

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А. на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 30.06.2025 г. и дополнительных соглашений к ним (Приложение № 9).

### 1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «30» июня 2025 года по «11» августа 2025 г. и с «13» октября 2025 г. по «24» октября 2025 г.

### 2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы:** Герман Наталья Ивановна, действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060 (Приложение № 12).

### 4. Сведения об экспертах

#### Председатель экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.
Реквизиты решения по аттестации	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 9).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	---

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталия Борисовна</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.
Реквизиты решения по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

### Член экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	23 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.
Реквизиты решения по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Аттестованный государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5)). - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

#### **6. Цели и объекты экспертизы**

##### **Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия<sup>1</sup>.

### Объект государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

№ п/п	Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>аздел 1. Предварительные работы</b>				
1	Том 1	41Ж/0724/-/- ИРД	Исходно-разрешительная документация	ООО «СтройЭлитПроект»
<b>аздел 2. Комплексные научные исследования</b>				
2	Том 2	41Ж/0724/-/- ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи)	ООО «СтройЭлитПроект»
3	Том 3	41Ж/0724/-/- КНИ	Краткая историческая справка	ООО «СтройЭлитПроект»
4	Том 4	41Ж/0724/-/- ТЗ	Техническое заключение по результатам обследования квартиры	ООО «СтройЭлитПроект»
<b>аздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 31</b>				
5	Том 5	41Ж/0724/-/- АР	Архитектурные решения	ООО «СтройЭлитПроект»
6	Том 6	41Ж/0724/-/- ЭО	Электроснабжение	ООО «СтройЭлитПроект»
7	Том 7	41Ж/0724/-/- ВК	Водоснабжение и канализация	ООО «СтройЭлитПроект»

<sup>1</sup> Согласно статье 28 Федерального закона Российской Федерации № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.



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

- Проектная документация: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.;
- Копия Лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (переоформлена на основании приказа № 746 от 10 июня 2019 г.) (Приложение № 11);
- Извлечение из приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 3);
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» от 10 июня 2002 г. (Приложение № 4);
- Копия распоряжения КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» (Приложение № 5);
- Копия задания КГИОП от 13.08.2024 г. № 01-21-1924/24-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31) (Приложение № 6);
- Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, пер. Макаренко, дом 14, литера А, кв. 31 (Приложение № 7);
- Копии планов 5-го и 6-го этажей (Приложение № 7);
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 17.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-123852547 (Приложение № 8);
- Копия договора купли-продажи квартиры 78 АВ 4762122 (Приложение № 8);
- Копия доверенности 78 АВ 5130060 (Приложение № 12);
- Копия акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях (Приложение № 13).

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

Экспертами установлено, что на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А, частично реализованы решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, принятые представленной на экспертизу проектной документацией. В соответствии с представленной проектной документацией выполнены следующие работы:

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

- увеличена площадь помещения № 4<sup>2</sup> за счет части площади помещения № 1;
- раскрыта ниша в помещении № 4 путем демонтажа части зашивки;
- увеличена площадь помещения № 1 на части площади помещения № 6 и части площади помещения № 7;
- выполнена зашивка части стены в помещении № 1.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние выявленного объекта культурного наследия в границах рассматриваемого помещения до производства работ.

Вместе с тем, экспертами была рассмотрена и проанализирована учетно-техническая документация и распоряжение КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», что позволило провести оценку выполненных работ на соответствие требованиям сохранения предмета охраны.

Экспертами сделан вывод, что на момент проведения экспертизы выполненные в соответствии с представленной проектной документацией работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования квартиры № 31 не искажают ценностные характеристики, определенные предметом охраны в соответствии с распоряжением КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. Вышеуказанные обстоятельства не оказывают влияния на процесс проведения и результаты экспертизы.

13 октября 2025 г. экспертная комиссия возобновила работу по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в связи с корректировкой проектной документации согласно письму КГИОП № 01-24-2254/25-0-1 от 09.09.2025 г. Указанные исправления не повлияют на первоначальный вывод экспертизы.

## **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 с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлением Правительства Российской Федерации № 530 от 25 апреля 2024 г. «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Экспертами в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. Историко-архивные изыскания проводились в фондах Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА

---

<sup>2</sup> Нумерация помещений согласно листу АР-2 настоящего проекта.

СПб), Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), архива КГИОП, в ходе которых выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические и современные планы, чертежи, фотографии;

- визуальное обследование и натурная фотофиксация объекта экспертизы;
- анализ представленной заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации;
- проведен научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы.

На основании изученных архивно-библиографических материалов, проведенных натуральных исследований и анализа представленной проектной документации были сделаны выводы о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» (г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А), было получено представление об объемах и составе работ по ремонту и приспособлению для современного использования квартиры № 31.

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации, который включает общие виды объекта, а также внутренние виды рассматриваемого помещения.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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 выше исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Экспертами принято единое окончательное решение, сформулирован вывод экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, оформлены в виде настоящего акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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 натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта. На основании проведенных натурных исследований и анализа представленной проектной документации были сделаны выводы о соответствии проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

**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)**

**Сведения об объекте культурного наследия**

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А включен в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, приказом КГИОП № 15 от 20 февраля 2001 г. (Приложение № 3).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» утвержден КГИОП 10 июня 2002 г. (Приложение № 4).

Распоряжением КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» (Приложение № 5).

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

Рассматриваемый участок находится в квартале, ограниченном набережными Крюкова канала и реки Фонтанки, переулком Макаренко и Садовой улицей. Объект «Дом Зыковых» расположен на пересечении набережной реки Фонтанки и переулка Макаренко.

В 1717 – 1719-х гг. был прорыт канал от Невы до Мойки, получивший название Крюков, по фамилии строившего его подрядчика Семена Григорьевича Крюкова. Впервые данное наименование как уже существующее встречается в указе Анны Иоанновны от 20 апреля 1738 г. «Высочайшая резолюция на доклады Комиссии о С. Петербургском строении»<sup>3</sup>.

Квартал, в котором расположен рассматриваемый участок, оставался незастроенным, но распланированным, вплоть до конца XVIII в. О чем свидетельствуют планы И.Ф. Трускота и М.И. Махаева и де Сент-Илера 1753 и 1765 – 1773 гг. соответственно (илл. 2 – 4).

В 1780 – 1787 гг. канал продолжили от Мойки через Екатерининский канал (ныне – канал Грибоедова) до реки Фонтанки. Первоначально продолжение называлось Поперечным каналом, а с 1783 г. – Никольским, по Никольскому собору. В 1830 г. Никольский канал присоединили к Крюкову.

На плане 1798 г. квартал, ограниченный набережными реки Фонтанки и Никольского канала, Перевозной (позднее – Наличной; затем – Усачев переулок; ныне – переулок Макаренко) и Садовой улицами, поделен на участки с каменными и деревянными строениями и садами (илл. 5, 6).

<sup>3</sup> Полное собрание законов Российской империи, с 1648 года. – Том X. 1737 – 1739. – СПб.: Печатано в типографии II Отделения Собственной Его Императорского Величества Канцелярии, 1830. – С. 459 – 475.

На 1828 г., согласно ведомости, владельцем числился купец Бочков. К его землевладению относились угловой каменный дом на пересечении набережной реки Фонтанки и Наличной улицы, а также соседние участки по северной и восточной межим (илл. 7).

С 1877 г. строительная история дома прослеживается более подробно по материалам, хранящимся в фондах Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)<sup>4</sup>.

В 1877 г. для нового владельца С.-Петербургского 2-й гильдии купца Алексея Яковлевича Шагина архитектор Д. Знобишин разработал проект перестройки и надстройки четвертым этажом лицевого корпуса (ныне – здание по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 145б, литера А), а также постройки пятиэтажных флигелей. Проект был осуществлен. Рассматриваемое угловое здание на этот период было двухэтажным (илл. 8 – 15, 30, 31).

На 1884 г. землевладение перешло к жене генерал-майора Сергея Павловича Зыкова и состояло из углового и соседнего здания по набережной. Архитектором М. Рылло выполнен проект переделки проемов и устройства новой лестницы посередине корпуса, обращенного на Усачев переулок (илл. 16).

В 1890 г. архитектор М. Рылло для жены генерал лейтенанта Татьяны Осиповны Зыковой, новой владелицы, выполнил проект надстройки лицевого углового дома третьим этажом с переделкой фасадов и постройки новых дворовых флигелей на месте старых (илл. 17 – 22). Проект осуществлен не был.

При Т.О. Зыковой в 1905 г. был переделан дворовый корпус, примыкающий к лицевому четырехэтажному (илл. 23).

К 1909 г. новыми владельцами становятся наследники Т.О. Зыковой. В 1910 г. все существовавшие на участке строения были снесены и по проекту архитектора Д.Г. Фомичева построен новый 6-этажный угловой жилой дом. По проекту угол предполагалось акцентировать башенкой со шпилем, однако осуществлена она не была (илл. 24 – 29, 32, 33).

В советский период здесь располагались жилые помещения. Существенных перестроек, меняющих наружный вид основных зданий, не производилось. В годы Великой Отечественной войны здание не пострадало (илл. 34 – 42).

В 1996 г. между Ленинградской военно-морской базы Министерства обороны Российской Федерации и КУГИ был заключен договор, согласно которому комитет передал базе здание по адресу: наб. р. Фонтанки, д. 145, лит. А с прилегающим земельным участком для осуществления инвестиционного проекта по реконструкции. В соответствии с договором от 18.12.1998 г. база заключила договор с ЗАО «Морспортбизнес», поручив ему выполнить все мероприятия по реконструкции.

Дом сдан в эксплуатацию по акту государственной приемочной комиссии от 27.07.2001 г.

До настоящего времени здание сохранилось без существенных перестроек и продолжает использоваться как многоквартирный жилой дом.

### **Описание современного состояния объекта культурного наследия**

6-этажный облицованный керамической плиткой дом на цоколе из известняковой плиты располагается на угловом участке. Лицевые фасады здания характерны для

<sup>4</sup> Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.Я. Шагину, Т.О. Зыковой, наследникам Т.О. Зыковой по наб. р. Фонтанки, 145 и Усачеву пер., 14. 1877 – 1909.

архитектуры позднего модерна; парадная лестница сохранила архитектурно-художественное оформление в духе неоклассики. С градостроительной точки зрения здание фиксирует угол переулка Макаренко и набережной реки Фонтанки.

Отделка лицевых фасадов выполнена керамической плиткой и гладкой штукатуркой. Фасады акцентированы ризалитами, оформленными колоннами в межоконных простенках. Венчают ризалиты аттики прямоугольных очертаний. В уровне 1 – 2-го этажей выполнен междуэтажный карниз. Оконные проемы 2-го этажа оформлены широкими наличниками, фризом, декорированным филенками, сандриком с карнизом. В уровне 5 – 6-го этажей – гладкий фриз. В простенках окон 6-го этажа выполнены овалы медальоны. Венчает здание профилированный карниз. Все столярные заполнения заменены: большая часть – металлопластиковые стеклопакеты, фрагментарно – деревянные стеклопакеты.

**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)**

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (см. Приложение № 1);
- Материалы фотофиксации (см. Приложение № 2).

Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

Научная литература и источники:

1. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг. (П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). – СПб.: Крига, 2003. – 248 с.
2. Владимирович А.Г., Ерофеев А.Д. Исторические кварталы Санкт-Петербурга. – М.: «Издательство АСТ», 2014. – С. 237 – 239.
3. Владимирович А.Г., Ерофеев А.Д. Петербург в названиях улиц. Происхождение названий улиц и проспектов, рек и каналов, мостов и островов. – М.: АСТ; СПб.: Астрель-СПб., 2010. – С. 368.
4. Полное собрание законов Российской империи, с 1648 года. – Том X. 1737 – 1739. – СПб.: Печатано в типографии II Отделения Собственной Его Императорского Величества Канцелярии, 1830. – С. 459 – 475.
5. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на планах и картах первой половины XVIII века. – СПб., 2004. – 436 с.
6. Семенцов С.В. Градостроительная деятельность Анны Иоанновны в Санкт-Петербурге: необходимость ликвидации последствий пожаров и развитие наследия Петра Великого. 1736 – 1740 гг. /С.В. Семенцов //Вестник СПбГУ. – 2014. – Сер. 15. Вып. 1. – С. 180.

Архивные источники:

1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. Архив КГИОП XVII/Г-100.

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

1. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. Петербурга. 1798 – без даты.
2. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.Я. Шагину, Т.О. Зыковой, наследникам Т.О. Зыковой по наб. р. Фонтанки, 145 и Усачеву пер., 14. 1877 – 1909.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

1. Фотодокументы. Оп. 1ГР-43. Ед. хр. 65696. Набережная реки Фонтанки. Фасад дома без номера с переулка Макаренко дом № 14. Фотография. До 1926 г. Автор съемки: неизвестен.
2. Фотодокументы. Оп. 1ГР-46. Ед. хр. 69767. Набережная Фонтанки. Вид на Усачев переулок и дома №№ 147 и 145. Фотография. 1939 г. Автор съемки: неизвестен.
3. Фотодокументы. Оп. 1БР-22. Ед. хр. 30258. Общий вид дома № 14/145 в переулке Макаренко. Фотография. 1960 г. Автор съемки: Никитин.

Электронные ресурсы:

1. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
2. Старые карты городов России: <http://www.etomesto.ru>.
3. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: <https://www.citywalls.ru>.
4. Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.

Специальная, техническая, справочная и иная литература:

1. Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования».
4. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП «Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **12. Обоснование вывода экспертизы**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

№ п/п	Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>аздел 1. Предварительные работы</b>				
1	Том 1	41Ж/0724/-/- ИРД	Исходно-разрешительная документация	ООО «СтройЭлитПроект»
<b>аздел 2. Комплексные научные исследования</b>				
2	Том 2	41Ж/0724/-/- ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи)	ООО «СтройЭлитПроект»
3	Том 3	41Ж/0724/-/- КНИ	Краткая историческая справка	ООО «СтройЭлитПроект»
4	Том 4	41Ж/0724/-/- ТЗ	Техническое заключение по результатам обследования квартиры	ООО «СтройЭлитПроект»
<b>аздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры № 31</b>				
5	Том 5	41Ж/0724/-/- АР	Архитектурные решения	ООО «СтройЭлитПроект»
6	Том 6	41Ж/0724/-/- ЭО	Электроснабжение	ООО «СтройЭлитПроект»
7	Том 7	41Ж/0724/-/- ВК	Водоснабжение и канализация	ООО «СтройЭлитПроект»

разработана с целью ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31.

Проектная документация разработана на основании и в полном соответствии с заданием КГИОП от 13.08.2024 г. № 01-21-1924/24-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31).

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*



Разработке проектной документации предшествовали фотофиксация объекта, а также архивные и библиографические изыскания, обмерные работы, обследование технического состояния конструкций в необходимом объеме.

Представленная в Разделе 1. «Предварительные работы» учетная документация по объекту, а также документы технического учета и правоустанавливающие документы на объект достаточны для разработки проектной документации.

В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП в раздел включен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А, от 17 сентября 2024 г.

На момент проектирования выполнены следующие виды работ:

- увеличена площадь помещения № 4<sup>5</sup> за счет части площади помещения № 1;
- раскрыта ниша в помещении № 4 путем демонтажа части зашивки;
- увеличена площадь помещения № 1 на части площади помещения № 6 и части площади помещения № 7;
- выполнена зашивка части стены в помещении № 1.

Для осуществления работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия в дополнение к вышеперечисленным предполагается выполнить следующие виды работ:

- раскрытие ранее заложённых оконных проемов в осях «10»/«И-К» путем демонтажа кирпичной кладки с сохранением существующей перемычки (усиление не требуется);
- раскрытие ранее заложённого проема в осях «Ж»/«13-14» путем демонтажа кирпичной кладки с последующей установкой дверного полотна;
- увеличение высоты ниши в кладовой в осях «К»/«8-9» путем демонтажа зашивки;
- раскрытие ниши в осях «Е»/«10-11» путем демонтажа зашивки;
- разгрузка конструкций междуэтажного перекрытия под квартирой в осях «7-8»/«Д-К» путем демонтажа части существующего пирога до уровня конструкций досок подбора с последующим устройством облегченных конструкций с применением современных облегченных звукоизоляционных материалов;
- устройство накладок на окна ОК-1, ОК-2 в соответствии с исторической иконографией для приведения рисунка расстекловки к историческому виду, согласно предмету охраны объекта;
- демонтаж части внутренних ненесущих перегородок;
- монтаж новых перегородок из ГКЛ;
- устройство новых внутренних дверных заполнений в соответствии с предложенной перепланировкой;
- устройство новых напольных покрытий и подвесных потолков, устройство отделки стен и перегородок;
- установка новых оконных заполнений в восстановленные оконные проемы в осях «10»/«И-К»;
- ремонт и частичная замена инженерных сетей;
- установка новых сантехнических приборов;
- переоборудование систем электроснабжения.

<sup>5</sup> Нумерация помещений согласно листу АР-2 настоящего проекта.

По результатам оценки вывода 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 проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных правовых актов. Виды работ приняты с учетом текущего состояния объекта культурного наследия. Вывод обоснован и соответствует общему содержанию проектной документации.

Экспертами сделан вывод, что вышеуказанные работы не оказывают влияния на предмет охраны объекта, утвержденный распоряжением КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых».

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

В рамках комплексных научных исследований, предшествовавших разработке проектных решений, помимо архивных изысканий, общей фотофиксации помещений квартиры № 31 со схемой фотофиксации и привязкой к объекту, обмерных работ, выполненных в необходимом и достаточном объеме, было выполнено «Техническое заключение по результатам обследования помещений квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 47Ж/0724/-/ТЗ).

Квартира № 31 находится на 5-м этаже дома № 14 по переулку Макаренко.

Капитальный ремонт здания выполнялся в 2001 г.

Высота помещений квартиры № 31 составляет 3,16 м.

В соответствии с поэтажными планами над и под обследуемой квартирой расположены жилые квартиры.

По **конструктивной схеме** здание – бескаркасное с продольными и поперечными несущими стенами. Прочность, пространственная жесткость, устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, продольных и поперечных несущих стен, конструкций перекрытий здания.

**Фундаменты.** По результатам проведенного визуального осмотра установлено, что фундаменты под несущие стены – ленточные бутовые.

Визуальным осмотром надземных конструкций здания в пределах обследуемой квартиры признаков, свидетельствующих о неравномерных осадках фундамента, а также искривление горизонтальной линии цоколя не отмечено.

**По результатам визуального осмотра фундаменты по внешним признакам находятся в работоспособном состоянии.**

Цоколь здания со стороны лицевого фасада и дворового фасадов облицован известняковыми плитами.

Асфальтовое покрытие по периметру здания является одновременно отмосткой здания.

Наружные несущие **стены** здания выполнены из красного глиняного, полнотелого кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе, толщиной 750 ÷ 990 мм, включая отделочный слой.

Внутренние несущие стены – из красного глиняного, полнотелого кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе, толщиной 740 ÷ 940 мм, включая отделочный слой.

Внутренняя отделка представлена штукатурным слоем, а также обшивкой ГКЛ листами по металлическому каркасу с последующей оклейкой обоями. В санузле стены отделаны керамической плиткой.

**Перемычки над оконными проемами** – кирпичные, клинчатые и полуциркульные. Перемычки над проемами во внутренних несущих стенах – кирпичные, клинчатые.

В ходе обследования были выполнены вскрытия зашивок в местах **ниш** в осях «10-11»/«Е» и в осях «8-9»/«К». Ниша в осях «10-11»/«Е»: ширина 1800 мм, глубина 140 мм (без учета зашивки) и высота 2770 мм от уровня чистового пола. Ниша в осях «8-9»/«К»: ширина 850 мм, глубина 140 мм (без учета зашивки) и высота 2510 мм от уровня чистового пола. Ниши выполнены без устройства перемычки, либо распределительной балки.

В ходе обследования несущих наружных и внутренних стен в границах обследуемой квартиры № 31 выявлены следующие дефекты: непроектные проходки инженерных коммуникаций, локальные разрушения отделочного слоя, выгорание, отставания, разрывы обоев.

Отклонений стен по вертикали, крена, а также выпучивания кладки по визуальному осмотру не выявлено.

**Техническое состояние конструкций стен в границах квартиры № 31 – работоспособное. Техническое состояние конструкций перемычек по внешним признакам, в целом, в границах квартиры № 31 – работоспособное.**

**Перегородки** в квартире – ГКЛ листы по металлопрофилю. Толщина перегородок – 100 – 210 мм.

При проведении обследования существующих перегородок в границах обследуемой квартиры № 31 дефекты и повреждения не выявлены. **Существующие перегородки квартиры №31, в целом, находятся в удовлетворительном состоянии.**

Демонтаж перегородок возможен, в целом, при условии выполнения страховочных мероприятий на момент производства строительно-ремонтных работ и не повлияет на несущую способность здания.

**Перекрытия.** В ходе обследования выполнены вскрытия конструкций перекрытия с целью установления несущих конструкций, текущего технического состояния и послойного состава перекрытия.

Несущими элементами междуэтажного перекрытия в осях «7-8/Д-К» являются металлические балки двутаврового сечения № 20 по геометрическим характеристикам отнесены к нормальному немецкому сортаменту (ширина полки – 90 мм, высота – 200 мм) с шагом балок 1,37 м.

Балки опираются на несущие стены вдоль цифровых осей. Перекрываемый пролет – 6,42 м. Межбалочное заполнение представлено досками подбора толщиной 70 мм. Между балкам уложены деревянные балансиры сечением 60 x 150(h) с шагом 1,5 м. По заполнению выполнен слой строительного мусора толщиной 120 мм. По металлическим балкам уложена система лаг из досок 50(h) x 120 мм, уложенных по верхним полкам металлических балок с

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

шагом 500 мм. По лагам выполнен сплошной деревянный настил толщиной 40 мм, с последующим устройством лаг из досок сечением 100 x 25(h) мм с шагом 300 мм.

По лагам уложен слой фанеры толщиной 14 мм. Внизу к металлическим балкам крепятся подшивные доски толщиной 25 мм с последующим устройством штукатурного слоя по дранке толщиной 20 мм.

Несущими элементами междуэтажного перекрытия в осях «8-12/Е-И» являются металлические балки двутаврового сечения № 18 по геометрическим характеристикам отнесены к нормальному немецкому сортаменту (ширина полки – 82 мм, высота – 180 мм) с шагом балок 1,42 м.

Балки опираются на несущие стены вдоль буквенных осей. Перекрываемый пролет – 4,2 м. Между балкам уложены деревянные балансиры сечением 60 x 150(h) с шагом 1,5 м, которые опираются на нижнюю полку двутавровых балок. По доскам подбора толщиной 70 мм уложен слой строительного мусора толщиной 100 мм. По верхним полкам металлических балок выполнен сплошной деревянный настил толщиной 40 мм, по которому уложена полиэтиленовая пленка. Далее выполнен слой цементно-песчаной стяжки толщиной 40 мм. Внизу к металлическим балкам крепятся подшивные доски толщиной 25 мм с последующим устройством штукатурного слоя по дранке толщиной 20 мм.

Несущими элементами междуэтажного перекрытия в осях «12-14»/«Д-К» являются металлические балки двутаврового сечения № 24 по геометрическим характеристикам отнесены к нормальному немецкому сортаменту (ширина полки 106 мм, высота 240 мм) с шагом балок 1,03 м.

Балки опираются на несущие стены вдоль буквенных осей. Перекрываемый пролет – 7,78 м. Межбалочное заполнение представлено досками подбора толщиной 70 мм. Между балкам уложены деревянные балансиры сечением 60 x 200(h) с шагом 1,5 м. По заполнению выполнен слой строительного мусора толщиной 160 мм. По металлическим балкам уложена система лаг из досок 60(h) x 150 мм, уложенных по верхним полкам металлических балок с шагом 500 мм. По лагам выполнен сплошной деревянный настил толщиной 35 мм по опорным деревянным балкам, с последующим устройством сплошного настила из двух слоев фанеры суммарной толщиной 32 мм. Внизу к металлическим балкам крепятся подшивные доски толщиной 25 мм с последующим устройством штукатурного слоя по дранке толщиной 20 мм.

Несущими элементами вышерасположенного перекрытия в границах квартиры № 31 являются металлические балки с межбалочным деревянным заполнением. Отделка представлена штукатурным слоем.

В ходе визуально-инструментального обследования нижерасположенного междуэтажного перекрытия были выявлены следующие дефекты и повреждения: непроектные проходки инженерных систем, финишные покрытия имеют локальные следы истирания, следы морального и физического износа, локальные повреждения.

В результате обследования вышерасположенного междуэтажного перекрытия в границах обследуемой квартиры № 31 дефекты и повреждения не выявлены.

В ходе обследования были выполнены поверочные расчеты металлических балок двутаврового сечения № 18 в осях «8-12»/«Е-К», № 20 в осях «7-8»/«Д-К», № 24 в осях «12-14»/«Д-К» на существующее нагружение. Балки нижерасположенного перекрытия по геометрическим характеристикам отнесены к нормальному немецкому сортаменту.

По результатам поверочного расчета установлено, что двутавровые балки перекрытия № 20 в осях «7-8»/«Д-К» не удовлетворяют требованиям прочности по несущей способности и прогибу на существующий состав конструкции перекрытия с финишным покрытием из ламината. Требуется выполнить разгрузку перекрытий, усиление балок или замену конструкций междуэтажного перекрытия под квартирой. Выполнен поверочный расчет на проектируемый состав перекрытия.

По результатам поверочного расчета установлено, что двутавровые балки перекрытия № 24 в осях «12-14»/«Д-К» удовлетворяют требованиям прочности по несущей способности и прогибу на существующий состав конструкции перекрытия с финишным покрытием из ламината. Рекомендуется выполнить разгрузку конструкций междуэтажного перекрытия под квартирой.

По результатам поверочного расчета установлено, что двутавровые балки перекрытия № 18 в осях «8-12»/«Е-К» удовлетворяет требованиям прочности по несущей способности и прогибу на существующий состав конструкции перекрытия с финишным покрытием из керамической плитки.

**Общее техническое состояние конструкций перекрытий в границах квартиры № 31 ограничено-работоспособное, за исключением участков перекрытия в осях «8-12»/«Е-К» и «12-14»/«Д-К» в работоспособном состоянии.**

**Оконные заполнения.** Существующие заполнения оконных проемов со стороны лицевого и дворового фасадов выполнены в виде ПВХ коричневого цвета.

**Оконные заполнения в виде ПВХ блоков квартиры № 31 находятся в удовлетворительном состоянии.**

Оконные проемы в осях «10»/«И-К» являются историческими с клинчатыми перемычками. На момент проведения обследования заложены кирпичной кладкой. Данные оконные проемы зафиксированы на проектном плане 1909 г., позднее – на плане ПИБ по состоянию на 1931 г.

**Дверные заполнения.** В квартиру имеется два входа – с парадной и черной лестниц. Дверной проем со стороны черной лестницы был заложен кирпичной кладкой в ходе эксплуатации (проем зафиксирован на плане ПИБ по состоянию на 1931 г.). Заполнение дверного проема с парадной лестницы – металлический блок; заполнения внутренних межкомнатных проемов – деревянные и ПВХ блоки.

**Дверные заполнения квартиры № 31 находятся в удовлетворительном состоянии.**

**Полы.** Финишное напольное покрытие в жилых комнатах и коридоре, части помещения кухни – ламинат. Финишное напольное покрытие в ванной и туалете, части помещения кухни выполнено керамической плиткой.

При проведении обследования полов в границах обследуемой квартиры № 31 выявлены дефекты и повреждения: локальные следы истирания.

**Полы квартиры № 31 находятся в удовлетворительном состоянии.**

**и генерные сети.** Обследуемая квартира оборудована центральным отоплением, холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, канализацией, газоснабжением, вентиляцией и электроснабжением.

Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения выполнены из полипропиленовых и металлопластиковых труб.

Трубопроводы водоотведения выполнены из пластиковых труб, стояки канализации из чугунного трубопроводов.

Внутриквартирные трубопроводы газоснабжения выполнены из металлических труб. Квартира оборудована газовой плитой.

Внутриквартирные трубопроводы отопления выполнены из стальных и металлопластиковых труб и чугунных отопительных приборов.

Система электроснабжения представлены в виде вводно-распределительных устройств, светильников с лампами накаливания, выключателей, штепсельных розеток.

Вентиляция – естественная в существующие вентиляционные каналы.

**и инженерные сети квартиры находятся в удовлетворительном состоянии.**

По результатам проведенного обследования с оценкой текущего состояния сделаны следующие выводы и даны рекомендации:

1. Общее техническое состояние фундаментов, в целом, оценивается как работоспособное.

2. Техническое состояние конструкций стен в границах квартиры – работоспособное. Техническое состояние конструкций перемычек по внешним признакам – работоспособное. Оконные проемы в осях «10»/«И-К» являются историческими с клинчатыми перемычками. На момент проведения обследования заложены кирпичной кладкой. Раскрытие заложённых оконных проемов с сохранением габаритов и местоположения технически возможно, при условии выполнения страховочных мероприятий на момент производства строительно-ремонтных работ и не повлияет на несущую способность здания.

В ходе обследования были выполнены вскрытия зашивок в местах ниш в осях «10-11»/«Е» и в осях «8-9»/«К». Ниши выполнены без устройства перемычки, либо распределительной балки. В случае сохранения ниш требуется устройство конструкций усиления в виде распределительных перемычек из уголка 125(h) x 80 x 8 мм с креплением на химических анкерах и установкой на раствор с последующей зачеканкой полостей.

3. Существующие перегородки квартиры, в целом, находятся в удовлетворительном состоянии. Демонтаж перегородок возможен, в целом, при условии выполнения страховочных мероприятий на момент производства строительно-ремонтных работ и не повлияет на несущую способность здания.

Для обеспечения дальнейшей безопасной эксплуатации квартиры рекомендуется выполнить комплекс компенсирующих мероприятий по устранению дефектов и повреждений:

- требуется выполнить разгрузку перекрытия, усиление балок или замену конструкций междуэтажного перекрытия в осях «7-8»/«Д-К» с несущими элементами в виде металлических двутавровых балок под квартирой (рекомендуется выполнить комплекс работ по облегчению перекрытия под квартирой, на проектируемый состав конструкции перекрытия выполнен поверочный расчет);

- рекомендуется выполнить комплекс работ по облегчению перекрытия под квартирой в осях «12-14»/«Д-К» путем замены существующего межбалочного заполнения на современные звуко-теплоизоляционные материалы;

- рекомендуется выполнить замену напольного покрытия;

- рекомендуется выполнить косметический ремонт отделочных слоев стен, перегородок и перекрытий;

- все ремонтно-восстановительные работы выполнять по отдельно разработанному проекту.

