

А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА*), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

29 сентября 2025 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией (Приложение №9. Протоколы заседаний экспертной комиссии) на основании договоров на проведение государственных историко-культурных экспертиз №№1,2, 3 от 04 июня 2025 г. г. (Приложение №8. Копии договоров с экспертами).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Экспертиза проведена в период с 04 июня 2025 г. по 29 сентября 2025 г.

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов.

3. Заказчик экспертизы.

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ»); юридический адрес: 197341, город Санкт-Петербург, Фермское ш., д.32, офис 88н; ИНН 7814484762, ОГРН 1109847013396 от 25 ноября 2010 г ; генеральный директор Сташевская Елена Николаевна.

4. Следующие сведения об эксперте (экспертах):

- Председатель экспертной комиссии:

КАРГИНОВ Марат Дмитриевич, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; стаж работы по специальности – 21 лет. Место работы, должность: ООО «Группа компаний «Строй-Эксперт», генеральный директор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении

статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- 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 объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах объекта культурного наследия.
- **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

ГУСЕВА Алла Николаевна, образование высшее, окончила Ленинградский горный институт им. Плеханова, специальность: инженер-строитель; стаж работы по специальности – 29 лет; место работы, должность: ООО «Равелин», главный инженер проекта.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 03 июня 2025 г. №1003).

Профиль экспертной деятельности (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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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.

- Член экспертной комиссии:

ТЯГУНОВА Елена Анатольевна, образование высшее, окончила Институт искусства реставрации, специальность: искусствовед, архитектор-реставратор; стаж работы по специальности – 12 год; место работы, должность: ООО «Равелин», ведущий архитектор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 июня 2025 г. №1102).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

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

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь подписано электронной подписью А.Н. Гусева
экспертной комиссии:

Член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Е.А. Тягунова

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цели экспертизы.

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования

объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., в составе:

Состав проектной документации		
№ тома	Обозначение	Наименование
1	Раздел 1	Предварительные работы
1.1	Рубак-д2/5-2018-ИРД	Исходно-разрешительная документация
1.2	Рубак-д2/5-2018-ФФ	Фотофиксация существующего состояния объекта культурного наследия
1.3	Рубак-д2/5-2018-ПР	Предварительные исследования
2	Раздел 2	Комплексные научные исследования
2.1	Рубак-д2/5-2018-ИАБИ	Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	Рубак-д2/5-2018-ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования
2.3	Рубак-д2/5-2018-ИТИ	Инженерное обследование технического состояния строительных конструкций здания.
2.4	Рубак-д2/5-2018-ИХТИ	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
2.5	Рубак-д2/5-2018-ТО	Отчет о комплексном инженерно-техническом обследовании
3	Раздел 3	Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования
3.1	Рубак-д2/5-2018-ПЗ	Пояснительная записка.

3.2	Рубак-д2/5-2018-АР	Архитектурные решения.
3.3	Рубак-д2/5-2018-КР	Конструктивные решения.
3.4	Рубак-д2/5-2018-ТР	Технологические рекомендации
3.5	Рубак-д2/5-2018-ИО	Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения
3.6	Рубак-д2/5-2018-ПОР	Проект организации реставрации включая мероприятия по восстановлению нарушенного благоустройства

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

- проектная документация «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г. (в составе в соответствии с п. 6.2. настоящего Акта);
- задание КГИОП от 31.05.2018 №01-52-1468/18-0-2 (согласовано правообладателем 31.05.2018) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия);
- копия распоряжения КГИОП от 28.06.2024 № 265-об/24 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Приложение №11. Копия охранного обязательства);
- копия распоряжения КГИОП от 15.01.2014 №10-12 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия);
- копия распоряжения КГИОП от 11.04.2024 №476-рп об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия);

- копия технического паспорта на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, выданного филиалом ГУП «ГУИОН», по состоянию на 07.10.2016. (Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов);
- выписка от 28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом доме по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, кадастровый номер 78:40:0020553:2004 (Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН);
- выписка от 21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, кадастровый номер 78:40:0020553:2030 (Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН);

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (если имеются):

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:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлениями Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 и законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-

библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеки (РНБ), изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российского государственного исторического архива (РГИА).

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (пункт 10 Акта) и альбом иконографии (Приложение №4. Историческая иконография);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт М.В. Макарова) (Приложение №5. Материалы фотофиксации).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали 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», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (при значительном объеме информации факты и сведения излагаются в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Жилой дом», 2-я половина XIX в., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, на основании решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» утвержден распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» утверждены распоряжением КГИОП от 11.04.2024 №476-рп (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» утверждено распоряжением КГИОП от 28.06.2024 № 265-об/24 (Приложение №10. Копия охранного обязательства).

Собственник или пользователь объекта.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» находится в собственности Санкт-Петербурга (Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН).

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

В 1850 году участок земли на берегу Финского залива отошёл во владение товарищества пароходного сообщения между Кронштадтом, Ораниенбаумом и Петербургом, где была поставлена пристань пароходного товарищества «Заря».

С 1873 по 1917 год владельцами Ораниенбаума были герцоги Мекленбург-Стрелицкие.

До конца XIX века Ораниенбаум — небольшой, застроенный в основном скромными особняками и дачами посёлок.

К 1917 году число жителей в городе увеличилось до 7000 человек.

В 1960-1980-х годах в Ломоносове велось активное строительство. Построен новый микрорайон (Южный микрорайон), снесено большинство деревянных зданий. Начали возводить многоэтажные жилые дома.

С 1960-х годов большинство из них строили по типовым проектам.

18 апреля 1978 года город Ломоносов был передан из Ленинградской области в административное подчинение Петродворцовому району Ленинграда.

В 1990-е годы были восстановлены исторические названия улиц города, церковные здания возвращены верующим.

Улица Рубакина - улица в городе Ломоносове Петродворцового района Санкт-Петербурга. Проходит от Кронштадтской до Первомайской улицы.

Изначально, с 1790-х годов, называлась 2-й Нижней улицей и проходила от Балтийской железнодорожной линии до Петербургской улицы (участок от железной дороги до Кронштадтской улицы был закрыт в 1930-х годах, а в 1969 году на его месте был построен жилой дом на Кронштадтской улице, 4).

Название связано с местоположением улицы относительно Главной улицы (ныне Дворцовый проспект), а порядковый номер — для отличия от 1-й Нижней улицы.

В 1800-х годах появилось название Шведская улица для участка от реки Карасты до Первомайской улицы. Дано по располагавшемуся здесь так называемому Шведскому, или Инженерному, двору - территории, заселённой преимущественно иностранцами, в основном шведами.

В 1869 году Шведская улица была присоединена ко 2-й Нижней улице. А в 1890-х годах вновь выделена, но уже под другим названием — Любимовская, в честь протоиерея

Пантелеимоновской церкви Любимова, организатора благотворительных акций в Ораниенбауме.

В конце 1940-х годов Любимовскую улицу переименовали в Колхозную — по расположенному на улице колхозному рынку (дом 4) и Дому колхозника (не сохранился).

1 декабря 1967 года 2-я Нижняя и Колхозная улицы были объединены под названием улица Рубакина — в честь библиографа и просветителя Н. А. Рубакина, уроженца Ораниенбаума. В угловом доме по Кронштадтской ул., д. 1 до революции работали городские бани, принадлежавшие семье Рубакиных.

В 20 метрах западнее Петербургской улицы улица Рубакина пересекает по Шведскому мосту реку Карасту.

Рассматриваемый дом был построен во второй половине XIX в.

Архитектор не известен.

Описание современного состояния объекта.

Объемно-пространственное решение.

Трехэтажное прямоугольное здание с лестничным ризалитом на две оси по центральной оси дворового фасада здания с дымовыми трубами.

Конструктивная система здания.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича.

Перекрытия плоские и сводчатые.

Прусские своды в объеме лестничной клетки парадной лестницы.

В здании 2 лестницы: парадная и черная.

Парадная лестница двухмаршевая, с маршами на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах.

Ступени выполнены из известняка.

Ограждение лестницы металлическое. Рисунок - вертикальные строенные фигурные стойки с заполнением в виде стилизованных волютообразных завитков в основании, завершении и центральной части.

Поручни дерево деревянные.

Черная лестница двухмаршевая, с маршами на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах. Ступени выполнены из известняка.

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

Архитектурно-художественное решение фасадов.

Архитектурно-художественное решение фасадов в формах классицизма.

Лицевой (восточный) и торцевые (северный и южный) фасады: материал отделки фасадов - гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по углам фасадов и в оформлении трех центральных осей восточного фасада), квадратный руст.

Материал отделки цоколя - известняковая скоба.

Две профилированные штукатурные тяги в подоконном пространстве в уровне первого этажа.

Оформление оконных проемов первого этажа - штукатурные профилированные наличники со штукатурными замковыми камнями.

Широкий ступенчатый профилированный штукатурный карниз с металлическим покрытием между первым и вторым этажами.

Пояс с прямоугольными филенками, образованный штукатурными профилированными тягами в подоконном пространстве второго этажа.

Оформление оконных проемов второго этажа - профилированные штукатурные наличники и штукатурные трапезиевидные и лучковые (оконные проемы трех центральных осей восточного фасада) сандрики на штукатурных каннелированных волнитообразных кронштейнах;

Оформление углов фасадов и трех центральных осей восточного фасада рустованными штукатурными лопатками в уровне второго- третьего этажей;

Оформление оконных проемов третьего этажа - профилированные штукатурные фигурные наличники, штукатурные ступенчатые подоконные панели со штукатурными полотенцами;

Профилированная штукатурная тяга в надоконном пространстве третьего этажа;

Штукатурный профилированный венчающий карниз большого выноса с поясом сухариков в основании.

На фасадах 6 балконов.

Ограждения балконов - металлическое, рисунок (вертикальные фигурные угловые стойки с заполнением в виде полуовальных фигурных стоек и кружков).

Кронштейны балконов металлические: волнитообразное основание с заполнением в виде растительного орнамента.

Дворовый фасад.

Материал отделки фасадов - гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по краям фасада в уровне второго- третьего этажа), квадратный руст (лопатки по краям фасада в уровне первого этажа).

Материал отделки цоколя - блоки из известняка.

Оконные и дверные проемы имеют прямоугольную конфигурацию.

Оформление оконных проемов – штукатурные наличники.

Рустованные лопатки по краям фасада.

Профилированный ступенчатый венчающий карниз.

Декоративно- художественная отделка интерьеров.

Отделка откосов дверных проемов второго этажа лестничного объема пожарной лестницы выполнена из дерева с прямоугольными филенками.

Исторические дверные заполнения проемов в настоящее время утрачены.

Потолки помещений второго этажа отделаны штукатурными фигурными периметральными тягами.

Три печи в помещениях 1- Н (66, 59,58).

Печи угловые, двухярусные, на высоком плинте.

Материал облицовки: керамические изразцы.

Оформление печей: профилированный высокий плинт, профилированные полочки, зеркала верхних ярусов, фланкированные профилированными лопатками, профилированные тяги в завершении верхних ярусов, профилированные карнизы, круглая металлическая розетка с рисунком в виде цветка в центре верхней части верхнего яруса печи в помещении 1-Н (59).

Анализ проектной документации.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г., в составе:

Состав проектной документации		
№ тома	Обозначение	Наименование
1	Раздел 1	Предварительные работы
1.1	Рубак-д2/5-2018-ИРД	Исходно-разрешительная документация
1.2	Рубак-д2/5-2018-ФФ	Фотофиксация существующего состояния объекта культурного наследия

1.3	Рубак-д2/5-2018-ПР	Предварительные исследования
2	Раздел 2	Комплексные научные исследования
2.1	Рубак-д2/5-2018-ИАБИ	Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	Рубак-д2/5-2018-ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования
2.3	Рубак-д2/5-2018-ИТИ	Инженерное обследование технического состояния строительных конструкций здания.
2.4	Рубак-д2/5-2018-ИХТИ	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
2.5	Рубак-д2/5-2018-ТО	Отчет о комплексном инженерно-техническом обследовании
3	Раздел 3	Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования
3.1	Рубак-д2/5-2018-ПЗ	Пояснительная записка
3.2	Рубак-д2/5-2018-АР	Архитектурные решения
3.3	Рубак-д2/5-2018-КР	Конструктивные решения
3.4	Рубак-д2/5-2018-ТР	Технологические рекомендации
3.5	Рубак-д2/5-2018-ИО	Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения
3.6	Рубак-д2/5-2018-ПОР	Проект организации реставрации включая мероприятия по восстановлению нарушенного благоустройства

Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.1. Исходно-разрешительная документация. Шифр Рубак-д2/5-2018- ИРД.

В данном разделе ООО «СПКБ» представлено задание КГИОП от 31.05.2018 №01-52-1468/18-0-2 (согласовано правообладателем 31.05.2018), выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости,.

Представленная в разделе исходно-разрешительная документация достаточна для разработки проектной документации.

Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.2. Предварительные работы. Шифр Рубак-д2/5-2018- ПР.

В данный том ООО «СПКБ» включены общие данные, краткие исторические сведения, копия акта технического состояния объекта культурного наследия от 05 сентября 2023 г., заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования, Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 №90-01-39-ГП в раздел включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 10 сентября 2023 г.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- ремонт и реставрация фасадов и элементов декора, венчающего карниза, оконных и дверных откосов;
- реставрация известнякового каменного цоколя;
- реставрация потолка в ЛК (пруссские своды);
- ремонт оконных заполнений ПВХ;
- реставрация парадной и черновой лестницы;
- реставрация балконных ограждений;
- ремонт металлических кровельных ограждений либо замена;
- раскрытие двух исторических заложённых дверных проёмов на 2-м этаже, с последующим восстановлением дверного заполнения и деревянных откосов в соответствии с предметом охраны (прямоугольные филенки, дерево);
- ремонт козырька металлического;
- выполнить консервационные мероприятия по печам, после реставрации и очистке внутренней поверхности печей от сажистых наслоений;
- реставрация металлодекора балконов;
- замена линейного покрытия;
- демонтаж недействующих инженерных сетей с фасадов;
- демонтаж существующего видеонаблюдения с последующим монтажом видеокамер (выкрашенными в цвет фасада, колер определить путем выкрасов);
- монтаж существующих действующих инженерных сетей в металлический кабель канал, после монтажа окрасить в цвет фасада;

- замена водосточных труб (выкрашенными в цвет фасада, колер определить путем выкрасов);
- приспособление 1-3 этажей под современное использование;
- противопожарная обработка деревянных конструкций крыши.

При проведении работ, указанных в Акте влияния,

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

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

В связи с выводом акта проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

Раздел 1. Предварительные работы. Том. 1.3. Фотофиксация до начала проведения работ. Шифр Рубак-д2/5-2018- ФФ.

Перед разработкой проектной документации специалисты ООО «СПКБ» провели детальную фотофиксацию современного состояния архитектурного облика объекта культурного наследия.

Проведенная фотофиксация отражает современную ситуацию и дает полное представление о современном облике объекта культурного наследия.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том. 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр Рубак-д2/5-2018-ИАБИ.

Историческая записка, представленная в данном томе, выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого здания (включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ), достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том. 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры. Шифр Рубак-д2/5-2018-ОЧ.

В рамках комплексных научных исследований по заданиям КГИОП специалистами ООО «СПКБ» были проведены архитектурные обмеры объекта культурного наследия с целью оценки фактического состояния объекта культурного наследия.

Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.3. Инженерное обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций. Шифр Рубак-д2/5-2018- ТО.

В июне 2023 г. специалисты ООО «СПКБ» по заданию КГИОП провели визуальное и инструментальное обследование основных строительных конструкций здания объекта культурного наследия.

Фундаменты.

Состояние фундаментов оценивается как работоспособное. Физический износ составляет не более 25%.

Стены.

В ходе обследования технического состояния несущих кирпичных стен здания были выявлены следующие дефекты и повреждения:

1. Деструкция, отслоение, штукатурного слоя. Частичное оголение кирпичной кладки, локальные цементные заделки, локальные трещины в конструкции стен. Данный дефект носит массовый характер в местах неисправности наружного водоотвода. Кирпичная кладка находилась под постоянным увлажнением от действия атмосферных вод, что негативно сказывается на ее прочностных свойствах.

2. На наружной поверхности ограждающих несущих стен имеются разнонаправленные волосяные трещины. Возникновение таких трещин обусловлено старением материала, воздействия атмосферных нагрузок в условиях перепадов температур, увлажнения, температурной деформации в процессе эксплуатации. В настоящий момент времени данные трещины не представляют никакой опасности.

3. Мелкие и средние трещины различного направления штукатурного слоя на внутренней поверхности капитальных кирпичных стен.

4. Загрязнение окрасочной поверхности, искажение и локальные утраты профилей.

5. Повреждения и утраты водосточной системы.

6. Дефекты и локальные утраты штукатурного декора. Учитывая все вышесказанное, в соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа, состояние кирпичных стен оценивается как работоспособное. Физический износ кирпичных стен составляет около 25%.

Перекрытия.

Междуэтажные перекрытия в обследуемом здании выполнены двумя типами: Перекрытия-двухтавровые металлические балки с деревянным заполнением В качестве балок применены деревянные профилированные тесаные бревна квадратного сечения 240 – 260 мм. Шаг балок – 1,000 - 1,200 м.

При обследовании междуэтажных перекрытий (Тип №1) «силовых» дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности и перегрузке междуэтажных и чердачных перекрытий – не обнаружено.

Перекрытия над лестничными клетками (Тип №2) выполнены из железобетонных сводиков по металлическим балкам, опирающимся на поперечные несущие стены лестничных клеток.

При обследовании перекрытий над лестничными клетками здания жилого дома были выявлены следующие дефекты и повреждения:

Видимых дефектов "силового" характера (трещин, сверхнормативных прогибов несущих балок и т.д.), снижающих несущую способность перекрытий лестничных клеток, выявлено не было.

Учитывая все вышесказанное, в соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа, состояние междуэтажных перекрытий (Тип №1 и Тип №2) оценивается как работоспособное. Физический износ составляет не более 25%.

Крыша.

Крыша – вальмовая, с проходным чердаком, вентилируемым через слуховые окна. Водоотвод с крыши – наружный организованный из стальных оцинкованных труб.

Кровля – выполнена из оцинкованной стали в один слой, по обрешетке из досок. Листы соединены одинарными стоячими и лежащими (в местах ендов) фальцами. Обрешетка выполнена из брусьев и досок различного сечения.

В ходе обследования кровли были выявлены следующие дефекты и повреждения:

1. Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке; отдельные протечки;
2. Утрата окрасочного слоя (антикоррозийного покрытия); ржавчина на поверхности кровли.

Несущие конструкции стропильной системы крыши выполнены в виде наслонных и висячих стропил из бревен Ø160 - 230 мм, уложенных с шагом 1300 - 1800 мм.

В ходе обследования стропильной системы были выявлены следующие дефекты и повреждения:

1. Отсутствие видимой обработки всех деревянных конструкций, расположенных на чердаке, антипиренами и антисептиками;
2. Древесина в зоне протечек с кровли влагонасыщена в пределах допустимости.

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа, состояние кровли и стропильной системы оценивается как работоспособное. Физический износ оставляет не более 20%.

Лестницы.

Обследуемое здание обслуживается двумя лестничными клетками, расположенными симметрично относительно центральной оси здания жилого дома. Лестницы выполнены из наборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам, оштукатуренным по сетке.

Ограждение лестниц выполнены металлическими решетчатыми, с деревянными поручнями.

В ходе осмотра конструкций внутренних лестничных клеток отмечены редкие сколы и выбоины на поверхностях наборных ступеней глубиной не более 1 см. Дефектов и повреждений "силового характера" - не обнаружено.

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа, состояние лестниц оценивается как работоспособное. Физический износ оставляет не более 25%.

Балконы.

Балконы консольные, выполнены из двутавровых балок и дощатого покрытия. В ходе осмотра выявлено частичное коррозионное повреждение и утрата окрасочного слоя. Выявлено намокание, гниение дощатого покрытия.

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа, состояние балконов оценивается как ограниченно- работоспособное. Физический износ оставляет не более 40%.

Визуальное и инструментальное обследование основных строительных конструкций здания выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Рекомендации по результатам обследования конструкций направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектной документации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.4. Инженерные химико-технические исследования по строительным и отделочным материалам. Шифр Рубак-д2/5-2018- ИХТИ.

В июне 2023 г. г. специалисты ООО «СПКБ» по заданиям КГИОП провели натурное обследование состояния материалов отделки и элементов здания с отбором проб для лабораторных (аналитических и петрографических) исследований.

Визуальное и инструментальное обследование материалов отделки и элементов здания с отбором проб для лабораторных (аналитических и петрографических) исследований выполнено в достаточном объеме для разработки проектной документации.

Рекомендации по результатам обследования направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектной документации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.5. Отчет по комплексным научным исследованиям. Шифр Рубак-д2/5-2018- ТО.

В отчете по комплексным научным исследованиям обобщены результаты, выводы и рекомендации, полученные и разработанные по результатам проведенных комплексных научных исследований: Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том. 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр Рубак-д2/5-2018-ИАБИ; Том. 2.2.

Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры. Шифр Рубак-д2/5-2018-ОЧ; Том 2.3. Инженерное обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций. Шифр Рубак-д2/5-2018- ТО; Том 2.4. Инженерные химико-технические исследования по строительным и отделочным материалам. Шифр Рубак-д2/5-2018- ИХТИ.

Рекомендации по результатам проведенных комплексных научных исследований направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектной документации.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.1. Пояснительная записка. Шифр Рубак-д2/5-2018- ПЗ.

В текстовой части общей пояснительной записки содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, исторические сведения об объекте, краткое описание существующего облика объекта, технического состояния и использования объекта, сведения о функциональном назначении объекта, технико-экономические показатели объекта проектирования, сведения о наличии разработанных и согласованных технических условий, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений, перечень производственных работ.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.2. Архитектурные решения. Шифр Рубак-д2/5-2018-АР.

Настоящим проектом на основании задания КГИОП предусмотрен ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА).

Работы проводятся согласно технологическим рекомендациям: Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.4. Технологические рекомендации. Шифр Рубак-д2/5-2018-ТР, разработанным по результатам комплексных научных исследований.

Объемно-пространственное решение.

Проектной документацией предусмотрено сохранение объемно-пространственного решения здания.

Конструктивная система здания.

Проектной документацией предусмотрена ремонт и реставрация фасадов.

Проектной документацией предусмотрена ремонт и реставрация исторических лестниц.

Данные архитектурные решения направлены на сохранение предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12, а именно:

«2. Конструктивная система здания:

фундамент;

наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);

парадная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах);

ступени – материал (известняк);

ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные строенные фигурные стойки с заполнением в виде стилизованных волютообразных завитков в основании, завершении и центральной части);

поручни (материал – дерево, профиль);

черная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах);

ступени – материал (известняк), профиль;

типы сводов – прусские своды (своды объема лестничной клетки парадной лестницы)».

Объемно-планировочное решение.

Проектной документацией предусмотрено приспособление 1-3 этажей здания под современное использование в соответствии с принятыми объемно-планировочными решениями с разборкой существующих перегородок с последующим устройством новых перегородок из пазогребневых блоков и кирпича в соответствии с принятыми объемно-планировочными решениями.

Данные архитектурные решения не нарушат предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12, а именно:

«3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен».

Архитектурно-художественное решение фасадов.

Проектной документацией предусмотрена реставрация фасадов, венчающего карниза, оконных и дверных откосов, реставрация известнякового каменного цоколя, реставрация балконных ограждений;

Проектной документацией предусмотрен демонтаж недействующих инженерных сетей с фасадов, монтаж существующих действующих инженерных сетей в металлический кабель-канал, после монтажа окрасить в цвет фасада, демонтаж существующего видеонаблюдения с последующим монтажом видеокамер (выкрашенными в цвет фасада, колер определить путем выкрасов).

Проектной документацией предусмотрен ремонт металлических кровельных ограждений либо замена, ремонт металлического козырька, замена линейного окрытия, замена водосточных труб (выкрашенными в цвет фасада, колер определить путем выкрасов).

