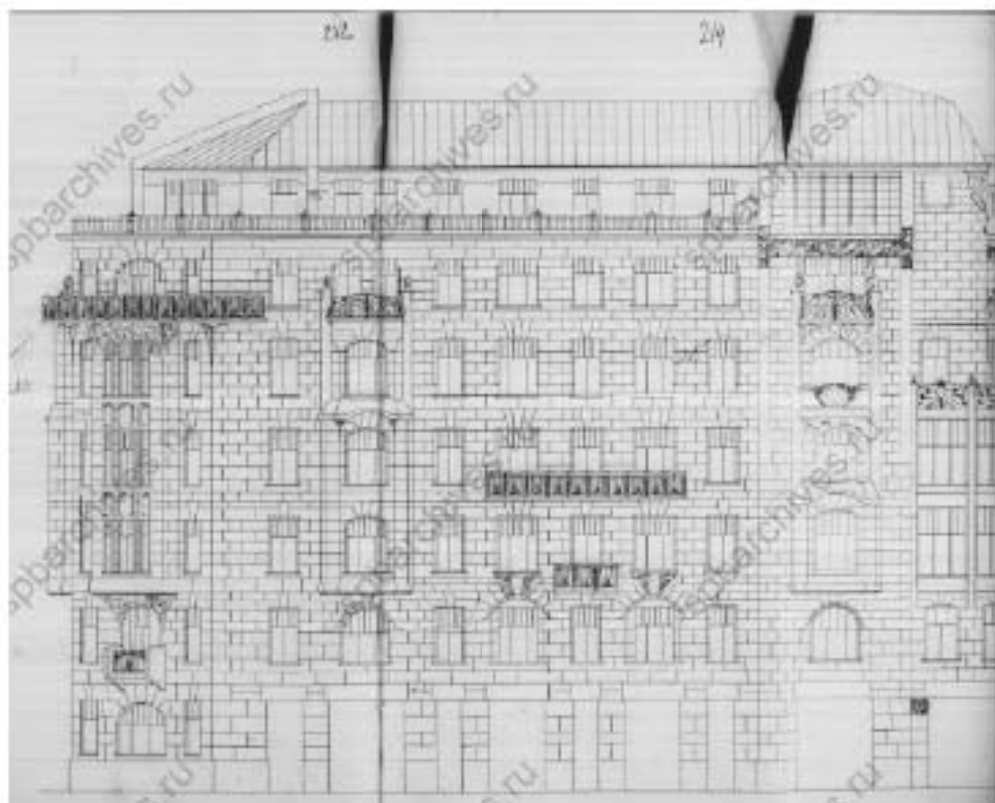


Илл. 30. План двора, принадлежащего Александру Николаевичу Перлову и находящегося в Александро-Невской части, 2-го участка, по Лиговской улице № 44. Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 188об., 189.



Илл. 31. Фасады флигеля под *Лит. Д.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 206-211.



Илл. 32. Фасады флигеля под *Лит. Д.*

Комплект чертежей владения, заверенный архитектором Кредитного общества в 1912 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2502. Л. 212-217.



Илл. 33. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб. Е-13814.



Илл. 34. Доходный дом Перцова. 1910-е гг. ЦГАКФФД СПб.



Илл. 35. Дом Перцова. 1930-е гг. ЦГАКФФД СПб. Вр-49783.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н.Перцова», 1910–1911 гг., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В (г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В): «Проект Ремонта и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» в части перепланировки и переустройства пом. 2-Н, 31-Н (литер В) под офис, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера В» (шифр: 14ПНЖ/0425/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Иная документация

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране
и использованию объектов культурного
наследия КГИОП

« ____ »

2021 г.



АКТ

проведения обследования состояния и фотофиксации объекта
культурного наследия федерального/регионального значения
(здание, строение, сооружение)

г. Санкт-Петербург

«23» ноября 2021 г.

Представитель КГИОП, в лице главного специалиста отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Шпаник Ю.К., произвел осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литера Б; дом 44, литера В (согласно Закону Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27: Лиговский пр., 44), и составил данный акт проведения обследования состояния и фотофиксации объекта.

Исторические сведения: в 1910-1912 годах по проекту архитектора Претро И.А. возводится 6-этажное с мансардой здание. Дом имеет сложную форму в плане: большой парадный двор, раскрытый в сторону Лиговского проспекта, и систему дворов-колодцев. Конструктивный тип здания - бескаркасный, с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами.

Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный, бутовый (недоступен для осмотра);				
- цоколь		✓		
- отмостки:	✓			
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;	✓			
- колонны, столбы: отсутствуют;			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные:	✓			
- перемычки оконных и дверных проемов:	✓			

г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный	✓			
- стропила: деревянные	✓			
- обрешетка: деревянная	✓			
- кровля: металлическая	✓			
д) главы и шатры: отсутствуют				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические	✓			
- трубы: металлические		✓		
- сливы: металлические	✓			
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладко и под шубу оштукатурены;		✓		
- окраска стен: окрашены, с выделением основных архитектурных элементов;		✓		
- монументальная живопись: отсутствует			✓	
- лепнина:		✓		
- декоративные элементы:	✓			
- карнизы:		✓		
- пилястры:		✓		
- балконы:		✓		
- эркеры:				
- лоджии: отсутствуют;			✓	
- крыльца:	✓			
- окна: заполнения	✓			
- двери:		✓		
з) интерьеры помещений:				
- полы: керамическая плитка, линолеум;	✓			
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов);	✓			
- стены: кирпичные	✓			
- перегородки:	✓			
- живопись: отсутствует			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративны украшения	✓			
- карнизы: поздние профилированные	✓			
- лестницы;	✓			
- двери: деревянные;	✓			
и) монументы:				
- постамент: отсутствует			✓	
- скульптура: отсутствует			✓	
- обелиск: отсутствует			✓	
- колонна: отсутствует			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	✓			
- отопление:	✓			
- водопровод:	✓			
- канализация:	✓			

л) территория объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова»: территория заасфальтирована, имеются газоны.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства: отсутствуют

✓

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории отсутствуют;

- цоколь: локальные участки увлажнения, деструкция, загрязнения и биопоражения;

- фасады: наблюдаются повсеместные разрушения штукатурки, повсеместные загрязнения на больших площадях поверхности фасадов, сетки трещин по штукатурке, следы периодического увлажнения поверхности стен,

- балконы имеют повреждения коррозией металлических несущих балок, трещины в монолитном заполнении балок, отслоение бетона, следы периодического увлажнения

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.Н. Перцова» включен в перечень объектов (выявленных объектов) культурного наследия, являющихся жилыми домами, в отношении которых планируется проведение мероприятий по сохранению в рамках подпрограммы "Наследие" государственной программы Санкт-Петербурга "Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге".

ФОТОФИКСАЦИЯ:





Лицевые фасады на стыке с фасадами лит. А



Лицевые фасады на стыке с фасадами лит. В



Вид на лицевой фасад со стороны лит. Б.



Центральная часть лицевого фасада литеры В.



Вход в парадную № 2. Вид на лицевой фасад со стороны литеры Б.



Вид на Двор 1.



Двор 2



Двор 3



литера В,



Брандмауэры литеры В



Фрагмент кровли



Фрагмент кровли



Вид деревянных конструкций кровли чердака



Вид деревянных конструкций кровли чердака



Парадная лестница № 6 вестибюль



Парадная лестница №7 вестибюль



Парадная лестница №7 вестибюль





Подвальное помещение

Главный специалист отдела Центрального района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

Ю.К.Шпаник



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ОКПО 00086941

ОКОГУ 2300231

ОГРН 1037843025527

ИНН/КПП 7832000069/784001001

№ 6/н от 02.12.2024

На № 162771801 от 02.12.2024

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781610418740005
Наименование объекта культурного наследия	Доходный дом А.Н.Перцова
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1910-1911 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 44, литеры А, Б, В
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о включении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1533250
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный	Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" № 174-27 от 05.07.1999

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 372-рп от 26.03.2024
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 597-рп/24 от 08.05.2024

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00F2A807D9795D22C7440118A88C746C34
Владелец Яковлев Петр Олегович
Действителен с 13.12.2023 по 07.03.2025

П.О. Яковлев

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;	34
3.	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	40
4.	Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	47
5.	Приложение №4. Материалы фотофиксации;	79
6.	Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	101
7.	Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, копия договора аренды;	108
8.	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;	139
9.	Приложение №8. Копии договоров с экспертами;	142
10.	Приложение №9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	161
11.	Приложение №10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	170
12.	Приложение №11. Иная документация;	194
13.	Содержание	204