Раздел 3. «Проект реставрации и приспособления» содержит общую пояснительную записку, в которой указаны достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, общую характеристику объекта, описание принятых в проекте решений, характеристику принципиальных инженерных и технологических решений.

На момент проектирования выполнены следующие виды работ:

- увеличена площадь помещения № 4<sup>6</sup> за счет части площади помещения № 1;
- раскрыта ниша в помещении № 4 путем демонтажа части зашивки;
- увеличена площадь помещения № 1 на части площади помещения № 6 и части площади помещения № 7;
- выполнена зашивка части стены в помещении № 1.

Для осуществления работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия в дополнение к вышеперечисленным предполагается выполнить следующие виды работ:

- демонтаж части существующих перегородок и устройство новых перегородки из листов ГКЛ по металлическому каркасу с прокладкой минеральной ватой через уплотнительную ленту толщиной 10 мм (в соответствии с листом АР-4 настоящего проекта) для организации следующих помещений:

- коридора (помещение № 1) на площади помещения № 4 согласно техническому паспорту на квартиру;
- комнаты (помещение № 2) на площади помещения № 3 согласно техническому паспорту на квартиру;
- комнаты (помещение № 3) на площади помещения № 1 согласно техническому паспорту на квартиру;
- кладовой (помещение № 4) на площади помещения № 6 и части площади помещения № 4 согласно техническому паспорту на квартиру;
- совмещенного санузла (помещение № 5) на части площади помещения № 5 согласно техническому паспорту на квартиру;
- кухни (помещение № 6) на площади помещения № 7 согласно техническому паспорту на квартиру;
- кабинета (помещение № 7) на площади помещения № 2 согласно техническому паспорту на квартиру;

- раскрытие ранее заложенных оконных проемов в осях «10»/«И-К» путем демонтажа кирпичной кладки с сохранением существующей перемычки. Исторические габариты, конфигурация и высотные отметки сохраняются. Усиление не требуется. Заполнения оконных проемов приняты с сохранением исторического рисунка расстекловки и цвета (коричневый – на основании проведенных натуральных исследований);

- раскрытие ранее заложенного проема по оси «Ж»/«13-14» с сохранением существующей перемычки. Усиление не требуется. Последующая установка дверного заполнения в раскрытый проем;

- раскрытие ниши в осях «Е»/«10-11» путем демонтажа зашивки. С последующим устройством конструкций усиления в виде распределительных перемычек из уголка 125(h) x 80 x 8 мм с креплением на химических анкерах и установкой на раствор с последующей зачеканкой полостей;

<sup>6</sup> Нумерация помещений согласно листу АР-2 настоящего проекта.

- увеличение высоты ниши в помещении № 4 согласно АР-4 в осях «К»/«8-9» путем демонтажа зашивки. С последующим устройством конструкций усиления в виде распределительных перемычек из уголка 125(h) x 80 x 8 мм с креплением на химических анкерах и установкой на раствор с последующей зачеканкой полостей;

- разгрузка конструкций междуэтажного перекрытия под квартирой в осях «7-8»/«Д-К» путем демонтажа части существующего пирога до уровня конструкций досок подбора с последующим устройством облегченных конструкций с применением современных облегченных звукоизоляционных материалов в соответствии с рекомендациями «Техническое заключение по результатам обследования помещений квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 47Ж/0724/-/-ТЗ);

- устройство накладок на окна ОК-1, ОК-2 в соответствии с исторической иконографией (см. Приложение № 1) для приведения рисунка расстекловки к историческому виду, согласно распоряжению КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г.;

- устройство нового напольного покрытия:

- в коридоре (помещение № 1), комнатах (помещение №№ 2 и 3) и кабинете (помещение № 7) покрытие пола – паркет;
- в кладовой (помещение № 4) – керамическая плитка;
- в совмещенном санузле (помещение № 5) и кухне (помещение № 6) – керамическая плитка по гидроизоляционному слою;

- установка новых дверных заполнений во вновь образованных помещениях (дверные заполнения не отнесены к предмету охраны);

- устройство подвесных потолков;
- отделочные работы.

Разработаны проектные решения по системам водоснабжения и канализации, электроснабжения, отопления и вентиляции воздуха.

**Система отопления.** Проектом предусмотрено отопление квартиры от существующей системы центрального отопления жилого дома по существующей схеме.

**Система вентиляции.** В помещениях совмещенного санузла и кухни (помещения № 5 и № 6 соответственно) сохраняется общеобменная вентиляция с естественным побуждением в существующие вентканалы непосредственно. Приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные форточки.

**Система водоснабжения и канализация.** Водоснабжение – от существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, оборудованных установкой фильтра и счетчика воды.

Прокладка разводящих сетей (магистралей) предусмотрена по полу и за подвесным потолком.

Предусмотрена бытовая самотечная внутренняя канализация.

**Система электроснабжения.** Электроснабжение квартиры будет осуществляться от существующего этажного электрического распределительного щита, по существующей трассе. Электроснабжение квартиры осуществляется в пределах отпущенной мощности.

**Система газоснабжения.** Отключение существующей газовой плиты, расположенной в помещении кухни, проектом не предусмотрено.



Противопожарные мероприятия. Проектом предусматриваются следующие мероприятия для обеспечения пожарной безопасности:

- оборудование квартиры автономными оптикоэлектронными дымовыми пожарными извещателями;
- оборудование квартиры устройством защитного отключения (УЗО);
- на сети хозяйственно-питьевого водопровода следует установить отдельный кран для присоединения шланга (рукава Ø 16 мм) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии;
- все строительные и отделочные материалы должны иметь сертификаты в области пожарной безопасности, гигиенические сертификаты и сертификаты соответствия.

Проект ремонта и приспособления квартиры № 31 для современного использования по организации строительства предусматривает следующие мероприятия:

- приспособление производится без расселения жильцов вышерасположенных квартир. Время производства работ с 9 до 19 часов;
- работы, связанные с отключением водоснабжения, канализации и электроснабжения, производить только при согласовании с эксплуатирующей дом организацией;
- строительные материалы доставляются по мере необходимости. Максимальный вес поднимаемой конструкции – не более 70 кг. Хранение материалов предусматривается на перепланируемых площадях в количествах, не превышающих предельно допустимую нагрузку на перекрытия;
- удаление мусора производить в мешках в контейнер с последующим вывозом ежедневно. Запрещается сжигание мусора;
- во время производства работ предусмотреть ряд мероприятий, обеспечивающих уровень шума и вибрации не превышающих требования СП 51.13330.2011 и др.

#### **результаты рассмотрения и анализа проектной документации**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения представленных на экспертизу проектной документации, документов и проведения необходимых исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», материалов специальной, справочной и нормативной литературы.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

Объем и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Проектная документация разработана в соответствии с заданием КГИОП от 13.08.2024 г. № 01-21-1924/24-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31).

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение рассматриваемого здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., было выявлено следующее:

1. Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности согласно п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2. В состав исходно-разрешительной документации 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 – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП.

3. Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

4. Объем и состав проектной документации, представленной заявителем (заказчиком) для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

5. Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

6. Обследования текущего технического состояния объекта (в границах проектирования), необходимые для разработки проектных решений, а также определения методических и технологических рекомендаций по составу и производству работ на объекте культурного наследия выполнены в достаточном объеме.

7. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

8. Представленные в проекте решения, объемы и методы по ведению работ на объекте культурного наследия являются необходимыми и достаточными. Они соответствуют общепринятым строительным и реставрационным нормам, а также настоящему состоянию объекта.

9. Предложенные представленной документацией решения направлены на создание необходимых условий для современного использования (эксплуатации) объекта культурного наследия.

10. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона № 73-ФЗ.

11. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

Таким образом, проектная документация соответствует заданию КГИОП от 13.08.2024 г. № 01-21-1924/24-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31), не противоречит действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия и не нарушает (сохраняет без изменений) предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», утвержденный распоряжением КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г.

Государственной историко-культурной экспертизой, проведенной в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530), однозначно установлено, что представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ направлена на сохранение объекта культурного наследия и его предмета охраны.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

**13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации № 530 от 25.04.2024 г.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/---), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., **соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

**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 № 530 от 25.04.2024 г.**

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

**Приложение № 2.** Фотографические изображения объекта.

**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр объектов.

**Приложение № 4.** Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия.

**Приложение № 5.** Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

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

**Приложение № 7.** Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства.

**Приложение № 8.** Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Копия договора купли-продажи квартиры 78 АВ 4762122.

**Приложение № 9.** Копии договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы. Дополнительные соглашения к договорам с

*Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) Н.Б. Глинская*

экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение № 10.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 11.** Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

**Приложение № 12.** Копия доверенности 78 АВ 5130060.

**Приложение № 13.** Копия акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях.

#### 15. Дата оформления заключения экспертизы

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	М.Ф. Прокофьев	24.10.2025
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Н.Б. Глинская	24.10.2025
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	В.А. Калинин	24.10.2025

**Приложение № 1**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

## Историческая иконография

### *Список иллюстраций:*

- Илл. 1. Генеральный план Санктпетербургу по высочайшему повелению снят и изображен под руководством лейб-гвардии Преображенского полка капитана фон Зихейма («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент. Ф. ВУА. № 22405.
- Илл. 2. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент. Старые карты городов России: <http://www.etomesto.ru>.
- Илл. 3. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент. Старые карты городов России: <http://www.etomesto.ru>.
- Илл. 4. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг. Фрагмент. Из кн.: Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг. (П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.). – СПб.: Крига, 2003. – С. 92.
- Илл. 5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Илл. 6. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Илл. 7. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Гравирован при Военно-Топографическом депо. 1828. Фрагмент. Архив КГИОП XVII/Г-100.
- Илл. 8. План двора С.-Петербургского 2-й гильдии купца Алексея Яковлевича Шагина. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 2.
- Илл. 9. План 1-го этажа. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 10 – 11.
- Илл. 10. План 2-го этажа. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 12 – 13.
- Илл. 11. План 3-го этажа. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 14 – 15.
- Илл. 12. План 4-го этажа. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 16 – 17.
- Илл. 13. План 5-го этажа. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 18 – 19.
- Илл. 14. Фасад дома С.-Петербургского купца Алексея Яковлевича Шагина. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 20 а – 20 б.
- Илл. 15. Существующий фасад дома С.-Петербургского 2-й гильдии купца Алексея Яковлевича Шагина. 1877 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 21 – 23.
- Илл. 16. План двора жены генерал-майора Сергея Павловича Зыкова. 1884 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 24.
- Илл. 17. План двора жены генерал лейтенанта Татьяны Осиповны Зыковой. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 28.
- Илл. 18. Фасад по Усачеву переулку. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 29 – 31.

- Илл. 19. Фасад по набережной р. Фонтанки. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 32 – 33.
- Илл. 20. План 1-го этажа. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 34.
- Илл. 21. План 2-го этажа. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 35.
- Илл. 22. План 3-го этажа. 1890 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 36.
- Илл. 23. План двора Татьяны Осиповны Зыковой. 1905 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 42 об.
- Илл. 24. План двора наследников госпожи Зыковой. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 46 об.
- Илл. 25. План подвала. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 47 – 48.
- Илл. 26. План 1-го этажа. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 49 – 50.
- Илл. 27. План 2-го, 3-го, 4-го, 5-го и 6-го этажей. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 51 – 52.
- Илл. 28. Фасад по Фонтанке. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 63 – 66.
- Илл. 29. Фасад по Усачеву пер. 1909 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 67 – 72.
- Илл. 30. Временный Египетский мост. Фотография. 1905 г. Автор съемки: К.К. Булла. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 31. Открытие временного моста через Фонтанку после обрушения Египетского моста. Фотография. 1905 г. Автор съемки: К.К. Булла. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 32. Набережная реки Фонтанки. Фасад дома без номера с переулка Макаренко дом № 14. Фотография. До 1926 г. Автор съемки: неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1ГР-43. Ед. хр. 65696.
- Илл. 33. Временный Египетский мост. Фотография. 1932 г. Автор съемки: неизвестен. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 34. Усачев переулок (ныне – переулок Макаренко). Фотография. 1937 – 1949 гг. Автор съемки: неизвестен. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 35. Набережная Фонтанки. Вид на Усачев переулок и дома №№ 147 и 145. Фотография. 1939 г. Автор съемки: неизвестен. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1ГР-46. Ед. хр. 69767.
- Илл. 36. Строительство Египетского моста. Фотография. 1954 – 1955 гг. Автор съемки: неизвестен. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 37. Общий вид дома № 14/145 в переулке Макаренко. Фотография. 1960 г. Автор съемки: Никитин. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1БР-22. Ед. хр. 30258.
- Илл. 38. Набережная реки Фонтанки с Египетского моста. Фотография. 1975 г. Автор съемки: неизвестен. Старые фотографии: <https://pastvu.com>.
- Илл. 39. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун. Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.
- Илл. 40. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун. Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.



Илл. 41. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун.  
Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации:  
<https://www.goskatalog.ru>.

Илл. 42. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1995 г. Автор съемки: неизвестен.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.



Илл. 1. Генеральный план Санктпетербургу по высочайшему повелению снят и изображен под руководством лейб-гвардии Преображенского полка капитана фон Зихейма («План Зихейма»). 1738 г. Фрагмент.  
Ф. ВУА. № 22405.



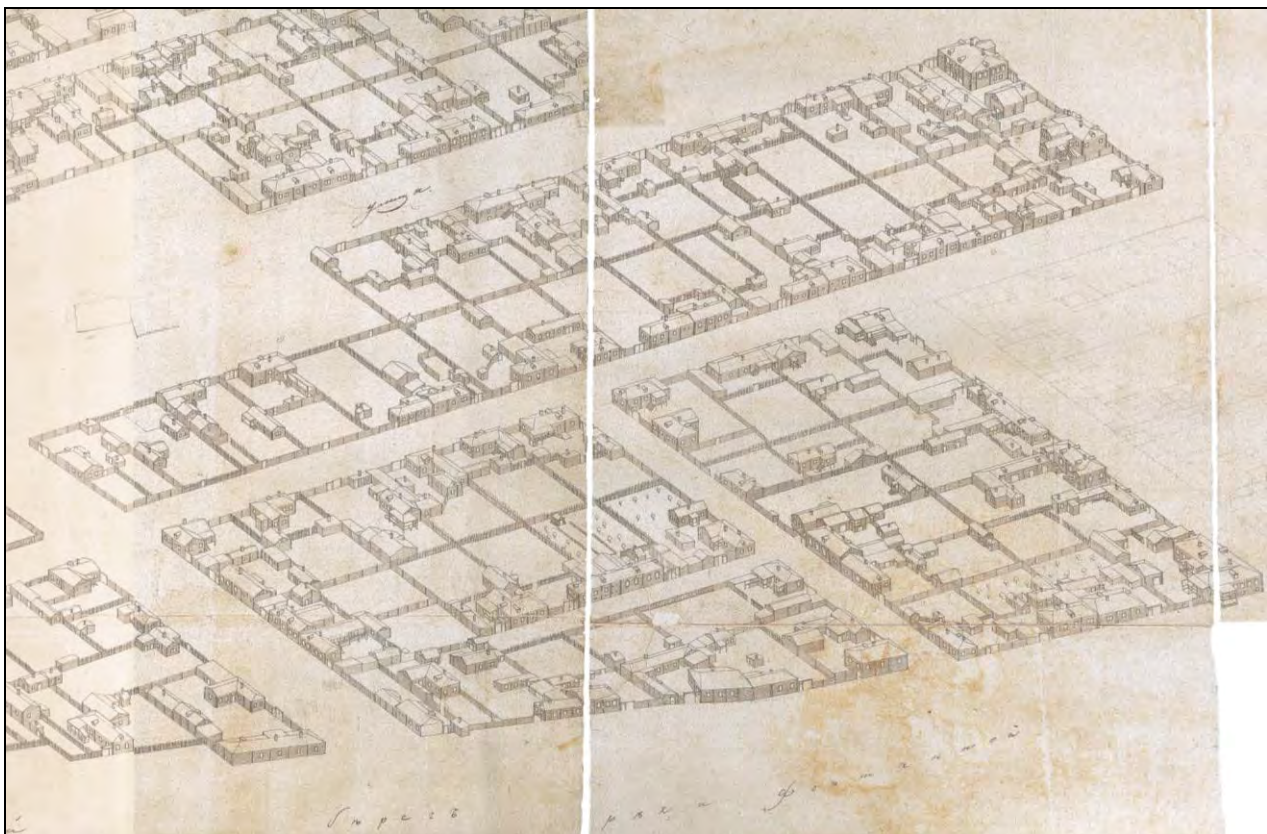


Илл. 2. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент.  
Старые карты городов России: <http://www.etomesto.ru>.



Илл 3. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов, изд. трудами имп. Акад. Наук и художеств // Сост. Трускот И.Ф., Махаев М.И. – СПб.: Академия наук, 1753. 1 л. Фрагмент.  
Старые карты городов России: <http://www.etomesto.ru>.





Илл. 4. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг. Фрагмент.  
Из кн.: Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765 – 1773 гг. (П. де Сент-Илера,  
И. Соколова, А. Горихвостова и др.). – СПб.: Крига, 2003. – С. 92.



Илл. 5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.




Илл. 6. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г. Фрагмент. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



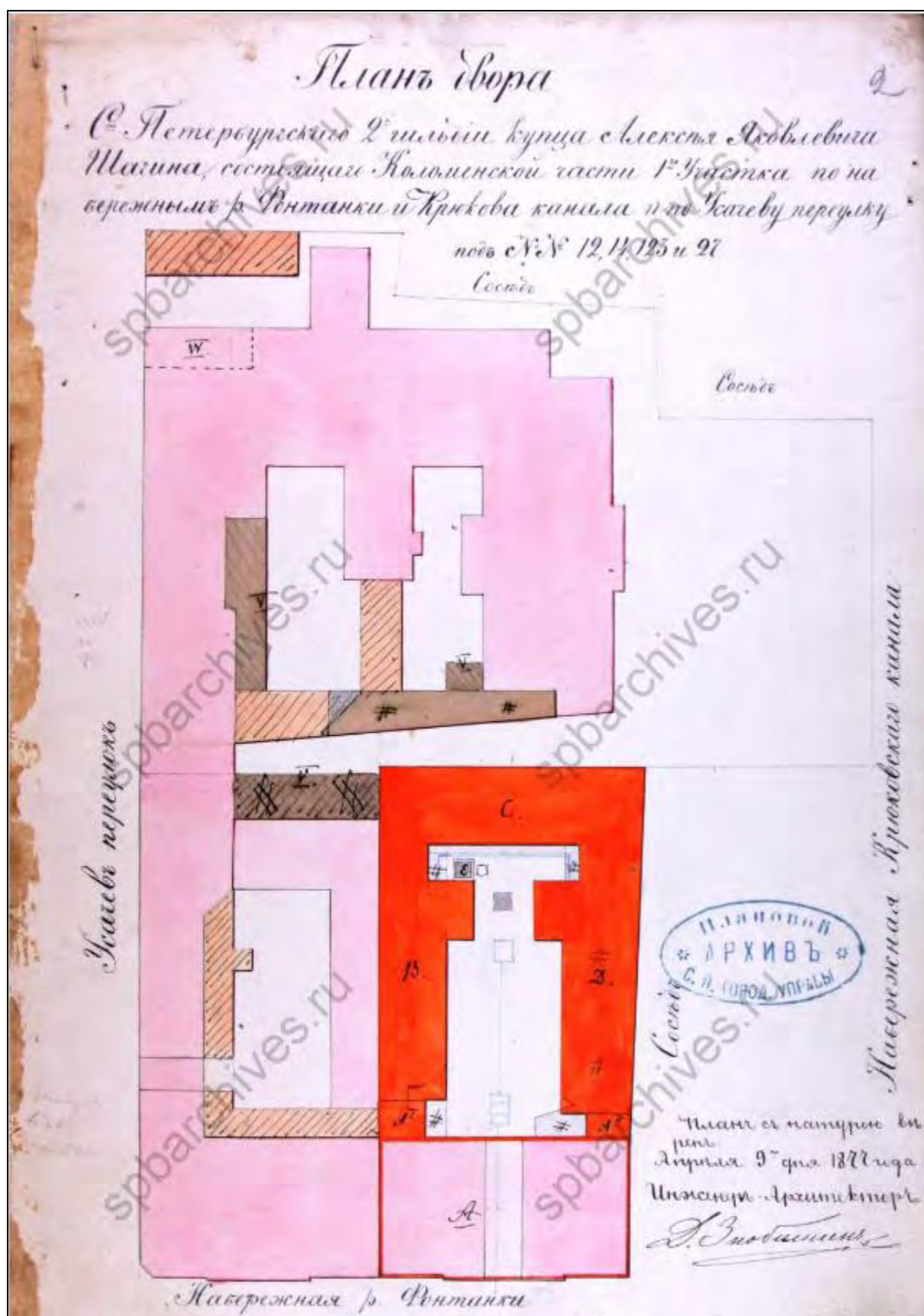


Илл. 7. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Гравирован при Военно-Топографическом депо. 1828. Фрагмент.

Архив КГИОП XVII/Г-100.

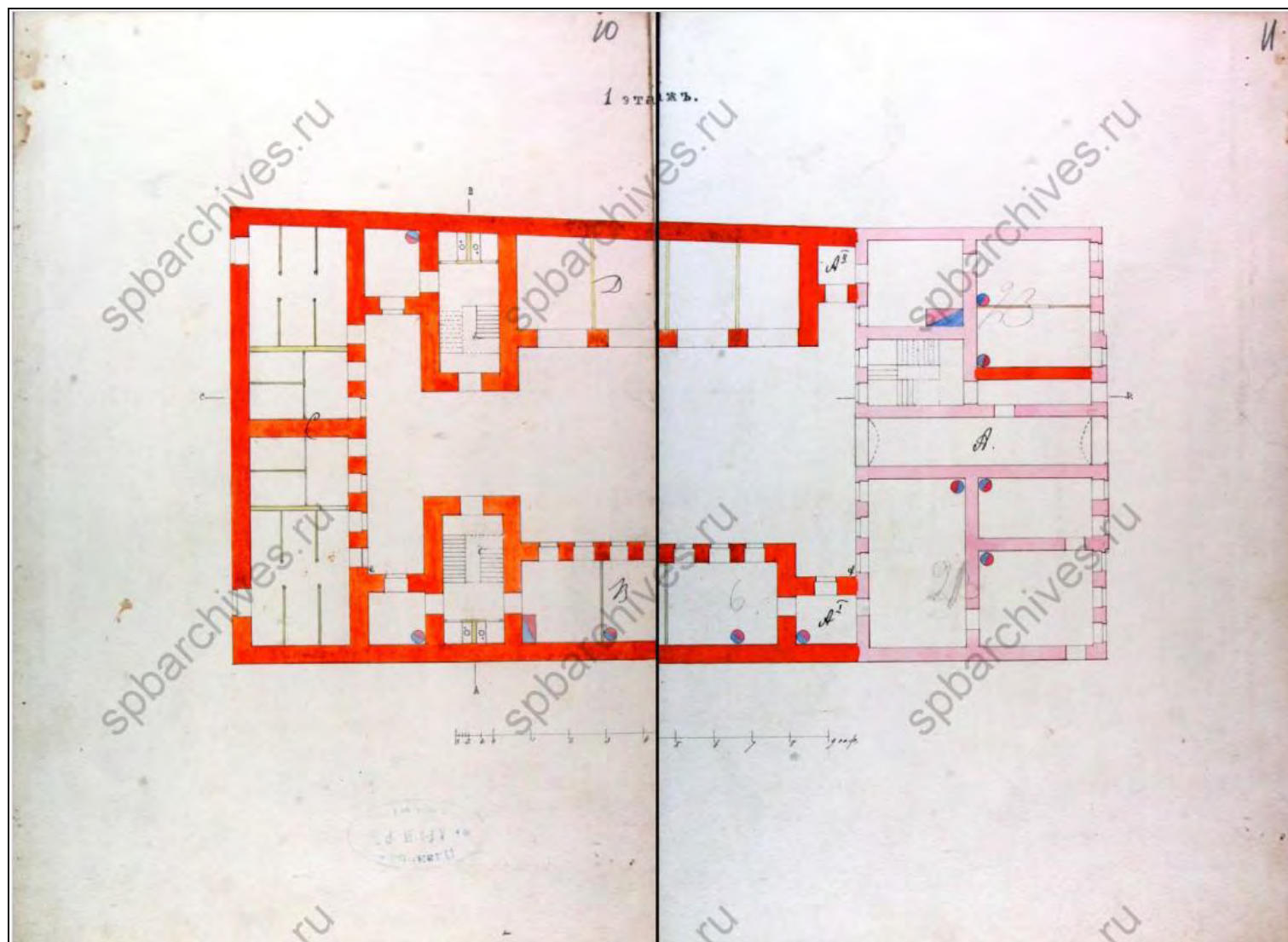
 – обозначение исследуемого участка



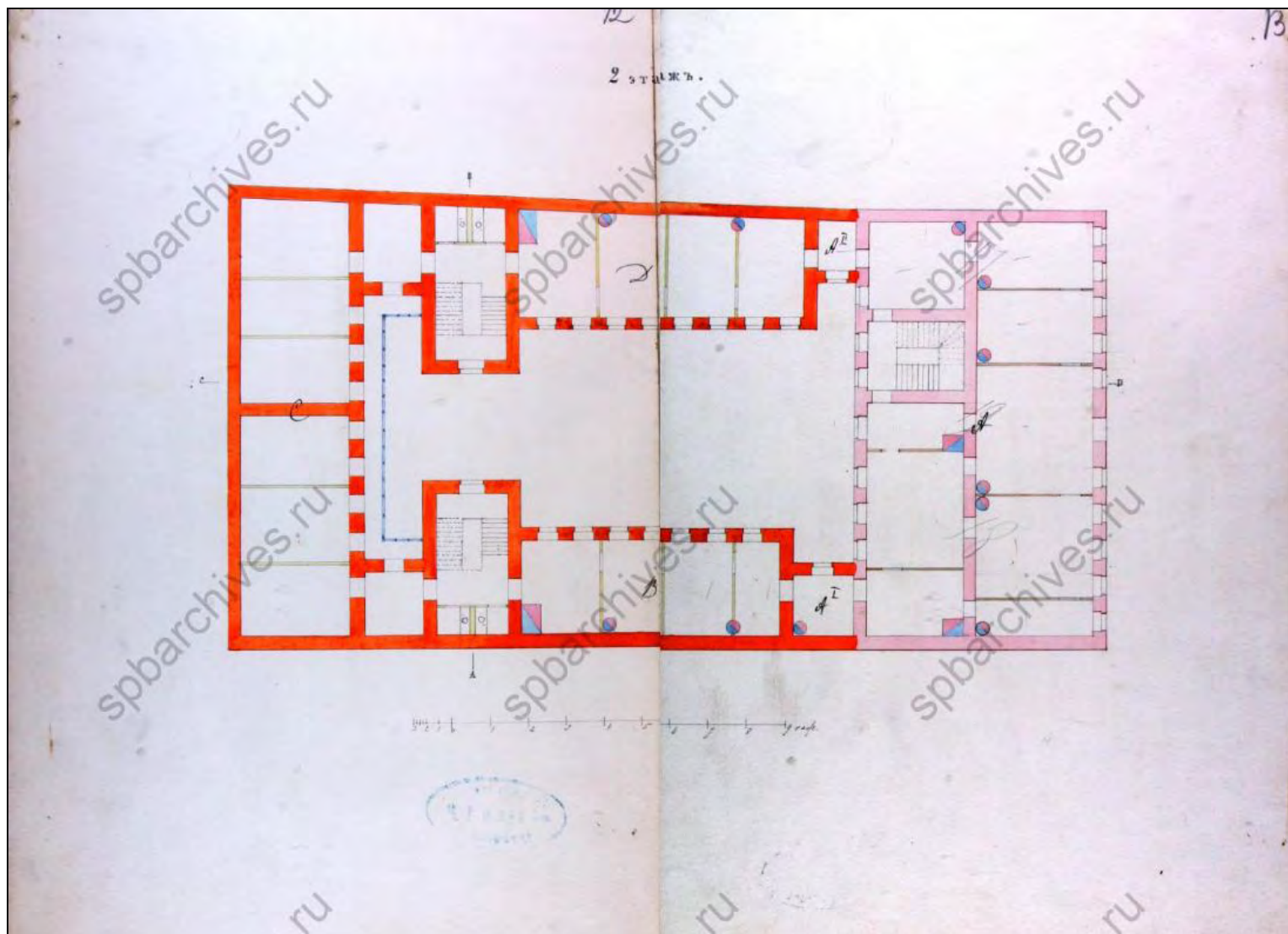


Илл. 8. План двора С.-Петербургскаго 2-й гильдии купца Алексея Яковлевича Шагина.  
1877 г.

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 2.