Проектной документацией предусмотрена замена оконных заполнений на новые деревянные двухкамерные стеклопакеты коричневого колера с сохранением исторического рисунка расстекловки.

Проектной документацией предусмотрена замена наружных дверных заполнений на новые металлические с обшивкой деревом коричневого колера.

Данные архитектурные решения направлены на сохранение предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12, а именно:

«4. Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение фасадов в формах классицизма;

историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);

лицевой (восточный) и торцевые (северный и южный) фасады:

материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по углам фасадов и в оформлении трех центральных осей восточного фасада), квадратный руст.

материал отделки цоколя – известняковая скоба;

местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов;

рисунок, исторический цвет оконных заполнений (белый);

две профилированные штукатурные тяги в подоконном пространстве в уровне первого этажа;

оформление оконных проемов первого этажа – штукатурные профилированные наличники со штукатурными замковыми камнями;

широкий ступенчатый профилированный штукатурный карниз с металлическим окрытием между первым и вторым этажами;

пояс с прямоугольными филенками, образованный штукатурными профилированными тягами в подоконном пространстве второго этажа;

оформление оконных проемов второго этажа - профилированные штукатурные наличники и штукатурные трапезиевидные и лучковые (оконные проемы трех центральных осей восточного фасада) сандрики на штукатурных каннелированных волютообразных кронштейнах;

оформление углов фасадов и трех центральных осей восточного фасада рустованными штукатурными лопатками в уровне второго- третьего этажей;

оформление оконных проемов третьего этажа - профилированные штукатурные фигурные наличники, штукатурные ступенчатые подоконные панели со штукатурными полотенцами;

профилированная штукатурная тяга в надоконном пространстве третьего этажа;

штукатурный профилированный венчающий карниз большого выноса с поясом сухариков в основании;

балконы – количество (шесть), местоположение (по 4 и 12 осям восточного фасада и 4 оси северного фасадов в уровне второго - третьего этажей), габариты, конфигурация (прямоугольная);

ограждения балконов – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные фигурные угловые стойки с заполнением в виде полуовальных фигурных стоек и кружков);

кронштейны балконов – количество (по два), местоположение, габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волютообразное основание с заполнением в виде растительного орнамента);

дворовый фасад, включая фасады ризалита:

материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по краям фасада в уровне второго- третьего этажа), квадратный руст (лопатки по краям фасада в уровне первого этажа);

материал отделки цоколя – блоки из известняка;

местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов;

рисунок, исторический цвет оконных заполнений;

оформление оконных проемов – штукатурные наличники;

рустованные лопатки по краям фасада;

профилированный ступенчатый венчающий карниз».

Декоративно-художественное решение интерьеров.

Проектной документацией предусмотрена отделка помещений современными материалами с консервацией лепнины потолков и последующим устройством потолков типа «Армстронг». В зоне ЛК сохранен исторический потолок - прусские своды – предусматривается реставрация - расчистка потолка с последующей окраской.

Проектом предусматривается замена напольного покрытия, повторное оштукатуривание перекрытий с последующей чистовой отделкой

Данные архитектурные решения не нарушат предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12: «отделка потолков помещений второго этажа штукатурными фигурными периметральными тягами».

Проектной документацией предусмотрена реставрация парадной и черновой лестницы. Стены лестничных клеток и технических помещений оштукатуриваются.

Проектной документацией предусмотрена замена внутренних дверных заполнений.

Исторические дверные заполнения проемов второго этажа утрачены, проем зашит. Проектом предполагается расшивка проема и восстановление заполнения и откосов в соответствии с предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12: «исторические дверные заполнения проемов второго этажа – материал (дерево), рисунок (прямоугольные филенки);

Отделка откосов дверных проемов второго этажа лестничного объема пожарной лестницы - материал (дерево), рисунок (прямоугольные филенки)».

Предусматривается выполнить консервационные мероприятия по печам, после реставрации и очистке внутренней поверхности печей от сажистых наслоений.

Данные архитектурные решения не нарушат предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12: «три печи - местоположение (помещение 1-Н(66, 59,58), конфигурация (угловые, двухярусные, на высоком плинте), габариты, материал облицовки (керамические изразцы), оформление (профилированный высокий плинт, профилированные полочки, зеркала верхних ярусов, фланкированные профилированными лопатками, профилированные тяги в завершении верхних ярусов, профилированные карнизы, круглая металлическая розетка с рисунком в виде цветка в центре верхней части верхнего яруса печи в помещении 1-Н (59)».

Дефектные ведомости объемов работ составлены по результатам комплексных научных исследований и включают объемы работ и материалов, необходимых для реализации архитектурных и конструктивных решений в соответствии с Раздел 3. Проект

ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.3. Архитектурные решения. Шифр Рубак-д2/5-2018-АР.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.3. Конструктивные решения. Шифр Рубак-д2/5-2018-КР.

Проектной документацией на основании результатов обследования предусмотрен устройство обмазочной гидроизоляции путем заделки трещин до 3 мм (инъектированием) цементным раствором.

Проектной документацией предусмотрена противопожарная обработка деревянных конструкций крыши.

Проектной документацией предусмотрены конструктивные решения по устройству новых перегородок.

Данные конструктивные решения направлены не нарушат предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.01.2014 №10-12.

Данные конструктивные решения не повлияют, в соответствии с актом определения влияния предполагаемых к проведению видов работ, на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, и не изменят историческую конструктивную систему здания.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.4. Технологические рекомендации. Шифр Рубак-д2/5-2018-ТР.

По результатам комплексных научных исследований были разработаны технологические рекомендации по реставрации.

Кирпич.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации кирпичной кладки включают расчистку поверхности от остатков штукатурного слоя, высушивание кладки до оптимальной влажности, удаление разрушенных фрагментов кирпича и кладки, восполнение утрат кирпича, восполнение утрат шовного раствора, укрепление разрушенных участков кирпича и вычинку кирпичной кладки.

Металл.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации металлических элементов включают удаление окрасочных покрытий и продуктов коррозии, абразивоструйную очистку, фосфатирование поверхности металла, нанесение защитно-декоративного покрытия, грунтование поверхности, окрашивание поверхности с

использованием атмосферостойкой эмали, окраску поверхностей специальной программой.

Штукатурка.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации штукатурного слоя включают расчистку поверхности отделочных и декоративных материалов, укрепление штукатурного основания с максимальным сохранением оригинальной штукатурной отделки стен и потолков, грунтовку, окраску поверхностей стен и потолков согласно окрасочным системам.

Известняк.

В соответствии с технологическими рекомендациями мероприятия по реставрации известнякового камня, предусмотрена промывка поверхности от легкоудаляемых загрязнений, консервация дефектных участков камня, восполнение утрат камня, защита поверхности камня.

Данные технологические рекомендации направлены на сохранение объекта культурного наследия и были учтены при разработке проектных решений.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.5. Инженерное оборудование, сети и системы инженерно-технического обеспечения. Отопление. Водоснабжение и канализация. Электроснабжение. Шифр Рубак-д2/5-2018- ИОС.

Отопление.

Отопление осуществляется от существующих тепловыделяющих приборов, по существующей схеме теплоснабжения. Существующая разводка и приборы не заменяются.

Водоснабжение и канализация.

Водоснабжение осуществляется от существующих стояков водоснабжения. Все санитарно-технические приборы подключены к существующим стоякам водопровода и канализации. Холодное и горячее водоснабжение – центральное.

Существующие сети водоснабжения осуществляется по новым трассам.

Ливневая канализация.

Отведение ливневых стоков с кровли здания осуществляется по наружным водостокам на асфальтовую отмостку устроенную вокруг здания с отведением в существующие колодцы дождевой канализации.

Отвод поверхностных вод с территории осуществляется с отведением в существующие колодцы дождевой канализации.

Электроснабжение.

Внутренняя система электроснабжения – осуществляется по новым трассам.

Проектной документацией при трассировке инженерных систем предусмотрено максимальное использование существующих технологических отверстий.

Проектные мероприятия по устройству инженерных систем не нарушат утвержденный предмет охраны.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Том 3.6. Проект организации работ. Шифр Рубак-д2/5-2018-ПОР.

Проект организации работ разработан в соответствии с СП 48.13330.2019 «Организация строительства» и состоит из трех этапов: подготовительного, основного и завершающего.

В подготовительный период проектом предусмотрено устройство временных инженерных сетей, обеспечение строительной площадки противопожарным инструментом и инвентарем, монтаж инвентарных лесов, устройство подъездных путей и пешеходных галерей, обеспечение стабильного теплового контура (в случае проведения работ в зимний период).

Складирование осуществляется организованы в северной части участка на подготовленной площадке с соблюдением норм и требований техники безопасности и СанПиН 2.2.3.1384-03.

Проектные решения основного периода производства работ разработаны на основании технологических рекомендаций, по результатам проведенных комплексных научных исследований.

В завершающий период проектом предусмотрена разборка площадок складирования, уборка строительного мусора.

Строительные работы планируется производить щадящими методами. При производстве работ не применяются машины и механизмы, создающие повышенный уровень вибрации.

Наблюдения за деформациями основания и фундаментов здания проводятся с начала производства работ.

Сбор и удаление строительного мусора производится вручную в пыленепроницаемые мешки и вручную выносятся на площадку складирования строительных отходов. Сбор и хранение производственных отходов осуществляется в закрытых металлических контейнерах с последующим вывозом в установленном порядке на полигон ТБО.

Проектом предусматривается необходимость выполнения требований о пожарной безопасности, мероприятий по безопасности производства, охране труда и охране окружающей среды.

Представленные в проекте организации реставрации решения и мероприятия учитывают требования к сохранению объекта культурного наследия, соответствуют комплексу работ по сохранению объекта, предлагаемых проектной документацией и обеспечивают сохранность объекта культурного наследия и его предмета охраны.

11. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы.

- альбом иконографии (Приложение №3. Историческая иконография);
- альбом фотофиксации современного состояния объекта (Приложение №4. Материалы фотофиксации);
- решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);

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

1. Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. СПб., 2013
2. Известия общества гражданских инженеров. - 1908. - №2
3. Журавлев В.В. Воинская слава Ораниенбаума. Ломоносов, 2009г.
4. Журавлев В.В. Ораниенбаум. Хронограф офицерской стрелковой школы. Ломоносов., 2013 г.
5. Ерошин М. Офицерская стрелковая школа в Ораниенбауме. СПб. 2008 г.
6. Журавлев В.В., Ульянович К.Б. Улицы Ораниенбаума. Ломоносов. 2014
7. Волынский Н.П. «История лейб-гвардии Кирасирского Его Величества полка. 1701-1901». СПб. 1902
8. Журавлев В.В. Ораниенбаум. Хронограф офицерской стрелковой школы. Ломоносов., 2013
9. Материалы центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга.

Нормативная документация:

- ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
- ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
- ГОСТ 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
- ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
- ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
- ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации

12. Обоснования вывода экспертизы.

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., было установлено следующее:

- 1) Проектная документация разработана в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 2) Состав проектной документации соответствует требованиям нормативной документации;
- 3) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

- 4) Разработанные проектные решения основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях;
- 5) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 6) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА).

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г., соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530:

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

- 2) Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия
- 3) Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия
- 4) Приложение №4. Иконографические материалы
- 5) Приложение №5. Материалы фотофиксации
- 6) Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
- 7) Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН
- 8) Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов
- 9) Приложение №9. Копии договоров с экспертами.
- 10) Приложение №10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии
- 11) Приложение №11. Копия охранного обязательства

15. Дата оформления заключения экспертизы: 29 сентября 2025 г.

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь подписано электронной подписью А.Н. Гусева

экспертной комиссии:

Член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Е.А. Тягунова

Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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

РЕШЕНИЕ

от 16.07.90 № 608
Ленинград

О взятии под охрану памятников
градостроительства и архитектуры
Кировского, Красносельского,
Ленинского, Петродворцового
районов и г. Ломоносова

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры", учитывая большую историко-архитектурную и хозяйственную ценность застройки Ленинграда и его пригородов, Исполнительный комитет Ленинградского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

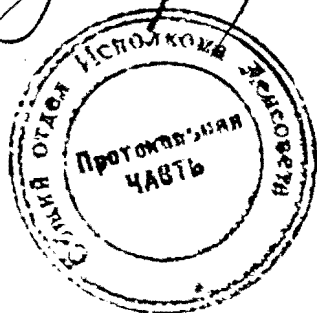
Включить в Государственный список памятников градостроительства и архитектуры местного значения здания, сооружения, усадьбы и парки на бывшей Петергофской дороге в пределах Кировского, Красносельского и Ленинского районов, а также в Петродворцовом районе и г. Ломоносове согласно приложению.

Председатель Исполкома

А.А.Щелканов

За секретаря
заместитель председателя

Т.В.Заварова



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
памятников градостроительства и архитектуры
местного значения

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
<u>Кировский район</u>		
1.	Трансформаторная подстанция городского трамвая. 1906-08 гг. А.И.Зазерский	пр.Стачек, 91
2.	Павильоны (два), каменная ограда и пилоны ворот Красненького кладбища. 1950-е гг. С.Г.Майофис	пр.Стачек, 98
3.	Б. дача К.Сиверса (комплекс "Кировского городка" - 7 зданий и пруд). Ф.Б.Растрелли, Л.Л.Шретер и др. Сер.ХУШ в., 1950-е гг.	пр.Стачек, 140, 142, 144, 156, 158 160, 172
4.	Усадьба Р.Вороцова (главный дом, территория с прудами, элементами исторической планировки и зелеными насаждениями). Сер.ХУШ в.	пр.Стачек, 186 а
<u>Красносельский район</u>		
5.	Часовня. 1905 г. М.М.Долгополов.	ул.Интернациональная, 1/2
6.	Усадьба П.Демидова (главный дом, перестроенный в 1940-х гг., территория с прудом, элементами исторической планировки и зелеными насаждениями), 2-я пол. ХУШ в.	ул.Чекистов, 2, корп. 1
7.	Усадьба Миниха (главный дом постройки 1959 г., территория с прудом, элементами исторической планировки и зелеными насаждениями). 2-я пол. ХУШ в.	ул.Чекистов, 19

Ленинский район

8. Дача Строгановых с воротами, кордегардиями и прилегающей территорией. 1765 г.

пр.Газа, 20

г.Ломоносов

9. Водонапорная башня. Нач. XX в.

ул.Левитана, 2

10. Оранжерея. 2-я пол. XIX в.

ул.Верещагина, без номера

11. Фигурный пруд усадьбы Дундуковых-Корсаковых. Нач. XIX в.

ул.Жоры Антоненко

12. Усадьба (главный дом, флигель и территория с зелеными насаждениями). Нач. XX в.

ул.Ивановская, 4, 4 а

13. Лютеранская церковь св.Иоанна. 1829-30 гг. И.Шарлемань 1-й

Кирочная ул., 14

14. Дача. 2-я пол. XIX в.

Морская ул., 5

15. Приходская школа. 1896 г.

Морская ул., 58

16. Дача (главный дом, территория, приморская терраса). Нач. XX в.

Морская ул., 86

17. Склеп. 1758 г.

Тупиковая ул., 5

18. Дача Еракова (с территорией). 1871 г. П.П.Шрейбер

ул.Богумиловская, 10

19. Дворцовая электростанция (главное здание, деревянные жилой дом и флигель). Нач. XX в. О.А.Паульсен.

Верхний парк, 2

20. Дворцовые конюшни и жилой дом. 1855 г. Г.Г.Прейс.

Верхний парк, 4

21. Церковь Спиридона Тримифийского. 1838 г.

пр.Володарского, 1

22. Городская начальная школа. Нач. XX в.

пр.Володарского, 2

23. Жилой дом. 1937 г.

пр.Володарского, 20

1	2	3
42. Дом Мельникова (с территорией). Сер. XIX в.		ул. Ленинская, 14
43. Жилой дом (с территорией). Кон. XIX в.		ул. Ленинская, 16
44. Дом контр-адмирала Анжу (с территорией). 1848 г.		ул. Ленинская, 20; 22
45. Жилой дом. Кон. XIX в.		ул. Ленинская, 24
46. Жилой дом. Нач. XX в.		ул. Ленинская, 25
47. Жилой дом. Кон. XIX – нач. XX в.		ул. Ленинская, 26/13
48. Казарменный комплекс – бывшие дворцовые конюшни (здания 135 поликлиники Лен. ВМБ, матросского клуба, роц. дома и детского отд. больницы). Сер. XVIII в. Перестр. в XIX в. Ф.Б. Растрелли; неизв.		ул. Ленинская, 1; пр. Володарского, 1/3
49. Морт через р. Каросту на пр. Юного Ленинца. 1776 г.		Без адреса.
50. Мост через р. Каросту близ Нижних домов. 1850 г.		Без адреса.
51. Дом Гурьянова (с территорией). 1-я пол. XIX в.		ул. Оранжерейная, 9
52. Богадельня. 1861, 1871 гг. Г.А. Прейс.		ул. Оранжерейная, 18
53. Церковь Св. Троицы. 1904 г. И.П. Горленский.		ул. Оранжерейная, 19
54. Дача Макарова. Кон. XIX в.		ул. Пароходная, 7
55. Железнодорожный вокзал. 1862–1864 гг. Ф.Л. Миллер.		Привокзальная пл.
56. Электростанция. Нач. XX в.		Привокзальная пл., 2
57. Жилой дом. 2-я пол. XIX в.		ул. Рубакина, 2/5
58. Жилой дом. 2-я пол. XIX в.		ул. Рубакина, 11
59. Комплекс городской больницы. 1876 г., 1907 г.		ул. Рубакина, 15, 17, 19

Приложение №2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



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

окуд

15 ЯНВ 2014

№ 10-12

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом».**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (Рубакина ул., 2/5), согласно приложению к настоящему распоряжению.

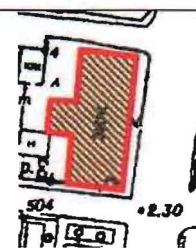
2. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом»
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А
(Рубакина ул., 2/5).

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация трехэтажного прямоугольного здания с лестничным ризалитом на две оси по центральной оси дворового фасада здания;	    
		конфигурация и габариты скатной крыши;	
		высота конька;	
		дымовые трубы – количество (три), местоположение, оформление.	

2	Конструктивная система здания:	фундамент; наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); парадная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах); ступени – материал (известняк); ограждение лестницы - материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные строенные фигурные стойки с заполнением в виде стилизованных валютообразных завитков в основании, завершении и центральной части); поручни (материал – дерево, профиль);	    
---	---------------------------------------	--	---

		черная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах); ступени – материал (известняк), профиль; типы сводов – прусские своды (своды объема лестничной клетки парадной лестницы).	   
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в формах классицизма; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); лицевой (восточный) и торцевые (северный и южный) фасады: материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по углам фасадов и в оформлении трех центральных осей восточного фасада), квадратный руст; материал отделки цоколя – известняковая скоба;	    
---	---	---	---

местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов;

рисунок, исторический цвет оконных заполнений (белый);

две профилированные штукатурные тяги в подоконном пространстве в уровне первого этажа;

оформление оконных проемов первого этажа – штукатурные профилированные наличники со штукатурными замковыми камнями;

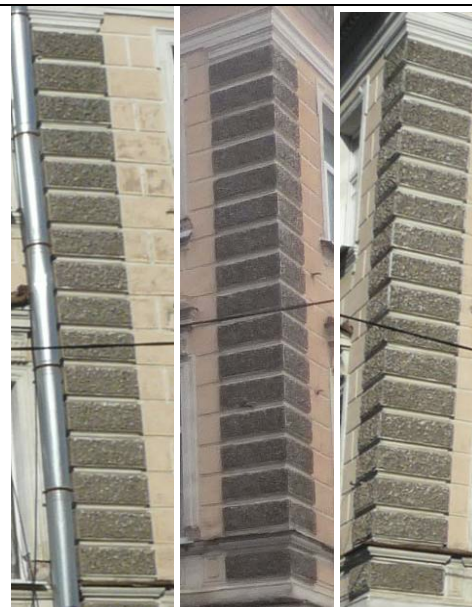
широкий ступенчатый профилированный штукатурный карниз с металлическим открытием между первым и вторым этажами;

пояс с прямоугольными филенками, образованный штукатурными профилированными тягами в подоконном пространстве второго этажа;

оформление оконных проемов второго этажа - профилированные штукатурные наличники и штукатурные трапециевидные и лучковые (оконные проемы трех центральных осей восточного фасада) сандрики на штукатурных каннелированных волутообразных кронштейнах;



оформление углов фасадов и трех центральных осей восточного фасада рустованными штукатурными лопатками в уровне второго-третьего этажей;



оформление оконных проемов третьего этажа - профилированные штукатурные фигурные наличники, штукатурные ступенчатые подоконные панели со штукатурными полотенцами;



профилированная штукатурная тяга в надоконном пространстве третьего этажа;



штукатурный профилированный венчающий карниз большого выноса с поясом сухариков в основании;



балконы — количество (шесть), местоположение (по 4 и 12 осям восточного фасада и 4 оси северного фасадов в уровне второго - третьего этажей), габариты, конфигурация (прямоугольная);



ограждения балконов — материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные фигурные угловые стойки с заполнением в виде полуовальных фигурных стоек и кружков);



кронштейны балконов – количество (по два), местоположение, габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волютообразное основание с заполнением в виде растительного орнамента);



дворовый фасад, включая фасады ризалита:

материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по краям фасада в уровне второго- третьего этажа), квадратный руст (лопатки по краям фасада в уровне первого этажа);



материал отделки цоколя – блоки из известняка;



местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов;

рисунок, исторический цвет оконных заполнений;



оформление оконных проемов – штукатурные наличники;

рустованные лопатки по краям фасада;



профилированный ступенчатый венчающий карниз.



отделка потолков помещений второго этажа
штукатурными фигурными периметральными
тягами;



три печи – местоположение (помещение 1-Н(66, 59,58), конфигурация (угловые, двухъярусные, на высоком плинте), габариты, материал облицовки (керамические изразцы), оформление (профилированный высокий плинт, профилированные полочки, зеркала верхних ярусов, фланкированные профилированными лопатками, профилированные тяги в завершении верхних ярусов, профилированные карнизы, круглая металлическая розетка с рисунком в виде цветка в центре верхней части верхнего яруса печи в помещении 1-Н (59).



Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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

11.04.2024

№ 446-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»**

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 16.08.2023 рег. № 01-43-19937/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, 2/5, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, 2/5, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», утвержденный КГИОП 27.06.2005, 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.

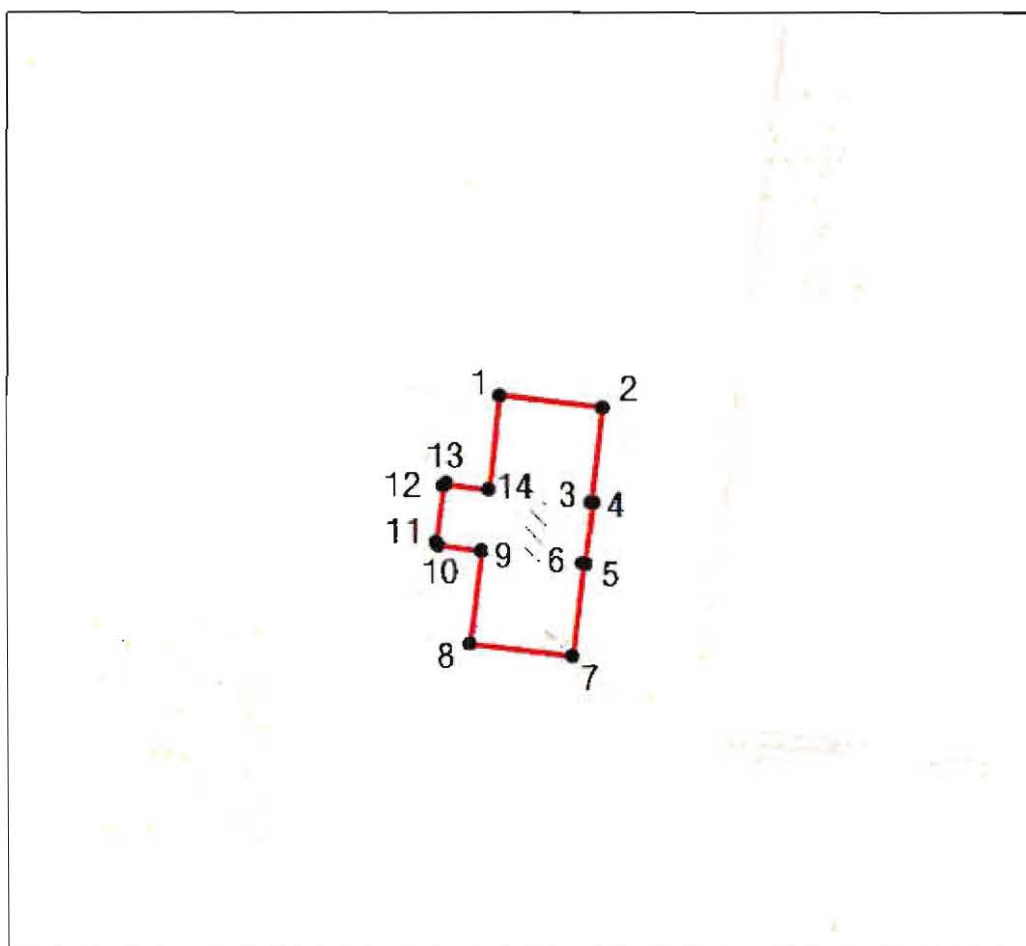
Председатель КГИОП



С.В. Макаров

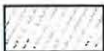
Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, 2/5

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  граница объекта культурного наследия
-  1 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	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92079.81	83237.53	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	92078.11	83252.01	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	92064.89	83250.42	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	92064.86	83250.63	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	92056.25	83249.52	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	92056.29	83249.29	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	92043.09	83247.73	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	92044.83	83233.26	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	92058.15	83234.90	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	92058.92	83228.80	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	92059.23	83228.56	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	92067.27	83229.55	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	92067.55	83229.86	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	92066.70	83235.95	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	92079.81	83237.53	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, 2/5

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.

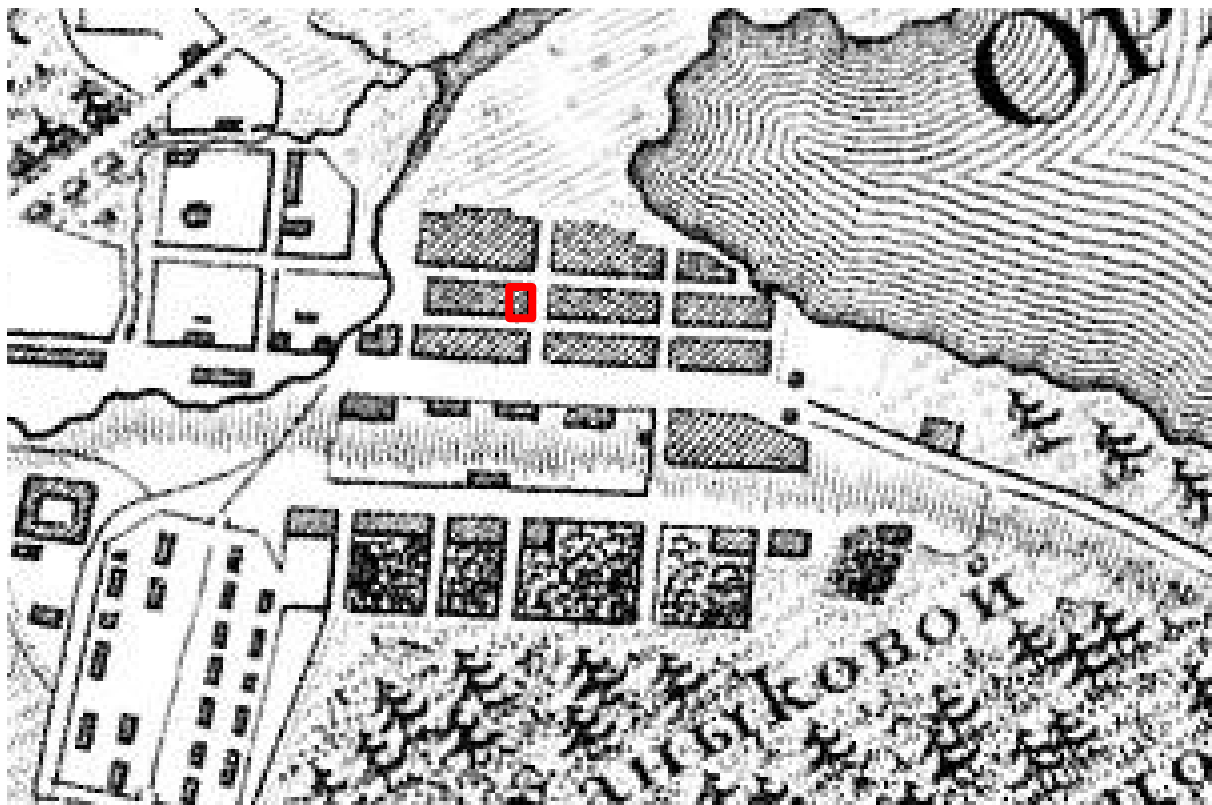
Приложение №4

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

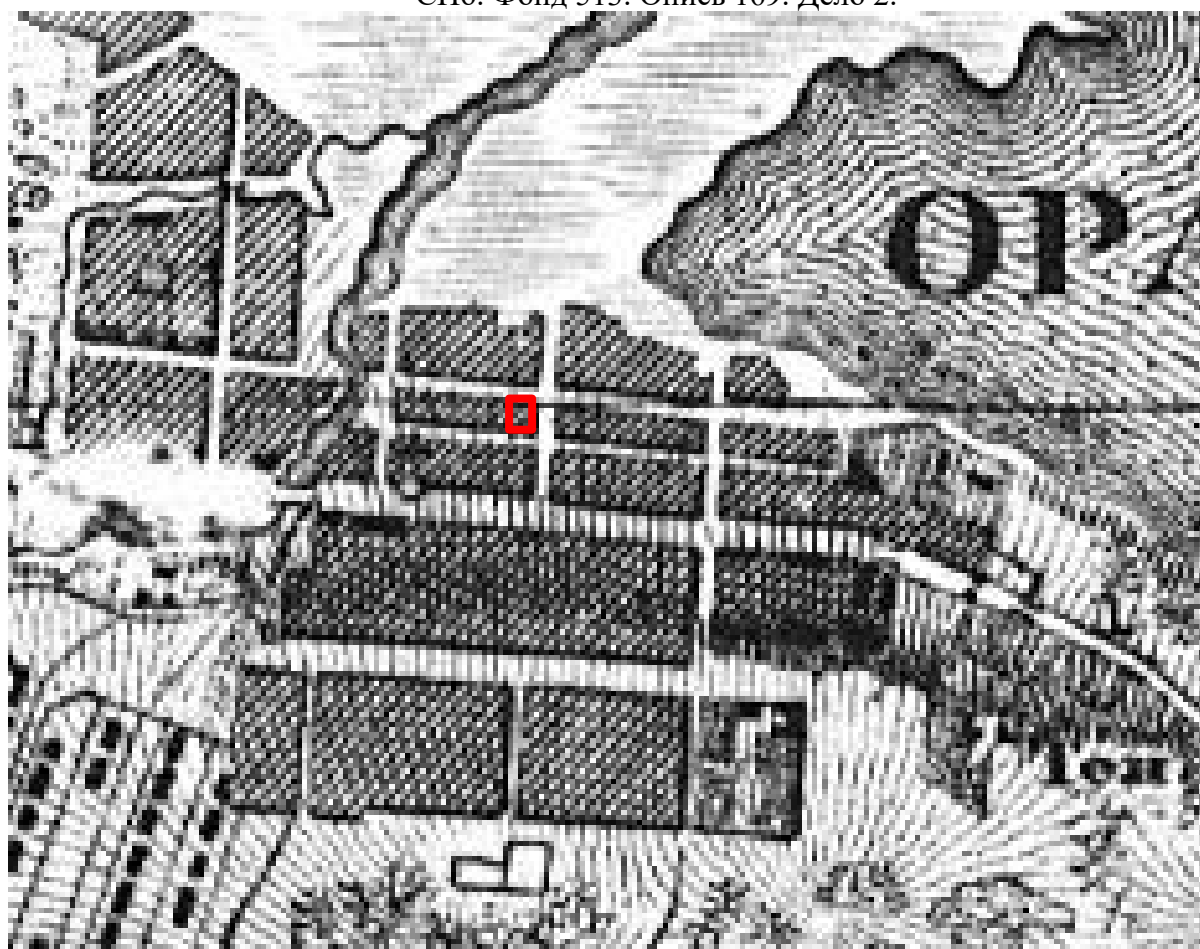
Иконографические материалы

Список иллюстраций:

1. Топографическая карта окружности Санкт-Петербурга 1817 года. Фрагмент. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 2.
2. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831 // // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1
3. Военно-топографическая карта юго-запада С.-Петербургской губернии 1889 г. // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/89
4. Спутниковая карта Кронштадта 1965 года // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/65а



1. Топографическая карта окрестности Санкт-Петербурга 1817 года. Фрагмент. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 169. Дело 2.



2. Топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта. 1831 // // ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 169. Дело 1



3. Военно-топографическая карта юго-запада С.-Петербургской губернии 1889 г. // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/89



4. Спутниковая карта Кронштадта 1965 года // РНБ. Отдел картографии. К 8-Пб 1/65

Приложение №5

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

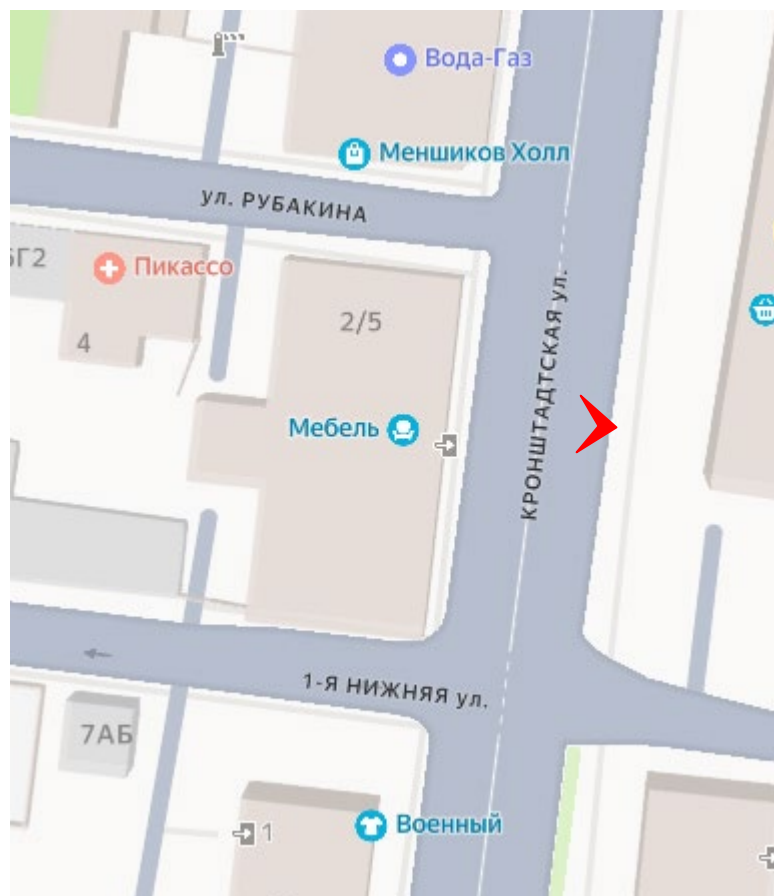
Материалы фотофиксации

Список фотографий:

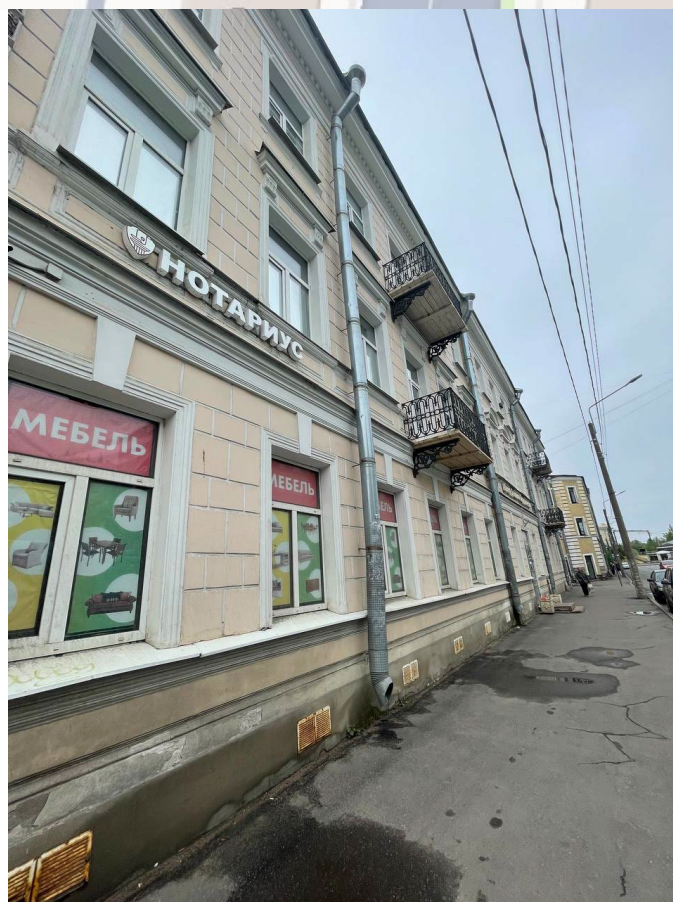
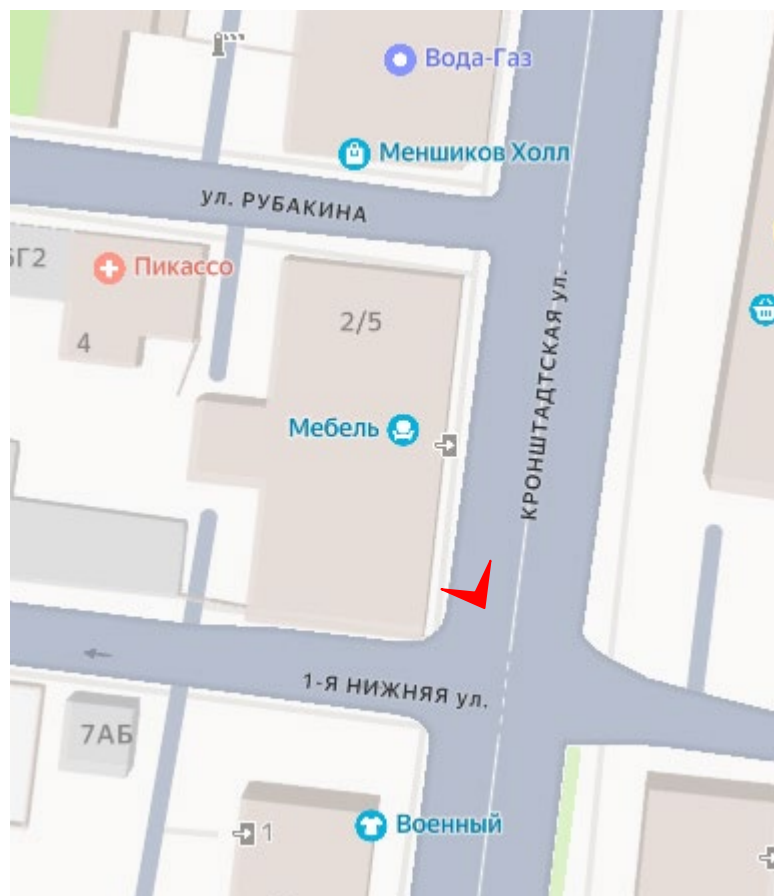
(фотосъемка выполнена аттестованным экспертом Я.В. Губиным 04.06.2025):

1. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
2. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
3. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
4. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
5. Северный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
6. Южный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
7. Южный и западный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
8. Дворовый западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
9. Дворовый западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025
10. Лестница (пом. №28) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
11. Лестница (пом. №26) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025

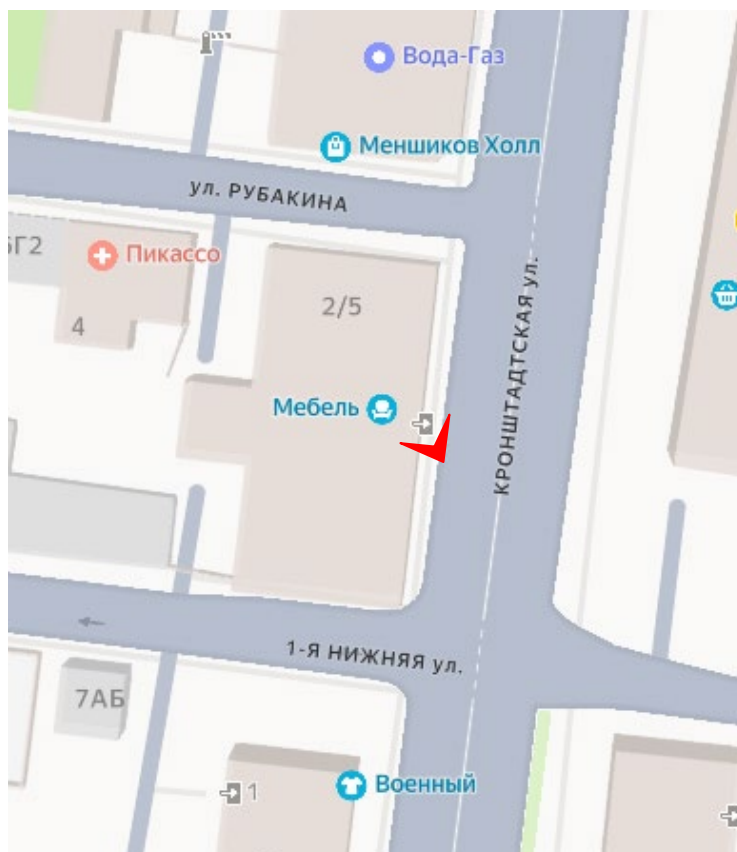
12. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
13. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
14. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
15. Печь (пом №59) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
16. Печь (пом №66) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
17. Лестница (пом. №26) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
18. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
19. Лестница (пом. №28) в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025
20. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



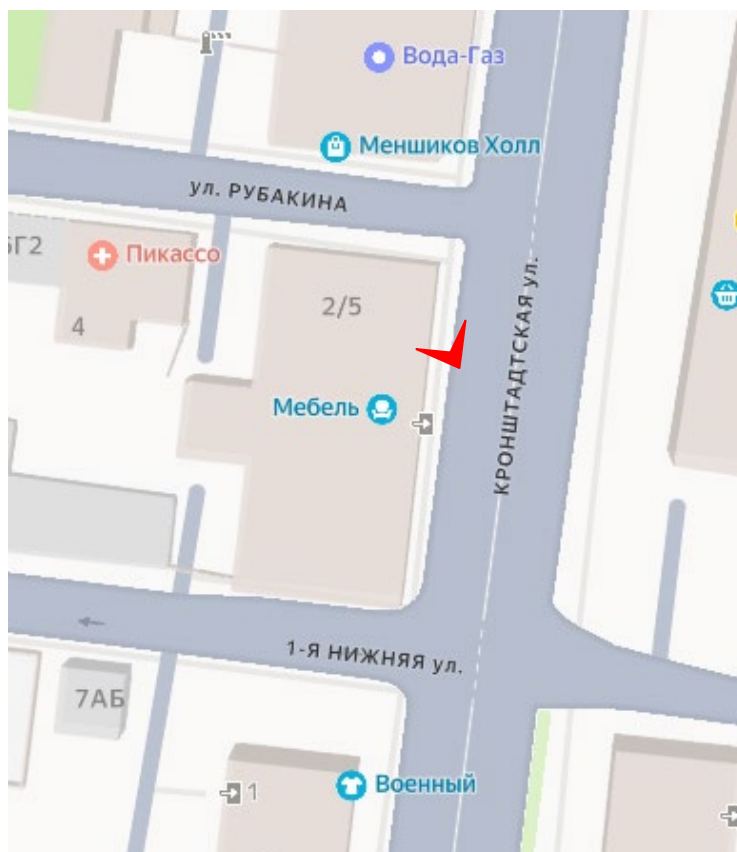
1. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



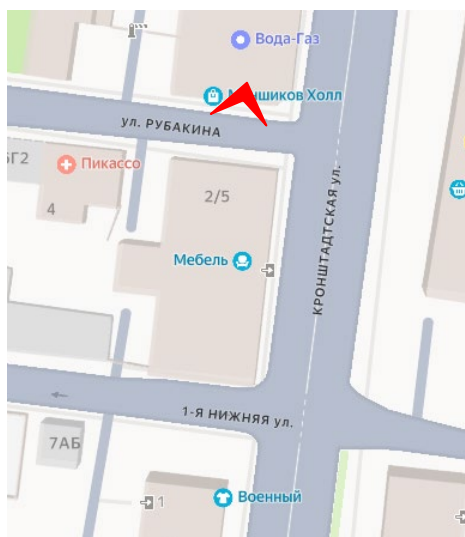
2. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



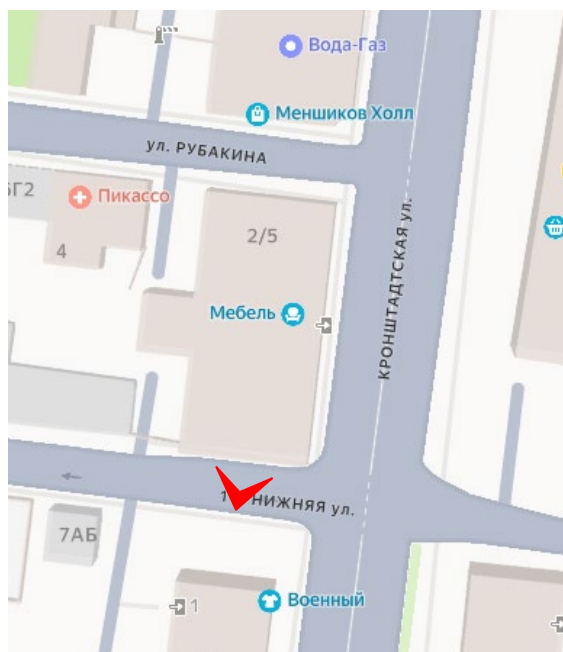
3. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



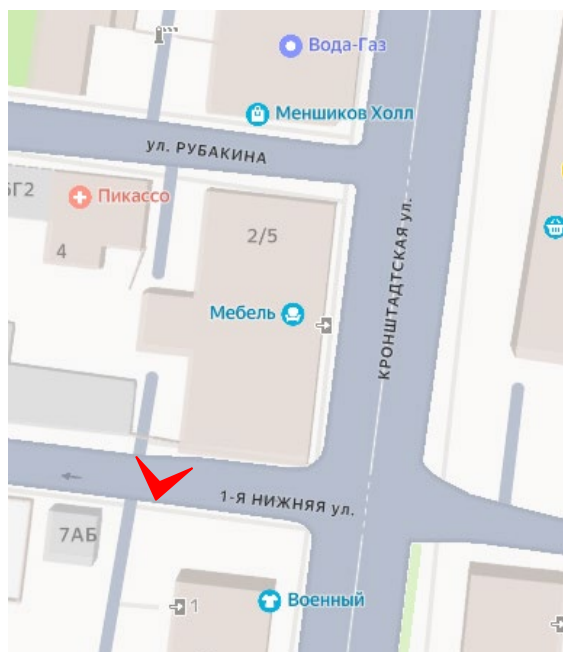
4. Восточный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