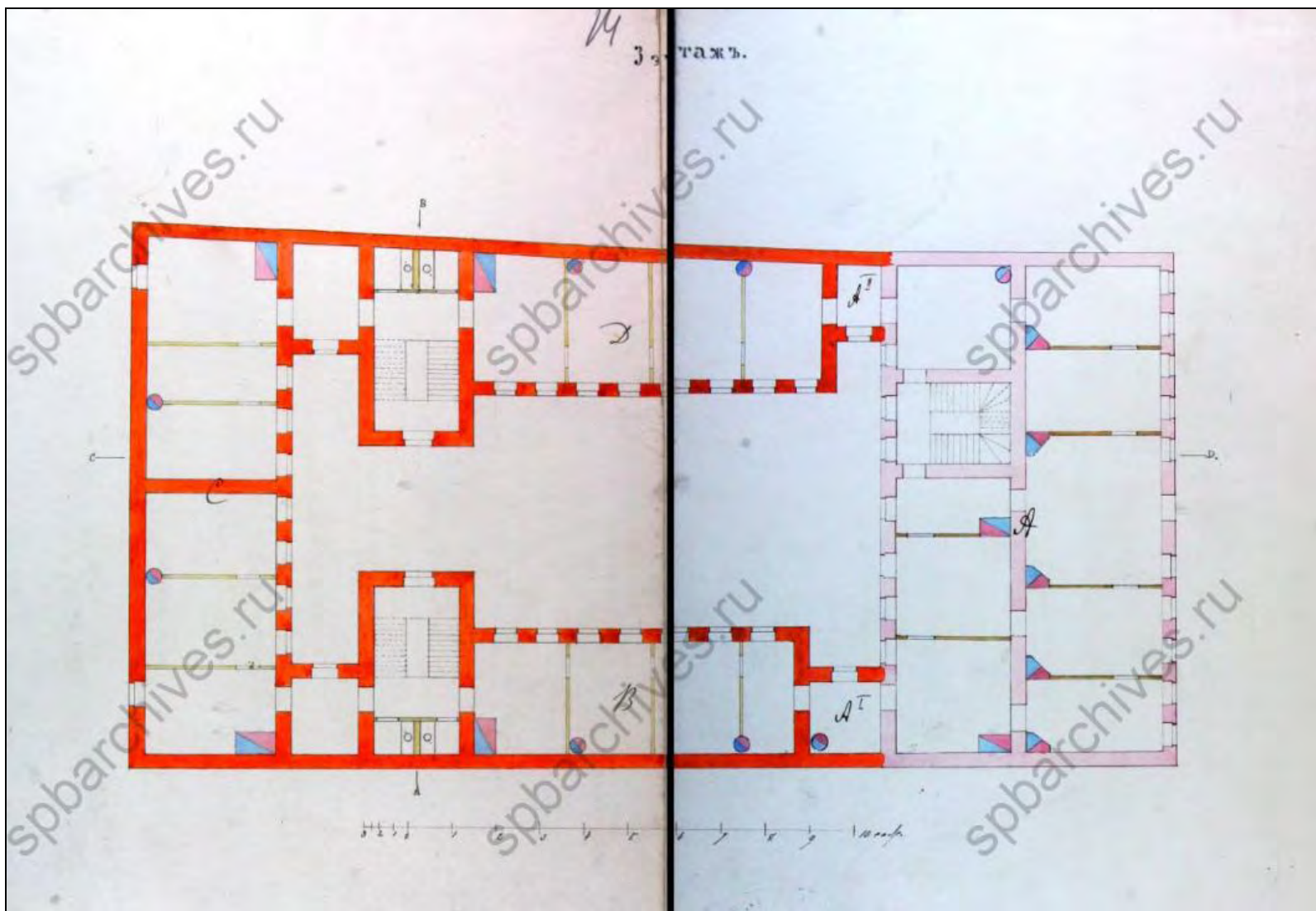


Илл. 9. План 1-го этажа. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 10 – 11.

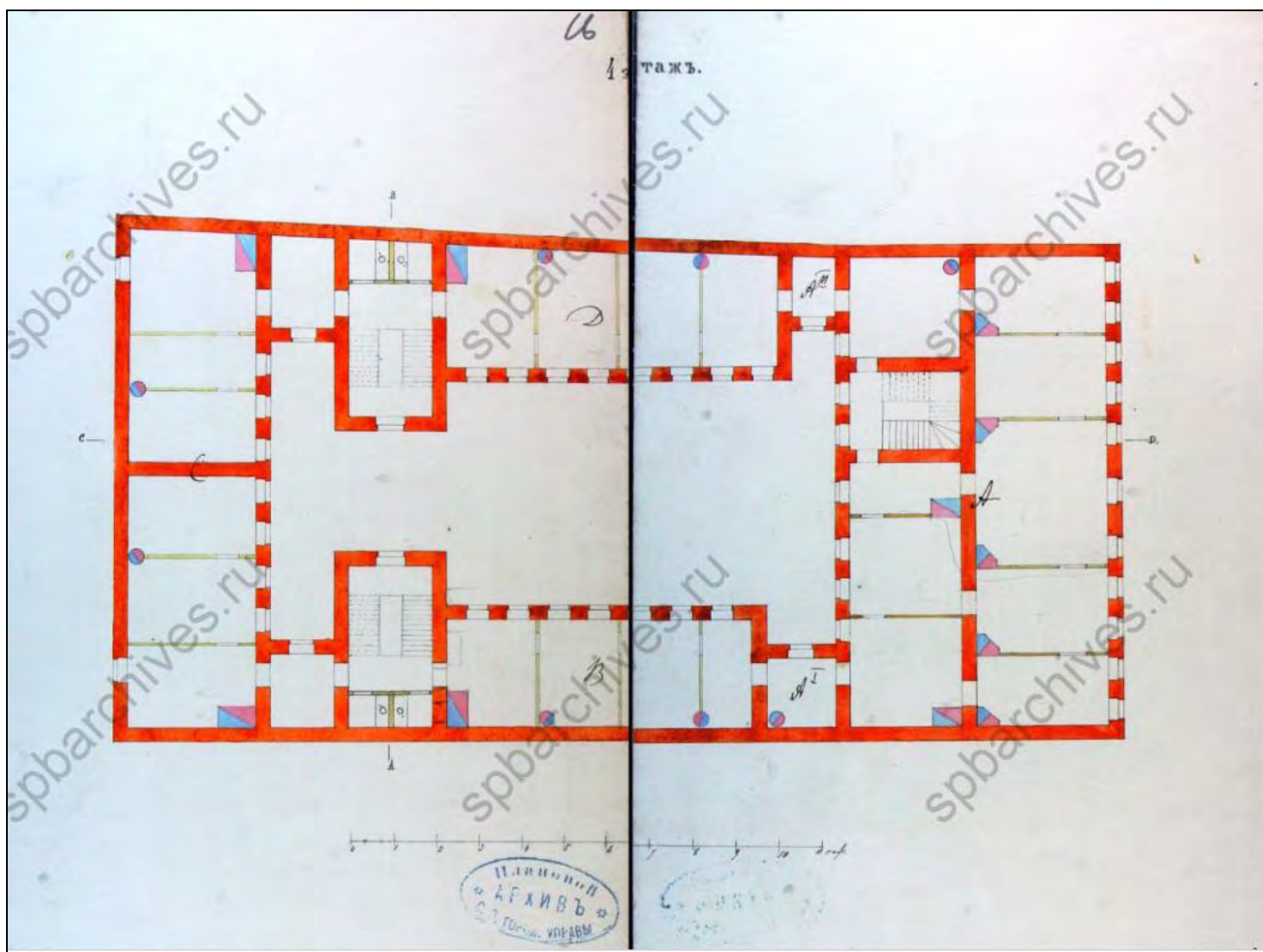


Илл. 10. План 2-го этажа. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 12 – 13.

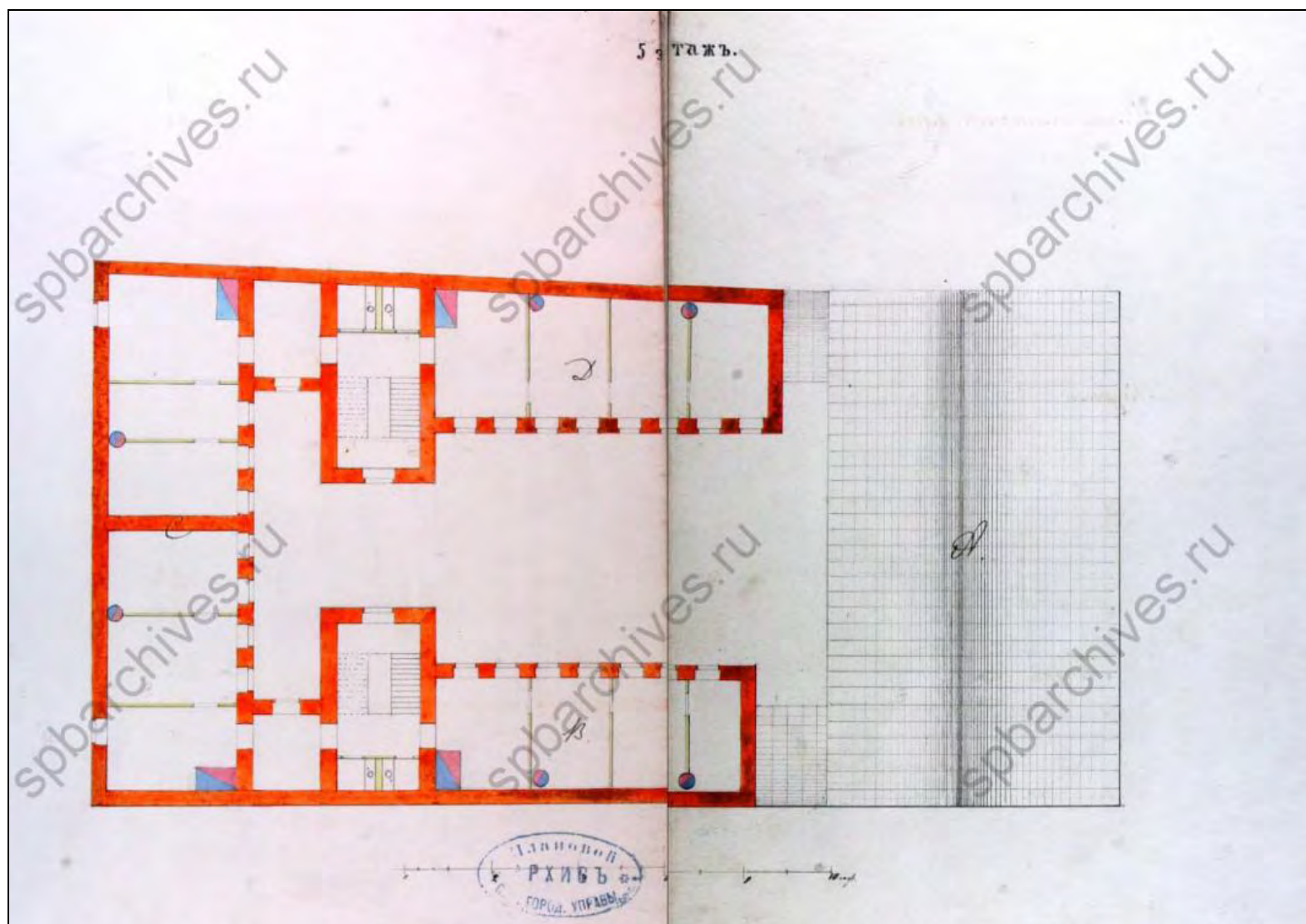




Илл. 11. План 3-го этажа. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 14 – 15.

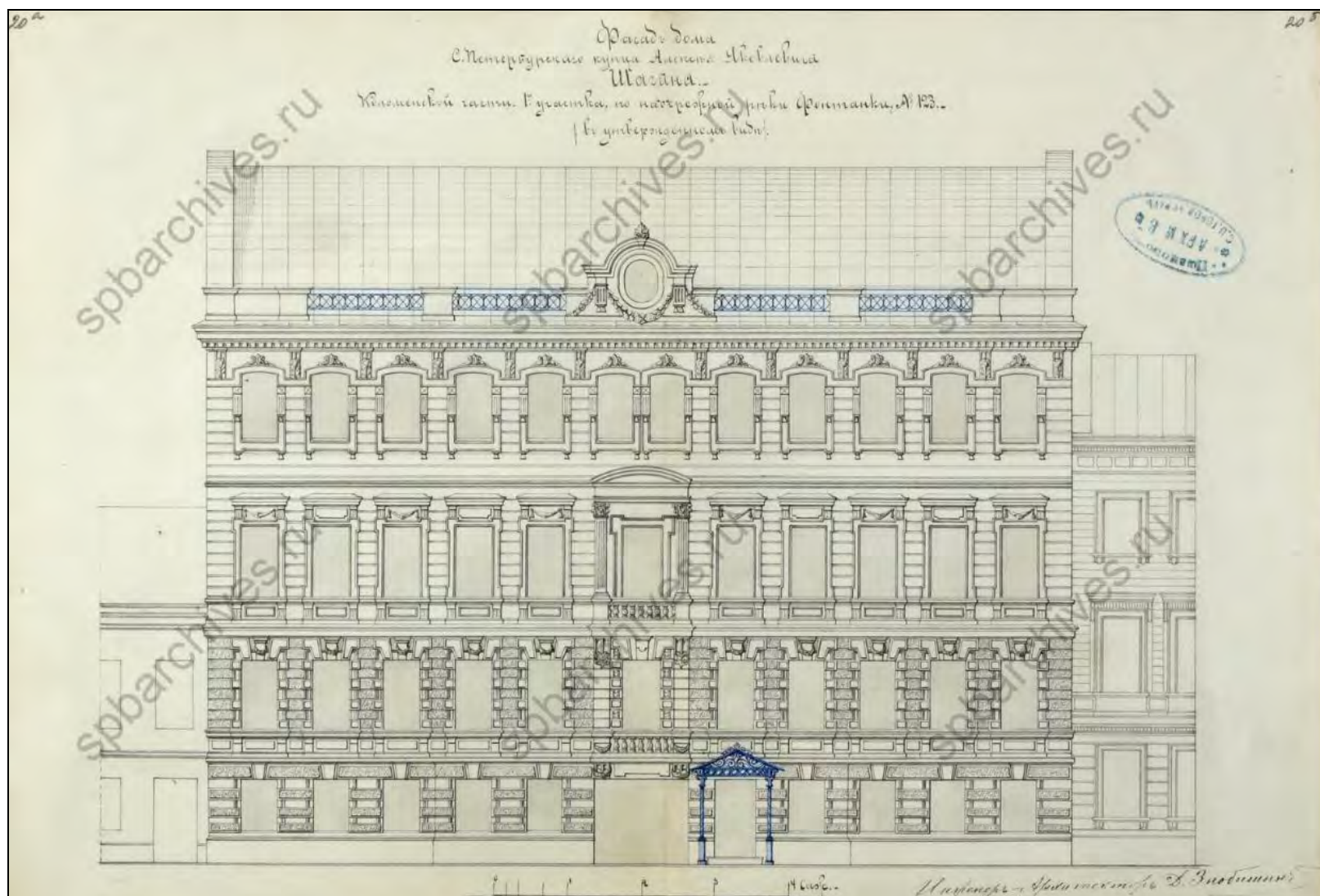


Илл. 12. План 4-го этажа. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 16 – 17.

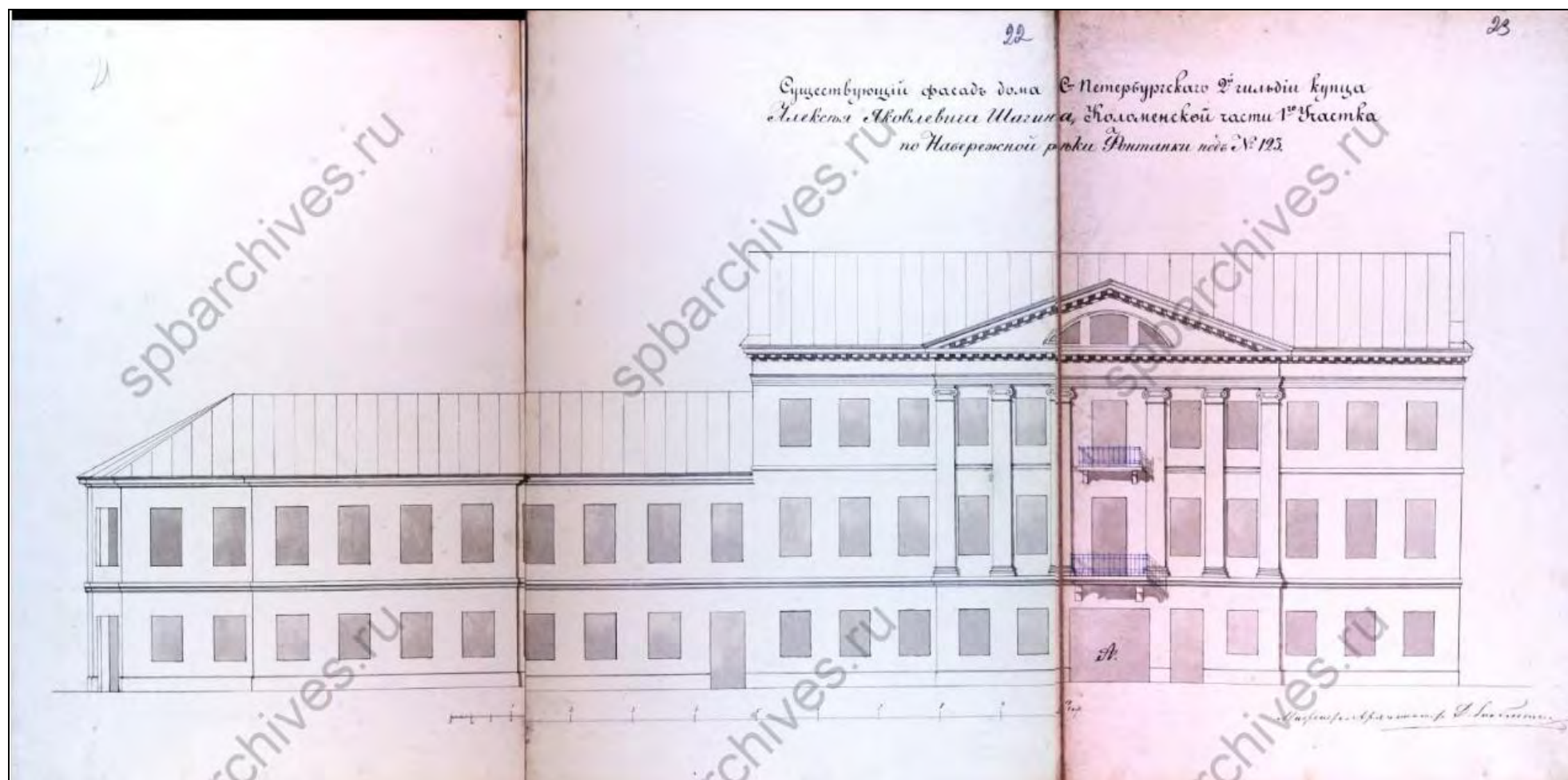


Илл. 13. План 5-го этажа. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 18 – 19.



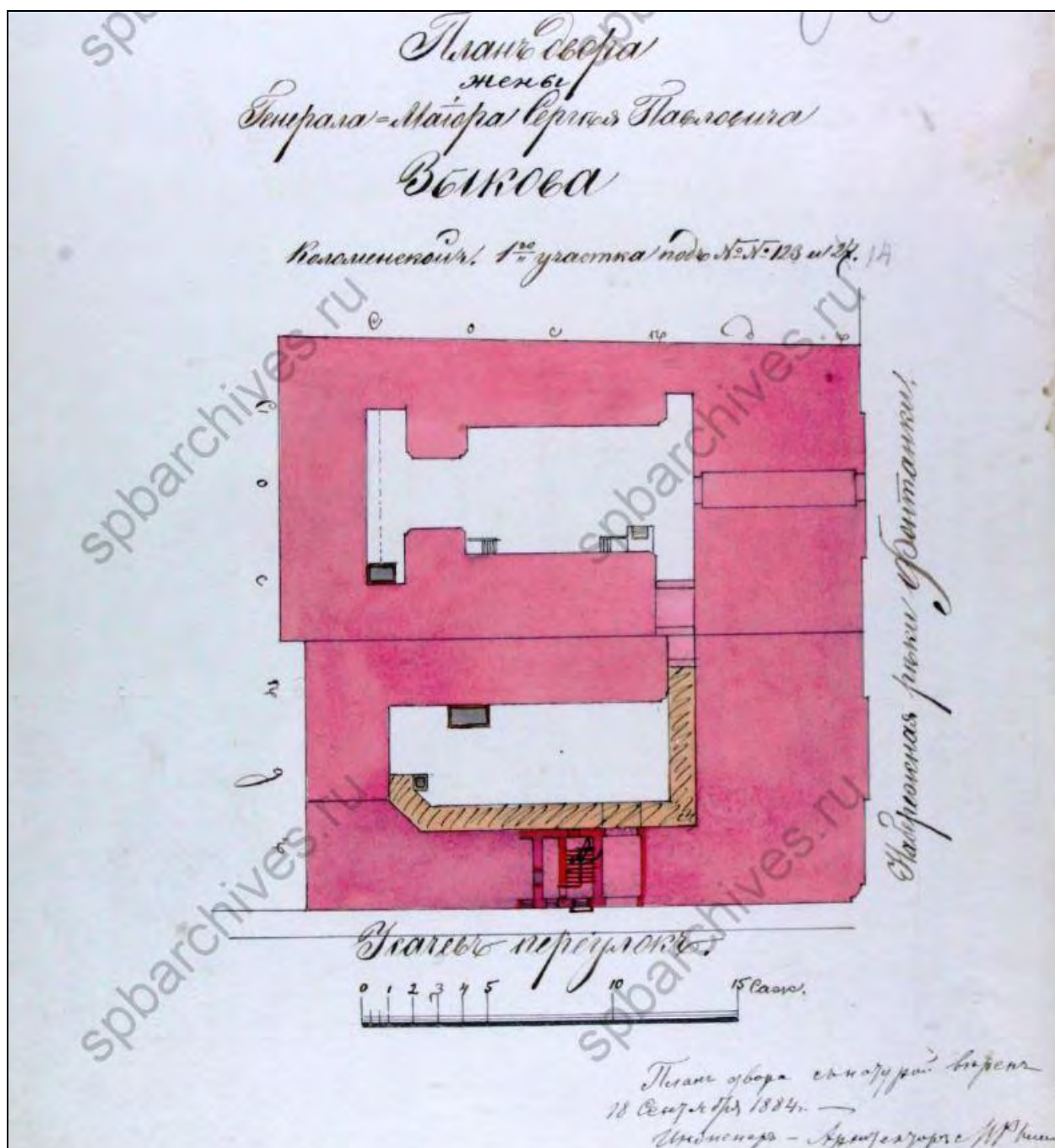


Илл. 14. Фасад дома С.-Петербургского купца Алексея Яковлевича Шагина. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 20 а – 20 б.

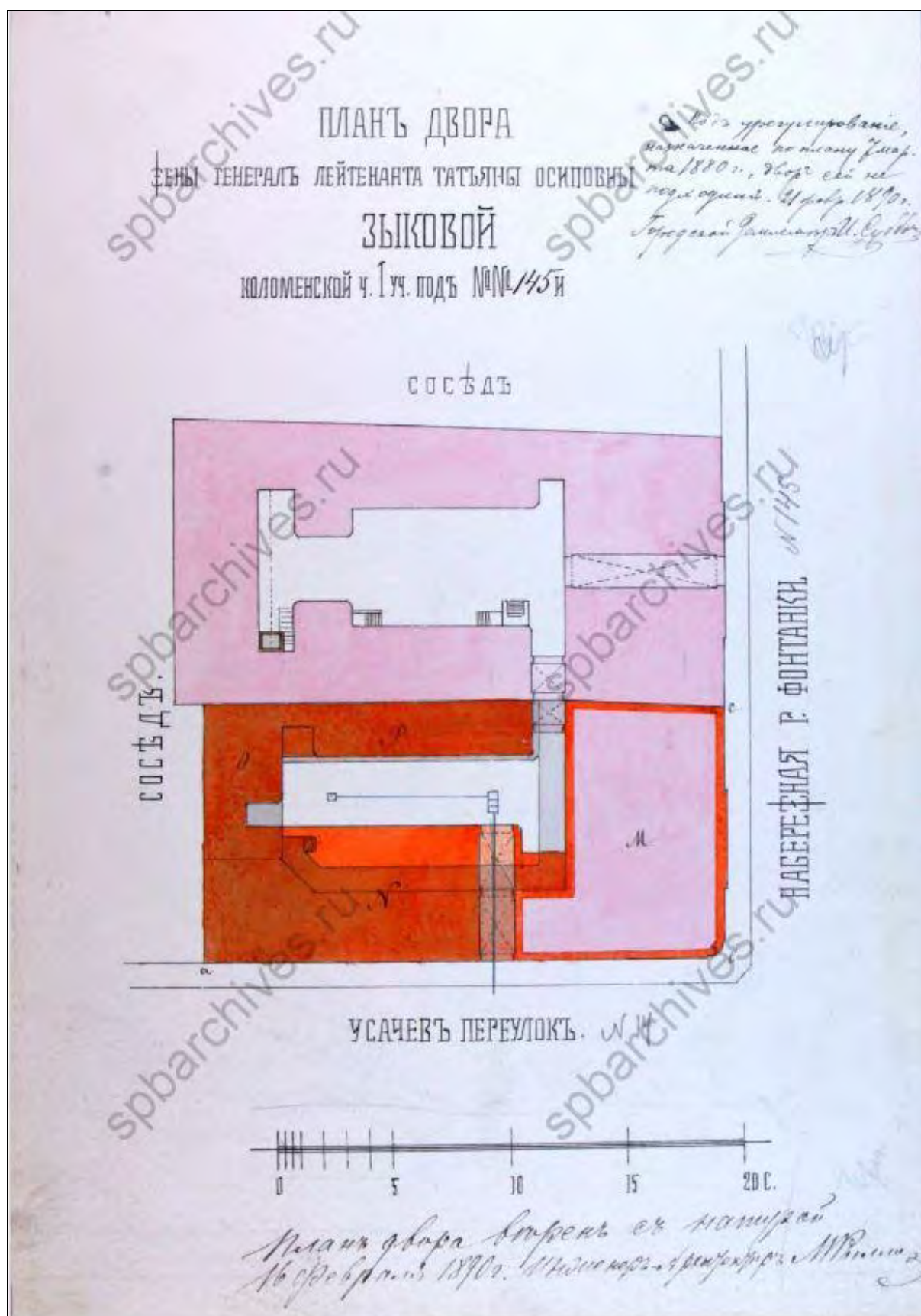


Илл. 15. Существующий фасад дома С.-Петербургского 2-й гильдии купца Алексея Яковлевича Шагина. 1877 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 21 – 23.



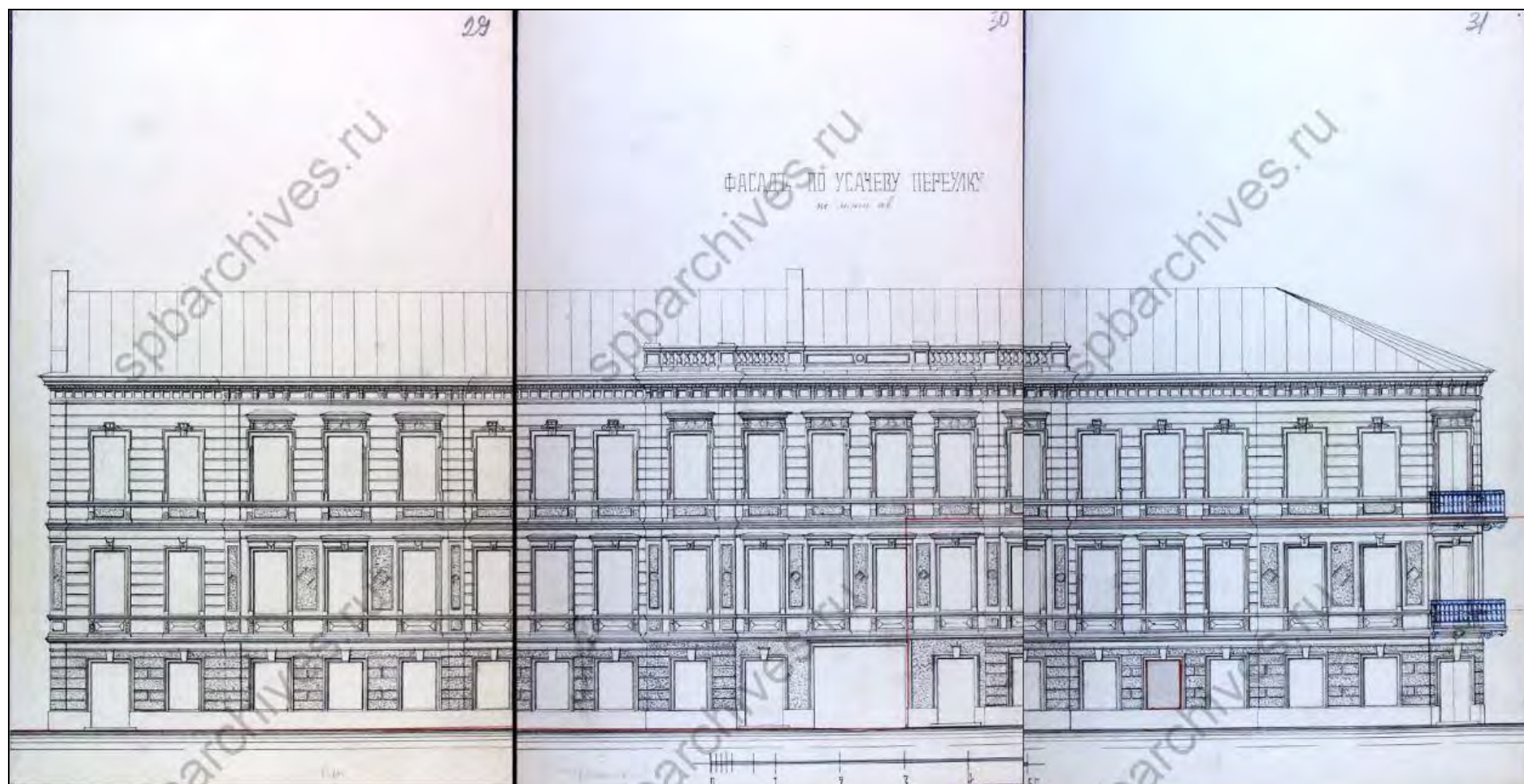


Илл. 16. План двора жены генерал-майора Сергея Павловича Зыкова. 1884 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 24.