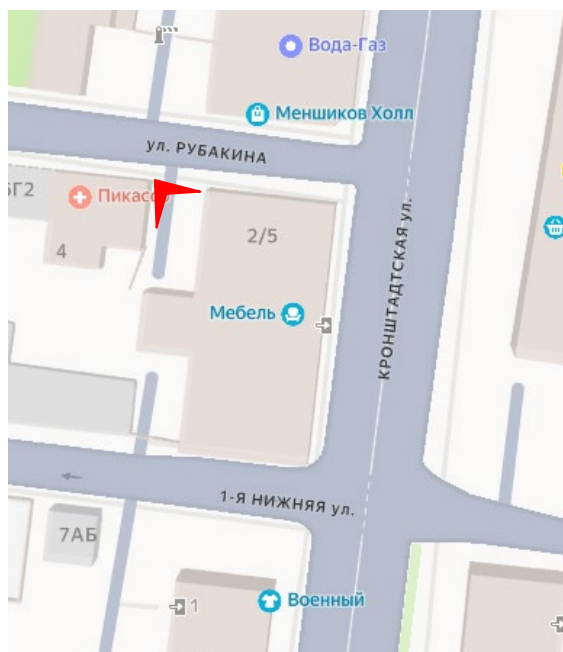
5. Северный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



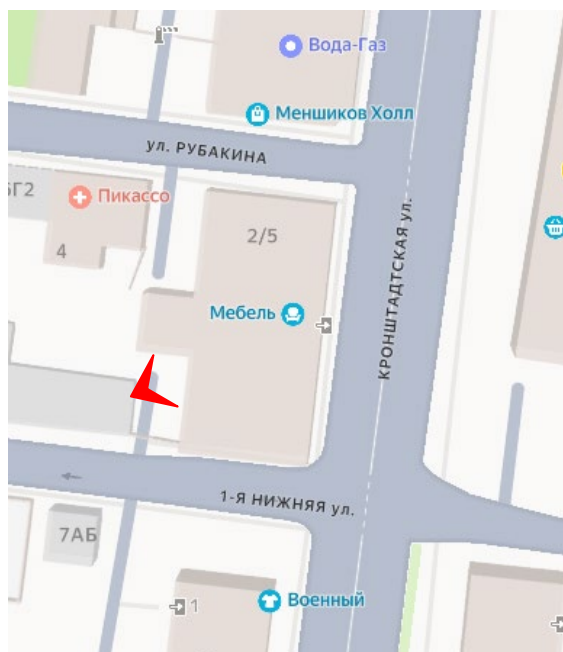
6. Южный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт- Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



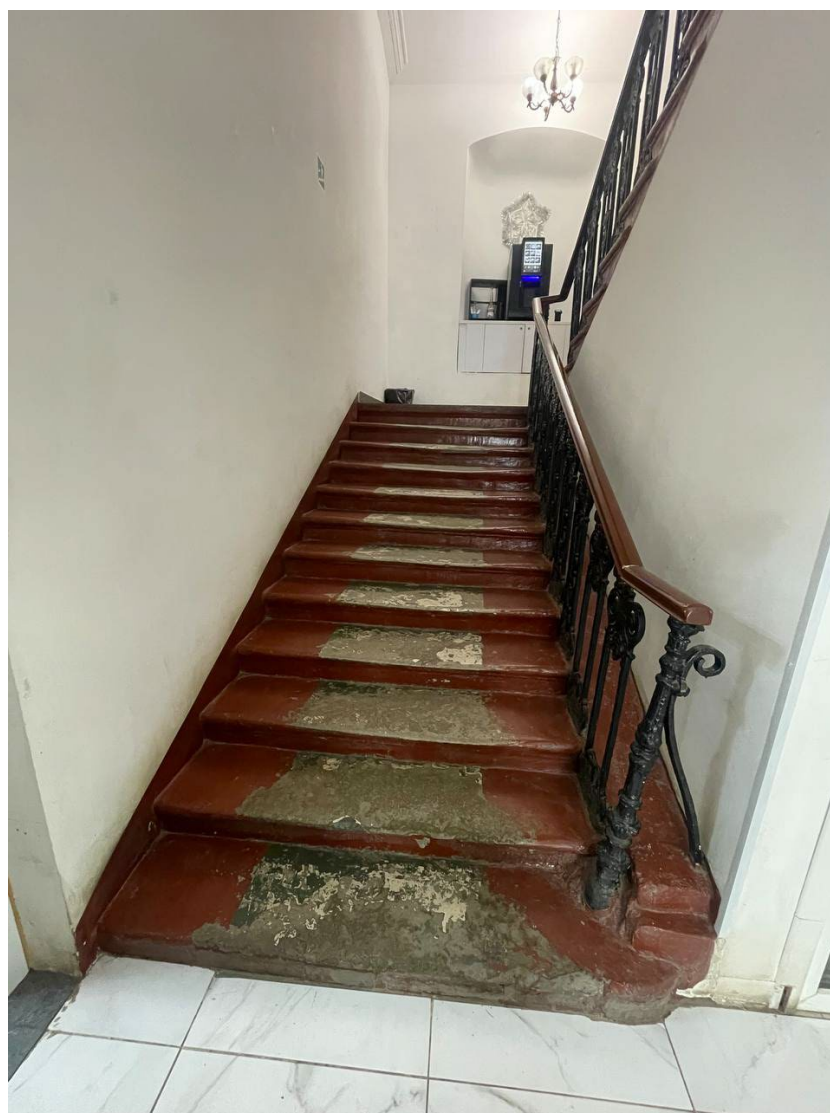
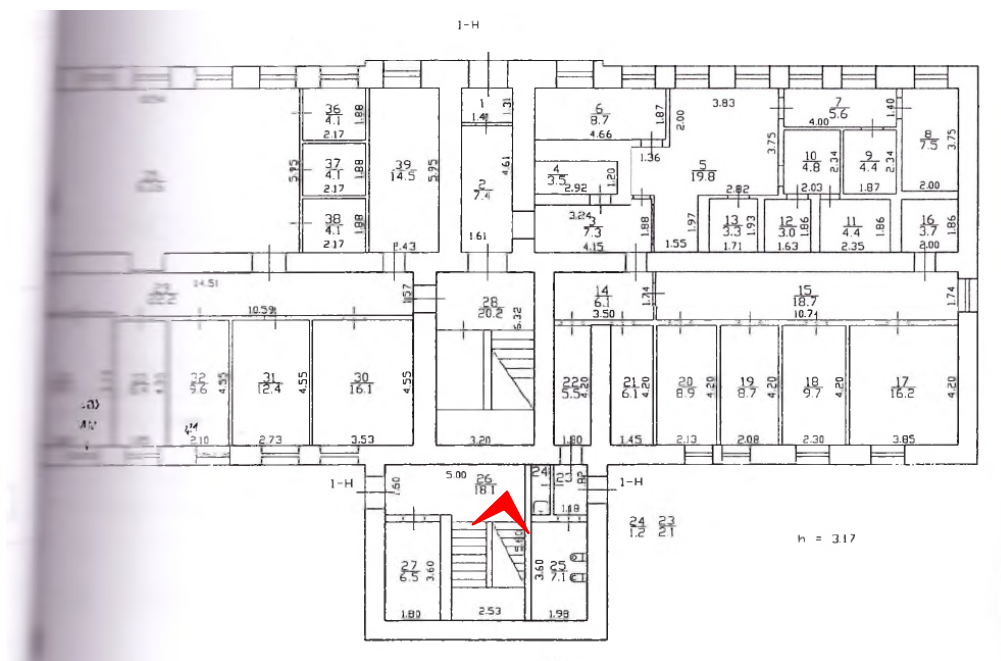
7. Южный и западный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



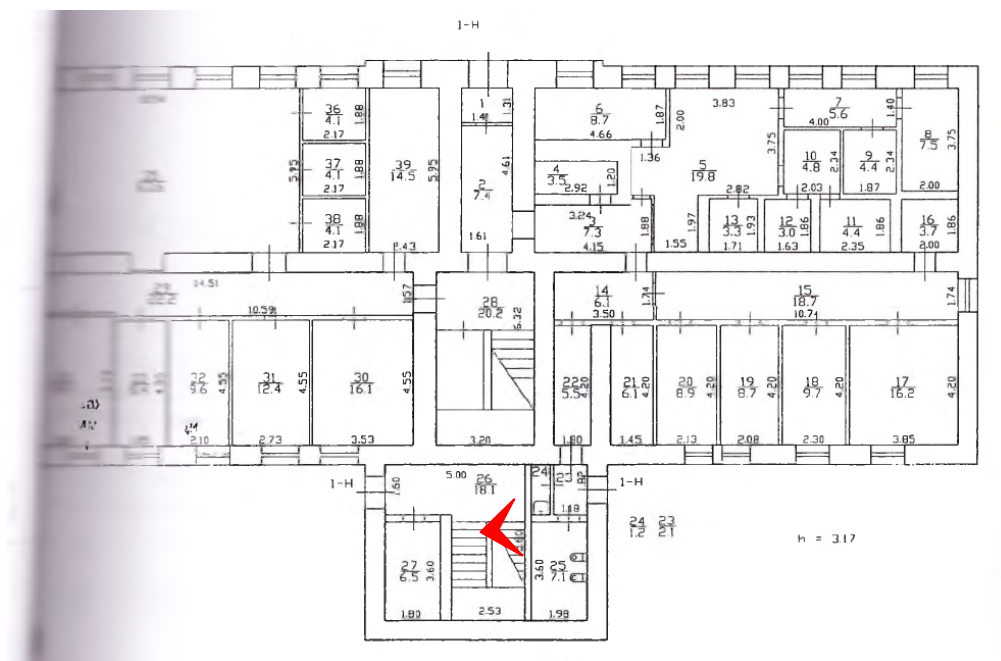
8. Дворовый западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



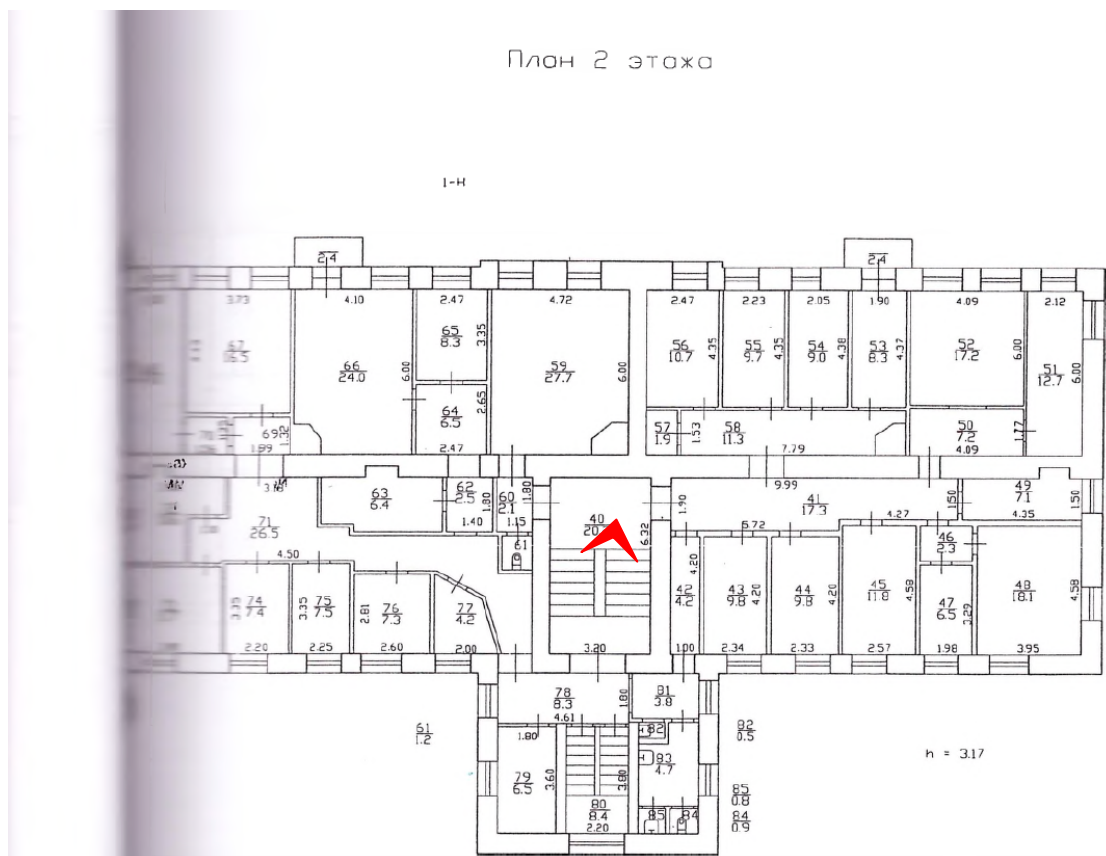
9. Дворовый западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. Фрагмент. 04.06.2025



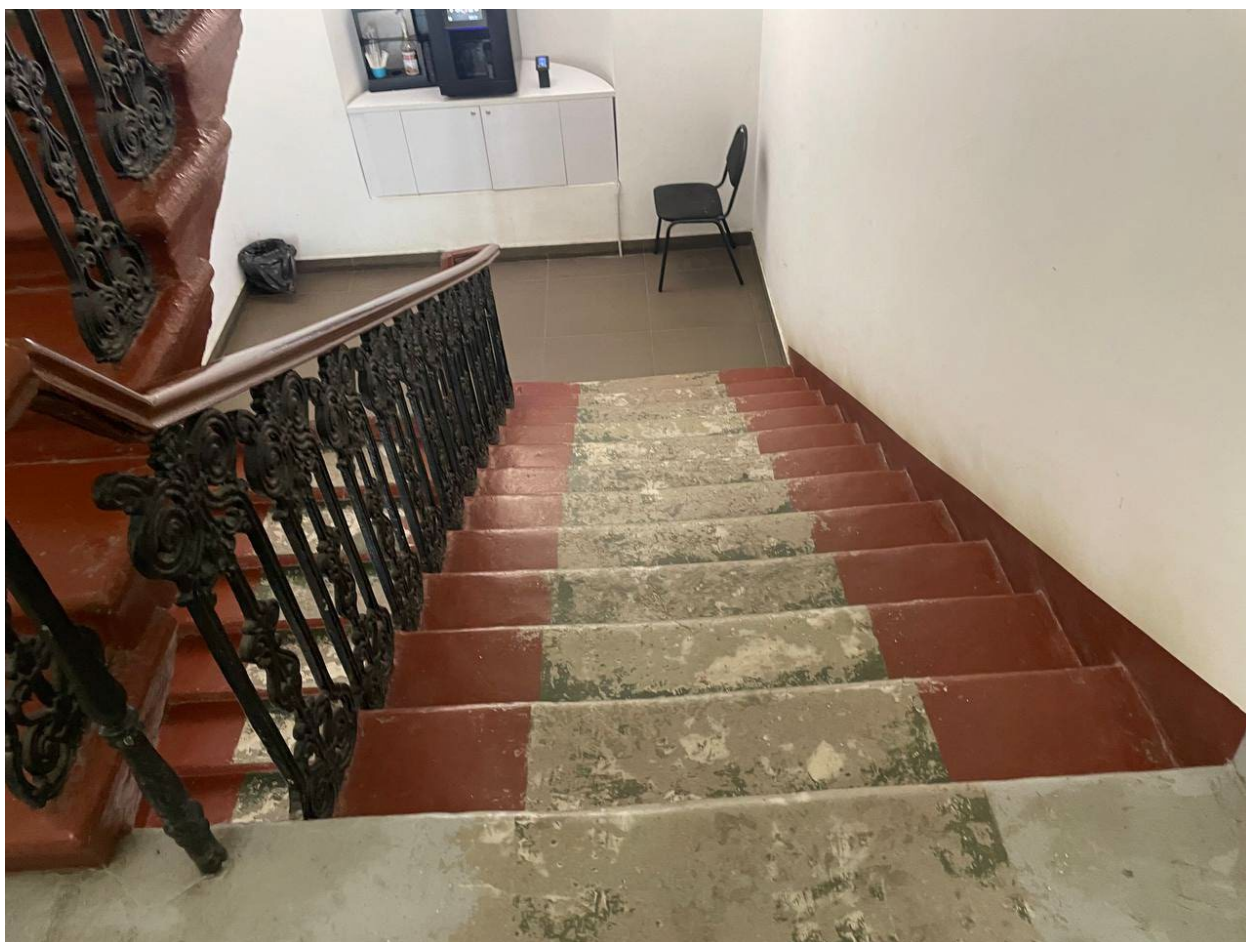
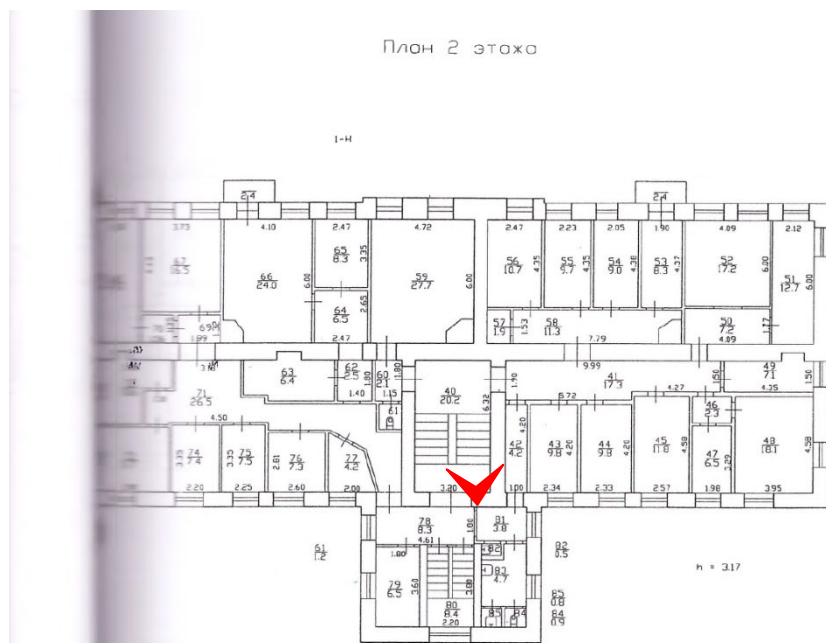
10. Лестница (пом. №28) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



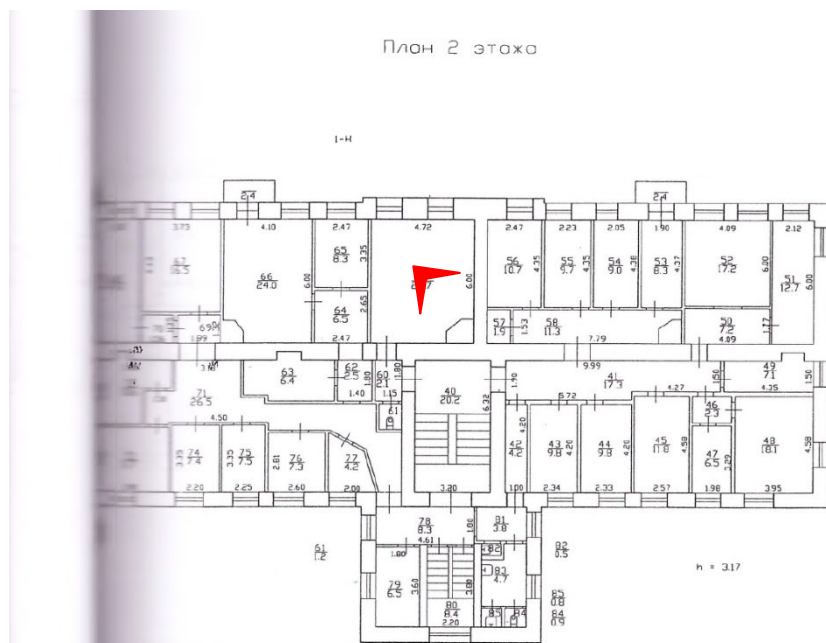
11. Лестница (пом. №26) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



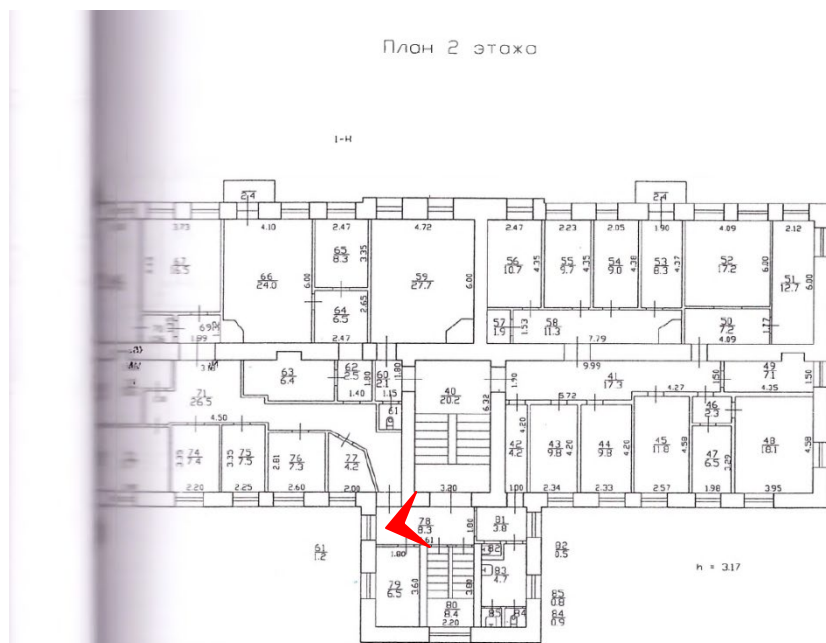
12. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