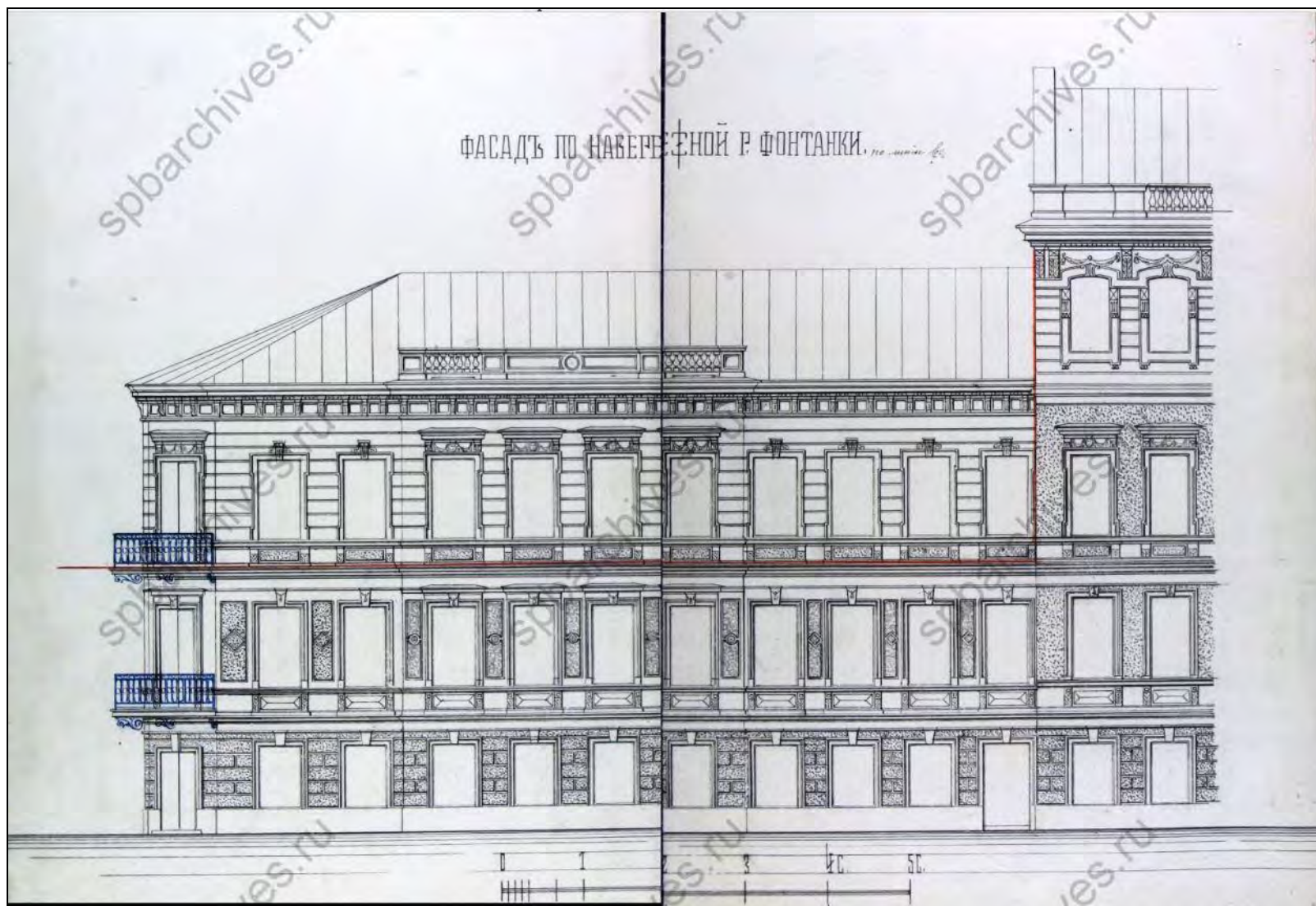


Илл. 17. План двора жены генерал лейтенанта Татьяны Осиповны Зыковой. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 28.



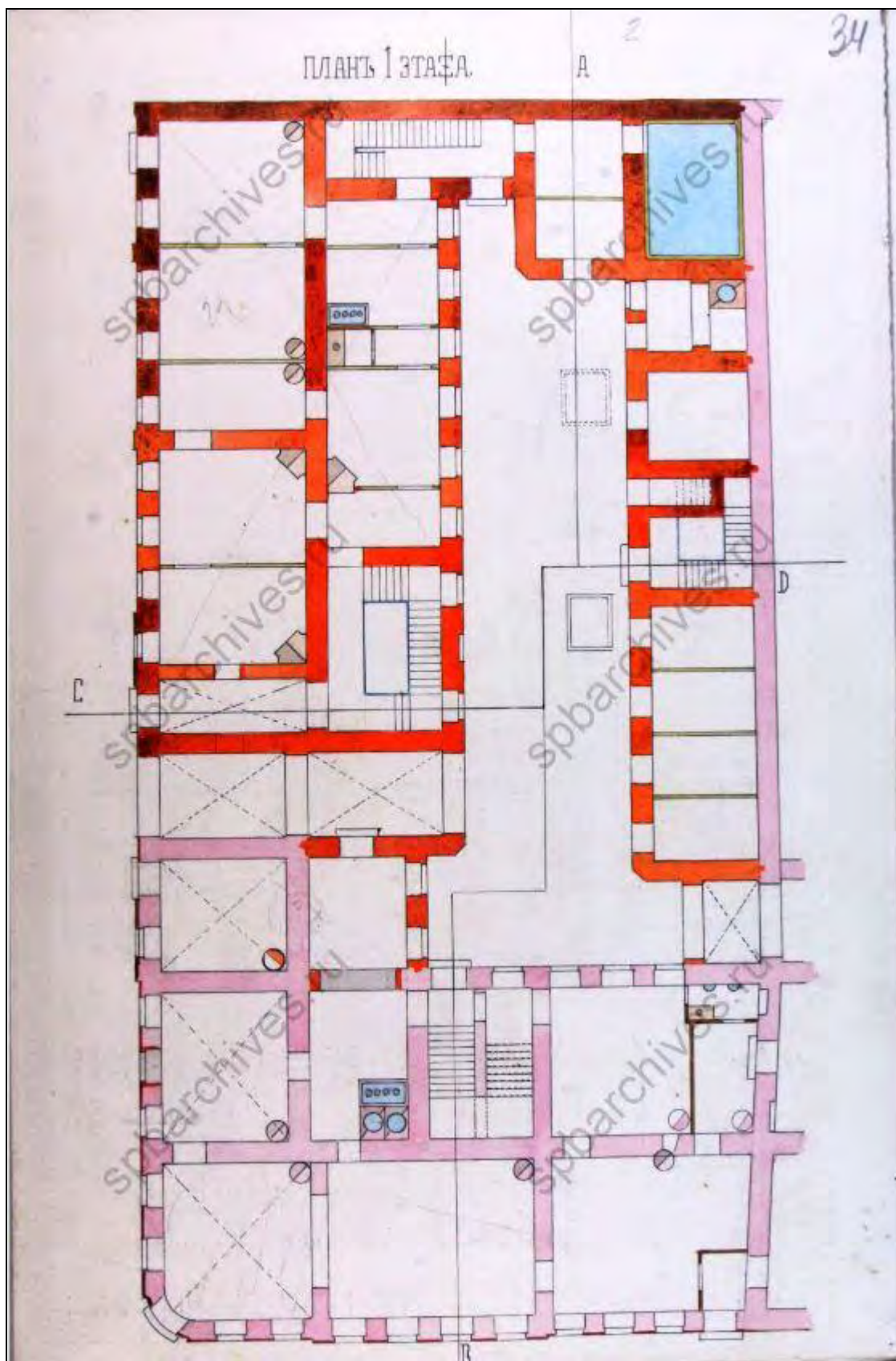


Илл. 18. Фасад по Усачеву переулку. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 29 – 31.

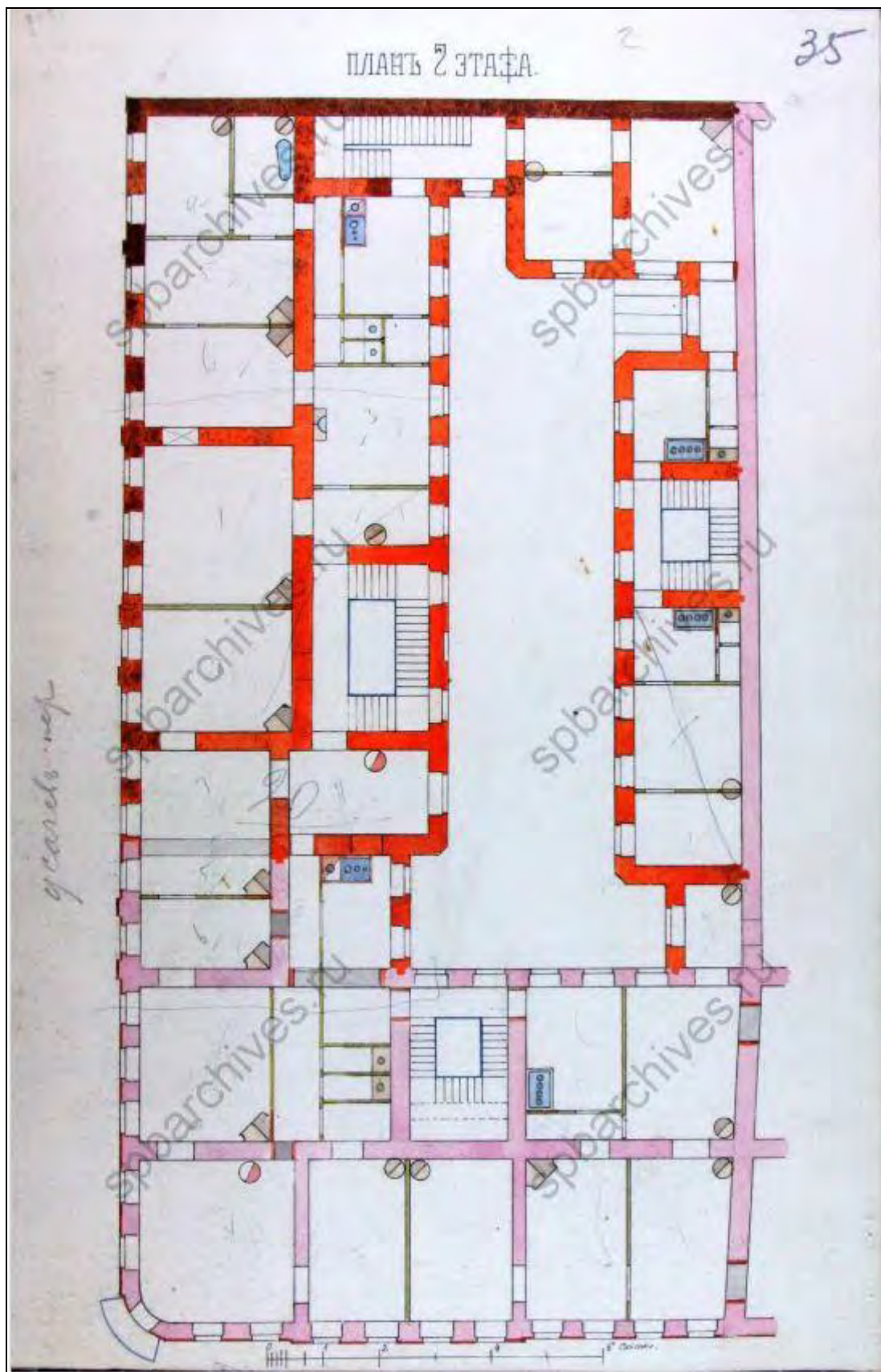


Илл. 19. Фасад по набережной р. Фонтанки. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 32 – 33.



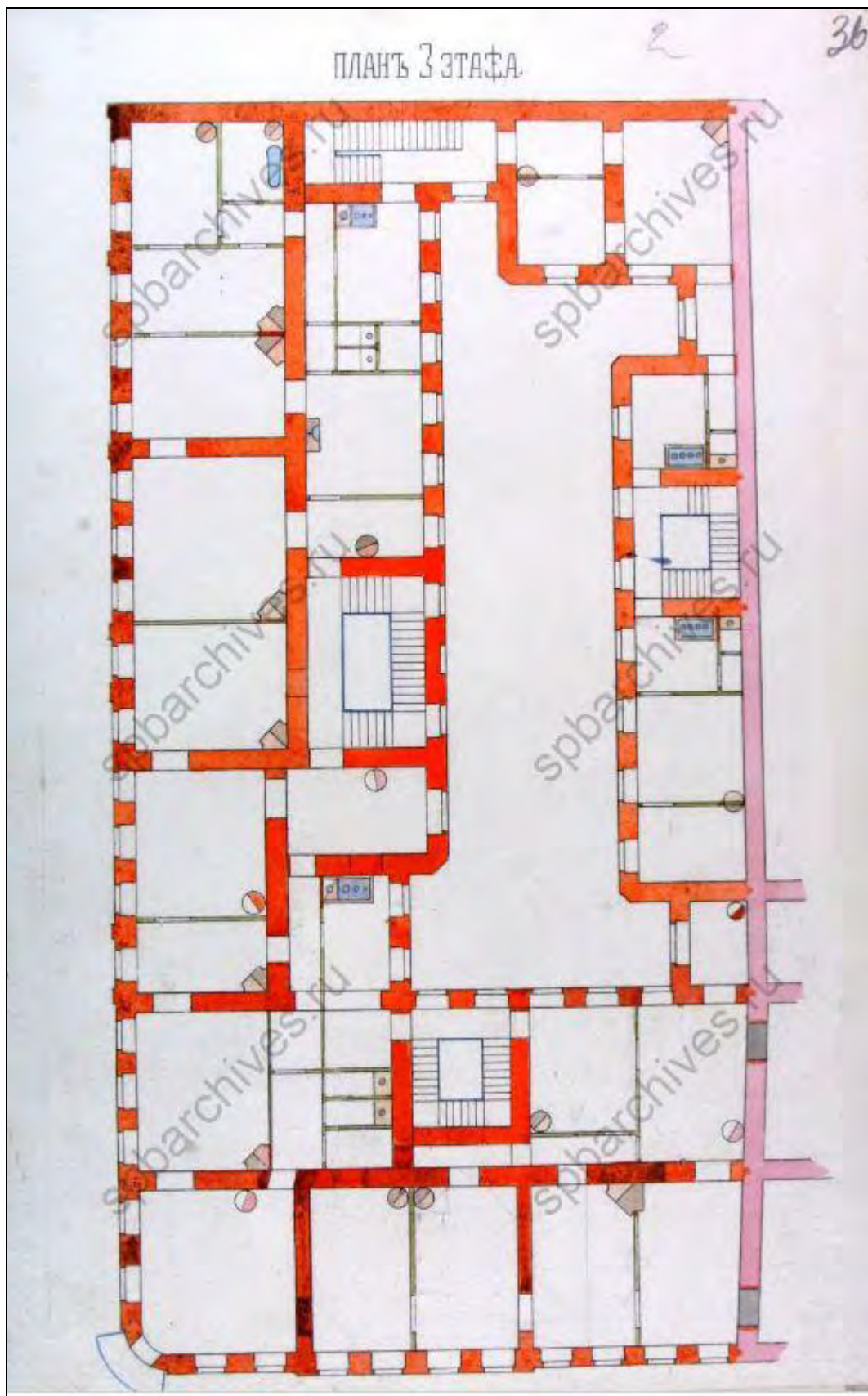


Илл. 20. План 1-го этажа. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 34.

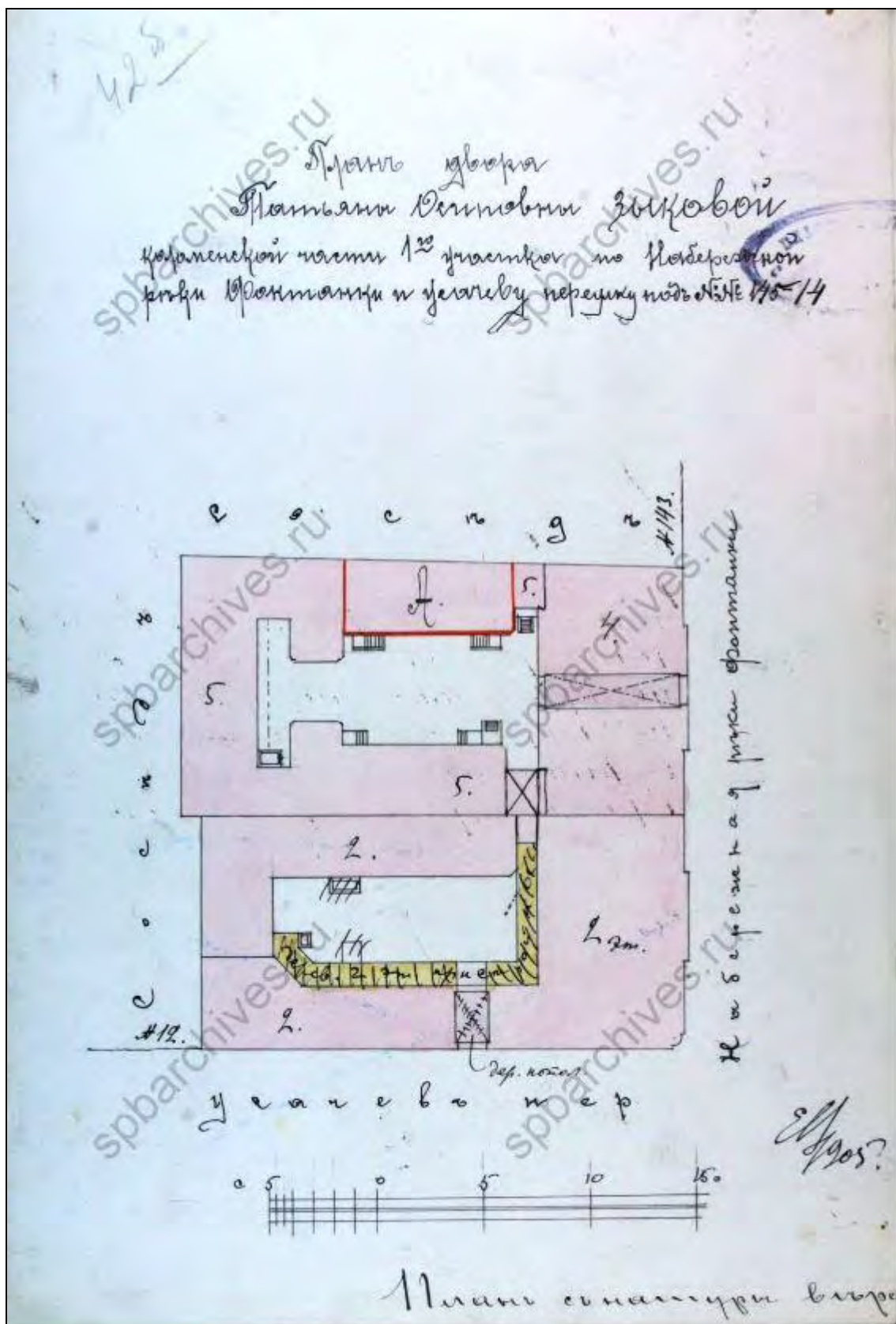


Илл. 21. План 2-го этажа. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 35.





Илл. 22. План 3-го этажа. 1890 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 36.



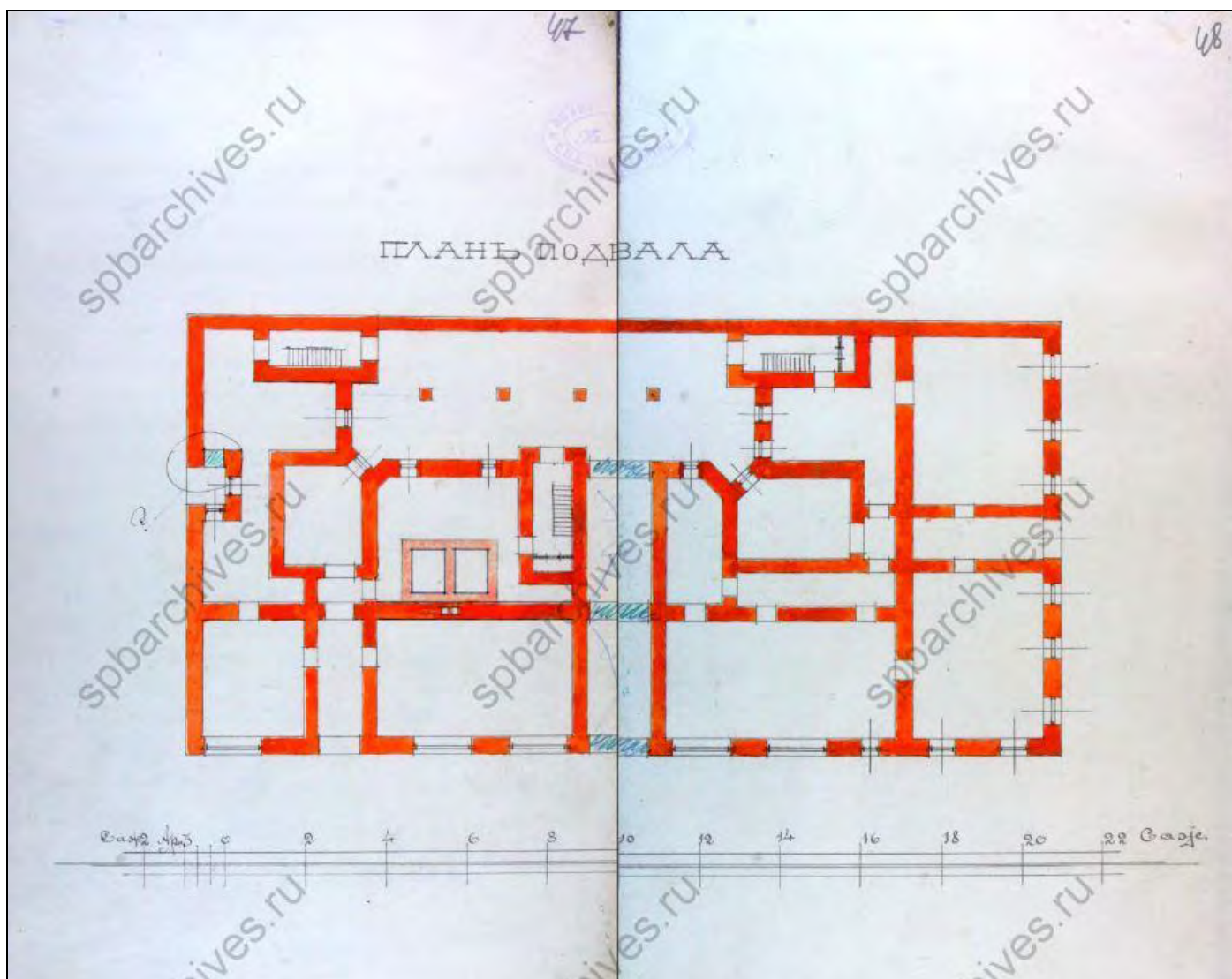
Илл. 23. План двора Татьяны Осиповны Зыковой. 1905 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 42 об.





Илл. 24. План двора наследников госпожи Зыковой. 1909 г.

ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 46 об.

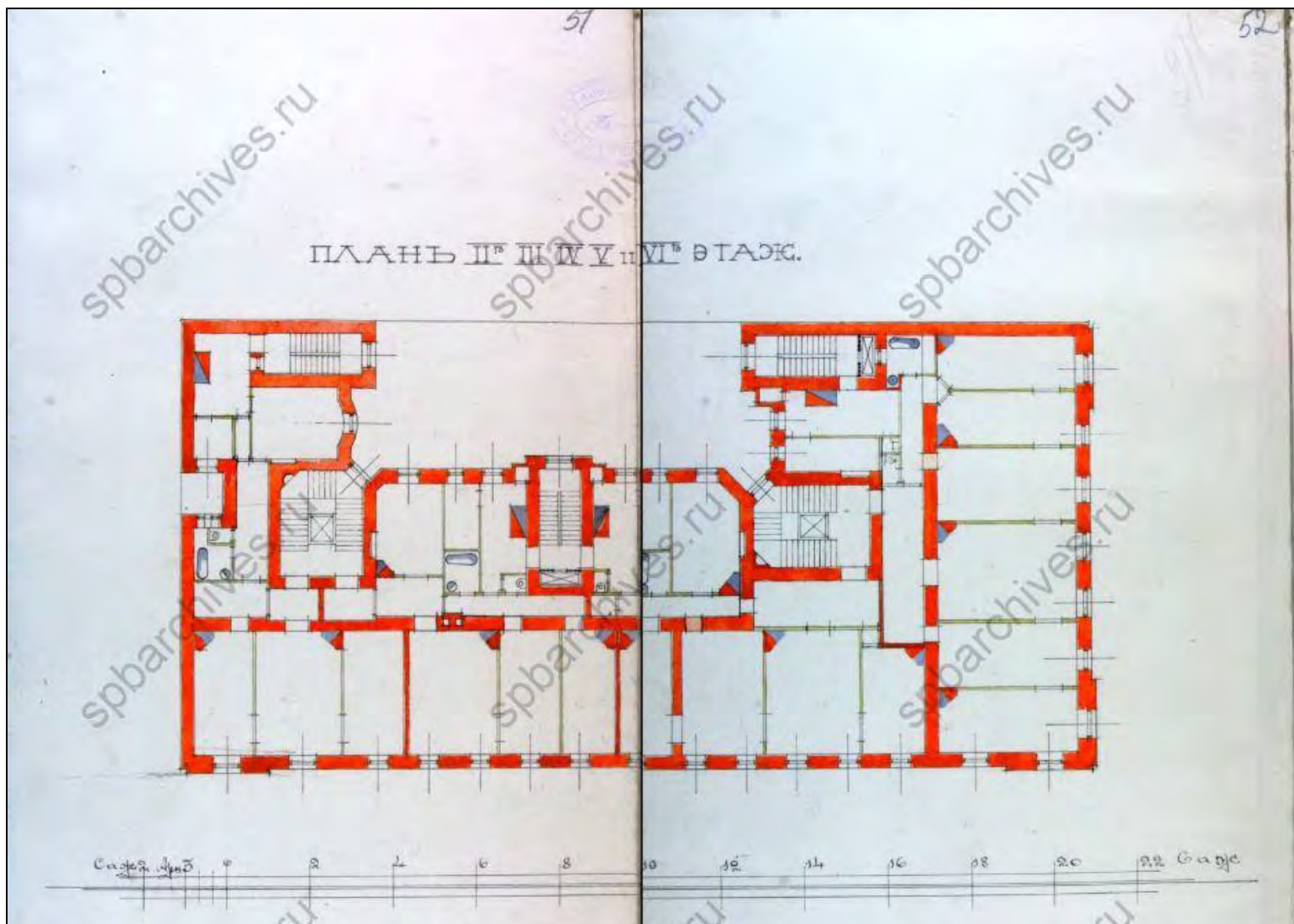


Илл. 25. План подвала. 1909 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 47 – 48.

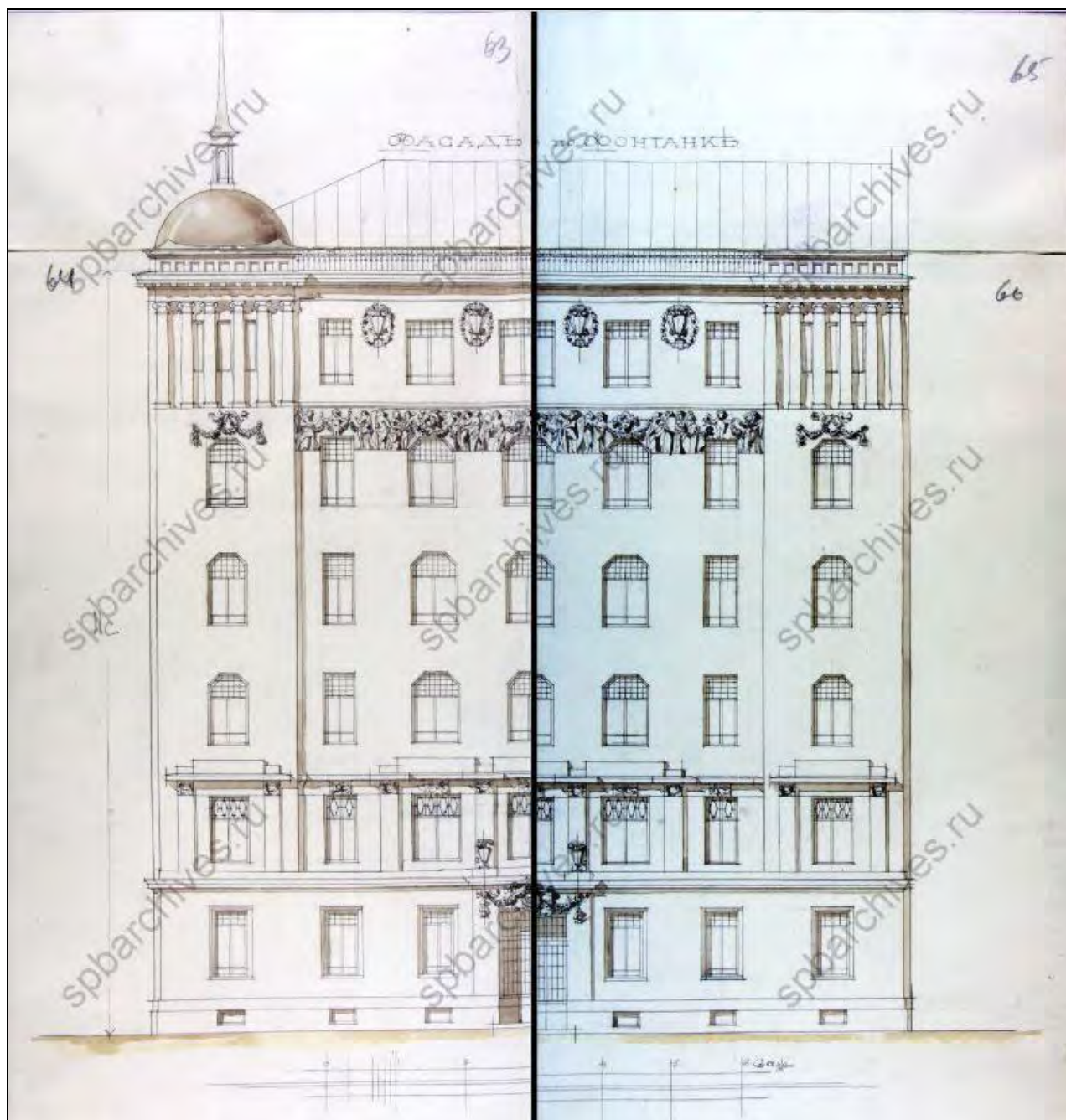


Илл. 26. План 1-го этажа. 1909 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 49 – 50.