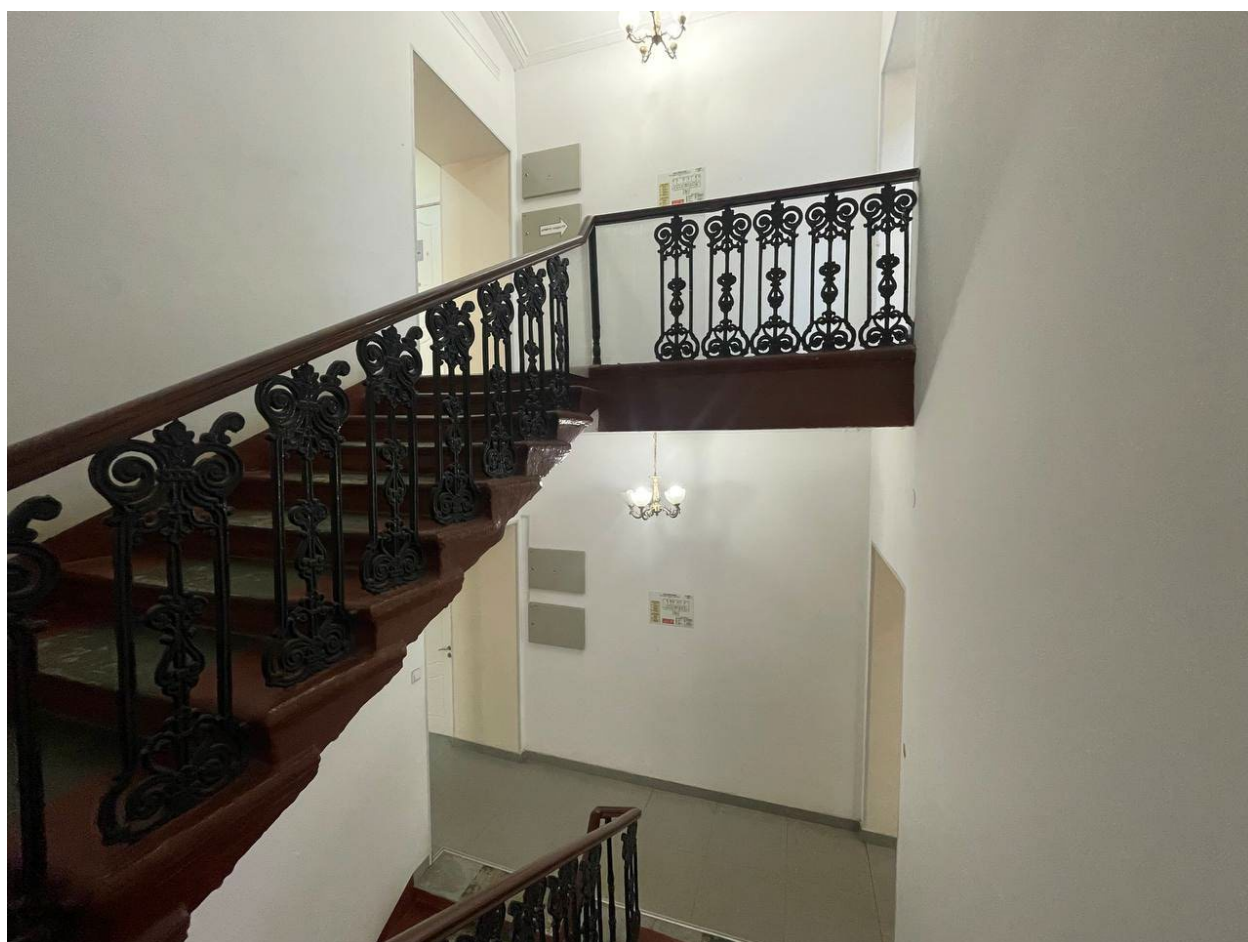
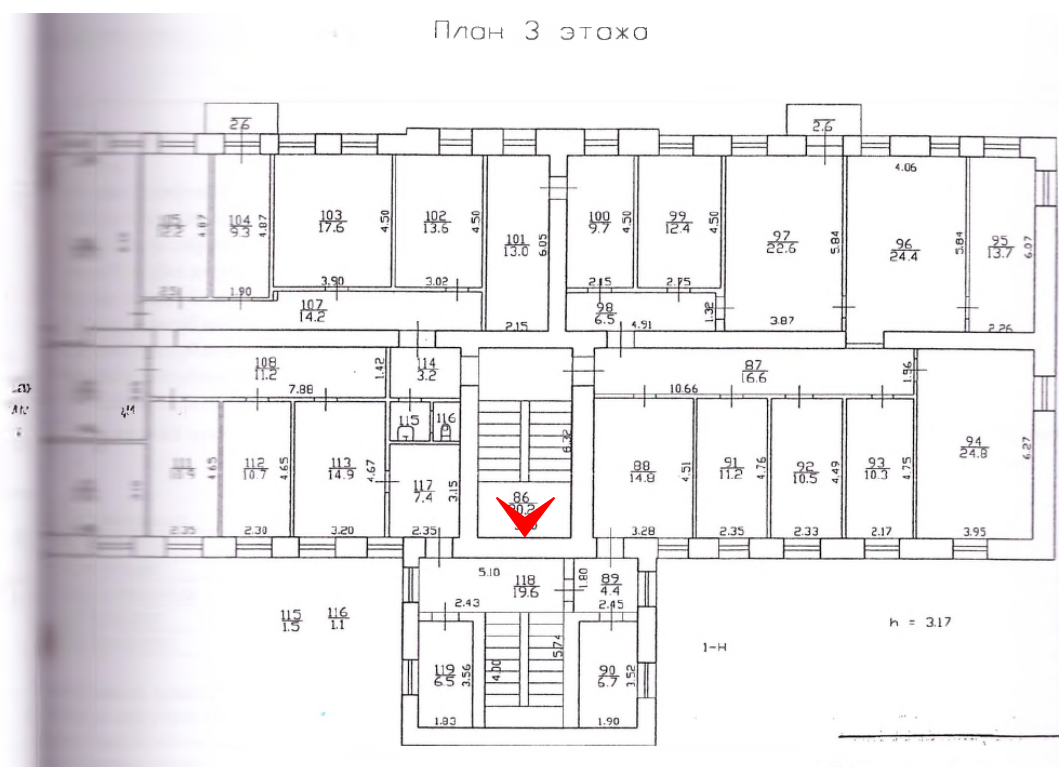
14. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



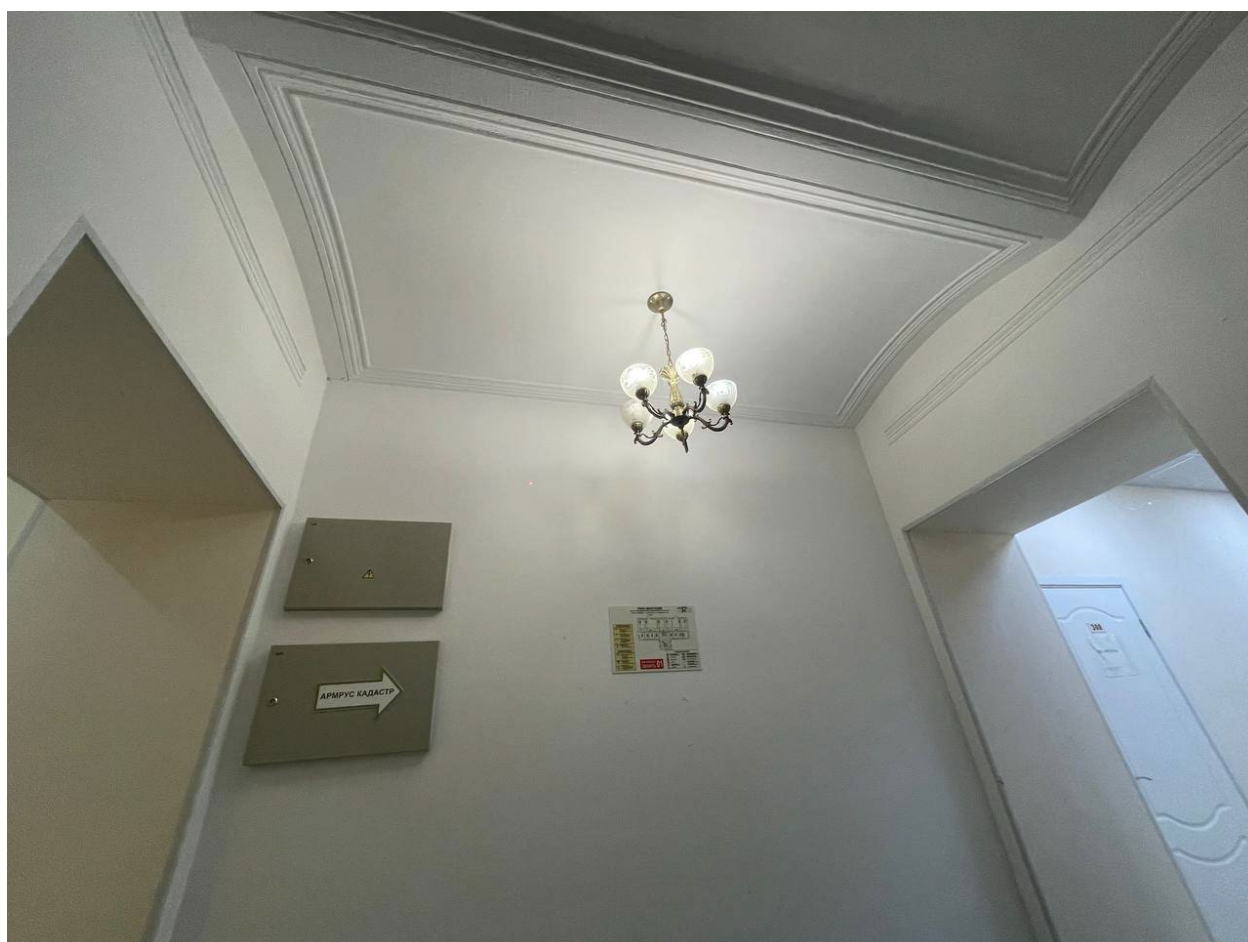
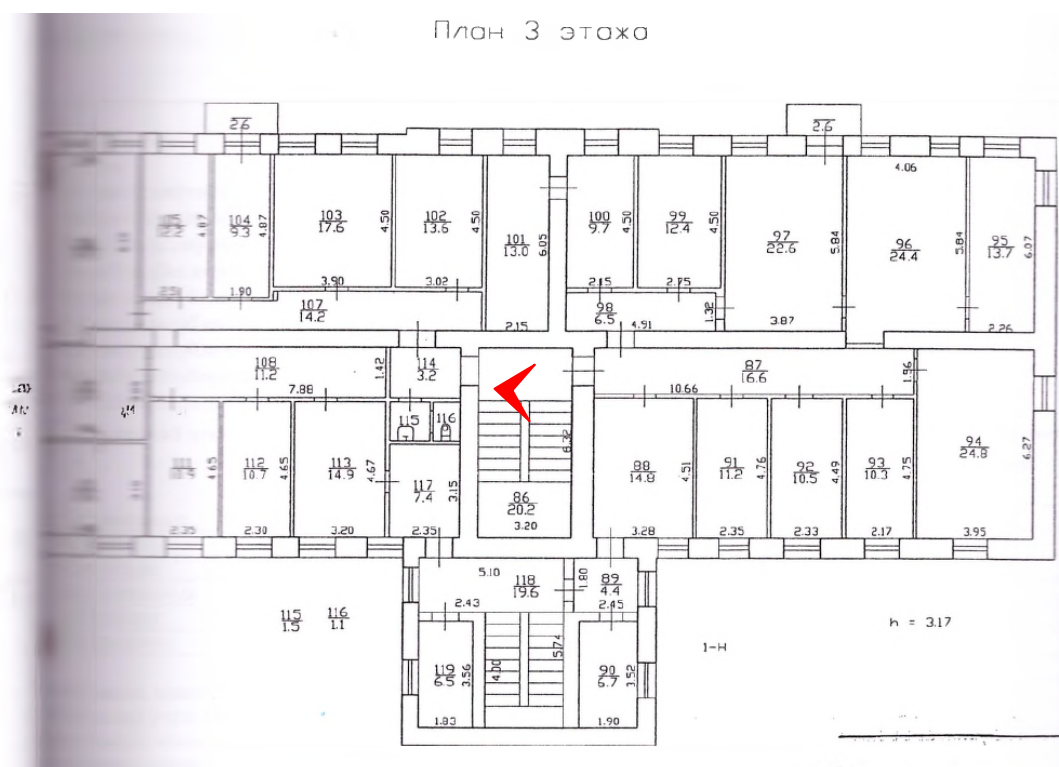
15. Печь (пом №59) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



17. Лестница (пом. №26) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



19. Лестница (пом. №28) в уровне 3-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025



20. Лестница (пом. №28) в уровне 2-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А. 04.06.2025

Приложение №6

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

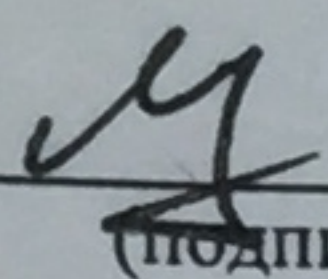
**Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по
сохранению объекта культурного наследия**

СОГЛАСОВАНО:

Индивидуальный предприниматель
(должность)

Магин Александр Зиновьевич

(наименование организации)



(подпись)

А.З.Магин

(Ф.И.О.)

“ 31 ” 05 20 18

М.П.¹

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия

(должность)

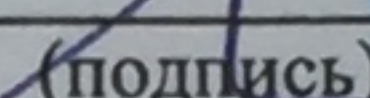
Комитета по государственному
контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры

Санкт-Петербурга

(наименование органа охраны объектов культурного
наследия)

Е.Е.Ломакина

(Ф.И.О.)


(подпись)

“ ”

20

М.П.

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
(ремонт, реставрация и приспособление здания к современному использованию)

от 31 МАЙ 2018

№

01-52-1468 / 18-0-2

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:

«Жилой дом» объект культурного наследия регионального значения, на основании решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990

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)

г. Ломоносов

(населенный пункт)

улица

Рубакина

д.

2/5

лит.

А

офис/кв.

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

Собственник (законный владелец):

Индивидуальный предприниматель Магин Александр Зиновьевич (ИП Магин Александр Зиновьевич)

(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, 197136

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица

Ординарная

д.

18

корп./стр.

-

офис/кв.

22

СНИЛС/ИНН

7

8

1

6

2

0

4

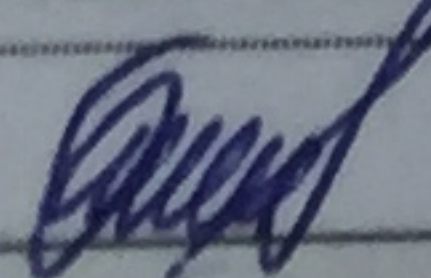
2

4

8

3

7



ОГРН/ОГРНИП 3 0 8 7 8 4 7 1 9 2 0 0 0 6 9

Ответственный представитель:

Магин Александр Зиновьевич

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон:

+79219150492

Адрес электронной почты:

pawnl@bk.ru

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

Дата	13.02.2014
Номер	12636
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	КГИОП

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» утвержден КГИОП 27.06.2005

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

Определен распоряжением КГИОП от 15.01.2014 № 10-12

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:

-

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия».
- Проект благоустройства прилегающей территории разрабатывается по отдельно выданному заданию.

Раздел 1. Предварительные работы:

1. Сбор и обработка исходных и архивных данных.
2. Проведение детальной фотофиксации объекта культурного наследия до начала проведения работ с приложением схемы.
3. Акт технического состояния объекта культурного наследия (при необходимости проведения первоочередных противоаварийных работ).
4. По результатам обследования или мониторинга состояния объекта, при необходимости проведения первоочередных противоаварийных работ - проект первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий (включая: пояснительную записку (общие сведения об объекте, о проведенных комплексных научных исследованиях; обоснование принятых решений, технологические рекомендации по производству работ, чертежи (в том числе конструктивные решения мероприятий); ведомости работ и дефектов (спецификации); проект организации работ.
5. Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.
6. Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (при проведении работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия).

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ.	2. Этап в процессе производства работ.
1. Историко - архивные и библиографические исследования памятника, с составлением исторической записки. 2. Архитектурные обмеры со схемами и картограммами дефектов и утрат. 3. Исследования по зондажам, шурфам, вскрытиям конструкций с установлением первоначальных элементов и материалов характера отделки, причин дефектов, с фотофиксацией и составлением акта по результатам исследования. 4. Инженерное обследование технического состояния строительных конструкций здания (включая обследование фундаментов, наличия и состояния гидроизоляции фундамента, определение причин намокания конструкций. уровня и режима грунтовых вод, системы водоотведения от зданий, определение материала исторической отмостки), в том числе балконов, крыши и инженерных сетей с выводами и рекомендациями для последующей разработки проектной документации. 5. Натурные и лабораторные исследования по строительным и отделочным материалам, (определение влажности конструкций и микологические исследования конструкций здания в лабораторных условиях); по печам (кирпичной кладке, изразцам, металлической фурнитуре). 6. Определение вертикальных отметок прилегающей непосредственно к зданию территории, подошвы фундаментов. 7. Определение гидрогеологических условий, характеристик грунтов основания и их несущей способности. 8. Отчёт о комплексном инженерно-техническом обследовании.	При необходимости, возникшей в процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования технического состояния здания после выполнения вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования, включающие: - исследовательские работы, позволяющие уточнить состояние конструкций объекта, с составлением соответствующего отчёта; - отчет по результатам мониторинга различных параметров (напряженно-деформированного состояния, температурно-влажностных режимов и др.), включающий прогнозы развития процессов, рекомендации методов устранения их негативного влияния (выполняются как в процессе исследования, так и в процессе производства работ).

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
-	Проект ремонта, реставрации и приспособления здания к современному использованию в составе: 1. Пояснительная записка с обоснованием принятых проектных решений. 2. Архитектурные решения. 3. Конструктивные решения (включая инженерные решения по комплексной защите конструкций от влаги: ремонт и гидроизоляция фундаментов, мероприятия по осушению подвального помещения и по предотвращению капиллярного подсоса.; устройство отмостки у стен здания в соответствии с натурными исследованиями с максимально возможным раскрытием исторического цоколя; обеспечение водоотвода от стен здания; гидроизоляция вводов инженерных сетей) по результатам

	обследования. 4. Технологические рекомендации производству работ по строительным и отделочным материалам, по печам (кирпичной кладке, изразцам, металлической фурнитуре). 5. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения в необходимом объеме. 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, при необходимости. 7. Проект организации реставрации (в т.ч. установка лесов) включая мероприятия по восстановлению нарушенного благоустройства. 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения. 9. Дефектная ведомость с определением состава и вида работ. 10. Иная документация, предусмотренная действующим законодательством.
--	--

Раздел 4. Рабочая проектная документация:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
При необходимости рабочая документация разрабатывается в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений»	Ведение специального журнала и выполнение фотофиксации: до начала, во время и после окончания работ. Исполнительная документация.

Раздел 5. Отчетная документация

По окончании работ представить в КГИОП научно-реставрационный отчет по всем видам выполненных работ в течение девяноста рабочих дней после окончания работ на объекте в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840

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 сохранению объекта культурного наследия (далее – ОКН), включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

В случае, если при проведении работ по сохранению ОКН 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.

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению ОКН, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749.

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению ОКН федерального значения установлен приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения противоаварийных работ и работ, связанных с ремонтом памятника, проводимых в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны).

В случае внесения принципиальных изменений в утвержденные проектные решения в ходе выполнения работ по сохранению ОКН проектная документация подлежит повторной государственной экспертизе и переутверждению.

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

В соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения».

В соответствии с ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

11. Дополнительные требования и условия:

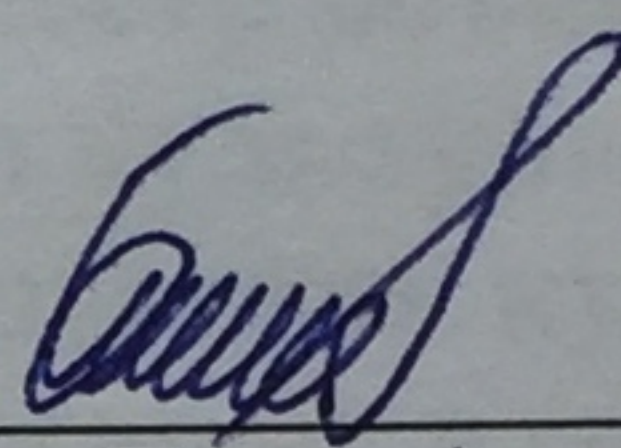
Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению ОКН в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

Выдача разрешения на ведение работ по сохранению ОКН осуществляется в соответствии с приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625.

Задание прекращает свое действие в случае, если объект исключен из числа ОКН.

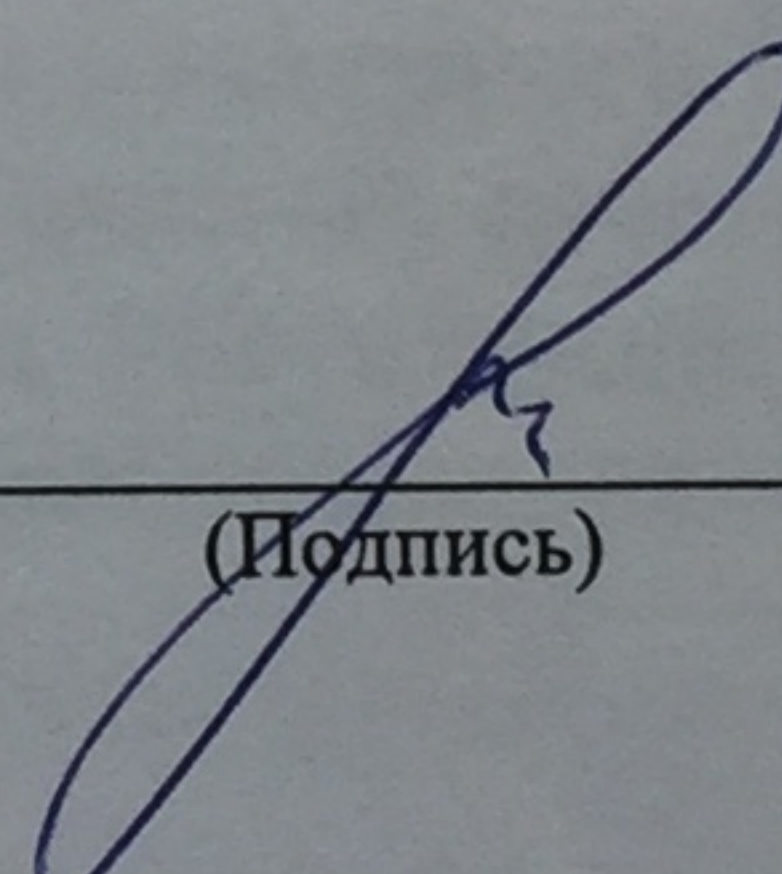
Задание подготовлено:

Ведущий специалист отдела
пригородных районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия
(должность, наименование организации)


(Подпись)

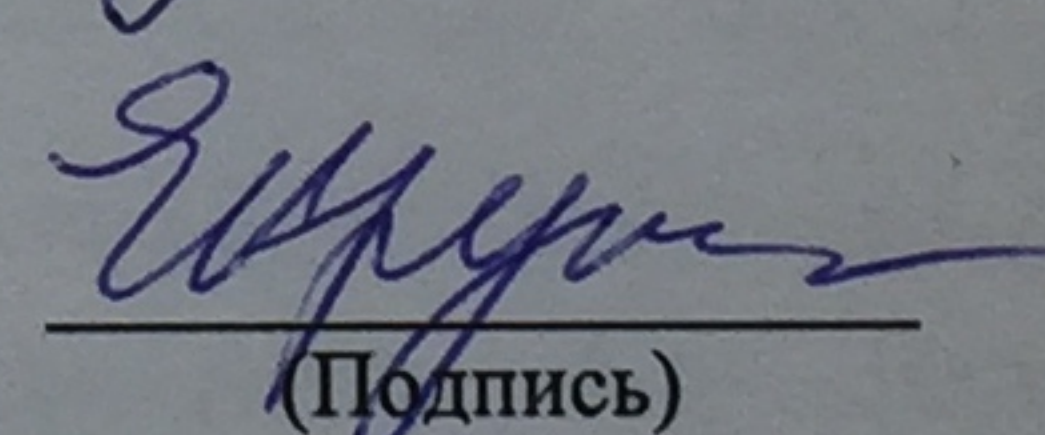
Баталова
Ольга Александровна
(Ф.И.О. полностью)

Главный специалист отдела
гидротехнических сооружений
Управления ландшафтной
архитектуры и гидротехнических
сооружений
(должность, наименование организации)

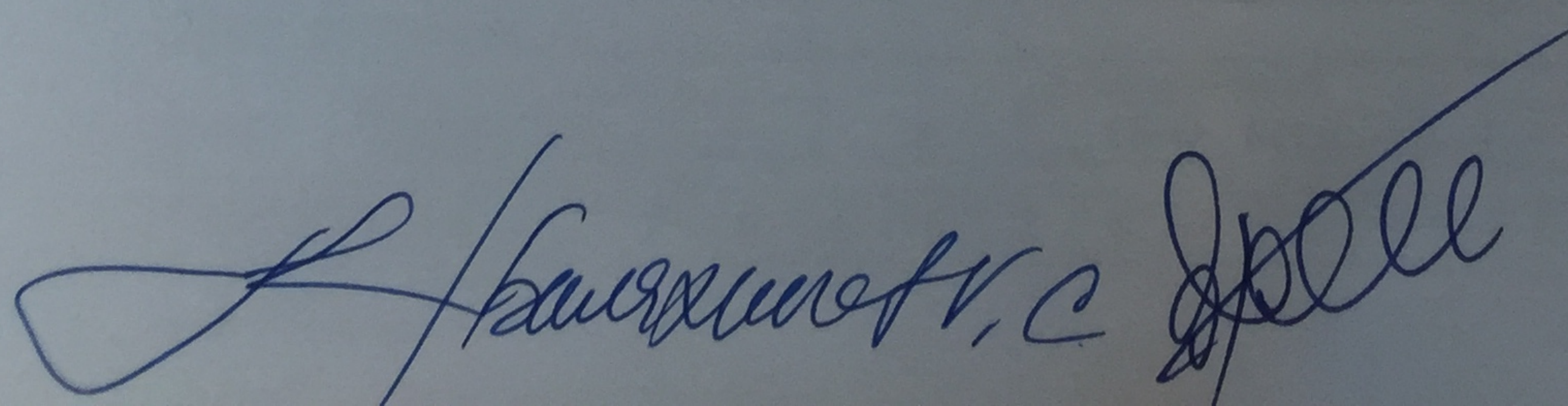

(Подпись)

Любас
Александр Николаевич
(Ф.И.О. полностью)

Главный специалист отдела
памятников декоративно-
прикладного искусства
(должность, наименование организации)


(Подпись)

Крупникова-Балашова
Екатерина Львовна
(Ф.И.О. полностью)



Приложение №7

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2025, поступившего на рассмотрение 21.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005	
Кадастровый номер:	78:40:0020553:2030
Номер кадастрового квартала:	78:40:0020553
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2019

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Рубакина, участок 25
Площадь:	706 +/- 1
Кадастровая стоимость, руб.:	6080189.41
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0020553:2004, 78:40:0000000:4745
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	бытовое обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Володичев Алексей Викторович, дата завершения кадастровых работ: 26.06.2019
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

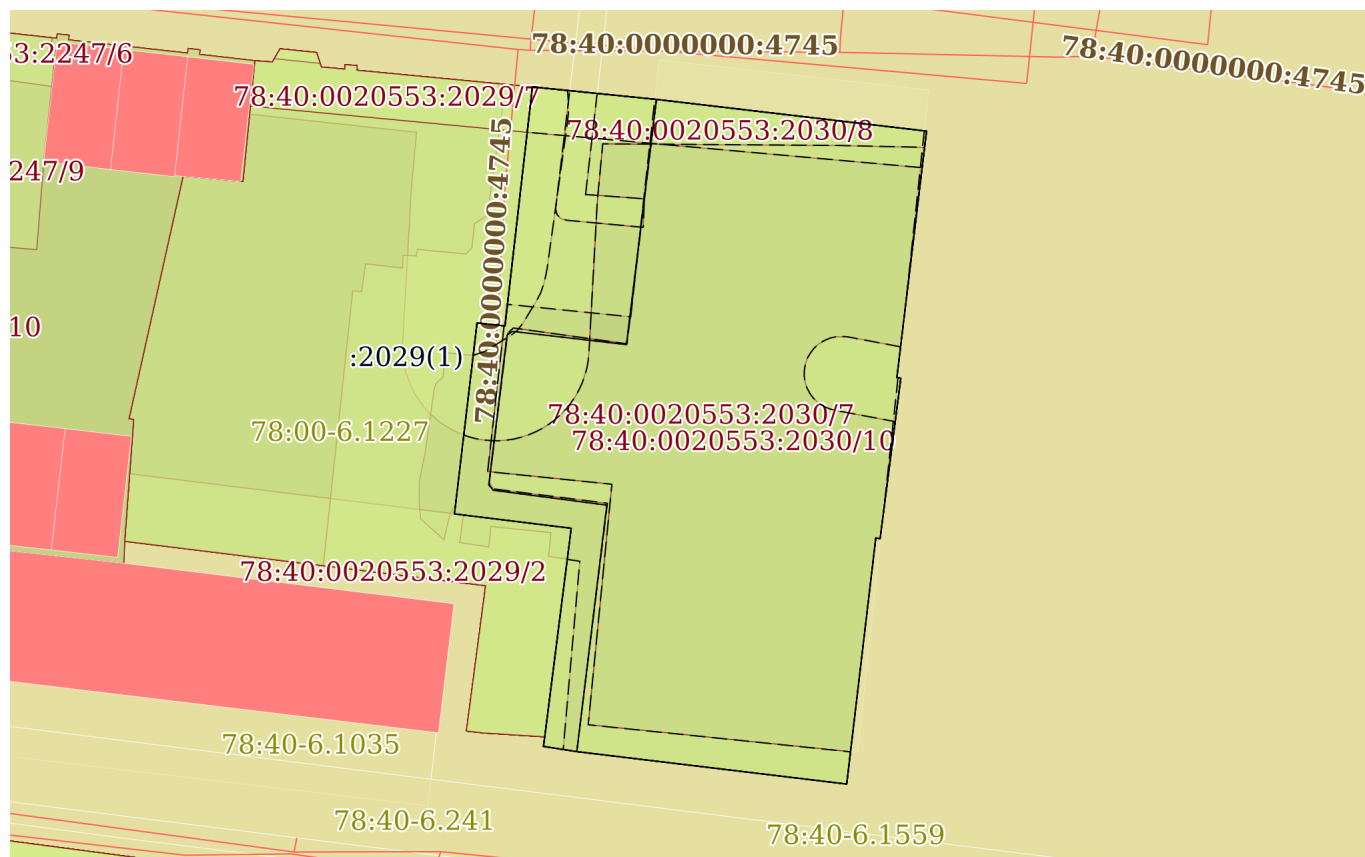
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37			
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0020553:2030-78/034/2019-1 08.07.2019 11:26:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:



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

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальн ая	конечн ая					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	6°32.5´	12.9	данные отсутствуют	78:40:0020553:2029(1)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	95°45.2´	6.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	96°41.8´	14.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	186°51.5´	13.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	98°7.8´	0.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	187°20.8´	8.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	279°52.0´	0.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	186°44.4´	13.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	276°51.4´	14.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	278°53.4´	1.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	7°48.9´	0.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	7°13.9´	11.28	данные отсутствуют	78:40:0020553:2029(1)	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	277°0.7´	6.31	данные отсутствуют	78:40:0020553:2029(1)	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	6°44.3´	10.31	данные отсутствуют	78:40:0020553:2029(1)	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.1	96°5.3´	1.51	данные отсутствуют	78:40:0020553:2029(1)	адрес отсутствует

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92067.66	83229.41	-	0.01
2	92080.48	83230.88	-	0.01
3	92079.81	83237.53	-	0.01
4	92078.11	83252.01	-	0.01
5	92064.89	83250.42	-	0.01
6	92064.86	83250.63	-	0.01
7	92056.25	83249.52	-	0.01
8	92056.29	83249.29	-	0.01
9	92043.09	83247.73	-	0.01
10	92044.83	83233.26	-	0.01
11	92045.11	83231.47	-	0.01
12	92045.62	83231.54	-	0.01
13	92056.81	83232.96	-	0.01
14	92057.58	83226.7	-	0.01
15	92067.82	83227.91	-	0.01
1	92067.66	83229.41	-	0.01

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/1	
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/2	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

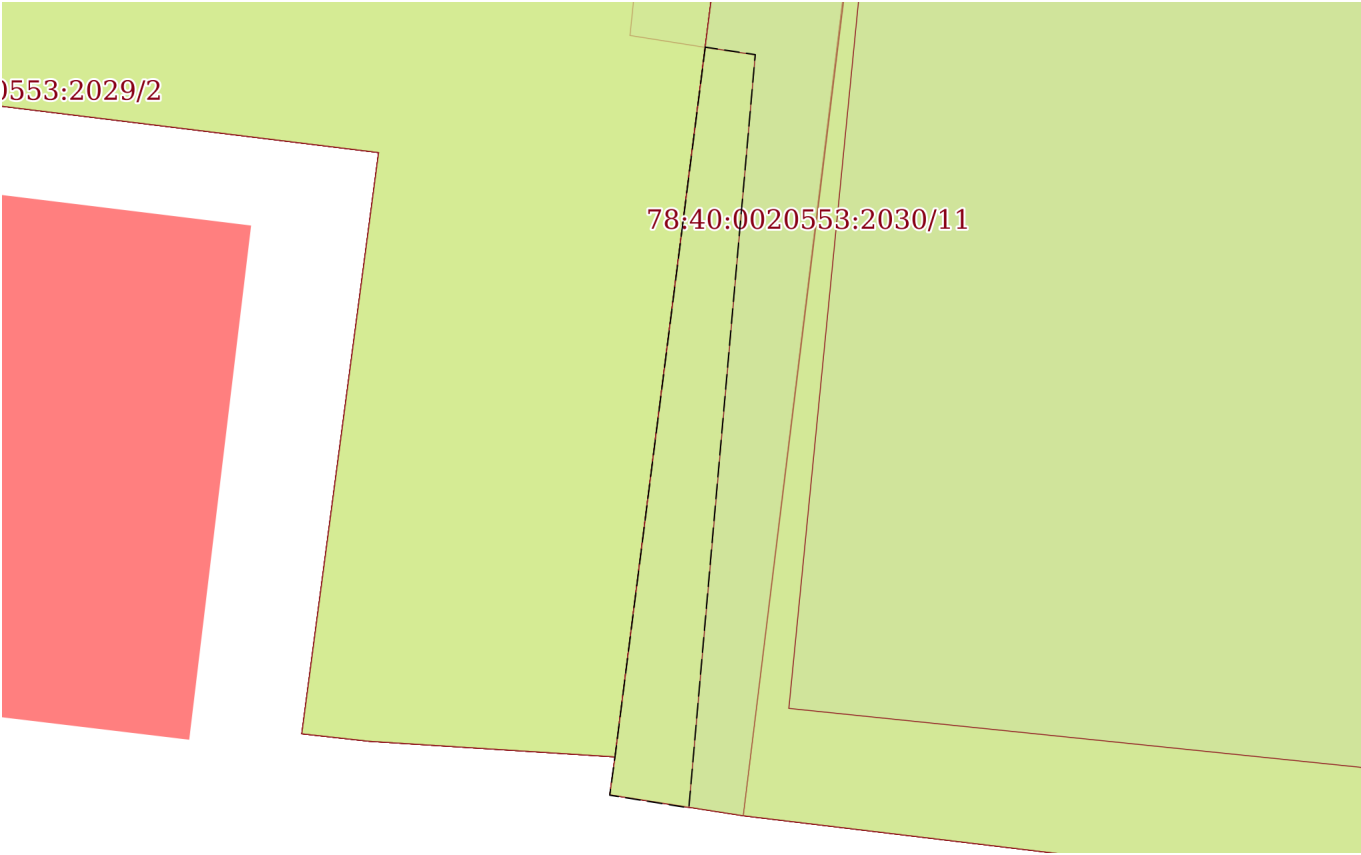
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

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

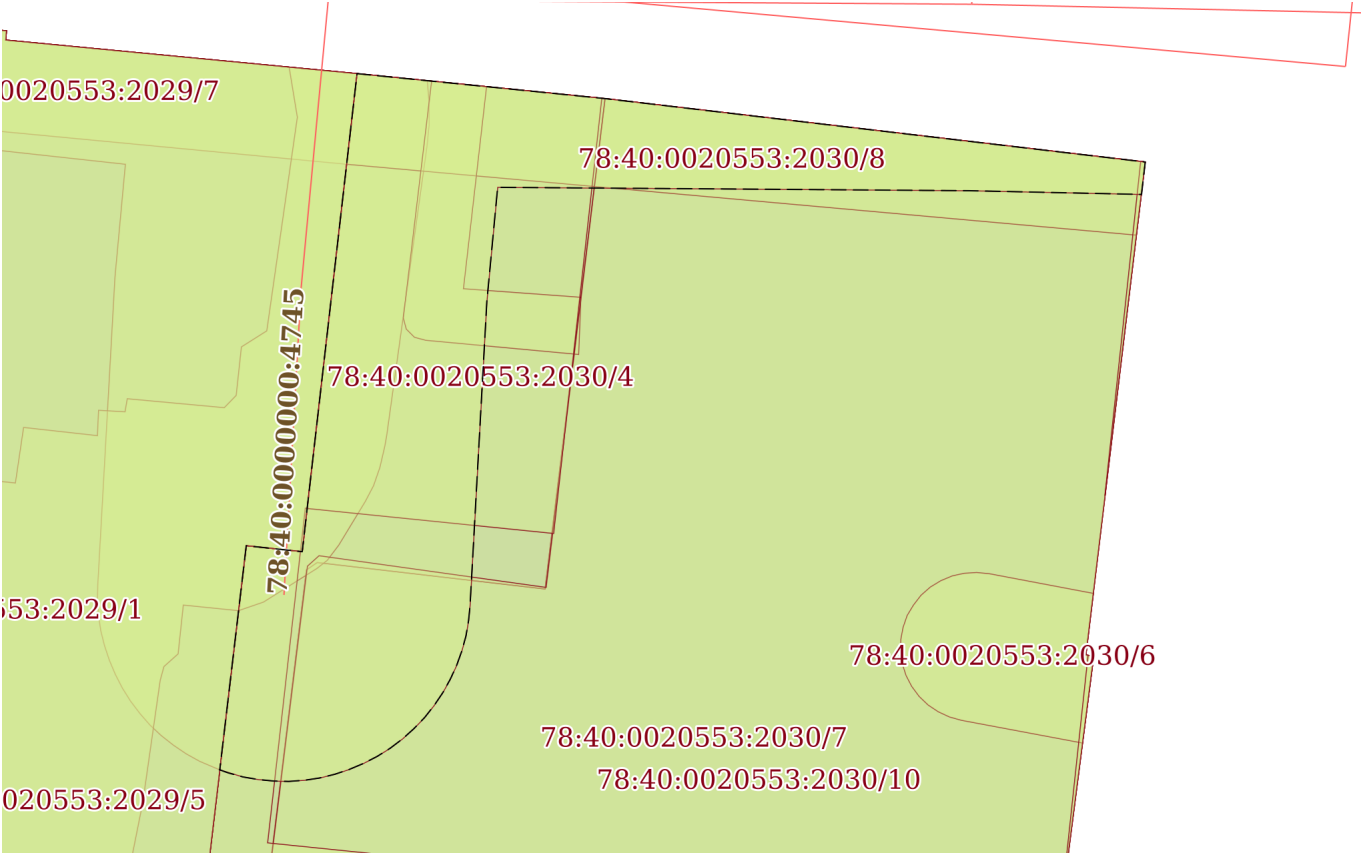
полное наименование должности

инициалы, фамилия

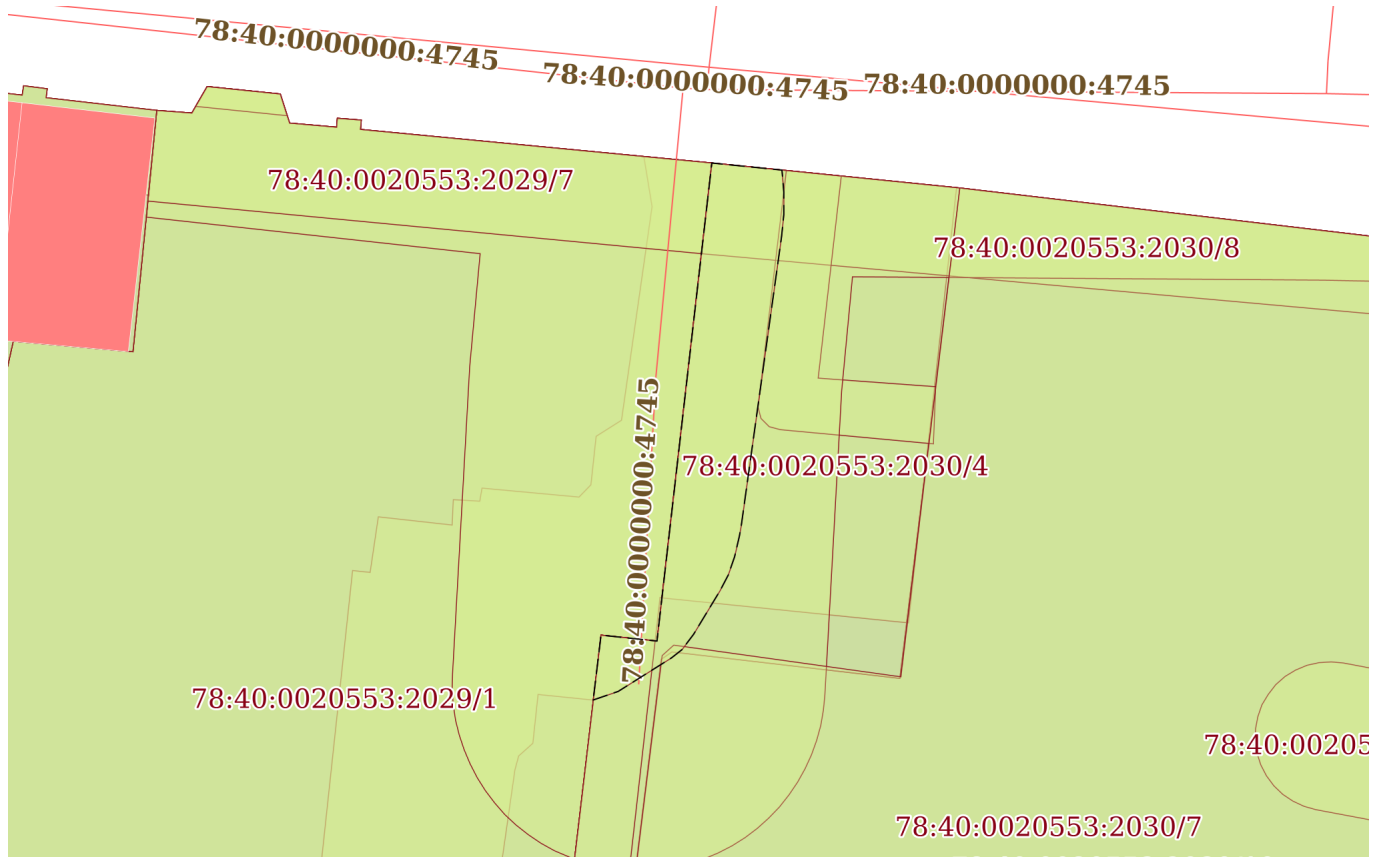
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/3	
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

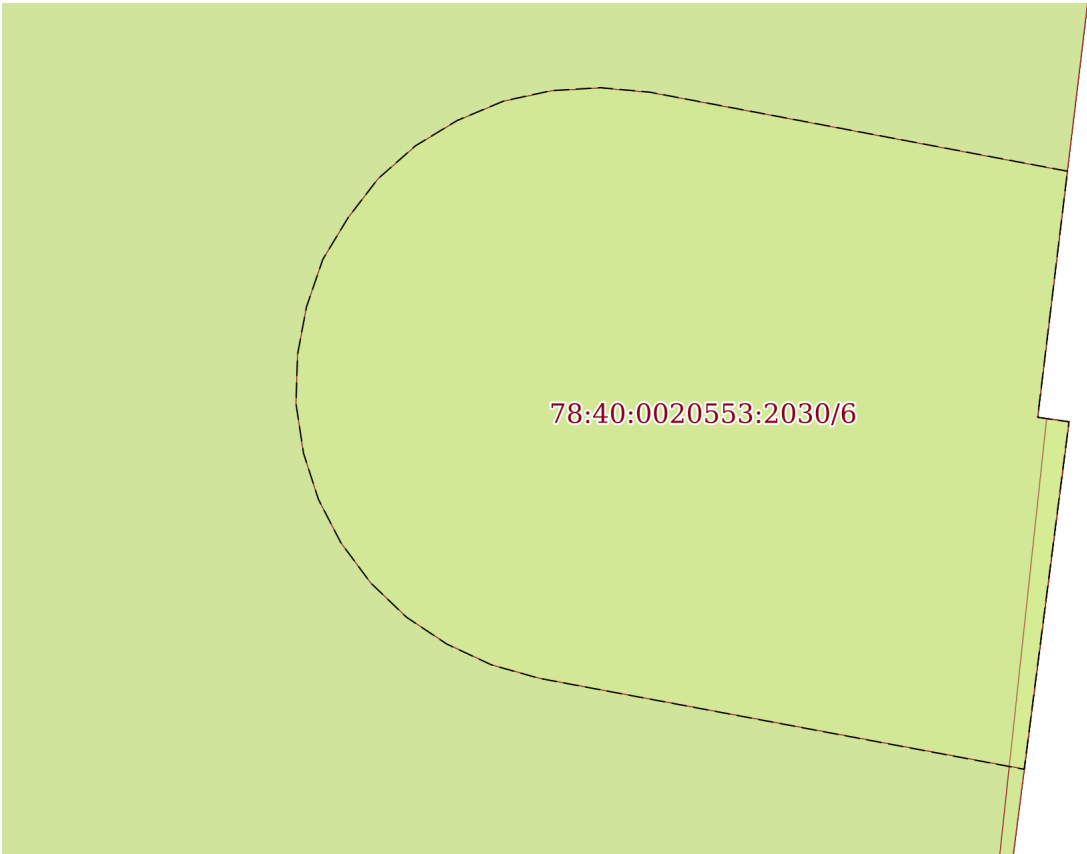
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/4	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

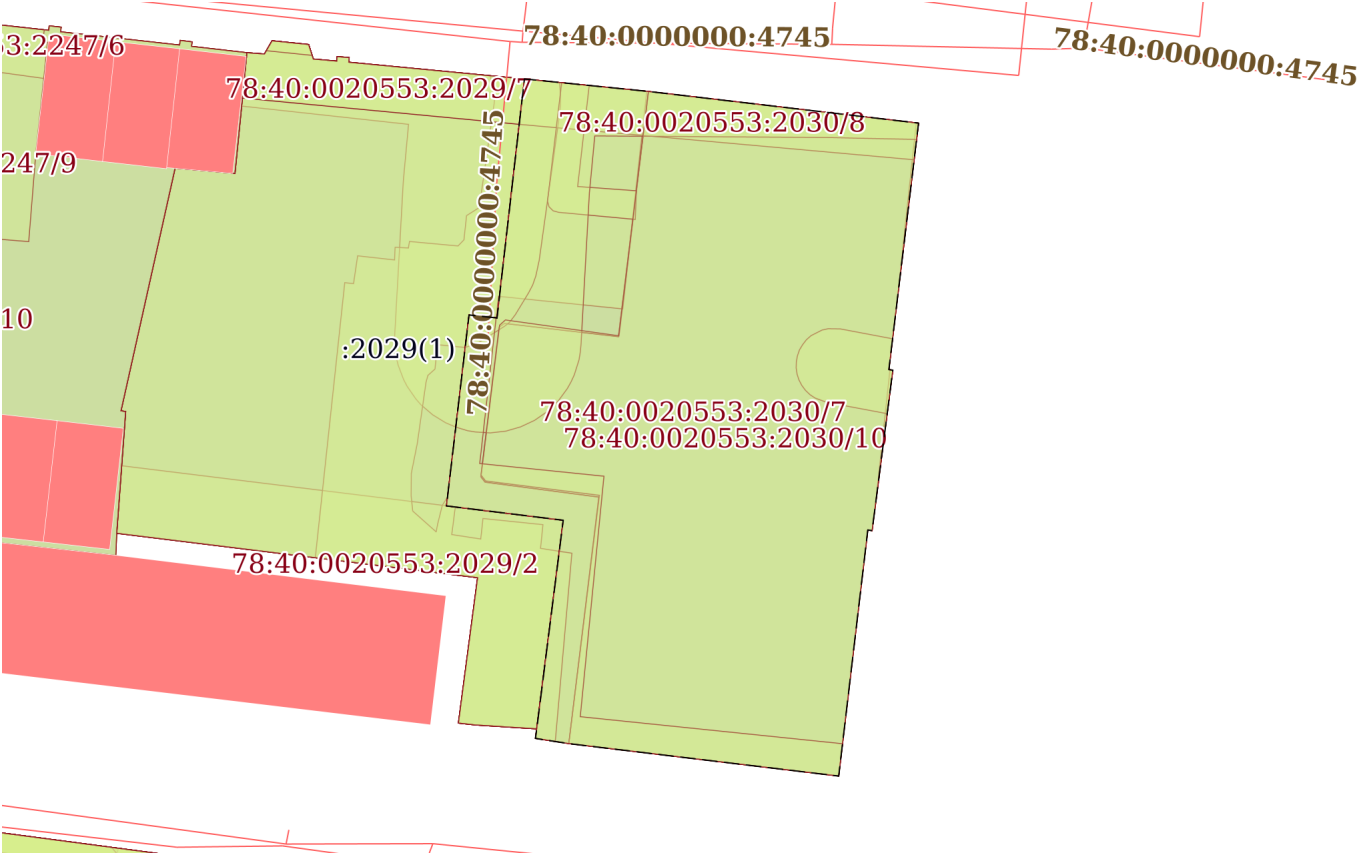
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/5	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/6	
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