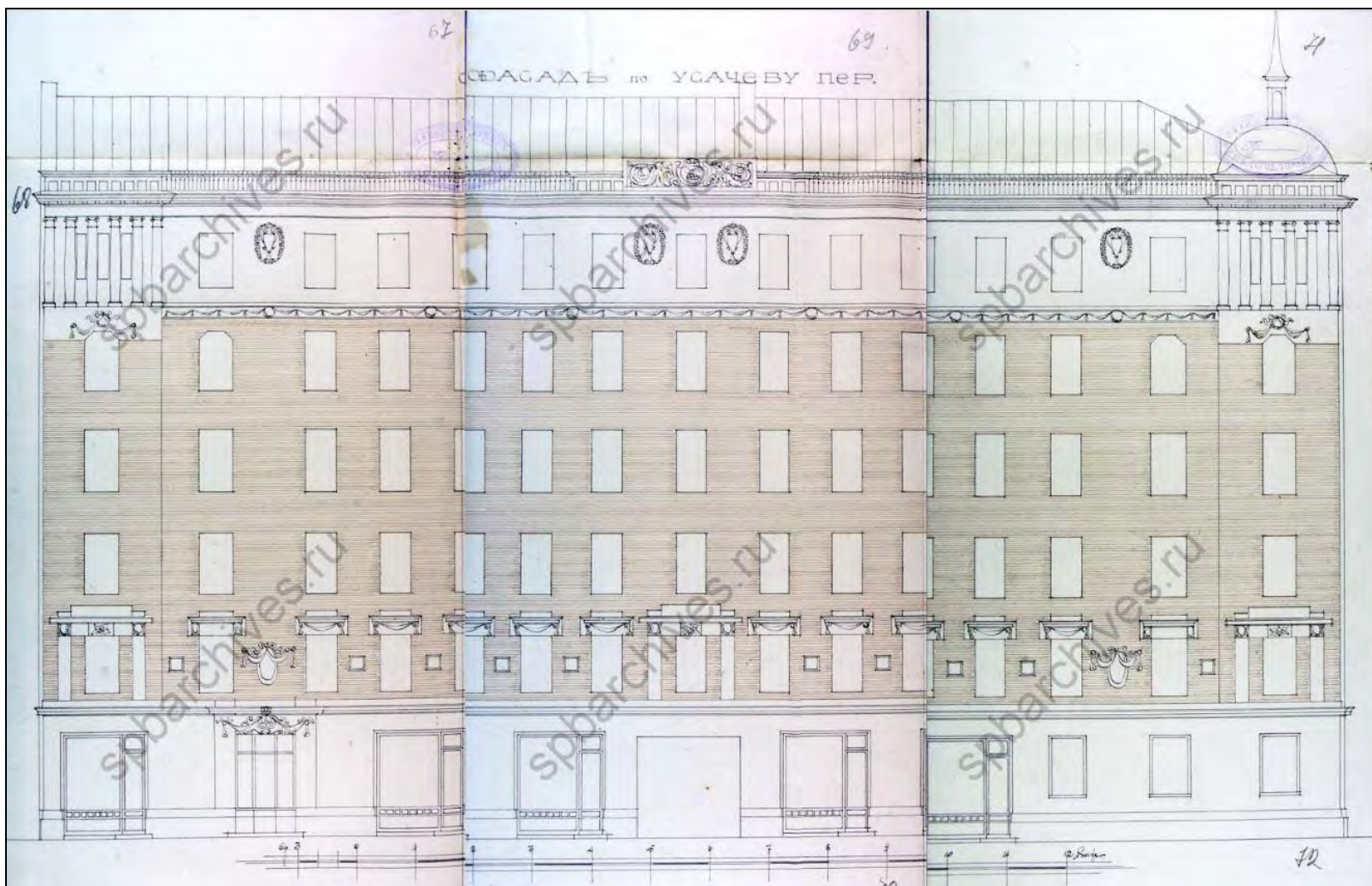


Илл. 27. План 2-го, 3-го, 4-го, 5-го и 6-го этажей. 1909 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 51 – 52.



Илл. 28. Фасад по Фонтанке. 1909 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 63 – 66.





Илл. 29. Фасад по Усачеву пер. 1909 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3893. Л. 67 – 72.

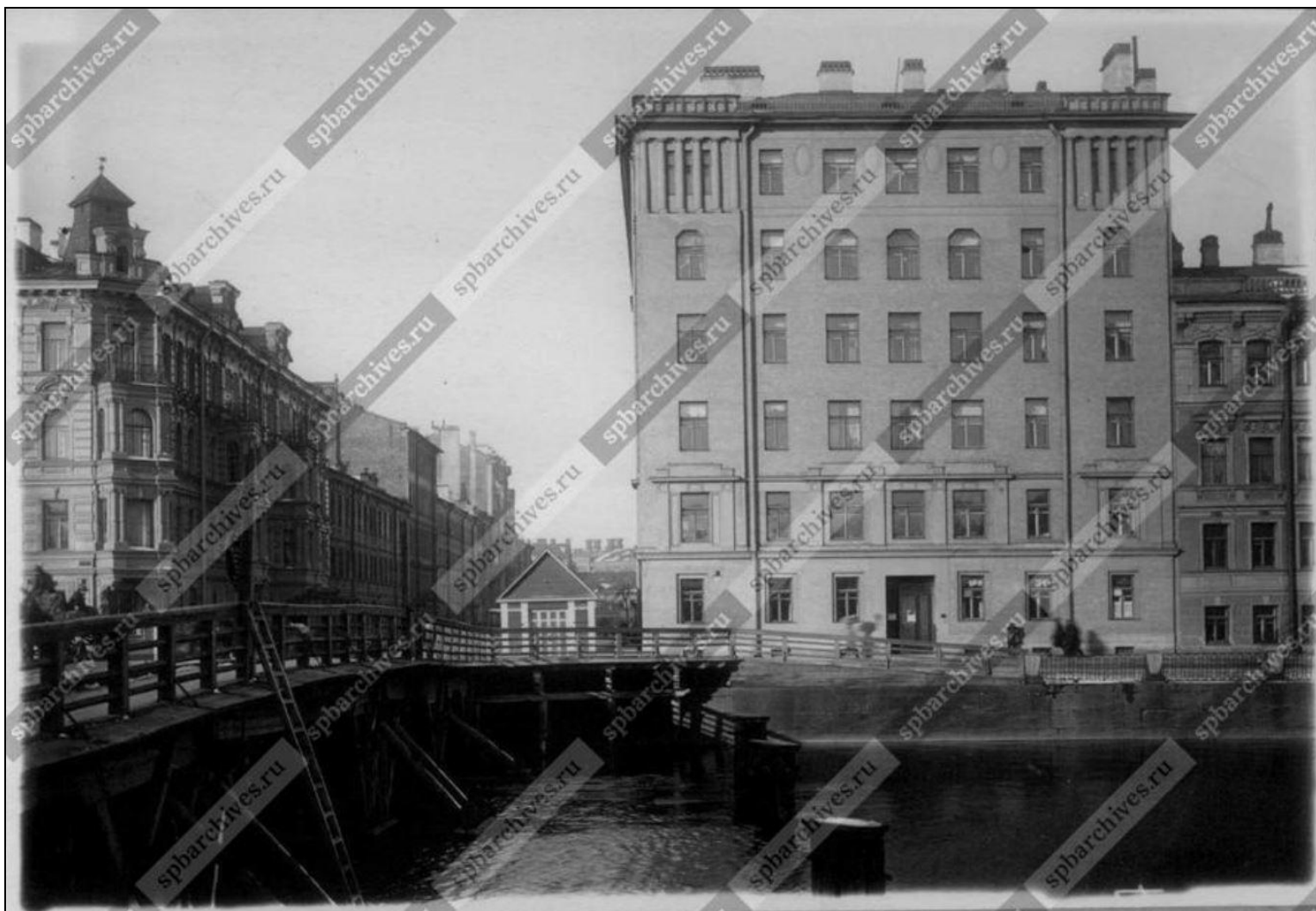


Илл. 30. Временный Египетский мост. Фотография. 1905 г. Автор съемки: К.К. Булла.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.



Илл. 31. Открытие временного моста через Фонтанку после обрушения Египетского моста. Фотография. 1905 г. Автор съемки: К.К. Булла.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.





Илл. 32. Набережная реки Фонтанки. Фасад дома без номера с переулка Макаренко дом № 14. Фотография. До 1926 г. Автор съемки: неизвестен.

ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1ГР-43. Ед. хр. 65696.



Илл. 33. Временный Египетский мост. Фотография. 1932 г. Автор съемки: неизвестен.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.



Илл. 34. Усачев переулоч (ныне – переулоч Макаренко). Фотография. 1937 – 1949 гг. Автор съемки: неизвестен.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.





Илл. 35. Набережная Фонтанки. Вид на Усачев переулок и дома №№ 147 и 145. Фотография. 1939 г. Автор съемки: неизвестен.  
ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1ГР-46. Ед. хр. 69767.



Илл. 36. Строительство Египетского моста. Фотография. 1954 – 1955 гг. Автор съемки: неизвестен.

Старые фотографии: <https://pastvu.com>.



Илл. 37. Общий вид дома № 14/145 в переулке Макаренко. Фотография. 1960 г. Автор съемки: Никитин.

ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп. 1БР-22. Ед. хр. 30258.





Илл. 38. Набережная реки Фонтанки с Египетского моста. Фотография. 1975 г. Автор съемки: неизвестен.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.





Илл. 39. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун.  
Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.



Илл. 40. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун.  
Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.



Илл. 41. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1984 г. Автор съемки: И.Б. Колтун.  
Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации: <https://www.goskatalog.ru>.





Илл. 42. Набережная реки Фонтанки. Фотография. 1995 г. Автор съемки: неизвестен.  
Старые фотографии: <https://pastvu.com>.



**Приложение № 2**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Фотографические изображения объекта**

Фотограф Н.Б. Глинская 30.06.2025 г.

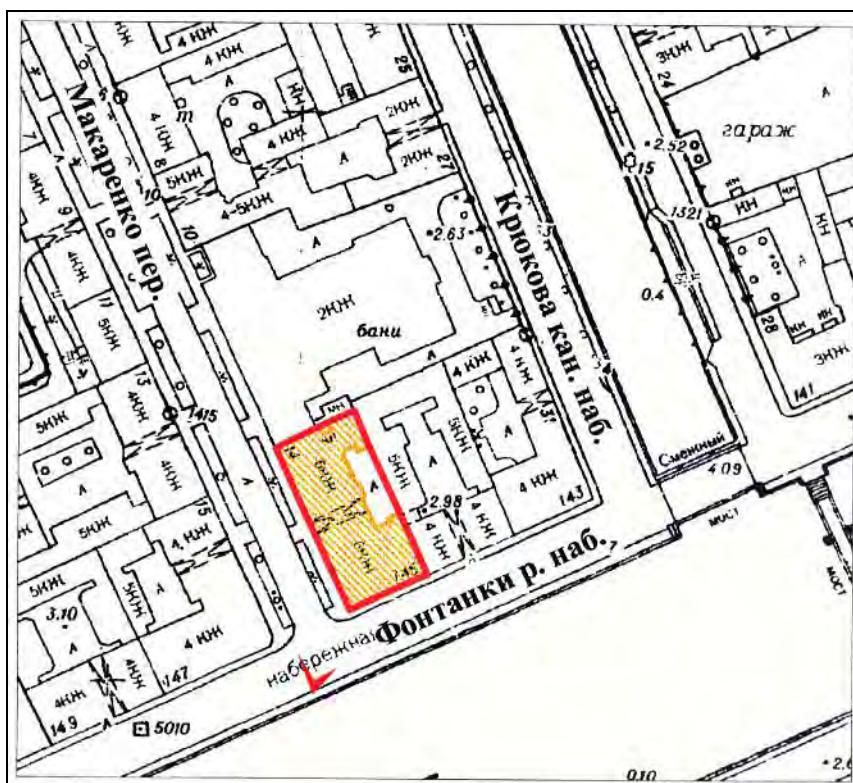
*Список фотоиллюстраций:*

1. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Общий вид с набережной реки Фонтанки.
2. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Общий вид с переулка Макаренко.
3. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Лицевой фасад здания. Окна квартиры № 31.
4. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Дворовый фасад здания. Окна квартиры № 31.
5. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Дворовый фасад здания. Окно квартиры № 31.
6. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Входная дверь в парадную.
7. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент ограждения парадной лестницы.
8. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент покрытия пола парадной лестницы.
9. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Входная дверь в квартиру № 31.
10. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).
11. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 3 (согласно техническому паспорту на квартиру).
12. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 3 (согласно техническому паспорту на квартиру).
13. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).
14. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Входная дверь в помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).
15. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).
16. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).
17. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 6 (согласно техническому паспорту на квартиру). Выполнено вскрытие в рамках обследования помещений квартиры.
18. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).
19. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Вид на помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру).
20. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру).

21. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру). Выполнено вскрытие в рамках обследования помещений квартиры.
22. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).
23. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).
24. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру). Вид из окна квартиры.
25. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 2 (согласно техническому паспорту на квартиру).
26. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру).
27. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру). Вид из окна на заложенные оконные проемы.
28. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Ниша в помещении № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру).
29. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру). Дверной проем на черную лестницу, заложенный на момент проведения обследования.
30. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Вид на заложенный дверной проем со стороны черной лестницы.



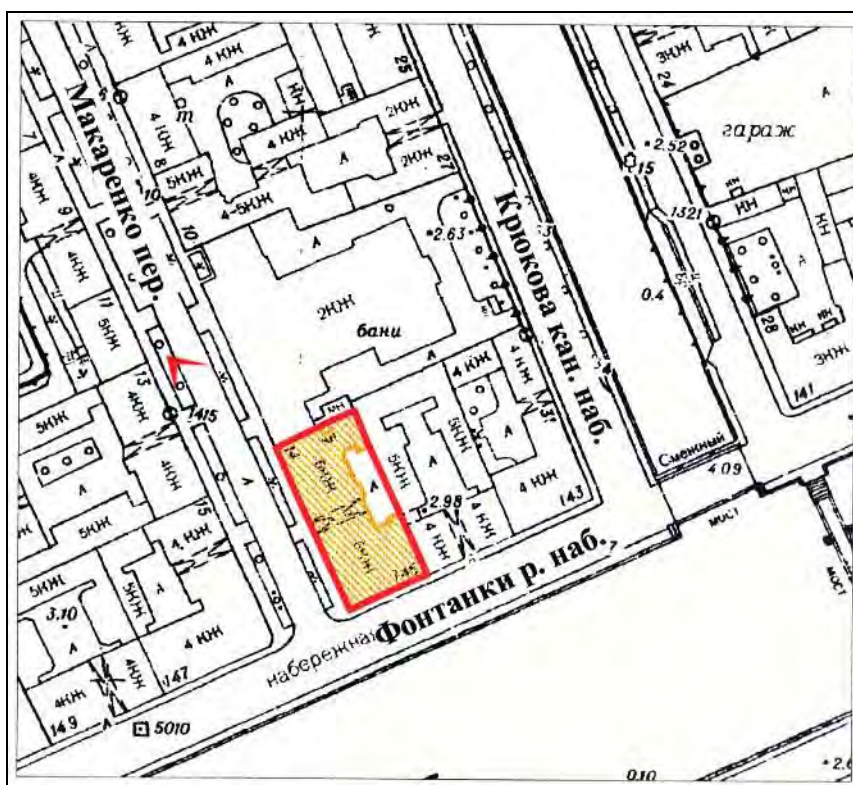
1. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Общий вид с набережной реки Фонтанки.







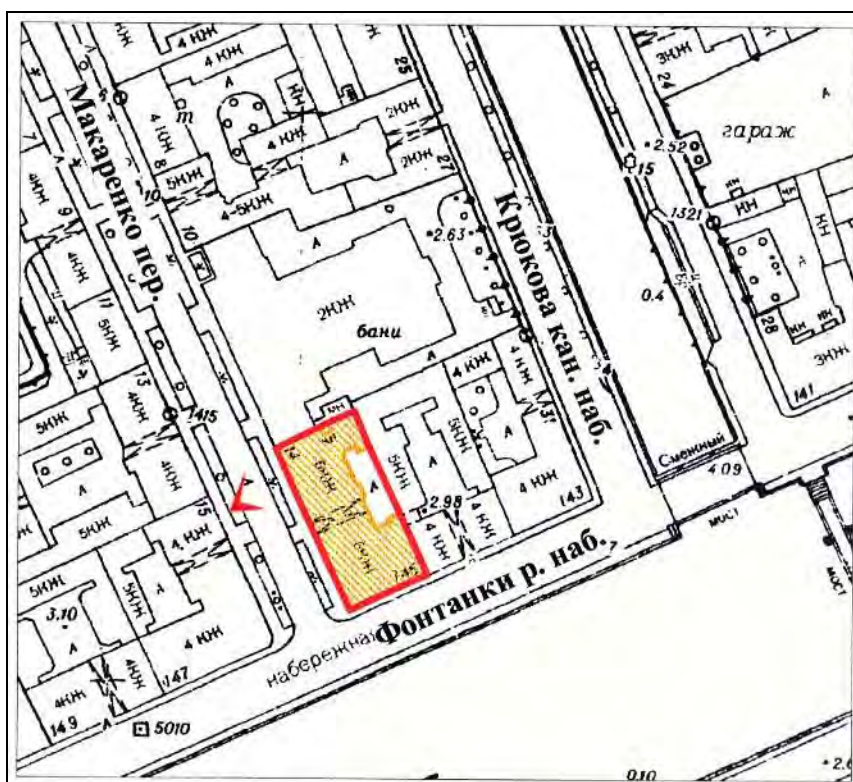
2. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Общий вид с переулка Макаренко.





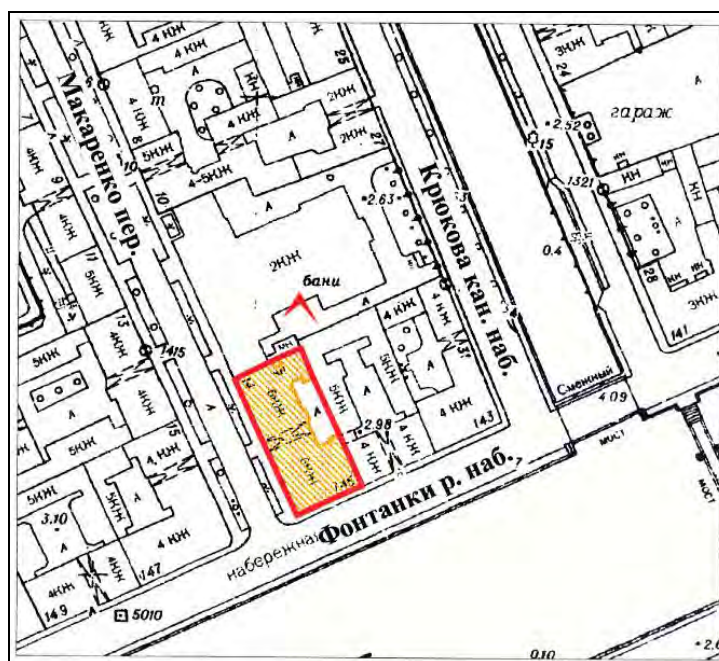


3. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Лицевой фасад здания. Окна квартиры № 31.





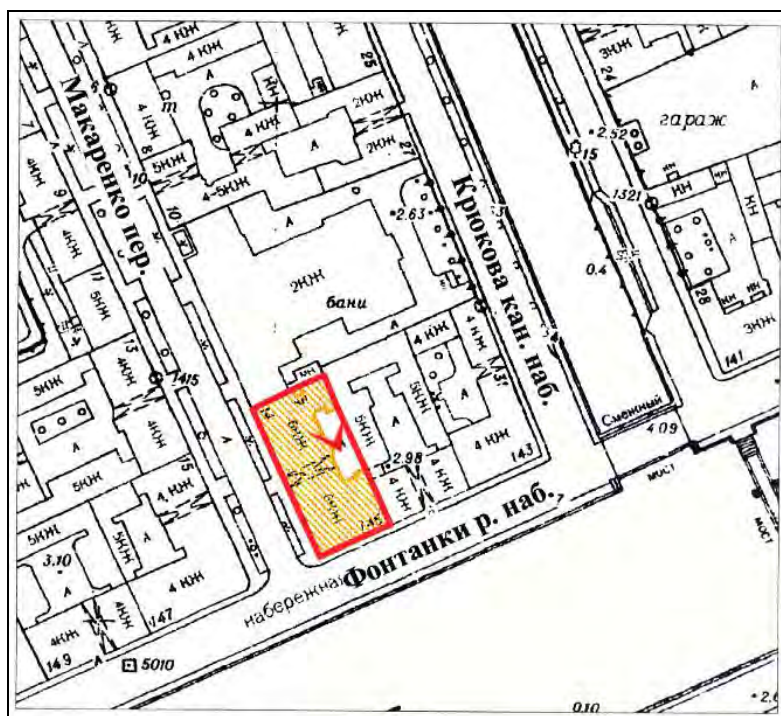
4. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Дворовый фасад здания. Окна квартиры № 31.







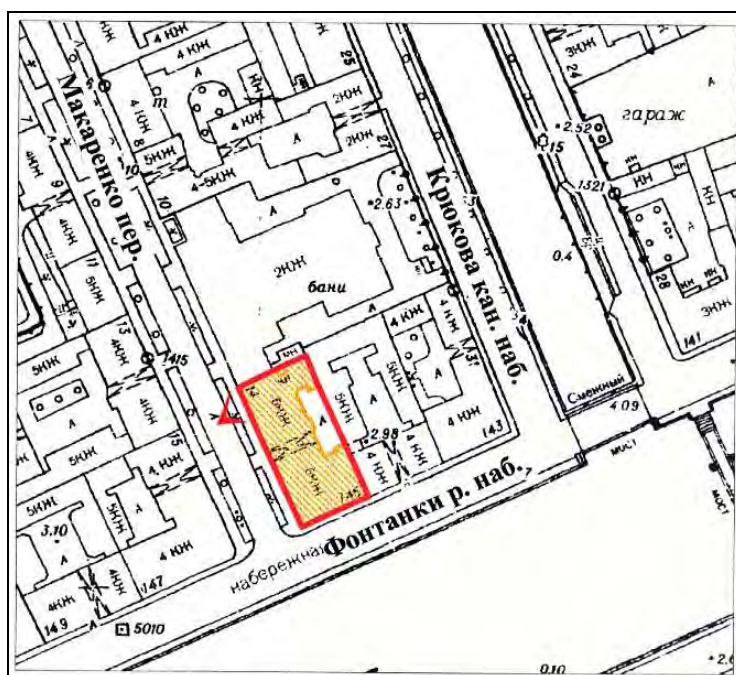
5. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Дворовый фасад здания. Окно квартиры № 31.





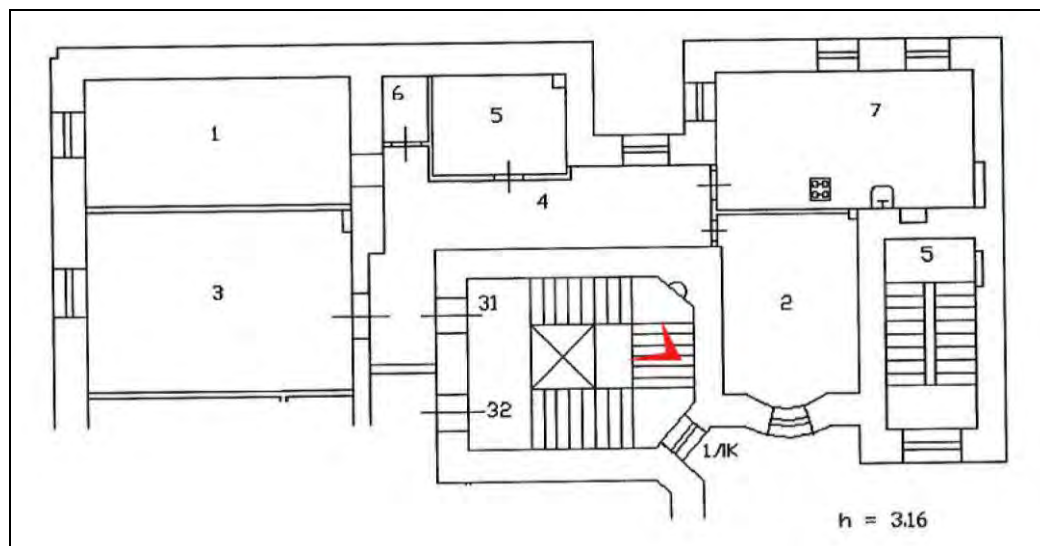


6. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Входная дверь в парадную.





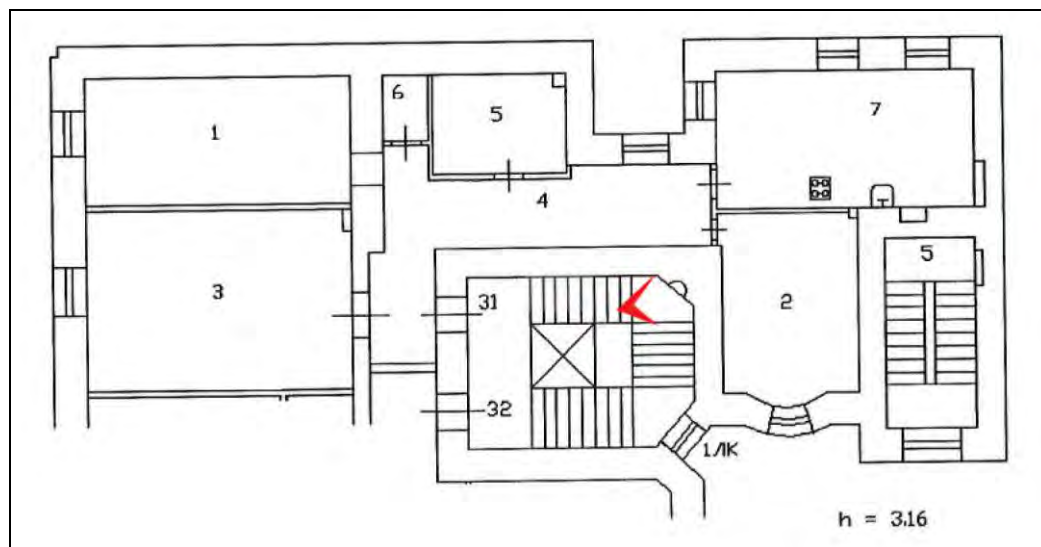
7. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент ограждения парадной лестницы.

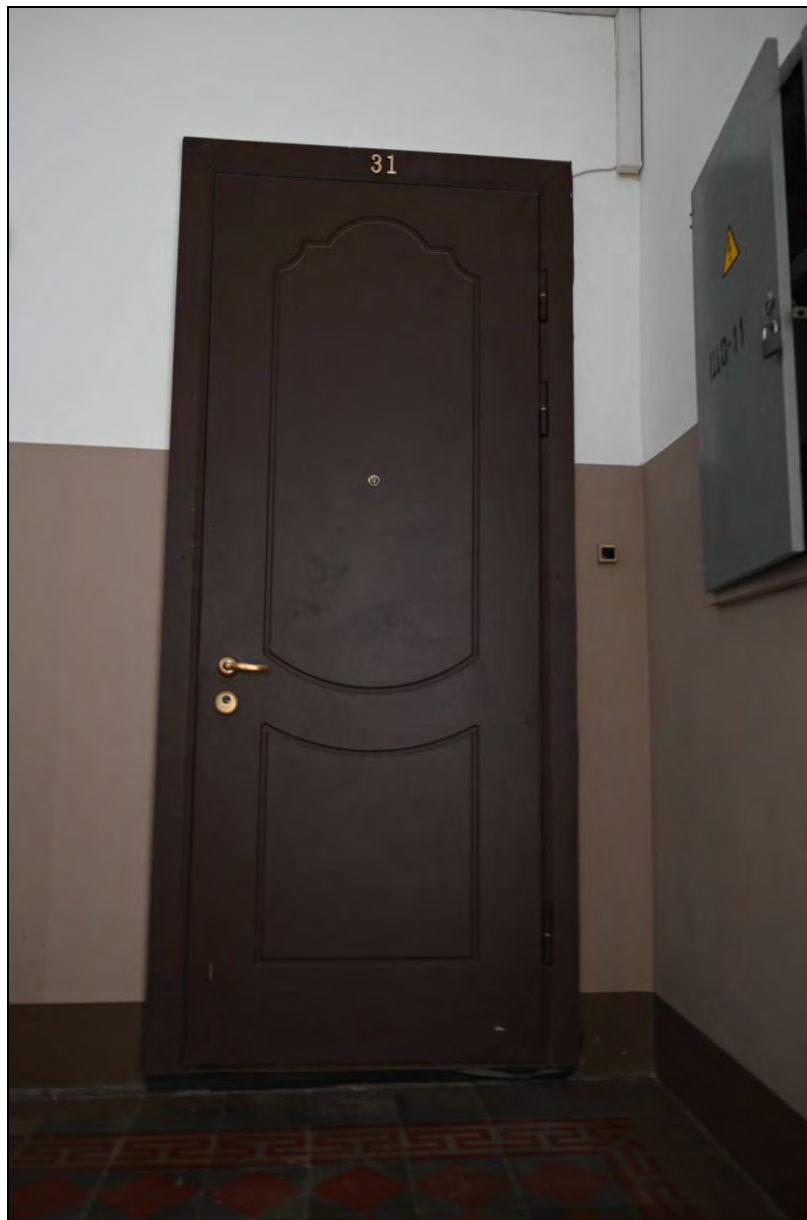




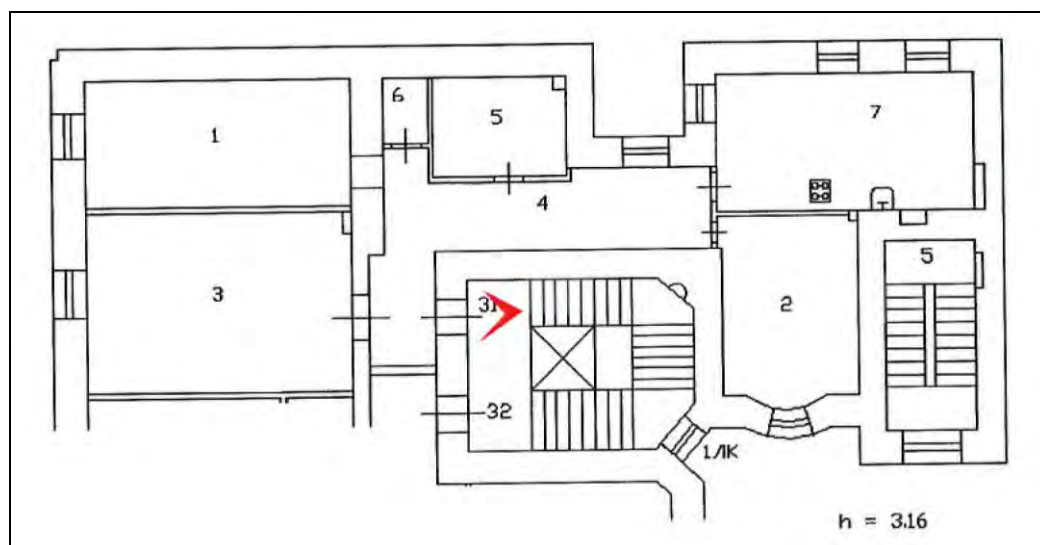


8. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент покрытия пола парадной лестницы.