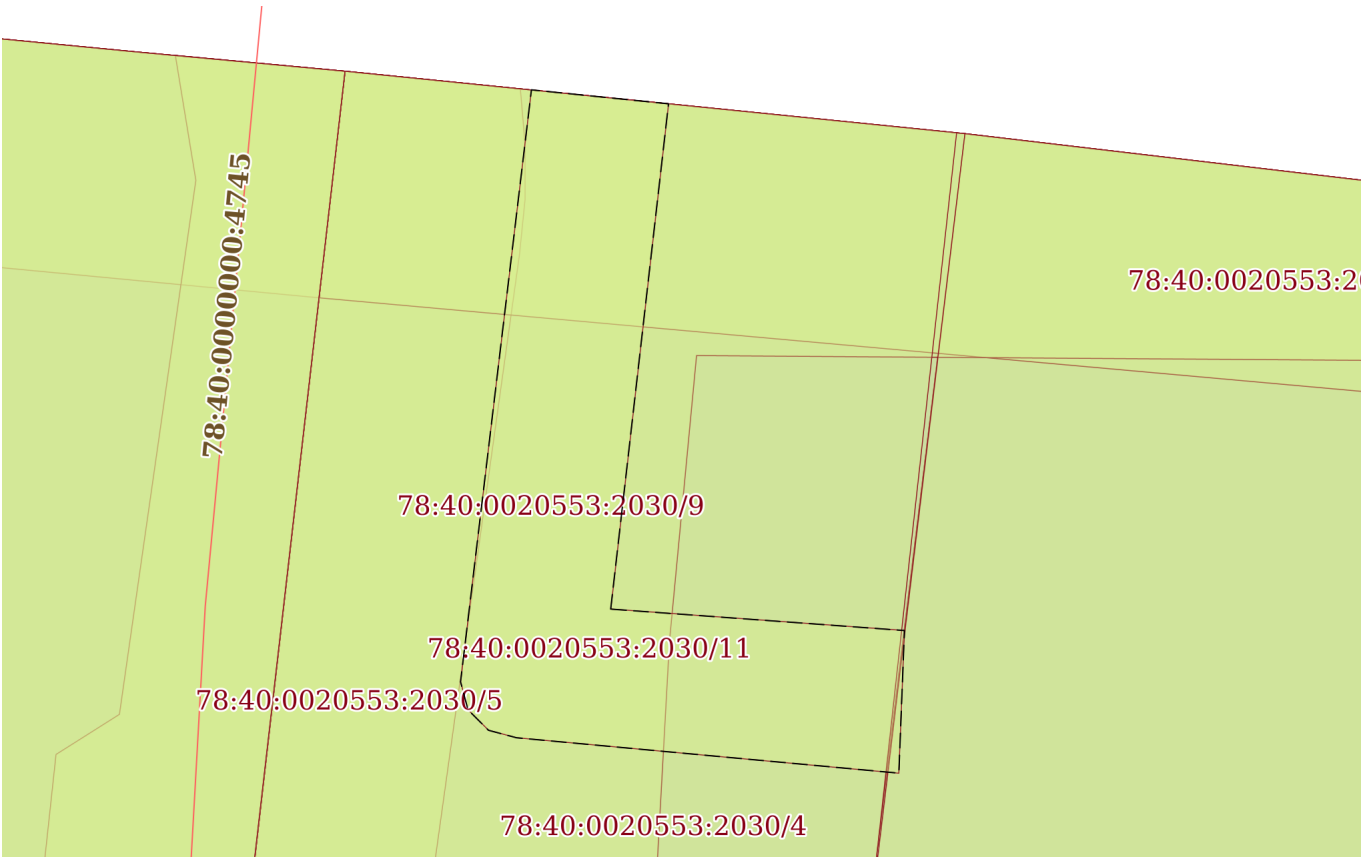
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/7	
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/8	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

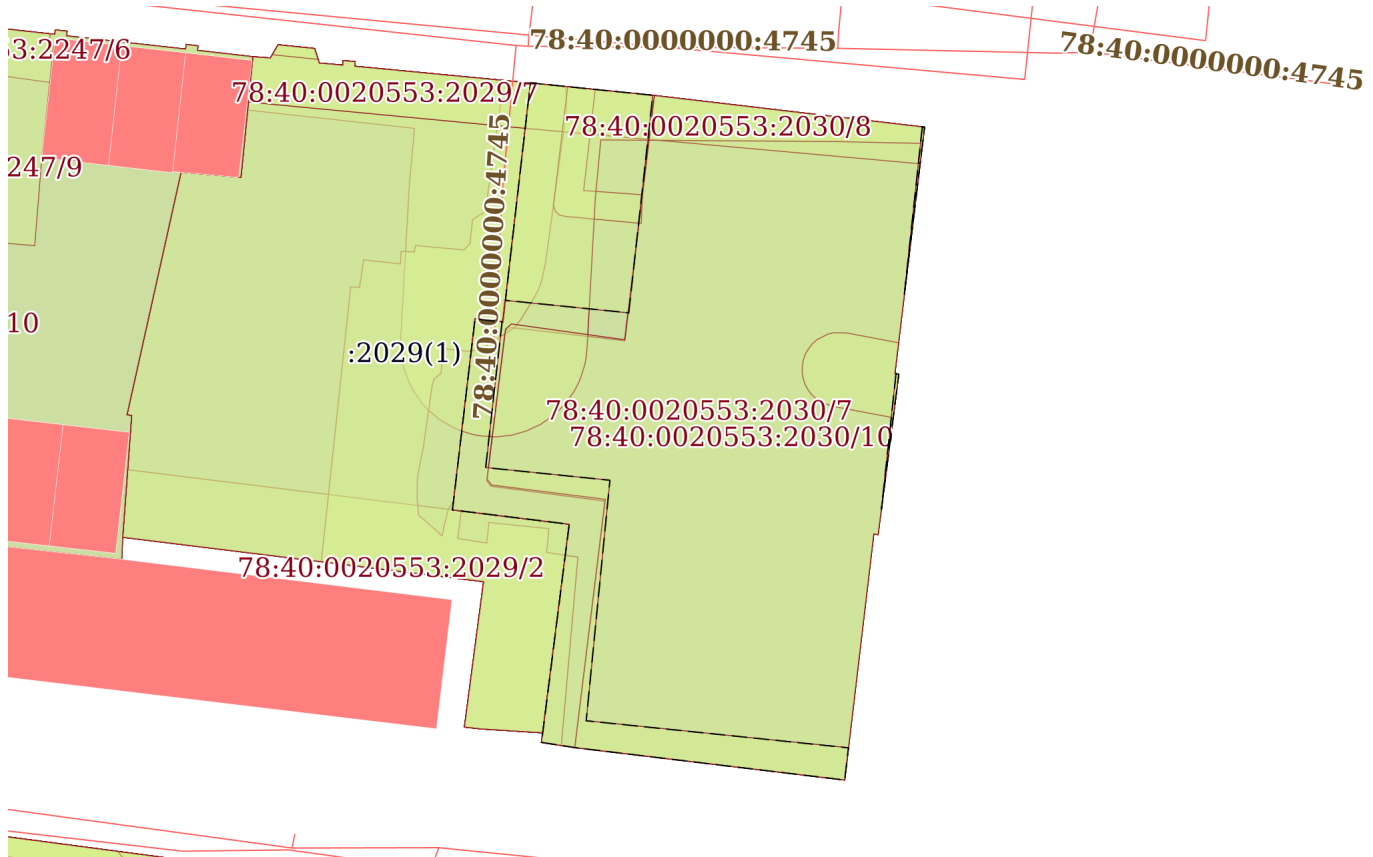
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/9	
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/10	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4	Всего листов раздела 4: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/11	
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 4	
		Всего разделов: 8	
		Всего листов выписки: 37	
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:40:0020553:2030/1	571	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия	
78:40:0020553:2030/2	135	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Единая охрannая зона	
78:40:0020553:2030/3	9	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охрannая зона тепловых сетей	
78:40:0020553:2030/4	118	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охрannая зона водопроводных сетей	
78:40:0020553:2030/5	26	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охрannая зона тепловых сетей	
78:40:0020553:2030/6	19	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охрannая зона сетей связи и сооружений связи	
78:40:0020553:2030/7	706	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта	
78:40:0020553:2030/8	48	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охрannая зона канализационных сетей	
78:40:0020553:2030/9	15	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с гл. 3 п.8 п.п. б, в, г, д; п.10, п.п. а, б, в, г, ж, и; п. 11, п.п. а, б, в; Постановления "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон " № 160 от 24.02.2009г.: 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства,	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	

в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
		кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 78:40-6.1336; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4 кв от ТП 566 ул. Нижняя; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
78:40:0020553:2030/10	571	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 11.04.2024 № 476-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.; Реестровый номер границы: 78:40-8.316; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом"	
78:40:0020553:2030/11	159	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1227; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
	Санкт-Петербурга (ОЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92044.83	83233.26	-	0.01
2	92058.05	83234.87	-	0.01
3	92058.85	83228.77	-	0.01
4	92059.14	83228.54	-	0.01
5	92067.17	83229.52	-	0.01
6	92067.37	83229.81	-	0.01
7	92066.66	83235.92	-	0.01
8	92079.81	83237.53	-	0.01
9	92078.11	83252.01	-	0.01
10	92064.89	83250.42	-	0.01
11	92064.86	83250.63	-	0.01
12	92056.25	83249.52	-	0.01
13	92056.29	83249.29	-	0.01
14	92043.09	83247.73	-	0.01
1	92044.83	83233.26	-	0.01

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92080.48	83230.88	-	0.01
2	92079.81	83237.53	-	0.01
3	92066.66	83235.92	-	0.01
4	92067.37	83229.81	-	0.01
5	92067.17	83229.52	-	0.01
6	92059.14	83228.54	-	0.01
7	92058.85	83228.77	-	0.01
8	92058.05	83234.87	-	0.01
9	92044.83	83233.26	-	0.01
10	92045.11	83231.47	-	0.01
11	92045.62	83231.54	-	0.01
12	92056.81	83232.96	-	0.01
13	92057.58	83226.7	-	0.01
14	92067.82	83227.91	-	0.01
15	92067.66	83229.41	-	0.01
1	92080.48	83230.88	-	0.01

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:			78:40:0020553:2030	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92055.14	83232.75	-	0.01
2	92055.04	83233.42	-	0.01
3	92048.71	83232.86	-	0.01
4	92044.94	83232.53	-	0.01
5	92045.11	83231.47	-	0.01
6	92045.62	83231.54	-	0.01
1	92055.14	83232.75	-	0.01

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92061.81	83227.2	-	0.01
2	92067.82	83227.91	-	0.01
3	92067.66	83229.41	-	0.01
4	92080.48	83230.88	-	0.01
5	92079.81	83237.53	-	0.01
6	92078.11	83252.01	-	0.01
7	92077.24	83251.91	-	0.01
8	92077.34	83247.28	-	0.01
9	92077.43	83234.65	-	0.01
10	92074.37	83234.36	-	0.01
11	92066.22	83233.91	-	0.01
12	92065.81	83233.87	-	0.01
13	92065.4	83233.8	-	0.01
14	92065	83233.69	-	0.01
15	92064.61	83233.55	-	0.01
16	92064.24	83233.38	-	0.01
17	92063.88	83233.18	-	0.01
18	92063.54	83232.95	-	0.01
19	92063.21	83232.69	-	0.01
20	92062.91	83232.4	-	0.01
21	92062.64	83232.1	-	0.01
22	92062.39	83231.77	-	0.01
23	92062.17	83231.42	-	0.01
24	92061.98	83231.05	-	0.01

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:			78:40:0020553:2030	
1	2	3	4	5
25	92061.82	83230.67	-	0.01
26	92061.69	83230.28	-	0.01
27	92061.59	83229.87	-	0.01
28	92061.53	83229.47	-	0.01
29	92061.5	83229.05	-	0.01
30	92061.51	83228.64	-	0.01
31	92061.55	83228.23	-	0.01
32	92061.62	83227.82	-	0.01
33	92061.73	83227.42	-	0.01
1	92061.81	83227.2	-	0.01

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/5				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92066.08	83227.7	-	0.01
2	92067.82	83227.91	-	0.01
3	92067.66	83229.41	-	0.01
4	92080.48	83230.88	-	0.01
5	92080.29	83232.76	-	0.01
6	92079.7	83232.81	-	0.01
7	92079.1	83232.81	-	0.01
8	92078.51	83232.75	-	0.01
9	92070.76	83231.67	-	0.01
10	92070.48	83231.62	-	0.01
11	92069.92	83231.49	-	0.01
12	92069.43	83231.32	-	0.01
13	92069.01	83231.1	-	0.01
14	92067.84	83230.39	-	0.01
15	92067.43	83230.08	-	0.01
16	92067.21	83229.8	-	0.01
17	92066.31	83228.37	-	0.01
1	92066.08	83227.7	-	0.01

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/6			
Система координат СК-1964			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92066.54	83250.62	-	0.01
2	92064.89	83250.42	-	0.01
3	92064.86	83250.63	-	0.01
4	92062.53	83250.33	-	0.01
5	92063.14	83247.08	-	0.01
6	92063.23	83246.76	-	0.01
7	92063.37	83246.46	-	0.01
8	92063.55	83246.19	-	0.01
9	92063.78	83245.95	-	0.01
10	92064.05	83245.75	-	0.01
11	92064.34	83245.6	-	0.01
12	92064.65	83245.5	-	0.01
13	92064.98	83245.45	-	0.01
14	92065.31	83245.46	-	0.01
15	92065.63	83245.52	-	0.01
16	92065.95	83245.63	-	0.01
17	92066.23	83245.8	-	0.01
18	92066.49	83246	-	0.01
19	92066.71	83246.25	-	0.01
20	92066.88	83246.53	-	0.01
21	92067.01	83246.84	-	0.01
22	92067.08	83247.16	-	0.01
23	92067.1	83247.49	-	0.01
24	92067.07	83247.82	-	0.01

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:			78:40:0020553:2030	
1	2	3	4	5
1	92066.54	83250.62	-	0.01

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/7				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92067.66	83229.41	-	0.01
2	92080.48	83230.88	-	0.01
3	92079.81	83237.53	-	0.01
4	92078.11	83252.01	-	0.01
5	92064.89	83250.42	-	0.01
6	92064.86	83250.63	-	0.01
7	92056.25	83249.52	-	0.01
8	92056.29	83249.29	-	0.01
9	92043.09	83247.73	-	0.01
10	92044.83	83233.26	-	0.01
11	92045.11	83231.47	-	0.01
12	92045.62	83231.54	-	0.01
13	92056.81	83232.96	-	0.01
14	92057.58	83226.7	-	0.01
15	92067.82	83227.91	-	0.01
1	92067.66	83229.41	-	0.01

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:			78:40:0020553:2030	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/8				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92076.15	83251.77	-	0.01
2	92078.05	83230.6	-	0.01
3	92080.48	83230.88	-	0.01
4	92079.81	83237.53	-	0.01
5	92078.11	83252.01	-	0.01
1	92076.15	83251.77	-	0.01



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 14		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 37				
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005				
Кадастровый номер:			78:40:0020553:2030	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/9				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92074.71	83233.73	-	-
2	92074.48	83236.88	-	-
3	92072.95	83236.82	-	-
4	92073.33	83232.72	-	-
5	92073.41	83232.42	-	-
6	92073.63	83232.2	-	-
7	92073.93	83232.12	-	-
8	92080.28	83232.88	-	-
9	92080.13	83234.35	-	-
1	92074.71	83233.73	-	-

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/10				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92079.81	83237.53	-	-
2	92078.11	83252.01	-	-
3	92064.89	83250.42	-	-
4	92064.86	83250.63	-	-
5	92056.25	83249.52	-	-
6	92056.29	83249.29	-	-
7	92043.09	83247.73	-	-
8	92044.83	83233.26	-	-
9	92058.15	83234.9	-	-
10	92058.92	83228.8	-	-
11	92059.23	83228.56	-	-
12	92067.27	83229.55	-	-
13	92067.55	83229.86	-	-
14	92066.7	83235.95	-	-
15	92079.81	83237.53	-	-

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 13 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
-----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2030

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:40:0020553:2030/11

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92045.11	83231.47	-	-
2	92045.62	83231.54	-	-
3	92056.81	83232.96	-	-
4	92057.58	83226.7	-	-
5	92067.82	83227.91	-	-
6	92067.67	83229.36	-	-
7	92059.85	83228.48	-	-
8	92059.17	83235.14	-	-
9	92046.27	83233.87	-	-
10	92044.82	83247.93	-	-
11	92043.09	83247.73	-	-
12	92044.83	83233.26	-	-
13	92045.11	83231.47	-	-
1	92064.88	83250.48	-	-
2	92064.86	83250.63	-	-
3	92057.61	83249.7	-	-
4	92064.88	83250.48	-	-
1	92078.12	83251.89	-	-
2	92078.11	83252.01	-	-
3	92069.16	83250.93	-	-
4	92078.12	83251.89	-	-
1	92068.15	83236.15	-	-
2	92068.82	83229.54	-	-
3	92080.48	83230.88	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 37
21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2030	
1	2	3	4
4	92079.82	83237.44	-
5	92068.15	83236.15	-

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



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.08.2025, поступившего на рассмотрение 25.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2004	

Номер кадастрового квартала:	78:40:0020553
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:20553:0:8
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, улица Рубакина, дом 2/5, литера А
Площадь, м2:	1240.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	34688433.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0020553:2030
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0020553:2013, 78:40:0020553:2014, 78:40:0020553:2015, 78:40:0020553:2016, 78:40:0020553:2017
Виды разрешенного 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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2004	
Получатель выписки:		Метельков Николай Константинович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Магина Александра Зиновьевича	

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2004	

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 78-78-05/024/2012-282 04.09.2012 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга, выдан 15.02.2012, Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
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:		23.06.2023 15:13:48
	номер государственной регистрации:		78:40:0020553:2004-78/011/2023-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.06.2023 на 10 лет с подписания
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Магин Александр Зиновьевич, 15.04.1972, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 040-585-124 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 17 №757660, выдан 22.04.2017, ТП № 139 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 23-A005614, выдан 16.06.2023, дата государственной регистрации: 23.06.2023, номер государственной регистрации: 78:40:0020553:2004-78/011/2023-12 Уведомление об утверждении охранного обязательства к договору аренды от 16 июня 2023 г. № 23-A005614, № 04-28-17380/24-0-0, выдан 02.08.2024

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13

28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994

Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	04.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-05/024/2012-282	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов, № 608, выдан 16.07.1990 Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, № 265-об/24, выдан 28.06.2024 Охранное обязательство, выдан 28.06.2024	
	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 13		
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994		
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2004
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

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

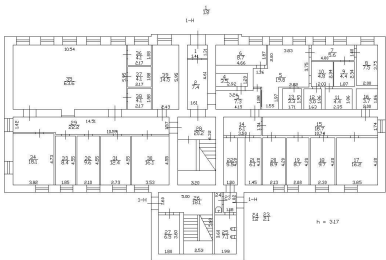
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер:		78:40:0020553:2004	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

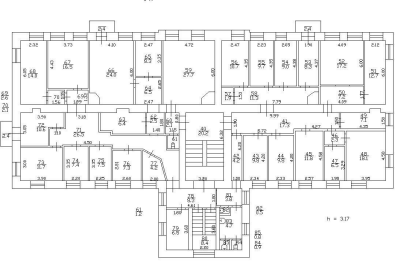
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 1	
План 1 этажа  Масштаб 1			

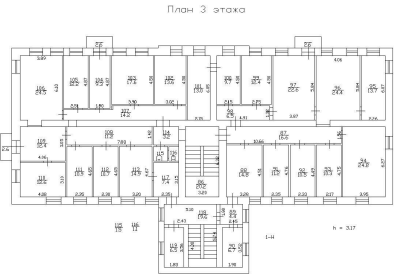
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 2	

План 2 этажа 	
Масштаб 1	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей):	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 1	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 2	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994			
Кадастровый номер: 78:40:0020553:2004		Номер этажа (этажей): 3	

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

Приложение №8

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

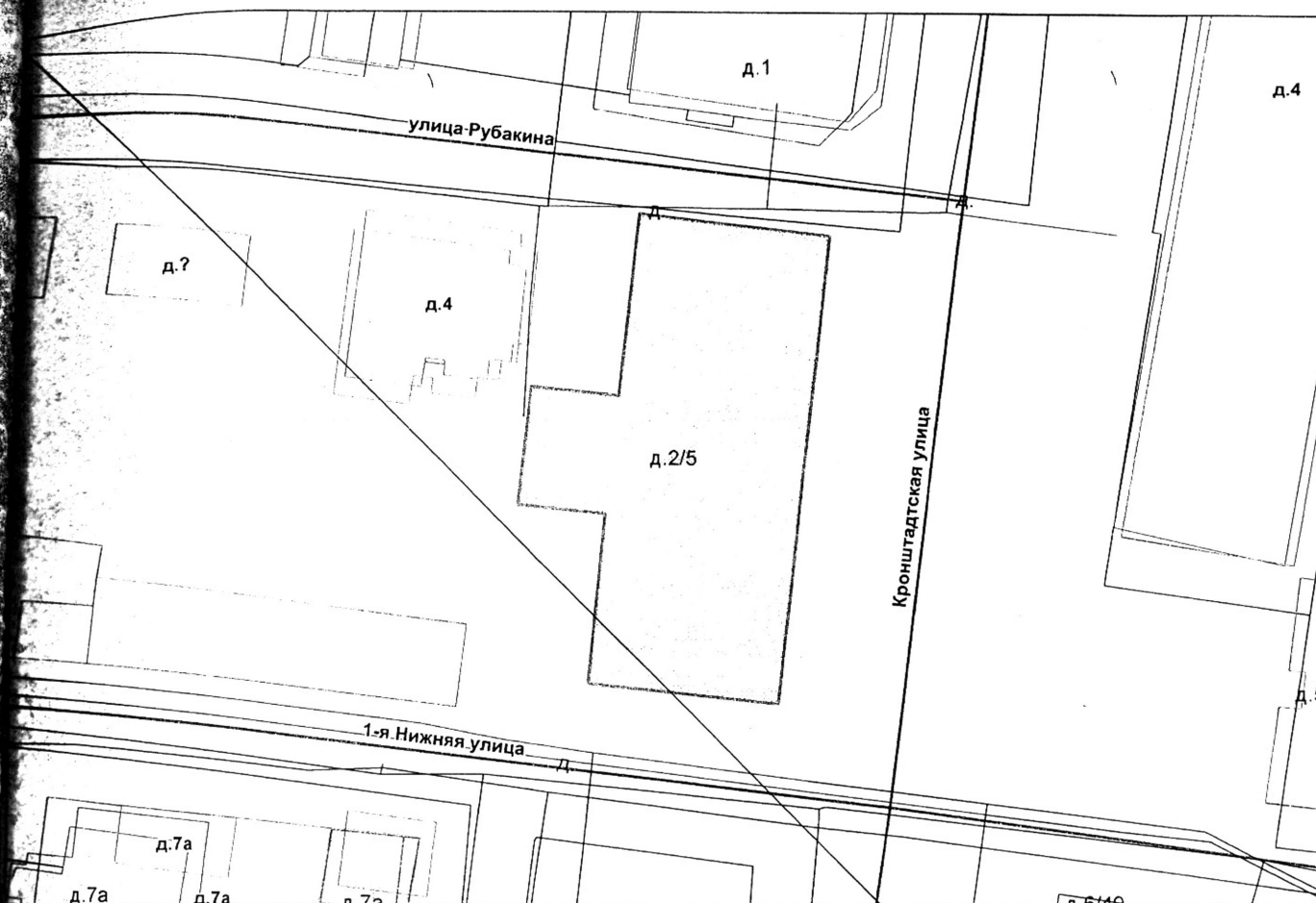
Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Нежилое здание
район	Петродворцовый
город	Санкт-Петербург, город Ломоносов
улица (пер.)	улица Рубакина, дом 2/5, литера А

Квартал № **20553**
Инвентарный № **12/01ЛМ-1646**

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

1. Регистрация права собственности

реестровый №

Фонд

[illegible]

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		571					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

		1240.8	Водопровод
		1240.8	Канализация
		-	от ТЭЦ
		1240.8	от групповой котельной
		-	от собственной котельной
		-	от АГВ
		-	печное
		-	Централизованное горячее водоснабжение
		-	с централиз. горячим водоснабжением
		-	с газовыми колонками
		-	с дровяными колонками
		-	централизованное
		-	жидким газом
		1240.8	Электроснабжение
		-	лифты - шт.
		-	пассажирские
		-	грузовые
		1240.8	Общая площадь, кв.м

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование Прочее

Количество мест (мощность) _____

а) Общая площадь 1240.8 кв.м

6)

B)

 $\Gamma)$

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А
Группа капитальности: I

Год постройки: до 1917
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 3
простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины, сколы, осадка	6		6	40	2.40
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные штукатурка, окраска	трещины состояние хорошее	26 6		26 6	45 5	11.7 0.3
	б. Перегородки	кирпичные					0	
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное	трещины, сколы	8		8	40	3.20
		надподвальное						
4	Крыша	металлическая	удовлетворительное	11		11	30	3.30
5	Полы	Линолеумные; из керамической плитки; ламинат	состояние хорошее	9		9	5	0.45
6	Оконные	двойные створные; из металлопластика					0	
	Дверные	филенчатые, окрашены	состояние хорошее	10		10	5	0.50
7	Внутренняя отделка	оклейка обоями; окраска; штукатурка, отделка плиткой	состояние хорошее				0	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	от групповой (квартирной) котельной на газе	состояние хорошее	19		19	10	1.90
	Отопление	от городской центральной сети					0	
	Водопровод	сброс в городскую сеть					0	
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванны						0	
	Электроосвещение	открытая проводка; скрытая проводка					0	
	Радио	скрытая проводка					0	
	Телефон	скрытая проводка					0	
	Вентиляция	естественная						
	Лифт							
	Сигнализация							
	Электроплиты							
	Телевидение							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Смотровая яма							
9	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы железобетонные по стальным косякам; балконы	состояние хорошее	5		5	15	0.75
			Итого	100.0		100.0		24.50

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{24.50 \times 100}{100.0} = 25.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа Число этажей:

Год постройки:
 Вид внутренней отделки:

Категория:
 Группа капитальности:

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен % износа на уд. вес констр. элем.
2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
2	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы			Итого	100		100	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{x \cdot 100}{100} = \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение	28	90 а	куб. м	24.90	1.00								1.00	24.9	5938	147856	25	110892
																Всего:	147856		110892
Стоимость в ценах 2016 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	21875295		1640647

XI. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

ХII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

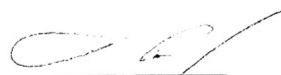
ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

ХIV. Общая стоимость (в руб.)