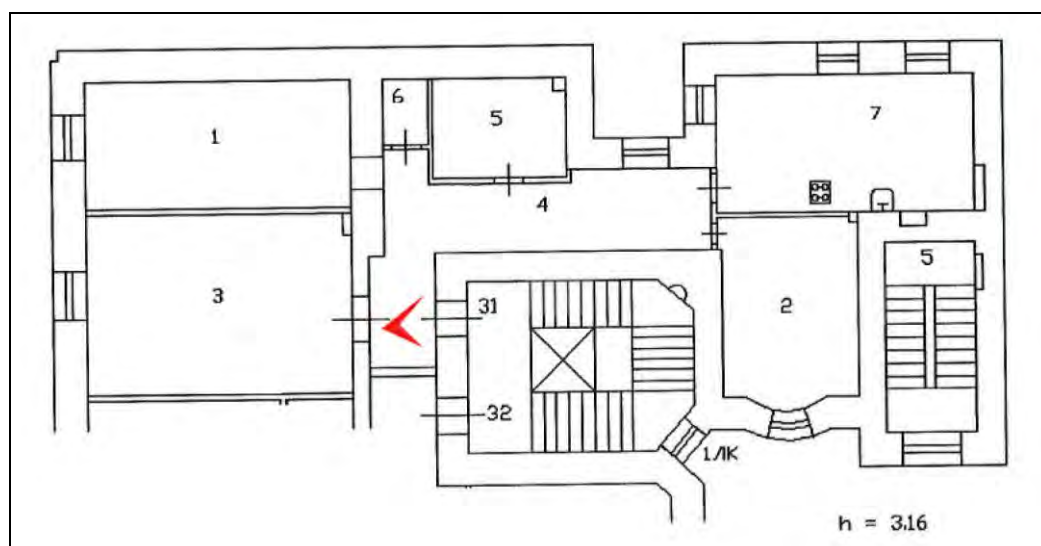
9. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Входная дверь в квартиру № 31.





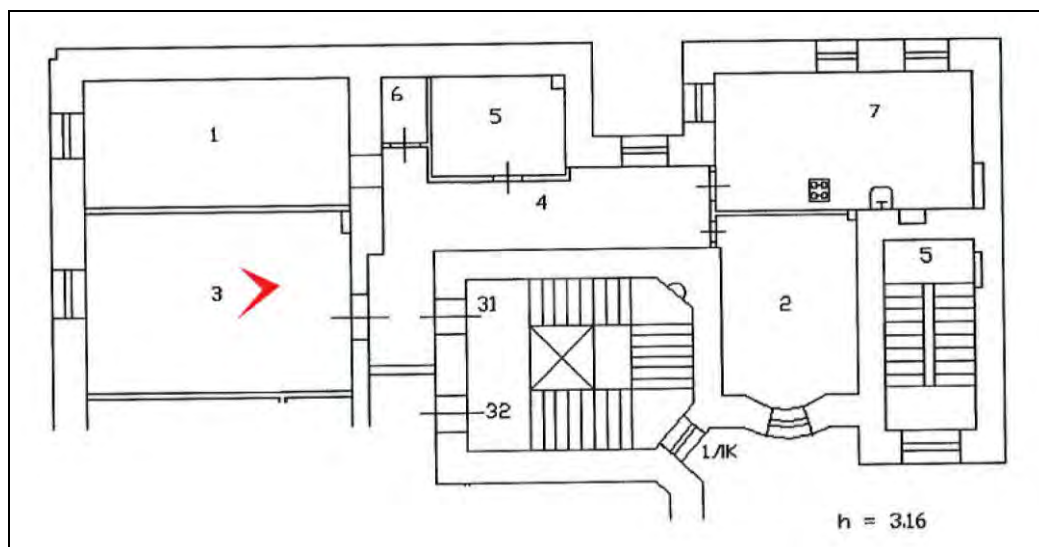


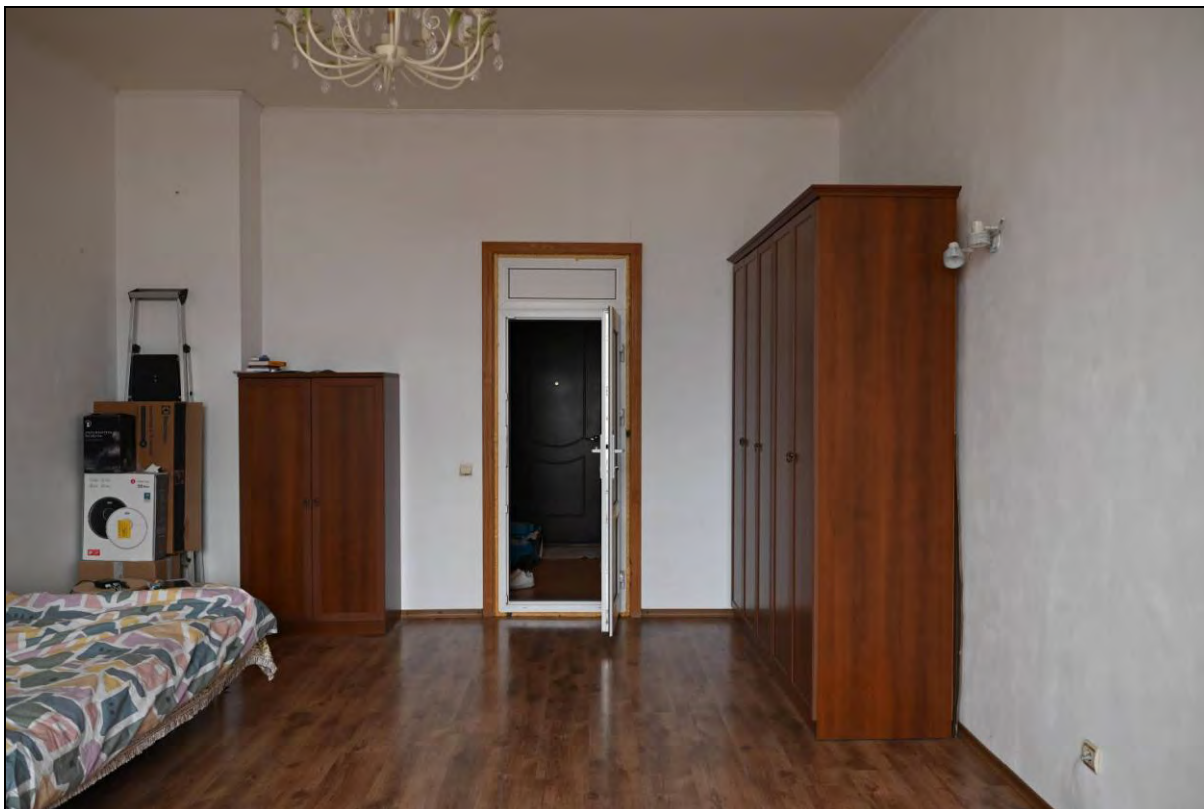
10. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).



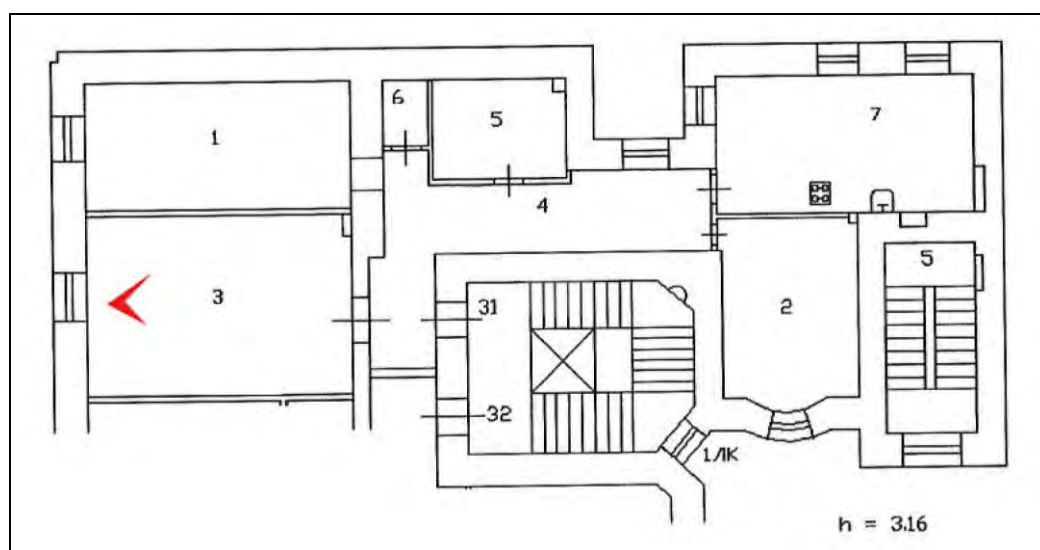


11. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 3 (согласно техническому паспорту на квартиру).





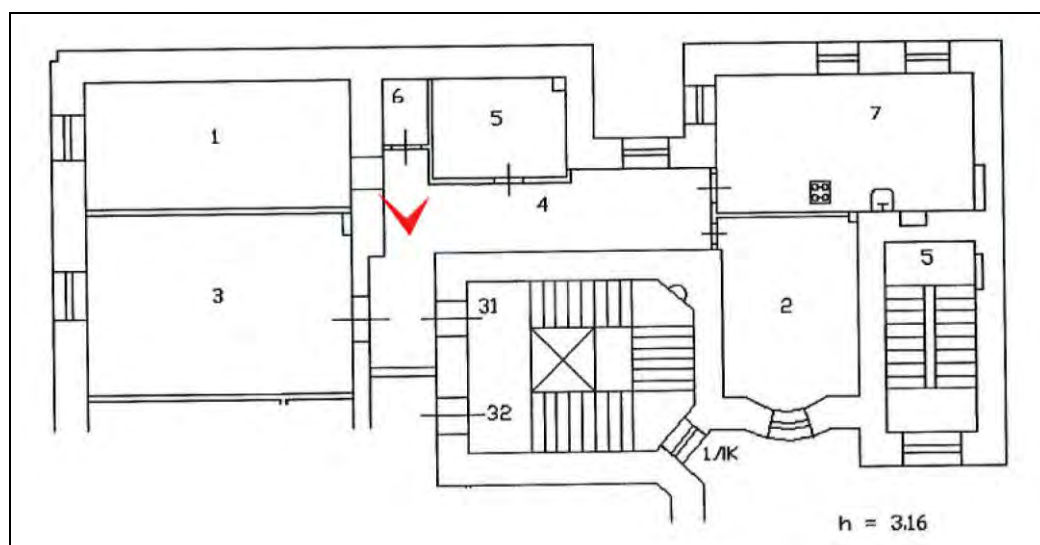
12. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 3 (согласно техническому паспорту на квартиру).







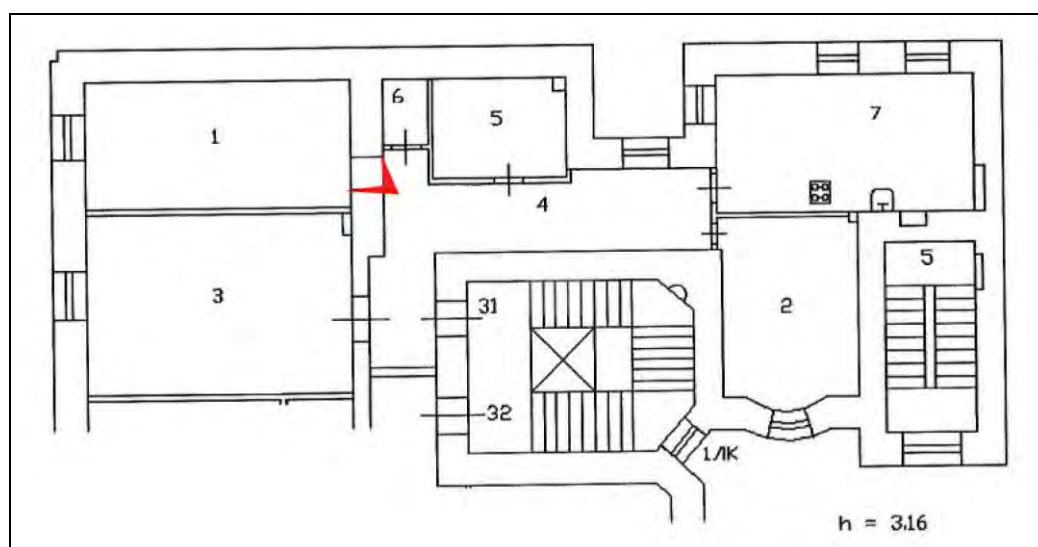
13. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).





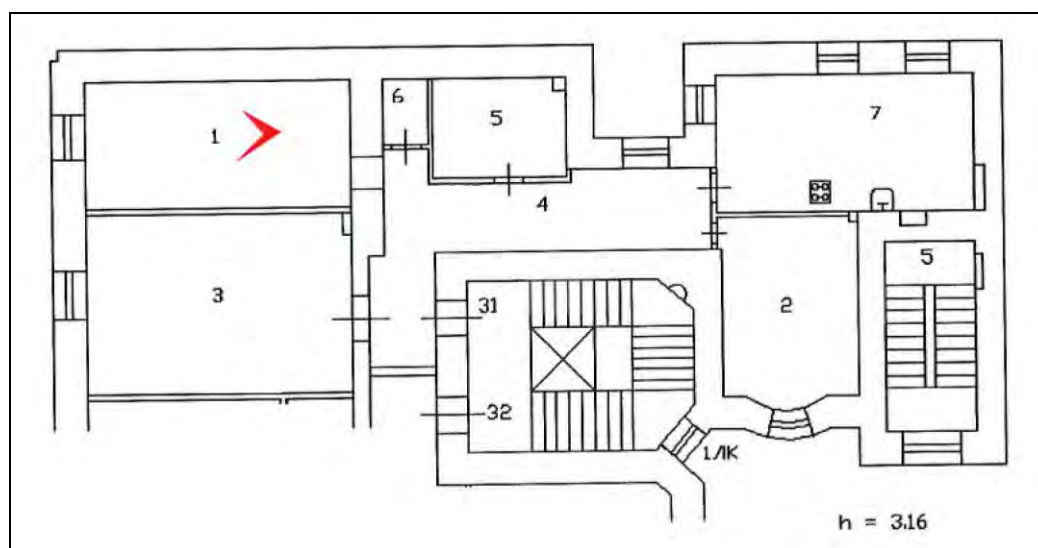


14. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Входная дверь в помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).



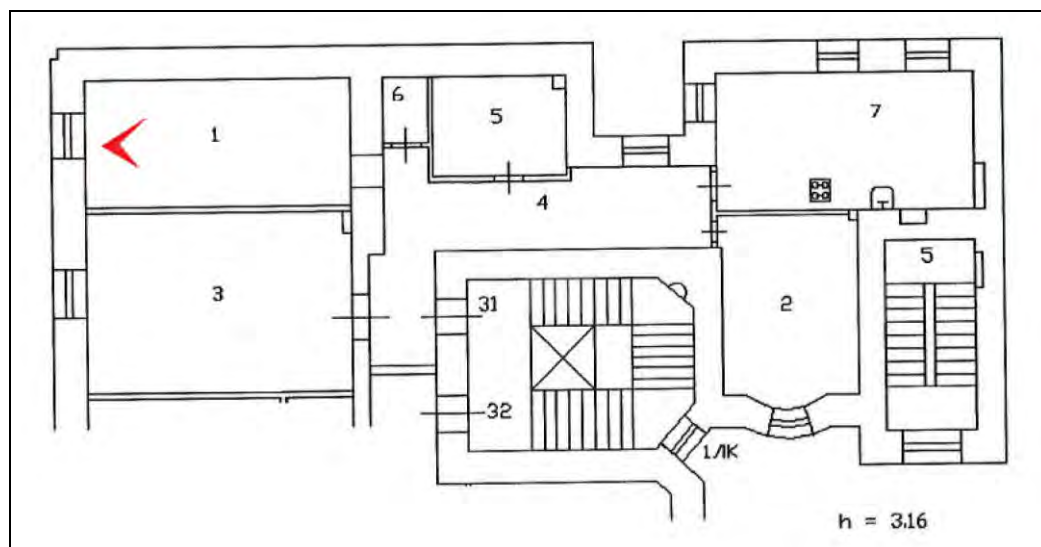


15. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).





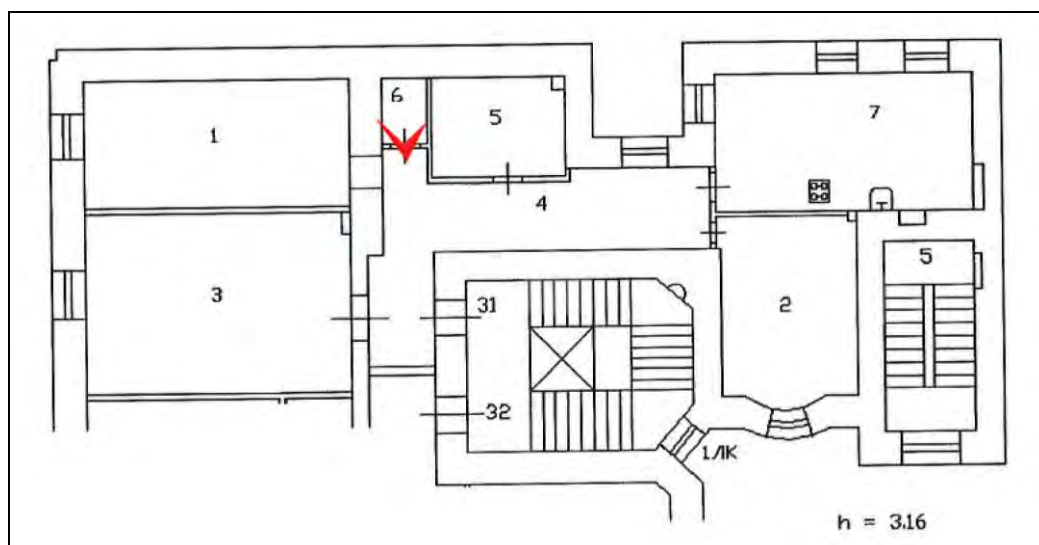
16. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 1 (согласно техническому паспорту на квартиру).



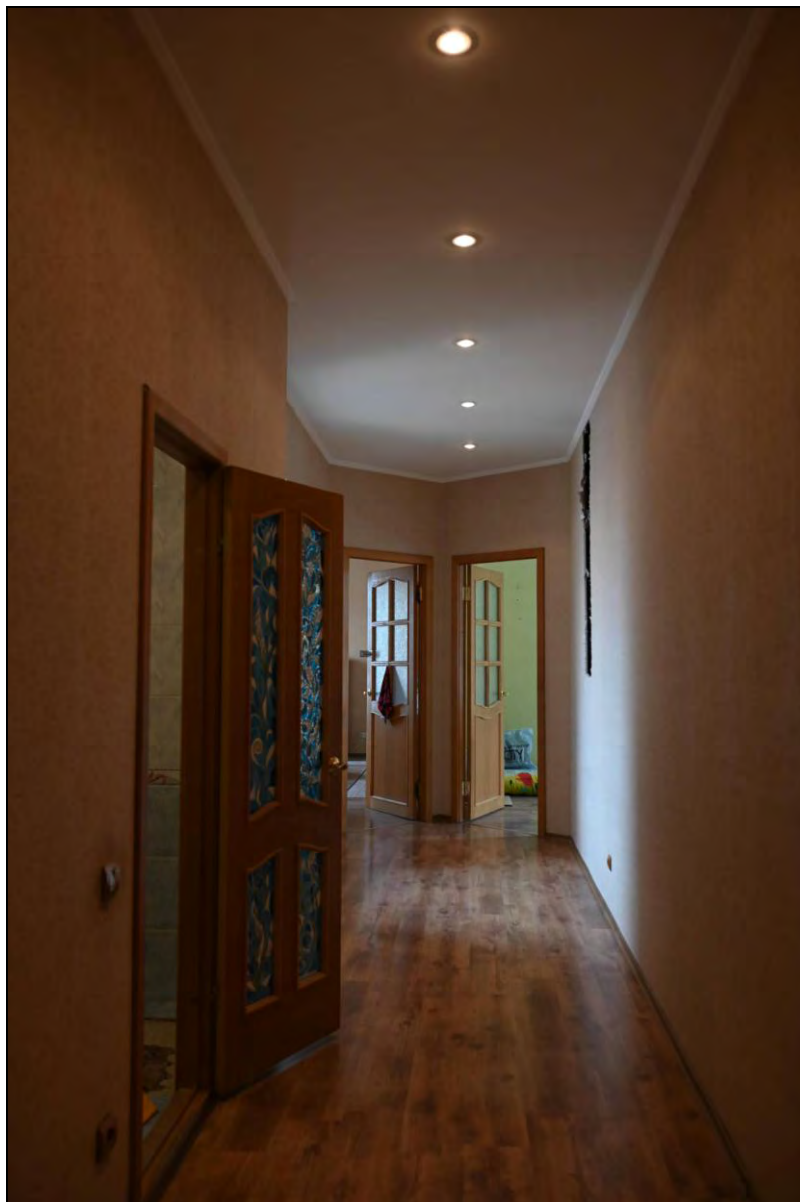




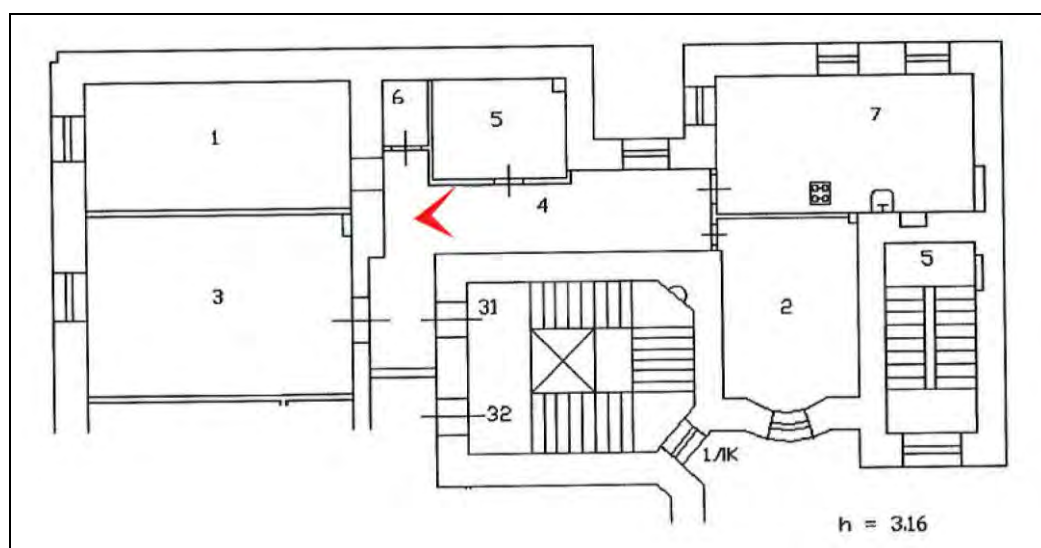
17. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 6 (согласно техническому паспорту на квартиру). Выполнено вскрытие в рамках обследования помещений квартиры.





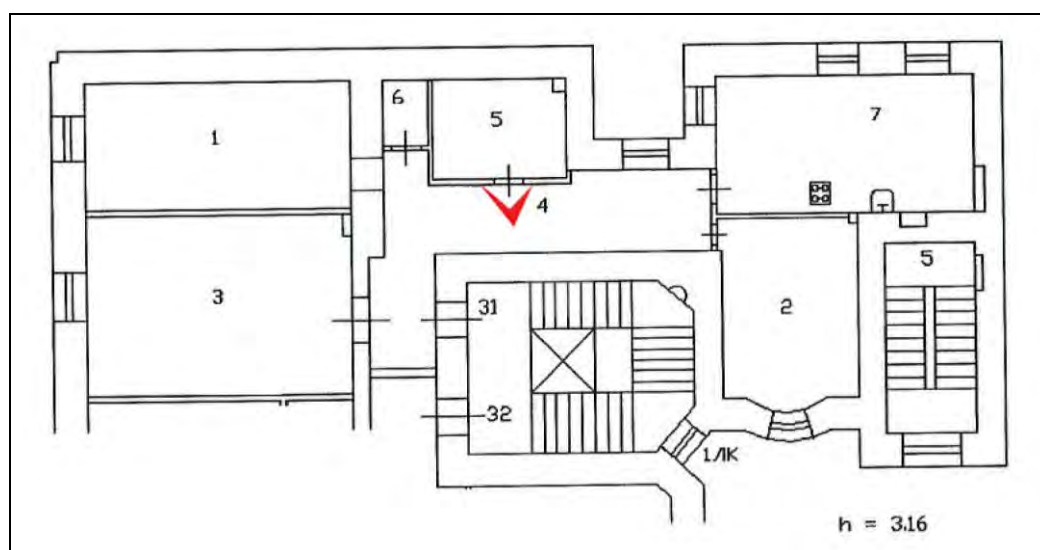


18. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).



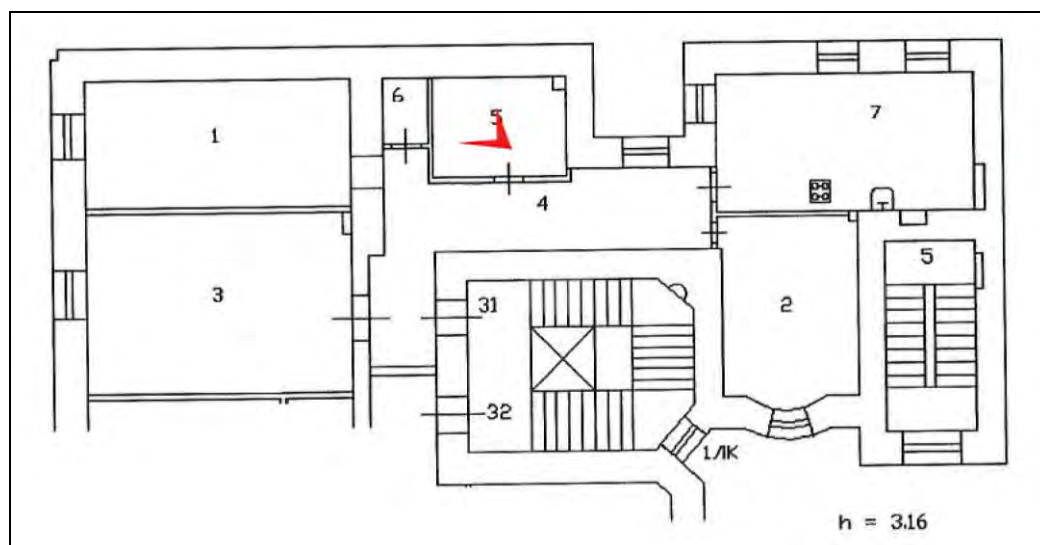


19. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Вид на помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру).





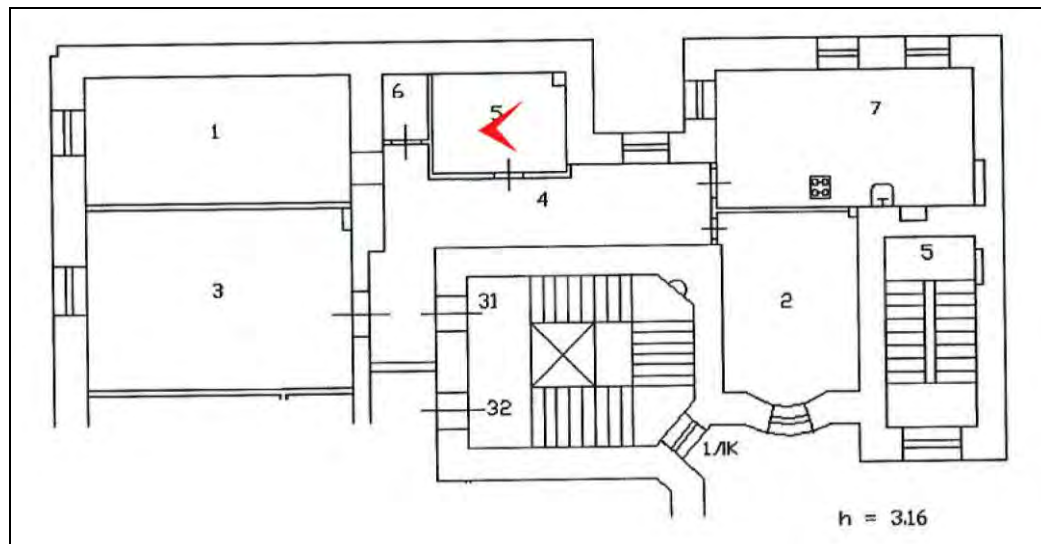
20. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру).







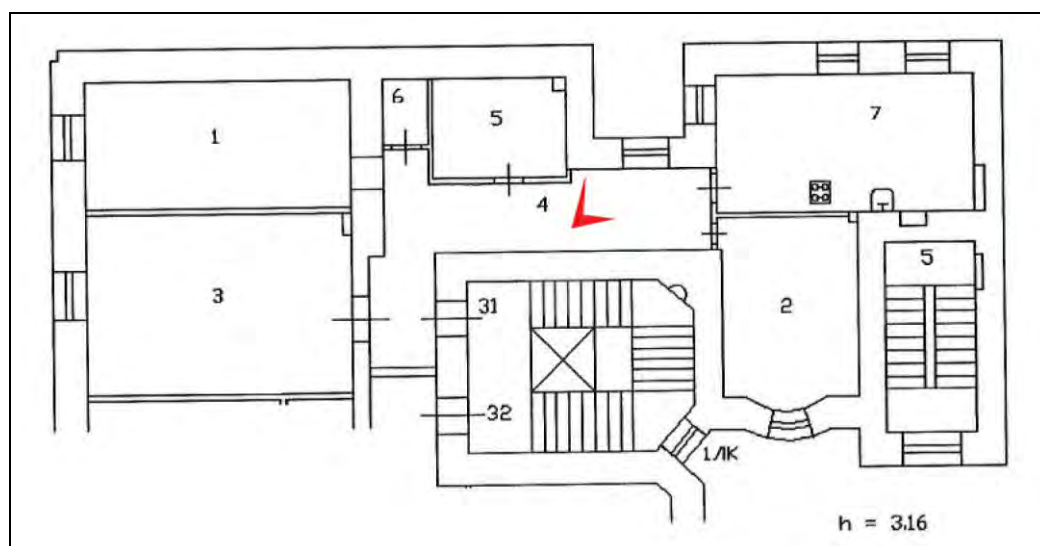
21. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 5 (согласно техническому паспорту на квартиру). Выполнено вскрытие в рамках обследования помещений квартиры.