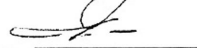
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	147856	110892					147856	110892
2016	21875295	16406471					21875295	16406471

« 07 » октября 2016 г. Исполнил



(Иванова О.Е.)

« 08 » октября 2016 г. Проверил



(Граевская О.С.)

« 09 » октября 2016 г. Начальник филиала ГУП
«ГУИОН»
ПИБ Красносельского и
Петродворцового районов



(Ж.А. Алекса)

ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

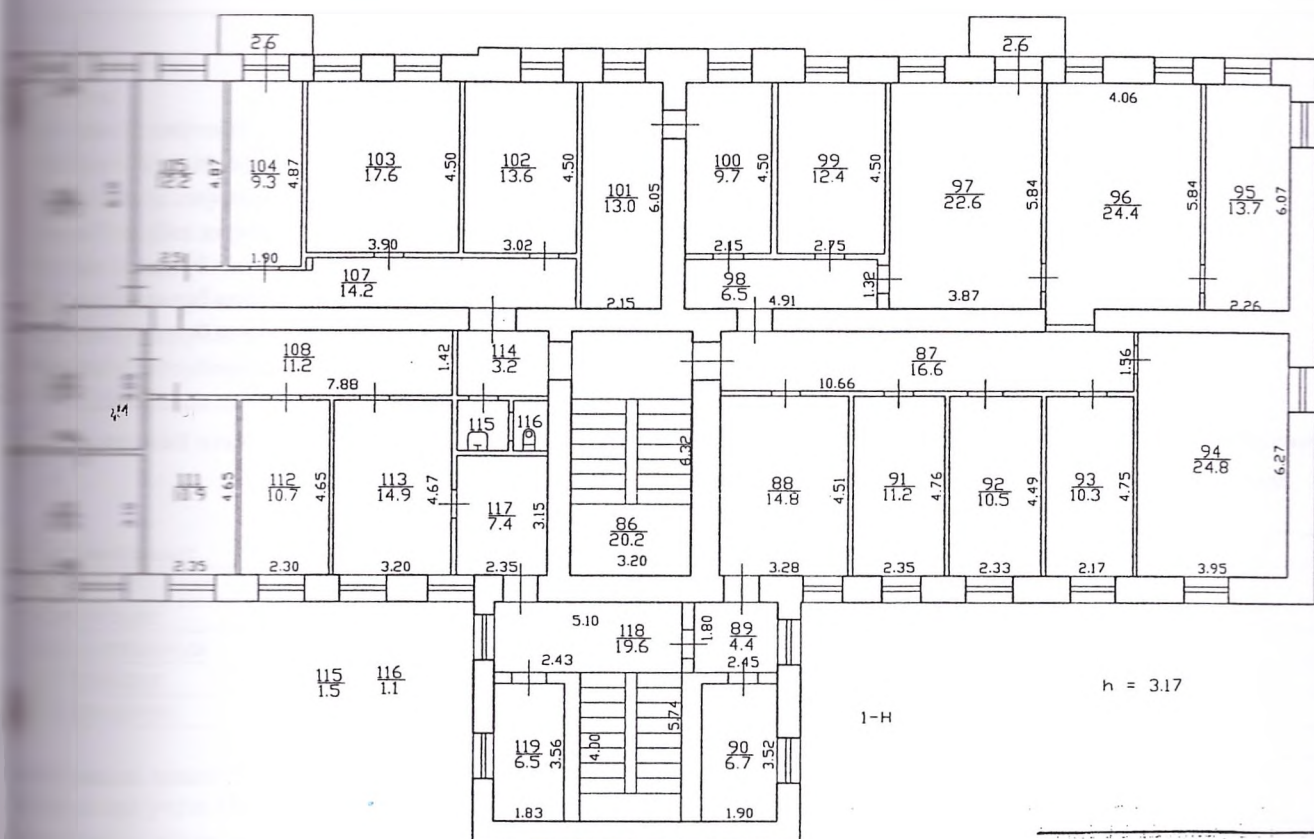
Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

14

антиматерию

151

План 3 этажа



отсутствует

31 10 12

Филиал ГУП "ГУИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района		Инв. № 01/ММ-1646
Лист № 3	г. Ломоносов, улица Рыбакина, дом 245, литера А План 3 этажа	Масштаб 1:200
Дата 31.10.2012	Исполнил Инженер	Подпись Григорьевская О.О.
	Проверил Руководитель филиала	Иваненко И.В.
	Начальник филиала	Рыбалкина Л.Г.

Приложение №9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Копии договоров с экспертами

Договор №1

НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

04 июня 2025 г.

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ») в лице генерального директора Стасьевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный эксперт Каргинов Марат Дмитриевич (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 04 июня 2025 г. по 15 сентября 2025 г.

Срок действия договора 31 декабря 2025 г.

2. Стоимость работы и порядок расчетов.

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. Обязательства сторон.

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.2. *Эксперт обязуется:*

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории

и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"

Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н

ИНН: 7814484762, КПП: 781401001

ОГРН: 1109847013396, ОКПО: 69197832

Расчетный счет:

40702810632470000768

Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044030786

Корр. счет: 30101810600000000786

«Эксперт»:

Каргинов Марат Дмитриевич

Паспорт 4099 351263, выдан 60 о/м Василеостровского района г. Санкт-Петербурга 21.03.2000 г

ИНН 780404212613; СНИЛС 046-592-917-92;

Генеральный директор



Е.И. Сташевская

М.Д. Каргинов

ДОГОВОР №2

НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

04 июня 2025 г.

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ») в лице генерального директора Сташевской Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный эксперт Гусева Алла Николаевна (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 03 июня 2025 г. №1003), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 04 июня 2025 г. по 15 сентября 2025 г.

Срок действия договора 31 декабря 2025 г.

2. Стоимость работы и порядок расчетов.

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. Обязательства сторон.

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. Эксперт обязуется:

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"

Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н

ИНН: 7814484762, КПП: 781401001

ОГРН: 1109847013396, ОКПО: 69197832

Расчетный счет:

40702810632470000768

Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044030786

Корр. счет: 30101810600000000786

«Эксперт»:

Гусева Алла Николаевна

паспорт 2804454558, выдан 12.11.2004 г

Лесным ОВД Тверской области

Адрес: г. Тверь ул. Хромова, д.9, кв.44

ИНН 695205898772

Номер карты пенсионного страхования 024-377-160-39

Банк-получатель ВТБ 24 (ПАО) 101000, Москва,

ул. Мясницкая, 35

ИНН 7710353606

БИК 044525716

К\с 30101810100000000716

Генеральный директор



Е.И. Сташевская

А.Н. Гусева

Договор №3

НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

04 июня 2025 г.

ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (далее - ООО «СПКБ») в лице генерального директора Сташевской Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и аттестованный эксперт Тягунова Елена Анатольевна (аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 июня 2025 г. №1102), именуемый в дальнейшем «Эксперт» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.2. Срок выполнения работы: с 04 июня 2025 г. по 15 сентября 2025 г.

Срок действия договора 31 декабря 2025 г.

2. Стоимость работы и порядок расчетов.

2.1. Стоимость работ по настоящему Договору определяется соглашением о договорной цене.

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

3. Порядок сдачи-приемки выполненной работы.

3.1. В соответствии с пп. 18, 22 и 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде, подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в формате переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. Обязательства сторон.

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу и оплатить Эксперту установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Эксперту содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Эксперт обязуется:*

4.2.1. Соблюдать принципы и порядок проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

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

4.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

4.2.5. Соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы и сдать результат работы Заказчику по акту выполненных работ;

4.2.6. Информировать орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

4.3. Заказчик обязуется: принимать результат работы по акту выполненных работ и оплачивать его согласно условиям договора.

4.4. Эксперт имеет право: на своевременную и в полном объеме оплату выполненных по договору работ.

5. Заключительные положения.

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«Заказчик»:

ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"

Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург г, Фермское ш, дом № 32, квартира 88Н

ИНН: 7814484762, КПП: 781401001

ОГРН: 1109847013396, ОКПО: 69197832

Расчетный счет:

40702810632470000768

Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044030786

Корр. счет: 30101810600000000786

«Эксперт»:

Тягунова Елена Анатольевна

Тверская область, г. Тверь, б-р Гусева, 57, кв. 721, 170043

Номер счёта: 40817810963001836003

Банк получателя: ТВЕРСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ N8607 ПАО СБЕРБАНК

БИК: 042809679

Корр. счёт: 301018107000000000679

ИНН: 7707083893

КПП: 695202001

ОКПО: 09131904

ОГРН: 1027700132195

Генеральный директор



Е.И. Сташевская

Е.А. Тягунова

Приложение №10

государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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 «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов.

04 июня 2025 г.

Присутствовали:

КАРГИНОВ Марат Дмитриевич, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295)

ГУСЕВА Алла Николаевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 03 июня 2025 г. №1003).

ТЯГУНОВА Елена Анатольевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 июня 2025 г. №1102)

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор 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 исходя из срока проведения экспертизы.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии: М.Д. Каргинов, А.Н. Гусева, Е.А. Тягунова

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: А.Н. Гусеву о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать М.Д. Каргинова
- ответственным секретарем выбрать А.Н.Гусеву
- Голосование:
3 человека – за; против - нет; воздержавшихся - нет.
- Принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко- культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком;
- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь;
- 3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 13 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.
- 4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии;
- 5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии.

Голосование:

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

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Слушали:

А.Н. Гусеву об определении основных направлений работы экспертов.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1. Е.А. Тягунова проводит анализ представленной заявителем откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству по охране объектов культурного наследия.
2. проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.
3. М.Д. Каргинов оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной

экспертизы и подготавливает заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы

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

Решение: принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - **с 04 июня 2025 г. по 29 сентября 2025 г.:**

- 04 июня 2025 г. – 04 июня 2025 г. - натурное обследование памятника, фотофиксация современного состояния.

- 05 июня 2025 г. – 13 августа 2025 г. - ознакомление с ранее разработанными материалами и проектной документацией.

- 14 августа 2025 г. – 29 сентября 2025 г. - обработка материала, подготовка материалов, оформление фотофиксации, подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

А.Н. Гусева уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- проектная документация «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанная ООО «СПКБ» в 2025 г. (в составе в соответствии с п. 6.2. настоящего Акта);

- задание КГИОП от 31.05.2018 №01-52-1468/18-0-2 (согласовано правообладателем 31.05.2018) на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия;

- копия распоряжения КГИОП от 28.06.2024 № 265-об/24 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

- копия распоряжения КГИОП от 15.01.2014 №10-12 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

- копия распоряжения КГИОП от 11.04.2024 №476-рп об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

- копия технического паспорта на здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, выданного филиалом ГУП «ГУИОН», по состоянию на 07.10.2016;

- выписка от 28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-162422994 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом доме по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, кадастровый номер 78:40:0020553:2004;

- выписка от 21.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177908005 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: Санкт-

Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А, кадастровый номер 78:40:0020553:2030;

Решили:

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.Н. Гусева

Член экспертной комиссии

Е.А. Тягунова

ПРОТОКОЛ №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

29 сентября 2025 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

КАРГИНОВ Марат Дмитриевич, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06 декабря 2023 г. №3295)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ГУСЕВА Алла Николаевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 03 июня 2025 г. №1003).

Член экспертной комиссии:

ТЯГУНОВА Елена Анатольевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 июня 2025 г. №1102)

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение предоставленной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г.
2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

М.Д. Каргинова о рассмотрении предоставленной документации.

Эксперты считают, что предоставленная проектная документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

Решили:

Эксперты считают, что предоставленная проектная документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание заключения экспертизы.

А.Н. Гусева представила заключение экспертизы, оформленное в виде акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, в электронном виде и предложила произвести подписание акта.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно.

Е.А. Тягунова, А.Н. Гусева, М.Д. Каргинов произвели подписание заключения усиленными квалифицированными электронными подписями в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530.

3. О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Голосование:

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

Решение: принято единогласно

Решили:

Направить заказчику заключение экспертизы, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) и sig.

Председателю экспертной комиссии оставить у себя на хранении копию заключения экспертизы с прилагаемыми к нему документами и материалами.

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии

А.Н. Гусева

Член экспертной комиссии

Е.А. Тягунова

Приложение №11

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А (ул. Рубакина, д. 2/5 – в соответствии с НПА), - «Проектная документация на проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, д. 2/5, литера А», шифр Рубак-д2/5-2018, разработанной ООО «СПКБ» в 2025 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

28.06.2024

№ 265-05/24

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, дом 2/5, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении
охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального
значения «Жилой дом», включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации»

от «28» июня 2024 г. № 265-об/24

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Жилой дом

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	7	1	0	9	9	2	4	9	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)¹:

имеется

☒ V

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ____ листах.

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

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранным обязательствам) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

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

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

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

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение 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).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 28.05.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 20.03.2024).

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить реставрацию и приспособление для современного использования объекта культурного наследия	В соответствии с решением Арбитражного суда Санкт -Петербурга и Ленинградской области от 30.04.2021 по делу № А56-60489/2020	1.Акт технического состояния от 14.06.2024 № 06-12-12/24-3-0; 2. Письмо КГИОП от 14.06.2024 № 06-12-12/24-4-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1.Письмо КГИОП от 14.06.2024 № 06-12-12/24-4-0.

- 3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.
- 4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781710992490005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



23.05.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Жилой дом

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

2-я пол. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, 2/5

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" № 476-рп от 11.04.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация трехэтажного прямоугольного здания с лестничным ризалитом на две оси по центральной оси дворового фасада здания; конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька; дымовые трубы – количество (три), местоположение, оформление. 2. Конструктивная система здания:

фундамент; наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); парадная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах); ступени – материал (известняк); ограждение лестницы – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные строенные фигурные стойки с заполнением в виде стилизованных волнотобразных завитков в основании, завершении и центральной части); поручни (материал – дерево, профиль); черная лестница – местоположение, габариты, тип (двухмаршевая), конструкция (марши на металлических оштукатуренных косоурах, площадки на прусских сводах); ступени – материал (известняк), профиль; типы сводов – прусские своды (своды объема лестничной клетки парадной лестницы). 3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах классицизма; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных исследований); лицевой (восточный) и торцевые (северный и южный) фасады: материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по углам фасадов и в оформлении трех центральных осей восточного фасада), квадратный руст; материал отделки цоколя – известняковая скоба; местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; рисунок, исторический цвет оконных заполнений (белый); две профилированные штукатурные тяги в подоконном пространстве в уровне первого этажа; оформление оконных проемов первого этажа – штукатурные профилированные наличники со штукатурными замковыми камнями; широкий ступенчатый профилированный штукатурный карниз с металлическим окрытием между первым и вторым этажами; пояс с прямоугольными филеками, образованный штукатурными профилированными тягами в подоконном пространстве второго этажа; оформление оконных проемов второго этажа – профилированные штукатурные наличники и штукатурные трапециевидные и лучковые (оконные проемы трех центральных осей восточного фасада) сандрики на штукатурных каннелированных волнотобразных кронштейнах; оформление углов фасадов и трех центральных осей восточного фасада рустованными штукатурными лопатками в уровне второго- третьего этажей; оформление оконных проемов третьего этажа – профилированные штукатурные фигурные наличники, штукатурные ступенчатые подоконные панели со штукатурными полотенцами; профилированная штукатурная тяга в надоконном пространстве третьего этажа; штукатурный профилированный венчающий карниз большого выноса с поясом сухариков в основании; балконы – количество (шесть), местоположение (по 4 и 12 осям восточного фасада и 4 оси северного фасадов в уровне второго - третьего этажей), габариты, конфигурация (прямоугольная); ограждения балконов – материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные фигурные угловые стойки с заполнением в виде полуovalных фигурных стоек и кружков); кронштейны балконов – количество (по два), местоположение, габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (волнотобразное основание с заполнением в виде растительного орнамента); дворовый фасад, включая фасады ризалита: материал отделки фасадов – гладкая штукатурка, фактурная штукатурка (лопатки по краям фасада в уровне второго- третьего этажа), квадратный руст (лопатки по краям фасада в уровне первого этажа); материал отделки цоколя – блоки из известняка; местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; рисунок, исторический цвет оконных заполнений; оформление оконных проемов – штукатурные наличники; рустованные лопатки по краям фасада; профилированный ступенчатый венчающий карниз. 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: отделка откосов дверных проемов второго этажа лестничного объема пожарной лестницы – материал (дерево), рисунок (прямоугольные филеки); исторические дверные заполнения проемов второго этажа – материал (дерево), рисунок (прямоугольные филеки); отделка потолков помещений второго этажа – материал (дерево), рисунок (прямоугольные филеки); три печи – местоположение (помещение 1-Н(66, 59, 58), конфигурация (угловые, двухярусные, на высоком плинте), габариты, материал облицовки (керамические изразцы), оформление (профилированный высокий плинт, профилированные полочки, зеркала верхних ярусов, фланкированные профилированными лопатками, профилированные тяги в завершении верхних ярусов, профилированные карнизы, круглая металлическая розетка с рисунком в виде цветка в центре верхней части верхнего яруса печи в помещении 1-Н (59).

- распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" № 10-12 от 15.01.2014 г.

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

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



28 . 05 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Рубакина, дом 2/5,
литера А
(фотофиксация выполнена 20.03.2024)



1. Общий вид на объект культурного наследия с ул. Кронштадтская.



2. Южный фасад объекта культурного наследия.



3. Северный фасад объекта культурного наследия.



4. Северный фасад западного ризалита объекта культурного наследия.



5. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия.



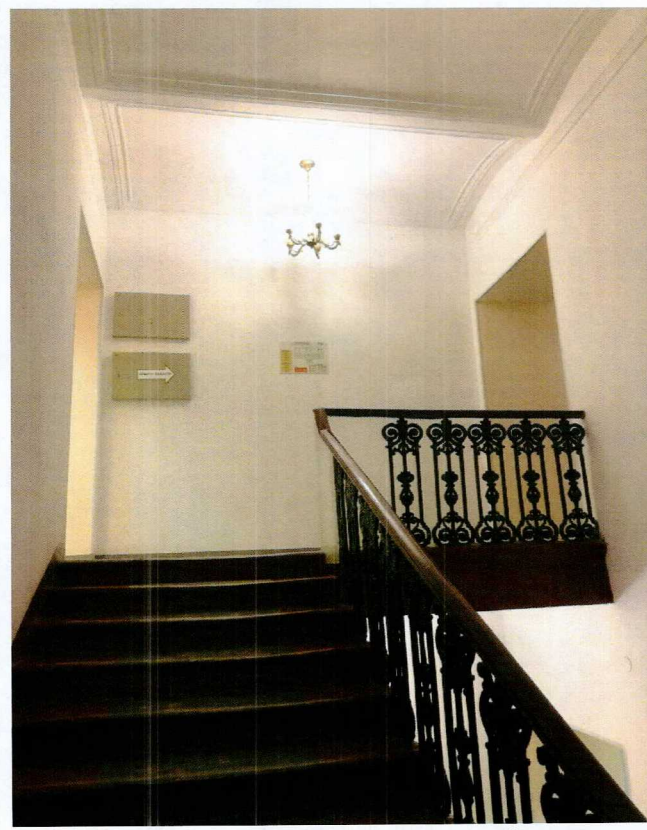
6. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия.



7. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия.



8. Помещение вестибюля центрального входа объекта культурного наследия.



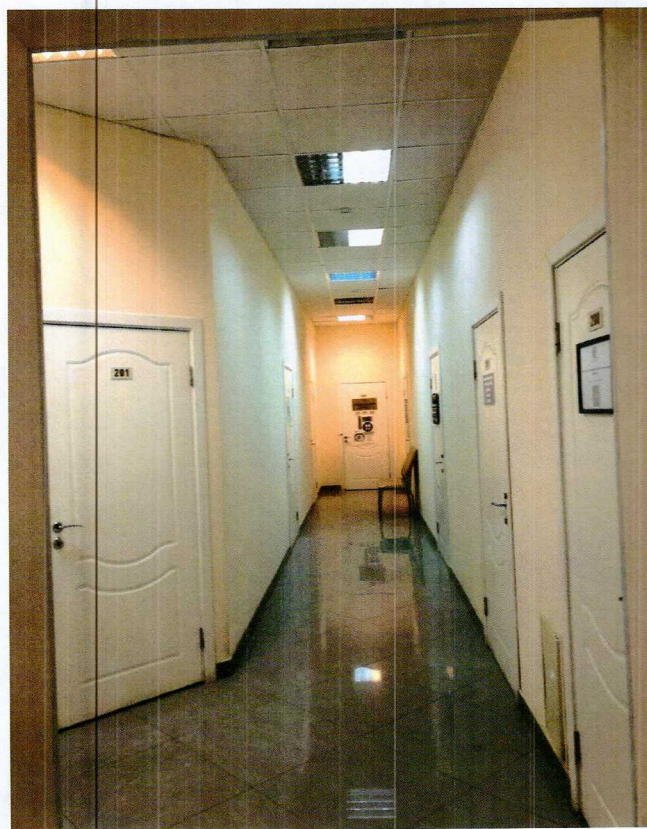
9. Парадная лестничная клетка объекта культурного наследия.



10. Парадная лестничная клетка объекта культурного наследия.



11. Черная лестничная клетка объекта культурного наследия.



12. Отделка помещений объекта культурного наследия.



13. Печь, расположенная в пом. 1-Н объекта культурного наследия.

Содержание:

№ пр	Наименование	Страницы
	Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы	1-31
1	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	32-36
2	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия	37-48
3	Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия	49-54
4	Приложение №4. Иконографические материалы	55-58
5	Приложение №5. Материалы фотофиксации	59-81
6	Приложение №6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	82-87
7	Приложение №7. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН	88-138
8	Приложение №8. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов	139-152
9	Приложение №9. Копии договоров с экспертами.	153-159
10	Приложение №10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	160-166
11	Приложение №11. Копия охранного обязательства	167-187