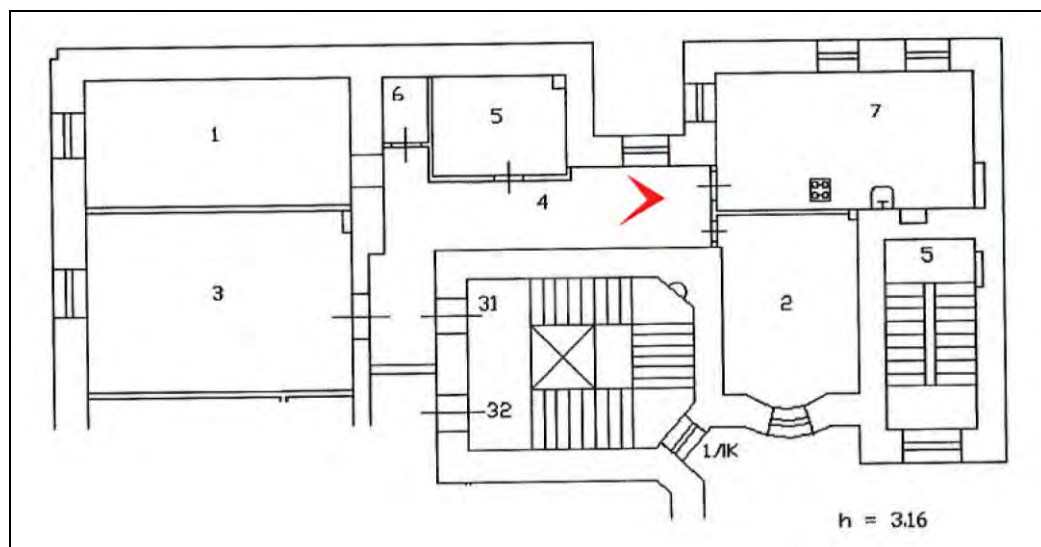


22. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).



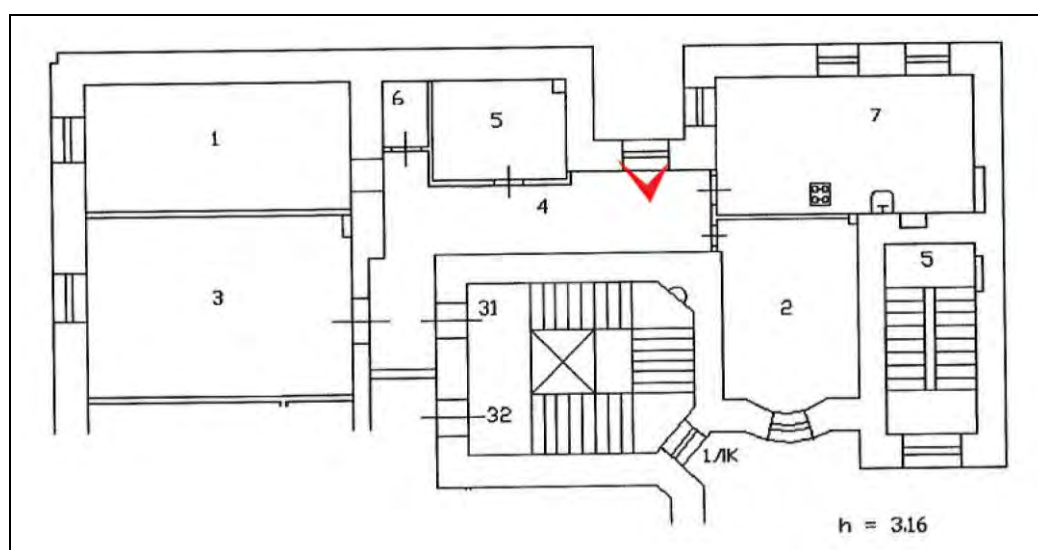


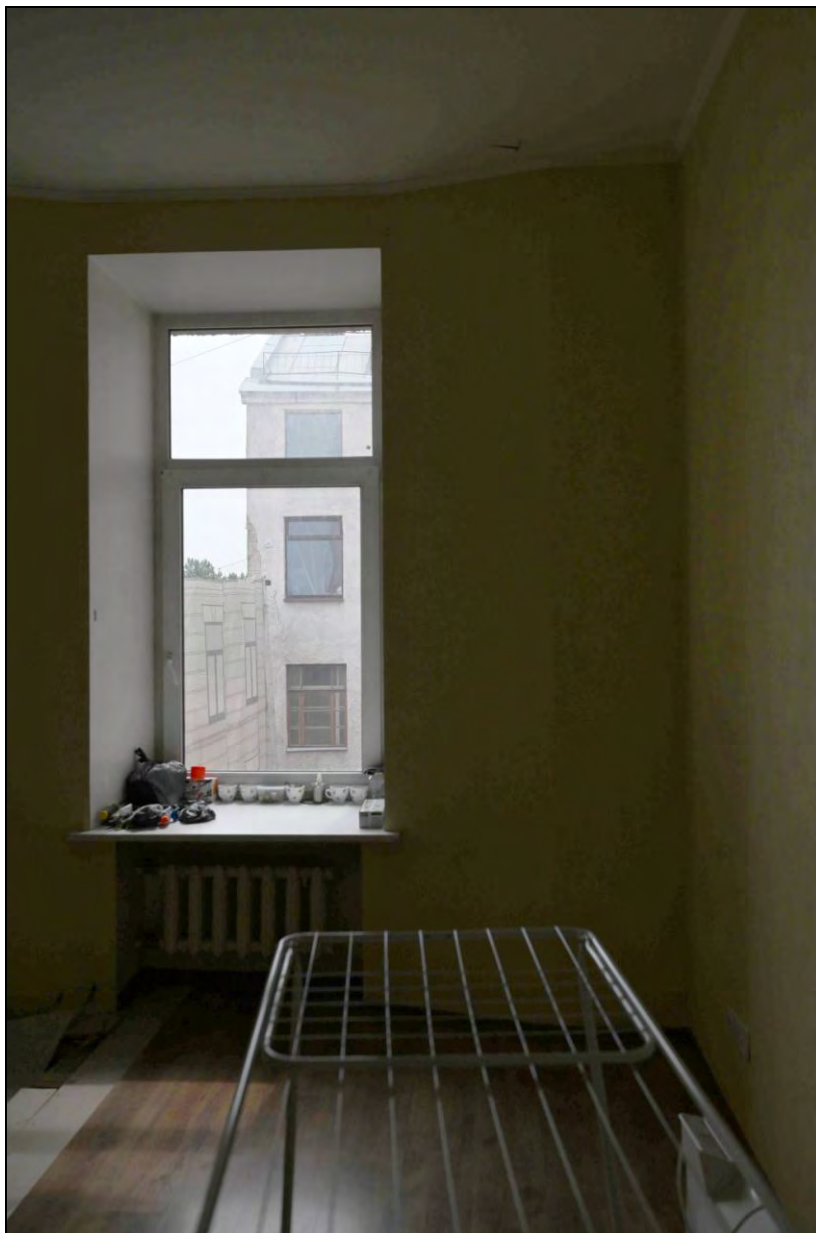
23. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру).



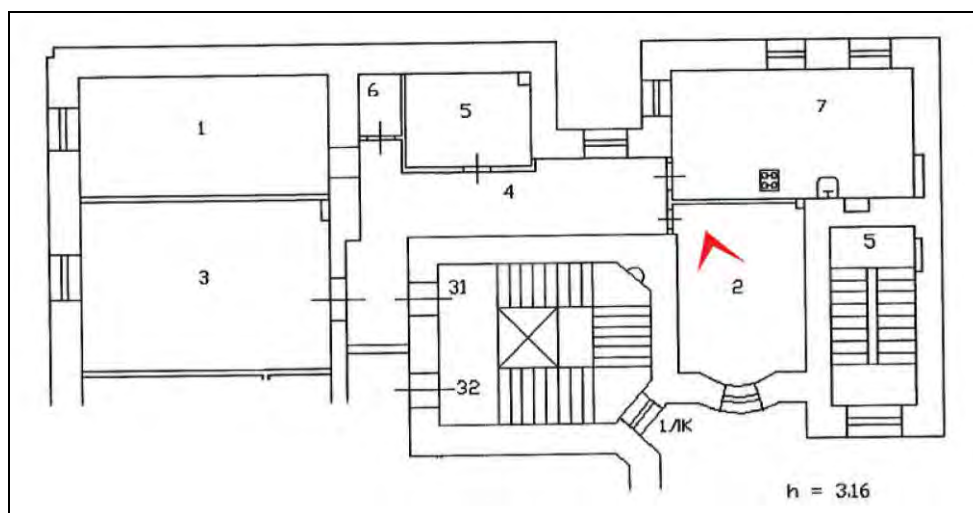


24. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 4 (согласно техническому паспорту на квартиру). Вид из окна квартиры.





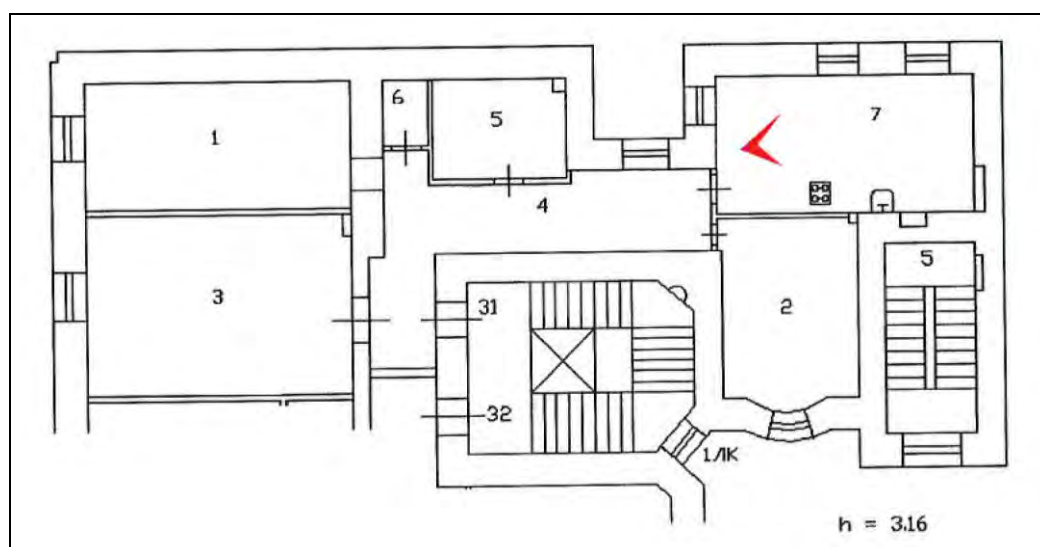
25. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 2 (согласно техническому паспорту на квартиру).





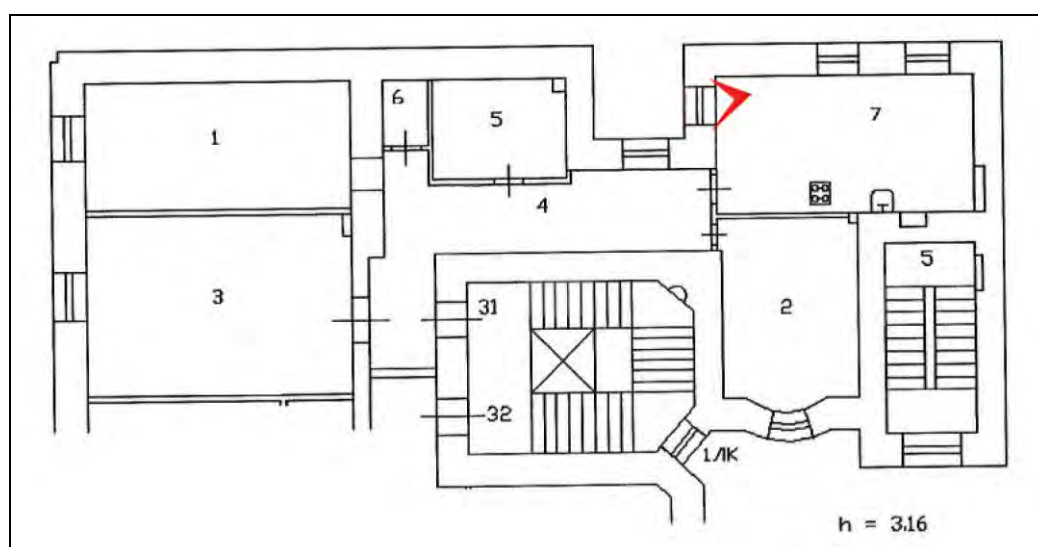


26. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру).



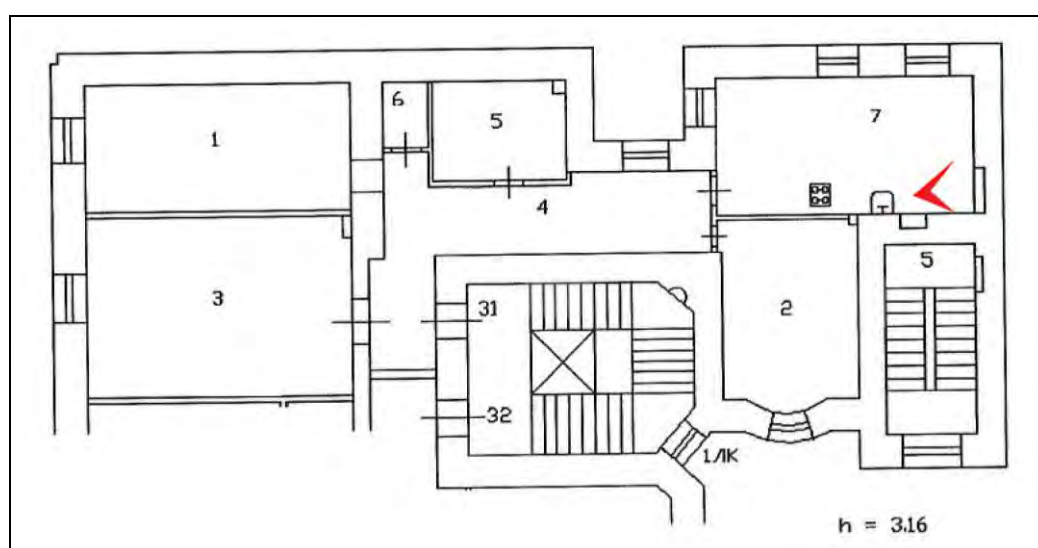


27. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру). Вид из окна на заложенные оконные проемы.





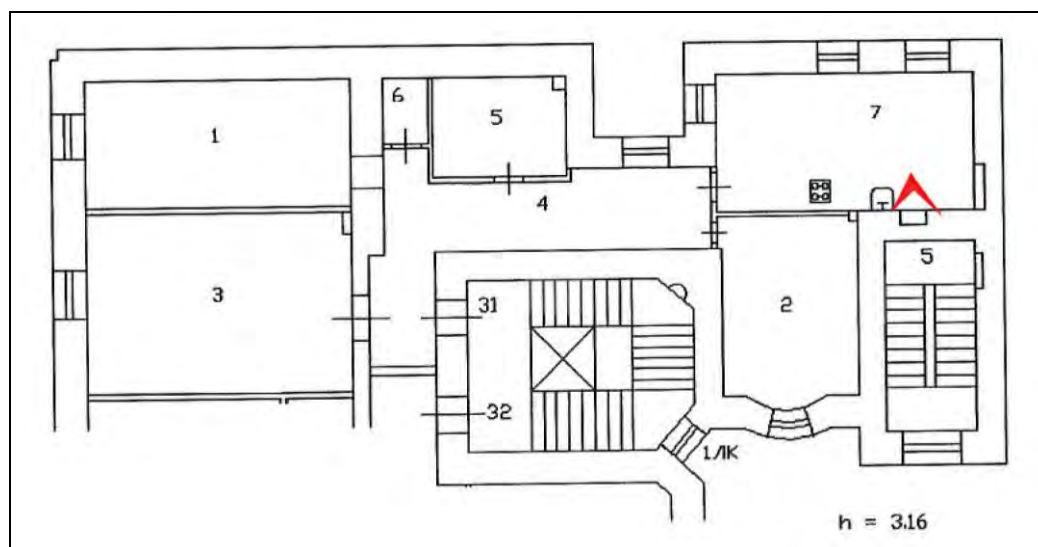
28. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Ниша в помещении № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру).



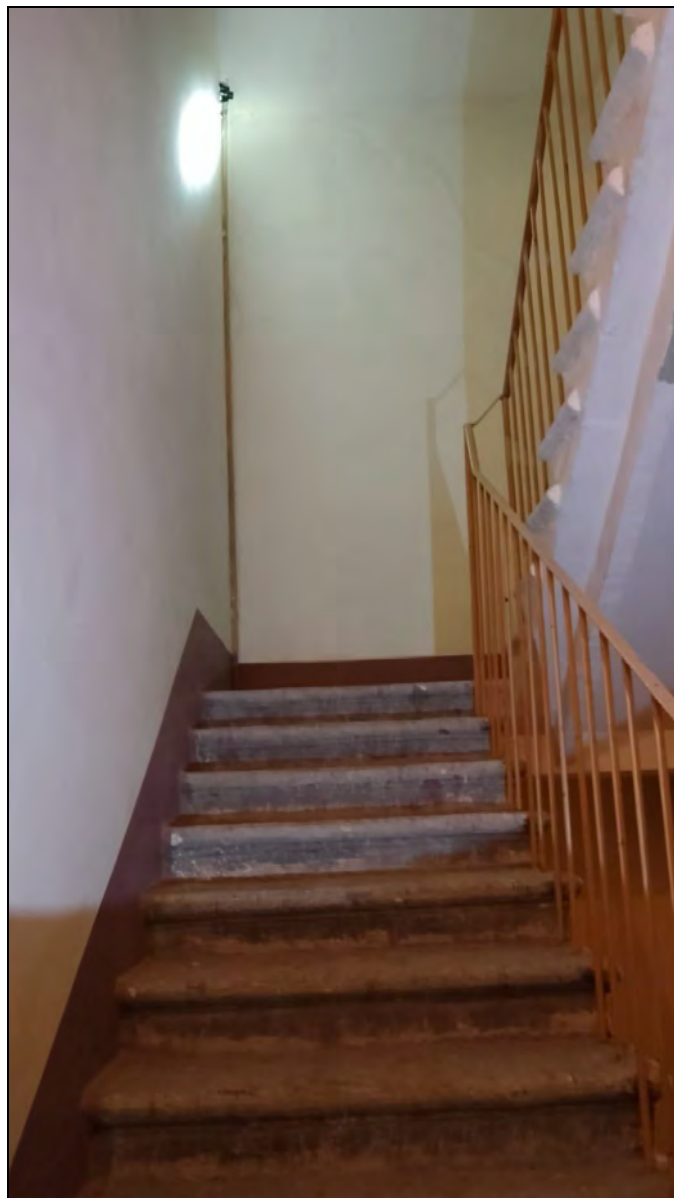




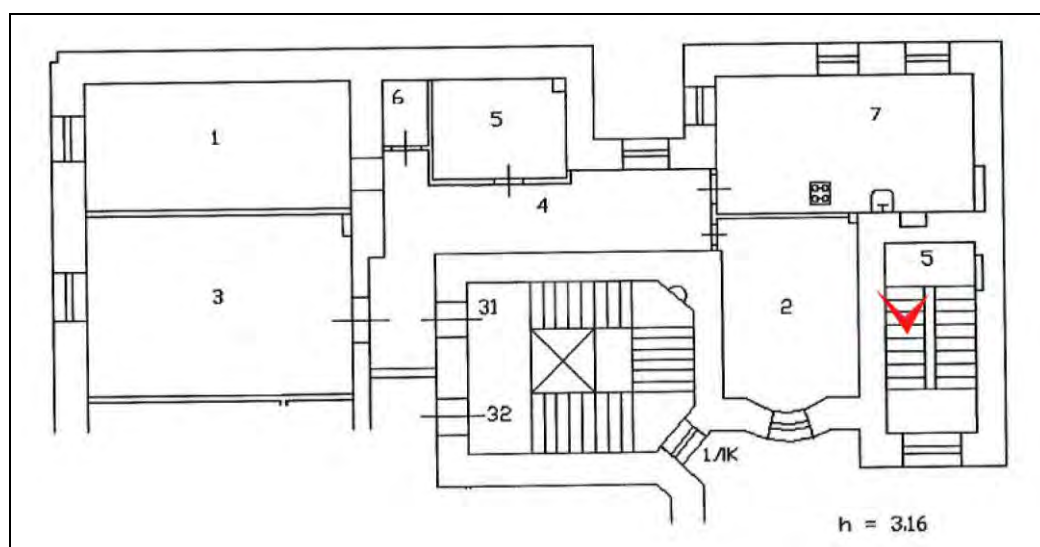
29. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Фрагмент интерьера квартиры № 31. Помещение № 7 (согласно техническому паспорту на квартиру). Дверной проем на черную лестницу, заложенный на момент проведения обследования.







30. Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых». Вид на заложённый дверной проем со стороны черной лестницы.



**Приложение № 3**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр объектов**

369	Дом Зыковых	1910	техн. Д.Г.Фомичев	Фонтанки р.наб., 145; Макаренко пер., 14.	хорошее	--
370	Дом Аудиторского департамента Военного министерства	1-я четверть XIX века	автор не установлен	Фонтанки р.наб., 153; Лермонтовский пр., 37	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000)
371	Особняк Ноинских	конец XVIII - начало XIX века	автор не установлен	Фонтанки р.наб., 155	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
372	Калининский морской госпиталь	1-ая четверть XIX - конец XIX века	воен. инженеры Л.Л.Карбоньер, Де Брюнольд (?), арх. Завьялов	Фонтанки р.наб., 162; Старо- Петергофский пр., 9а	среднее	--

**Приложение № 4**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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



АД-В-0369

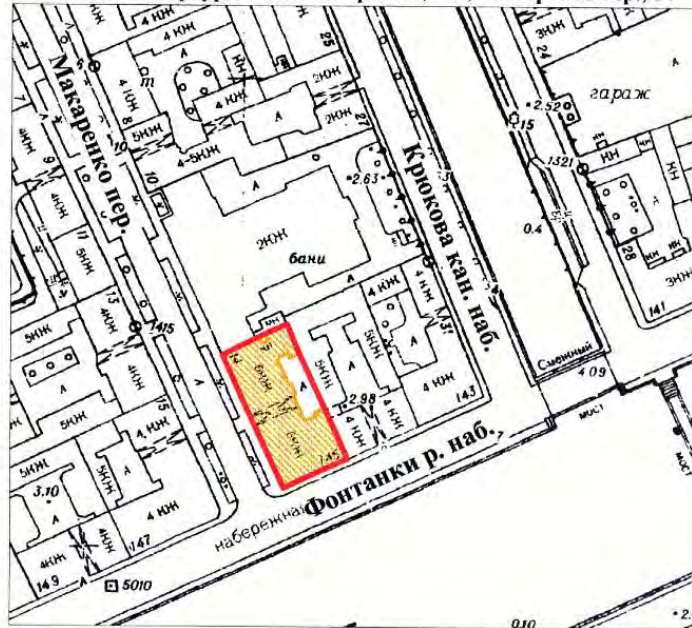
УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

*Б. М. Кириков*  
М.П.  
" 10 " июля 2002



**План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом Зыковых"**

г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 145; Макаренко пер., 14



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение № 5**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/—), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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



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

26.01.2012

№ 10-46

Об утверждении перечня предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Зыковых»

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, пер. Макаренко, д. 14, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем КГИОП.

Председатель КГИОП

А.И.Макаренко

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 26.01.2012 № 10-46

Перечень  
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия  
«Дом Зыковых»  
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, пер. Макаренко, д. 14, литера А

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация шестизэтажного углового здания, включая воротный проезд (со стороны западного фасада); крыши - исторические габариты и конфигурация (вальмовая).	  
2	Конструктивная система здания:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, вид материала (кирпич); междуэтажные перекрытия - местоположение;	



		<p>парадные лестницы – количество (две), местоположение (со стороны западного и южного фасадов), габариты, конфигурация; тип (многомаршевые), конструкция (на косоурах), вид материала ступеней (известняк); ограждение - вид материала (чугун), техника исполнения (ковка, литье), оформление; покрытие пола – вид материала (керамическая метлахская плитка), цвет (охра, коричневый), рисунок (шахматный, соты).</p>	 <p>The top photograph shows a perspective view of a staircase with light-colored stone steps leading up to a dark wooden door. The middle photograph shows a side view of the staircase with a highly decorative, dark metal railing featuring intricate scrollwork. The bottom photograph shows a view from a landing area with a patterned carpet, a Christmas tree on the left, and the staircase leading up to a white door.</p>
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевые фасады:          вид материала отделки цоколя – известняк;          вид материала и характер отделки фасада – керамическая плитка, гладкая штукатурка;          заполнения оконных проемов лицевых фасадов - исторический рисунок и цвет (коричневый);          оконные и дверные проемы 1-го этажа со стороны западного фасада - ширина и отметка высоты;          оконные проемы цокольного, 2-6-го этажей лицевых фасадов и 1-го этажа южного фасада - местоположение, конфигурация и габариты;</p> <p>воротный проезд – местоположение (со стороны западного фасада), габариты, конфигурация;</p> <p>ризалиты – количество (три), местоположение, габариты, конфигурация;</p>	   
---	---	--	--

оформление ризалитов – колонны в межконных простенках;  
 аттики – количество (три), местоположение (венчающие ризалиты), габариты, конфигурация (прямоугольных очертаний);  
 аттик – количество (один), местоположение (по центральной оси западного фасада), габариты, конфигурация;



исторические дверные проемы – количество (два), местоположение (западный и южный фасады), габариты, конфигурация;  
 оформление дверных проемов – широкое гладкое штукатурное обрамление;



оформление оконных проемов 1-го этажа – ниши;  
 междуэтажный карниз в уровне 1-2-го этажей;



оформление оконных проемов 2-го этажа (по центральным осям и осям ризалитов) – широкий наличник, углубленные филенки, фриз, декорированный филенками, трехчастный сандрик с карнизом; гладкий широкий фриз (южный фасад);



гладкий фриз в уровне 5-6-го этажей;  
 овальные медальоны в простенках окон 6-го этажа;  
 венчающий раскрепованный профилированный карниз;





<p>5 Декоративно-художественная и (или) цветовая отделка интерьеров:</p>	<p>дворовые фасады:          вид материала отделки цоколя – известняк;          вид материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;          заполнения оконных проемов - исторический рисунок и цвет (коричневый);          оконные и дверные проемы 1-го этажа - ширина и отметка высоты;          оконные проемы 2-6-го этажей - местоположение, конфигурация и габариты;          ризалиты - количество (два), местоположение, габариты, конфигурация;          эркеры - количество (два), местоположение, габариты, конфигурация;          венчающий карниз.</p> <p>вестибюли парадных лестниц:          оформление потолка – заглубленная прямоугольная филленка, венчающий карниз;</p>	  
--	---	--

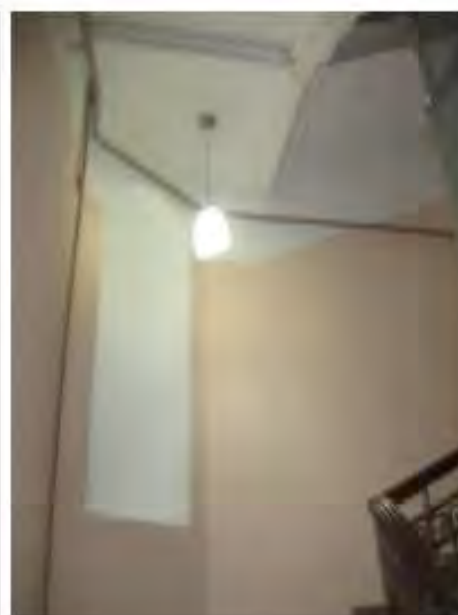
оформление стен:

фриз из лепных барельефных композиций с изображением двух ангелов на сферах, держащих в руках пальмовые ветви и провисающую лавровую гирлянду, увитую лентами (в центре); с изображением римских всадников и трех круглых медальонов (по бокам); лепные барельефные композиции с изображением двух ангелов; орнаментальные порезки (пальметты);



8

междуэтажные площадки 1-го этажа  
парадных лестниц.  
оформление стен – ниши.



**Приложение № 6**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/—/—), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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



СОГЛАСОВАНО:

по доверенности  
(должность)Сергей А. И.  
(подпись) (Ф.И.О.)  
"13" 08 20 24г.  
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Адмиралтейского  
района Управления по охране и  
использованию объектов культурного  
наследия(должность)  
Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры  
(функциональное учреждение)  
А.В. Стрелкова  
(подпись) (Ф.И.О.)  
"13" августа 20 24г.  
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  
от 13.08.2024 № 01-21-1924/24-0-1  
(ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31)

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:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Зыковых»  
(Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
пер.	Макаренко	д.	14	лит.	А	корп.	-

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

Нестеренко Ольга Дмитриевна – собственник на основании выписки из ЕГРН от 20.06.2024

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

**Адрес места нахождения:**

Москва
--------

(субъект Российской Федерации)

Москва
--------

(населенный пункт)

ул.	Байкальская	д.	41	кор.	1	кв.	108
-----	-------------	----	----	------	---	-----	-----

ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ответственный представитель:	Герман Наталья Ивановна
------------------------------	-------------------------

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон:	8-911-750-99-24
---------------------	-----------------

Адрес электронной почты:	Vova19460208@yandex.ru
--------------------------	------------------------

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

Дата	-
------	---

Номер	-
-------	---

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

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

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» утвержден КГИОП 10.06.2002
--

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

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» утвержден распоряжением КГИОП от 26.01.2012 № 10-46
---

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

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

**8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:** объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

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



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

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

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

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

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
<p>Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.</p> <p>В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).</p> <p>При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.</p>	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытия конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>



<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
<b>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</b>	<b>2. Проект</b>
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 31 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
<b>1. Этап до начала производства работ</b>	<b>2. Этап в процессе производства работ</b>
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приема работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приема выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
<b>9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:</b>	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи) разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрачиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения</p>	



государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **11. Дополнительные требования и условия:**

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 № 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на



осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

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

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

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

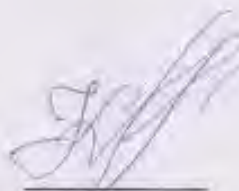
Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Образцова Ксения  
Алексеевна**

(Ф.И.О. полностью)



**Приложение № 7**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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



Инв. № документа 987/24

## Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, пер. Макаренко, дом 14, литера А, кв. 31

### I. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки: 1909  
 Число этажей: 8, в том числе подвал и мансарда  
 Материал стен кирпичные

### Благоустройство:

водопровод  канализация  отопление центральное  электричество  газ   
 (горячее водоснабжение центральное, кухонные плиты газовые)

### II. Характеристика помещения

Квартира расположена на	<u>5</u>	этаже, состоит из	<u>3</u>	комнат,
жилой площадью	<u>60,6</u>	кв.м., общей площадью	<u>108,0</u>	кв.м., высота
				<u>3,16</u> м

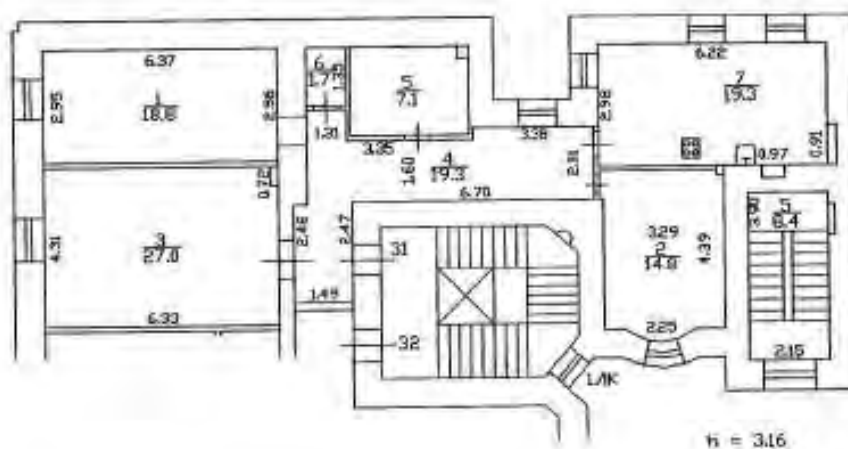
### III. Экспликация к плану помещения

Этаж	№ помещения	№ части по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, кв. м.	Примечание
5	31	1	Комната	18,8		
		2	Комната	14,8		
		3	Комната	27,0		
		4	Коридор	19,3		
		5	Санузел	7,1		
		6	Кладовая	1,7		
		7	Кухня	19,3		
<b>Итого по кв. 31:</b>				<b>108,0</b>		



## IV. План помещения

5 этаж



n = 316

Масштаб 1:200

**Дополнительные сведения:**

Технический паспорт составлен 05.09.2024 в дополнение к Выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:32:0001067:3157.

Кадастровый инженер

Гурьянова М.О.

Генеральный директор  
ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»  
М.П



Гурьянов А.В

Изготовитель: ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д.14, пом.1,  
<http://www.fundakadast.ru>, тел. 8(812)621 14 01

ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:  
— деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;  
— деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

Занесен в классификаторе с кодом 68.32.3 является коллегой в иерархии и не содержит уточняющих элементов.  
Памятка владельцу:

Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

План 5 этажа

Литера А

План 6 этажа

Литера А

План 4 этажа

Литера А

Графические данные представлены по сведениям ЕПРН от 05.09.2024г. № КЭВМ-03/0205-228/16.361

Масштаб 1:200

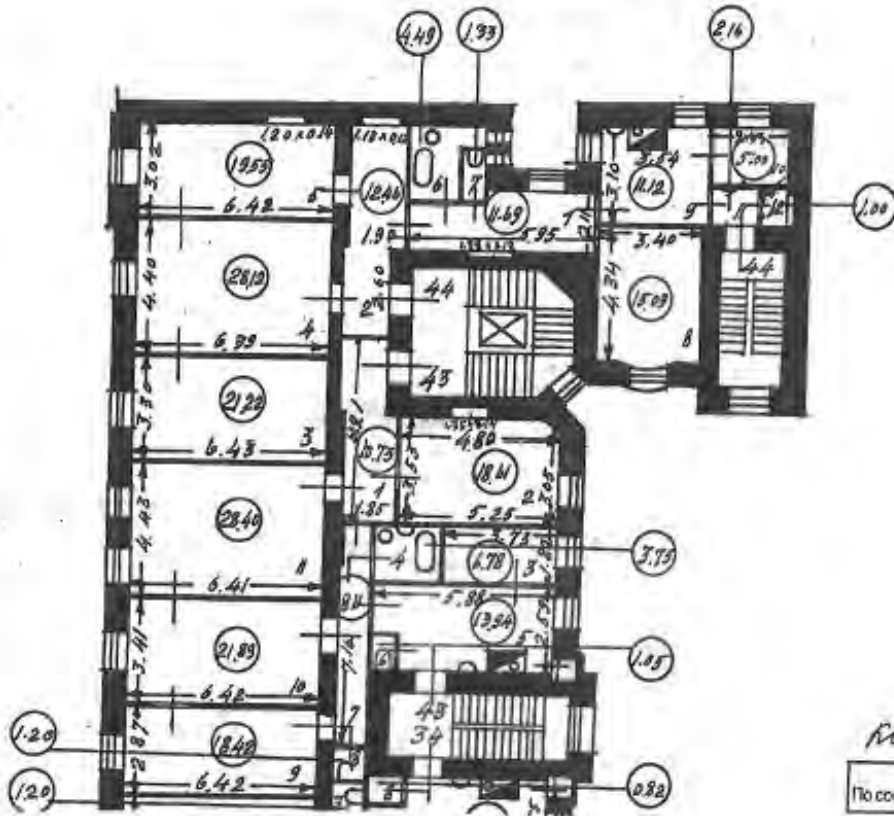
	Санкт-Петербург, ул. Макаренки, дом 16, Литера А	лист	из кол-ва
Выполни	Гурьянова И.О.	1	
Проверил	Гурьянов А.В.		
	05.09.2024		
Показанный план кв.3(1) выше и ниже расположенные помещения		ООО "СБ" "СТРОИТЕЛЬСТВО"	

переулок Макаренко,  
дом 14

КОПИЯ

Копия с  
копии

План 5 этажа.



КОПИЯ  
ВЕРНА



Институт ГИИИ Ул. Строителей  
Москва, 125080

06.05.2024

**Приложение № 8**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

- **Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости;**
  - **Копия договора купли-продажи квартиры 78 АВ 4762122**



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Федеральное агентство регистрации



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.06.2025, поступившего на рассмотрение 17.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.06.2025; № КУВИ-001/2025-123852547			
Кадастровый номер:		78:32:0001067:3157	

Номер кадастрового квартала:	78:32:0001067
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1067:3:19:2025; Условный номер 164574039
Местонахождение:	Санкт-Петербург, пер. Макаревич, д. 14, литера, А, кв. 31
Площадь, кв.м:	108
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, этаж, кв. в котором расположено помещение; наименование:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	19894390.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001067:3003
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Выписка № 001/2025-123852547  
 от 17.06.2025 10:07:21



Документ подписан  
 электронной подписью  
 Исполнительный директор  
 Федерального агентства  
 государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 17.06.2025 10:07:21

инициала, фамилия

Помещение			Лист 2
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.06.2025г. № КУВИ.001/2025-123852547			
Кадастровый номер:		78:32:0001067:0157	
Получитель выписки:		Нестеренко Ольга Дмитриевна	

МФЦ района Гольяново ул. Мухоморова, д. 10 125460, г. Москва	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ в адрес: ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОБЪЕДИНЕННЫЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» Документ № 81.05.2024 до 22.10.2025	Инициалы, фамилия
--	---	-------------------

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

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.06.2025, № КУВМ-001/2025-131852547			
Кадастровый номер:		78:32:0001067:3157	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Истеришко Ольга Дмитриевна, 06.08.1969, г.р. Москва, Российская Федерация, СНИЛС: 001-095-103 78 Паспорту граждан Российской Федерации серия 4514 №755633, выдан 26.08.2014, Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Гольяново г. Москва, ул. Байкальская, д. 41, к. 1, кв. 108
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	Принято заключение о возможности предоставления персональных данных физического лица
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 78:32:0001067:3157-78/011/2025-2 20.11.2023 09:21:39
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 17.11.2023 Документ подтвержден удостоверен: 17.11.2023 Мариной Маргаритовны Сергеевой, нотариусом ипотечного округа Санкт-Петербурга 06/54-н/78-2023-9-504
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		03.09.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-01-207/2004-437.2
	сроки, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

Выдан в 67 МФУ, г.р. Москва, МФУ  
г.р. Москва  
Москва, ул. Шинниковская, д. 77А  
Главный специалист по информационным технологиям  
Резолюция Мария Сергеевна  
23.06.2025 10:02:21



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Информация об объекте недвижимости  
Решение ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Датированно: 17.06.2025 в 18:00:00

Инициалы, фамилия

Помещение		Лист 4
из объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-124852543		Всего листов вышлой: 5
Кадастровый номер:		78:32:0010507:0157
	сведения о государственной регистрации:	Принят Единым по государственному контролю, использованию и охране интеллектуальной собственности и культуре Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка видов интеллектуальных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2004
	сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении 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:	Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права в обременении на объект недвижимости без личного участия правообладателя или законного представителя
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:	отсутствует

Выдана ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ  
 по адресу: г. Москва, ул.це Пискаревский, дом 37А  
 Фамилия, имя, отчество: **Михайлова Мария Сергеевна**  
 Подпись: *Михайлова Мария Сергеевна*  
 21.06.2025г. 10:07:21




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 ИД: 7803033003  
 СЕРТИФИКАТ КВАЛИФИКАЦИИ ПОДПИСАТЕЛЯ  
 ИД: 7803033003  
 ФИО: МИХАЙЛОВА МАРИЯ СЕРГЕЕВНА  
 АДРЕС: МОСКВА, УЛ. ПИСКАРЕВСКИЙ, Д. 37А  
 ЭЛЕКТРОННЫЙ АДРЕС: 7803033003

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)

<b>Помещение</b> эта объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.06.2025г. № КУВН-001/2025-123852547			
Кадастровый номер: 78:32:0001067:3157		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

Адрес: г. Москва, улица Шолохова, дом 27А  
 Главный специалист государственной службы регистрации недвижимости № 1  
 Рязанская Мария Сергеевна  
 21.06.2025 10:07:24



документ подписан  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Регистрационный номер документа: 78:32:0001067:3157:0001  
 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Филиал в г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1

Инициалы, фамилия

КОПИЯ

78 А Е 4762122

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Санкт-Петербург, семнадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года.

Мы, гр. Белич Елена Владимировна, 07 ноября 1969 года рождения, место рождения: гор. Иркутск, гражданство: Российская Федерация, пол: жен., страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 108-532-133 29, паспорт 40 15 348204, выданный ТП №1 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Адмиралтейском р-не г. Санкт-Петербурга 27 августа 2015 года, код подразделения 780-001, ранее зарегистрированная по адресу: гор. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, дом 14, кв. 31, именуемая в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и гр. Нестеренко Ольга Дмитриевна, 06 августа 1969 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: жен., страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 001-095-103 78, паспорт 45 14 755633, выданный Отделом УФМС России по гор. Москве по району Гольяново 26 августа 2014 года, код подразделения 770-049, зарегистрированная по адресу: гор. Москва, улица Байкальская, дом 41, корпус 1, квартира 108, именуемая в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, совместно именуемые **СТОРОНЫ**, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать в собственность **ПОКУПАТЕЛЮ** принадлежащую ей **КВАРТИРУ**, находящуюся по адресу: Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, литер А, кв. 31, кадастровый номер: 78:32:0001067:3157, общей площадью 108 (сто восемь) кв.м, этаж - 5, а **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется принять и оплатить указанную квартиру.

2. Указанная квартира принадлежит **ПРОДАВЦУ** на основании Решения Адмиралтейского районного суда Санкт-Петербурга от 01 марта 2004 года, дело № 2-1386/04, вступившего в законную силу 11.03.2004 года, право собственности зарегистрировано 03 сентября 2004 года за № 78-01-207/2004-437.1

3. Кадастровая стоимость квартиры составляет 9620540 (девять миллионов шестьсот двадцать тысяч пятьсот сорок) рублей 16 копеек, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-259275798, выданной 16 ноября 2023 года Физкалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу по запросу нотариуса в электронном виде.

#### 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

*вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости*

*дата государственной регистрации: 03.09.2004*

*номер государственной регистрации: 78-01-207/2004-437.2*

*фрак, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют*

*лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: публичный*

*основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001.*

4.1. Иных ограничений прав и обременений объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Стороны уведомлены о требованиях, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»:

*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, указанного в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, лицо, которому выделен участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином оговоренном праве, обязаны:*

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

Санкт-

**—Петербург**

- не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо усугубляющие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

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

- обеспечивать сохранность и целостность облика выявленного объекта культурного наследия;

- соблюдать установленные статьей 5.1 настоящего Федерального закона требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

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 паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, импери оборудования, 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 химических активных веществ;

- незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причиняющих 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 незамедлительно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить профилактические работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 настоящего Федерального закона.

**5. Стороны оценивают указанную квартиру в 22300000 (двадцать два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек.**

**5.1. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает у ПРОДАВЦА указанную квартиру за 22300000 (двадцать два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек.**

5.2. По соглашению сторон, расчет по настоящему Договору производится через аккредитивный счет, открытый в ПАО Сбербанк с транзитной расчетной, № 380121775 от 14.11.2023 года на следующий условный номер перечисления причитающийся ПРОДАВЦУ денежных средств на его расчетный счет, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Банку документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности на имя Нестеренко Ольги Дмитриевны, на объект недвижимости - квартиру, находящуюся по адресу: Санкт-Петербург, пер. Макаренко, дом 14, литера А, кв. 31, а также регистрации права общей долевой собственности на имя Хафизова Эмиля Асхатовича на 31/250 долю квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Загородный, дом 24, литера А, квартира 13, и предоставления в банк Выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, путем перечисления с безымянного открытого аккредитива № 380121775 от 14.11.2023 года, открытого в пользу ПРОДАВЦА на расчетный счёт № 42301810155170024770, открытый в ПАО Сбербанк БИК 044030653.

5.3. Ввиду того, что расчет между сторонами не произведен, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны пришли к соглашению, что отчуждаемое имущество не будет находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

6. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены квартиры и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

7. Стороны гарантируют, что в отношении них не выносились судебные решения о признании их банкротами, в настоящее время в судебном производстве не находятся дела о признании их банкротами, не подавались заявления о начале процедуры банкротства, а также что на дату заключения настоящего договора они не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"), что заключение настоящего договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов сторон или иных третьих лиц.

8. Сторонам нотариусом разъяснено, что в соответствии со статьей 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" сделка, совершенная должником в

Стороны





*-Петербург*

течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

9. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

10. Право собственности на указанную квартиру возникает у ПОКУПАТЕЛЯ с момента регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

11. Нотариусом разъяснено, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. При возникновении спора в отношении зарегистрированного права, лицо, которое знало или должно было знать о неадекватности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

12. Сторонам нотариусом разъяснен порядок представления в электронной форме заявления о государственной регистрации прав после удостоверения договора.

Стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня удостоверения настоящего договора.

13. ПОКУПАТЕЛЬ в соответствии с законом несет бремя содержания указанной квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Содержание статей 131, 165, 167-170, 174.1-181, 209-211, 223, 250, 288, 290, 292, 459, 551, 556-558 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

15. Указанная квартира отчуждается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной квартирой.

16. В указанной квартире, в соответствии со справкой по ф. 9, выданной 16 ноября 2023 года СП6 ГКУ "Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга" отделом вселения и регистрационного учета граждан, никто не зарегистрирован.

17. ПРОДАВЕЦ, на момент передачи квартиры, обязуется предоставить Покупателю справку, подтверждающую отсутствие задолженности по коммунальным и иным платежам, связанным с владением и использованием указанной квартиры, а также отчетов на капитальный ремонт.

18. ПРОДАВЕЦ обязуется освободить и передать по акту приема-передачи указанную квартиру в срок не позднее 20 декабря 2023 года, при условии государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на указанную квартиру.

19. Продавец, подписывая настоящий договор, подтверждает, что не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемое имущество, в порядке ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации.

20. Покупатель, подписывая настоящий договор заверяет и гарантирует, что в зарегистрированном браке не состоит.

21. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

22. Покупатель ознакомлен со строительным (техническим) состоянием квартиры, претензий не имеет.

23. Заверения об обстоятельствах:

23.1. Настоящим ПРОДАВЕЦ, в порядке статьи 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предоставляет ПОКУПАТЕЛЮ заверения о следующих обстоятельствах:

на дату нотариального удостоверения настоящего Договора ПРОДАВЕЦ имеет все необходимые полномочия, включая все необходимые разрешения, согласия и одобрения, для целей заключения настоящего Договора и осуществления всех действий, предусмотренных настоящим Договором;

не существует соглашений, известных ПРОДАВЦУ, которые могут предотвратить или сделать невозможным исполнение ПРОДАВЦОМ своих обязанностей по настоящему Договору или которые могут привести к прекращению настоящего Договора;

Стороны



*-Петербург*

право собственности **ПРОДАВЦА** на отчуждаемое имущество было приобретено им с соблюдением всех требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

~~заключение и исполнение настоящего Договора не нарушает права и охраняемые законом интересы кредиторов **ПРОДАВЦА**, третьих лиц;~~

**ПРОДАВЕЦ** не получал каких-либо уведомлений об исках в отношении отчуждаемого по настоящему Договору имущества

**ПРОДАВЕЦ** ознакомлен с кадастровой стоимостью отчуждаемого имущества на 2023 год;

**ПРОДАВЕЦ** не заблуждается в оценке (цене продажи) отчуждаемого имущества и гарантирует, что настоящий договор не является сделкой, совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе на иных условиях.

23.2. Настоящим **ПОКУПАТЕЛЬ**, в порядке статьи 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предоставляет **ПРОДАВЦУ** заверения о следующих обстоятельствах:

на дату нотариального удостоверения настоящего Договора **ПОКУПАТЕЛЬ** имеет все необходимые полномочия, включая все необходимые разрешения, согласия и одобрения, для целей заключения настоящего Договора и осуществления всех действий, предусмотренных настоящим Договором;

не существует соглашений, известных **ПОКУПАТЕЛЮ**, которые могут предотвратить или сделать невозможным исполнение **ПОКУПАТЕЛЕМ** своих обязанностей по настоящему Договору или которые могут привести к прекращению настоящего Договора;

**ПОКУПАТЕЛЬ** надлежащим образом уведомлен о строительном и техническом состоянии приобретаемого имущества, о его назначении, ознакомлен со всеми правоустанавливающими документами на приобретаемое имущество, указанными в п. 2 настоящего Договора, а также с кадастровой стоимостью на 2023 год, и не имеет претензий к **ПРОДАВЦУ**;

**ПОКУПАТЕЛЬ** не заблуждается в оценке (цене продажи) приобретаемого имущества и гарантирует, что настоящий Договор не является сделкой, совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе на иных условиях.

23.3. Стороны предупреждены нотариусом о том, что в соответствии со статьей 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации каждая Сторона должна действовать добросовестно при осуществлении и защите прав и исполнении обязанностей по настоящему Договору, и не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

23.4. Стороны предупреждены нотариусом о том, что не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, заведомое недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Такие сделки могут быть признаны недействительными.

23.5. Стороны предупреждены нотариусом о том, что в соответствии с пунктом 2 статьи 170 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку, либо сделка совершена на иных условиях, чем указано в договоре, то такая сделка является ничтожной.

23.6. Стороны предупреждены нотариусом о том, что в соответствии со статьей 431.2 и статьей 434.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, либо при ведении переговоров о заключении договора предоставила неполную или недостоверную информацию, в том числе умолчала об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений. Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков также вправе отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе вместо отказа от договора требовать признания договора недействительным.

24. Стороны гарантируют, что они получали от нотариуса все разъяснения по заключенной сделке, что текст настоящего договора полностью соответствует их волеизъявлению и до подписания прочитан ими лично, никаких дополнений и изменений к изложенным условиям договора стороны настоящего договора не имеют, также участники настоящего договора в присутствии нотариуса подтверждают, что они действуют добровольно, не вынужденно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и заключают настоящий договор не вследствие заблуждения, не по принуждению, не под влиянием обмана, насилия, угрозы, что они дееспособны не лишены и в ней не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями,

*Санкт-*

*Санкт-Петербург*  
 78 А Б 1782124  
 препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, осознают последствия нарушения условий настоящего договора.

25. Настоящий Договор удостоверен с соблюдением требований законодательства, в целях его заключения нотариусом истребованы следующие документы:

- уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений (о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным) в отношении сторон сделки, полученных нотариусом с использованием Единой информационной системы нотариата РФ.

26. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Нестеренко Ольга Дмитриевна.

27. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

28. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче квартиры стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

29. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Маринос М.С. по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литер А, офис 219, по экземпляру выдается Нестеренко Ольге Дмитриевне и Белич Елене Владимировне.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

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

продавец Белич Елена Владимировна

покупатель Нестеренко Ольга Дмитриевна

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Семнадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года

Настоящий договор удостоверен мной, Маринос Маргаритой Сергеевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга.

Содержание договора соответствует волеизъявлению заявителей.

Договор подписан в моем присутствии.

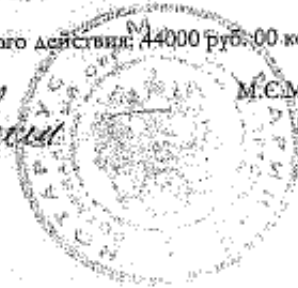
Личности заявителей установлены, дееспособность проверена.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 06/54-И/78-2023-9-544.

Уплачено за совершение нотариального действия: 44000 руб. 00 коп.

*Маринос*



М.С. Маринос



27.689.002



СЕРТИФИКАТ НА КАЧЕСТВО



Министерство на земеделието и горите  
Република България  
София

*Иван Иванов*

**Приложение № 9**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

- **Копии договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы;**
- **Дополнительные соглашения к договорам с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы**



• **ДОГОВОР № ГИКЭ-01**  
**на проведение историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2025 года

**Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, с одной стороны, и **гражданин РФ Прокофьев Михаил Федорович**, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, аттестованный приказом Минкультуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту - «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе»).

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
  - 2.1.1 Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.

- 2.1.2. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы **11 августа 2025 г.**
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органы охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет [REDACTED]. НДС/НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.
- 3.3. Авансирование не предусмотрено.
- 3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
  - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.
  - 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
  - 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми

Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (Комитет по культуре ЛО) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### 5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

### 5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.
- 5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.
- 6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:
- 7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления - стихийные бедствия (наводнения, землетрясения,

ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

- 7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.
- 7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.
- 7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.
- 7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения,

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.
- 8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.
- 8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
  - 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или



прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

- 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.
- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
- 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
- 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
- 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
- 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
- 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
- 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже. Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт

доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:

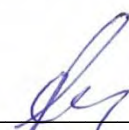
Герман Наталья Ивановна

[Redacted address information]

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Прокофьев Михаил Федорович

[Redacted address information]

  
\_\_\_\_\_ Герман Н.И.  
*по доверенности*

  
\_\_\_\_\_ Прокофьев М.Ф.

**ДОГОВОР № ГИКЭ-02**  
**на проведение историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2025 года

**Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, с одной стороны, и **гражданка РФ Глинская Наталия Борисовна**, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, аттестованный приказом Минкультуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту - «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе»).

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
  - 2.1.2 Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.

- 2.1.3. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы **11 августа 2025 г.**
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органы охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет [REDACTED]. НДС/НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.
- 3.3. Авансирование не предусмотрено.
- 3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
  - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.
  - 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
  - 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми



Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (Комитет по культуре ЛО) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### 5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

### 5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.
- 5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.
- 6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:
- 7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления - стихийные бедствия (наводнения, землетрясения,

ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

- 7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.
- 7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.
- 7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.
- 7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения,

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.
- 8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.
- 8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
  - 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или

прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

- 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.
- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
- 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
- 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
- 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
- 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
- 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
- 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже. Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт

доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:


Герман Наталья Ивановна

[Redacted address information]

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Глинская Наталия Борисовна

[Redacted address information]

  
\_\_\_\_\_ Герман Н.И.  
*по доверенности*

  
\_\_\_\_\_ Глинская Н.Б.



**ДОГОВОР № ГИКЭ-03**  
**на проведение историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2025 года

**Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, с одной стороны, и **гражданин РФ Калинин Валерий Александрович**, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, аттестованный приказом Минкультуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. Договора (далее по тексту - «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.
- 1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,
- 1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.
- 1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.
- 1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат рассмотрению КГИОП.
- 1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе»).

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

- 2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:
  - 2.1.3 Начало выполнения Работ по Договору: с момента передачи исходной документации, в соответствии и. 5.1.1. Договора, на основании которой Исполнитель выполняет работу.

- 2.1.4. Окончание выполнения Работ по разработке Государственной историко-культурной экспертизы **11 августа 2025 г.**
- 2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.
- 2.3. Сроки выполнения работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения экспертной документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия. Срок рассмотрения документации в государственном органе охраны объектов культурного наследия устанавливается регламентирующими деятельность государственного органы охраны объектов культурного наследия нормами и составляет 45 рабочих дней.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 3.1. Цена настоящего Договора составляет [REDACTED]. НДС/НДФЛ исчисляется и уплачивается Заказчиком самостоятельно в соответствии с п. 4 ст. 226 Налогового кодекса РФ.
- 3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.
- 3.3. Авансирование не предусмотрено.
- 3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней после передачи экспертной документации Заказчику Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

- 4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.
- 4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.
- 4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.
- 4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.
- 4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:
  - 4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.
  - 4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.
  - 4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми

Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

- 4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (Комитет по культуре ЛО) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### 5.1. Заказчик обязуется:

- 5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.
- 5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.
- 5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

### 5.2. Исполнитель обязуется:

- 5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.
- 5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.
- 5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.
- 5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.
- 5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.
- 6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:
- 7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления - стихийные бедствия (наводнения, землетрясения,

ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

- 7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.
- 7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.
- 7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.
- 7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения,

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.
- 8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.
- 8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.
- 9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):
  - 9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или



прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

- 9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.
- 9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

- 10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.
- 10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):
- 10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;
- 10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;
- 10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;
- 10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;
- 10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;
- 10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.
- 10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.
- 11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже. Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт

доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:

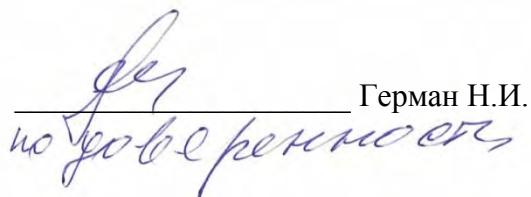
Герман Наталья Ивановна

[Redacted address information]

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Калинин Валерий Александрович

[Redacted address information]

  
\_\_\_\_\_ Герман Н.И.  
*по доверенности*

  
\_\_\_\_\_ Калинин В.А.

**Дополнительное соглашение № 1**  
к Договору № ГИКЭ-01 от «30» июня 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«13» октября 2025 г.

Стороны, **Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Прокофьев Михаил Федорович**, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № ГИКЭ-01 от «30» июня 2025 г. о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., продлить срок проведения ГИКЭ до 20.12.2025 г.

Во всем остальном действуют условия договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон.

**Заказчик:**

**Герман Наталья Ивановна по доверенности**

[Redacted signature area for the Client]

**Исполнитель:**

**Прокофьев Михаил Федорович**

[Redacted signature area for the Contractor]

М.П.

*Handwritten signature of N.I. German*  
/Герман Н.И./

М.П.

*Handwritten signature of M.F. Prokofiev*  
/Прокофьев М.Ф./

**Дополнительное соглашение № 1**  
к Договору № ГИКЭ-02 от «30» июня 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«13» октября 2025 г.

Стороны, **Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Глинская Наталия Борисовна**, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № ГИКЭ-02 от «30» июня 2025 г. о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., продлить срок проведения ГИКЭ до 20.12.2025 г.

Во всем остальном действуют условия договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон.

**Заказчик:**

**Герман Наталья Ивановна по доверенности**

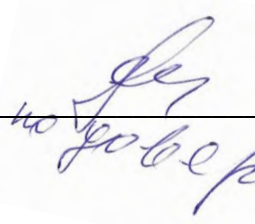
[Redacted signature area for the Client]

**Исполнитель:**

**Глинская Наталия Борисовна**

[Redacted signature area for the Executor]

М.П.

 /Герман Н.И./

М.П.

 /Глинская Н.Б./



**Дополнительное соглашение № 1**  
к Договору № ГИКЭ-03 от «30» июня 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«13» октября 2025 г.

Стороны, **Наталья Ивановна Герман**, именуемая в дальнейшем «Заказчик», действующая на основании доверенности 78 АВ 5130060, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Калинин Валерий Александрович**, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № ГИКЭ-03 от «30» июня 2025 г. о нижеследующем:

В связи с корректировкой проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., продлить срок проведения ГИКЭ до 20.12.2025 г.

Во всем остальном действуют условия договора и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

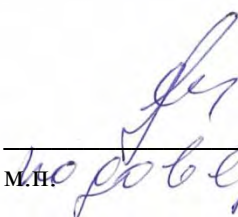
Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон.

**Заказчик:**

**Герман Наталья Ивановна по доверенности**


[Redacted signature area for the Client]

  
\_\_\_\_\_  
М.П. /Герман Н.И./

**Исполнитель:**

**Калинин Валерий Александрович**

[Redacted signature area for the Contractor]

  
\_\_\_\_\_  
М.П. /Калинин В.А./

**Приложение № 10**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

**Протокол № 1**

**организационного заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

"30" июня 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Присутствовали:

Прокофьев М.Ф.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк; стаж работы по профессии – 45 лет; место работы и должность – Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Глинская Н.Б.: аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; приказ Министерства культуры РФ № 596 от 30.04.2021 г.; образование: высшее, окончила Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед; стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность – Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Калинин В.А.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет; инженер-строитель; стаж работы по профессии – 23 года; место работы и должность – Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Председательствующий: Прокофьев М.Ф. – историк, стаж работы 45 лет

Повестка дня:

Об утверждении состава членов экспертной комиссии для проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства

квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.; об избрании председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря; об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии; об определении основных направлений работы экспертов; об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии; о принятии от заказчика документов для проведения экспертизы.

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – о создании экспертной комиссии в составе аттестованных экспертов: Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить состав экспертной комиссии в составе аттестованных экспертов: Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А.

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

Принято единогласно.

2. О выборе председателя экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Глинскую Н.Б. – об избрании председателя экспертной комиссии.

ВЫСТУПИЛИ: Глинская Н.Б., Калинин В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: назначить председателем экспертной комиссии Прокофьева М.Ф.

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

Принято единогласно.

3. О выборе ответственного секретаря экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – об избрании ответственного секретаря экспертной комиссии.

ВЫСТУПИЛИ: Прокофьев М.Ф., Калинин В.А.

ПОСТАНОВИЛИ: назначить ответственным секретарем экспертной комиссии Глинскую Н.Б.

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

Принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – о порядке работы и принятия решения экспертной комиссией.

ПОСТАНОВИЛИ: 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 апреля 2024 г. № 530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.



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. 8 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.

Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии.

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.

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – об основных направлениях работы экспертов.

ПОСТАНОВИЛИ: основным направлением работы экспертов считать анализ проектной документации: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия; определение состояния элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению; оценка полноты и комплектности представленной на экспертизу проектной документации; осмотр объекта, фотофиксация.

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

Принято единогласно.

6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – о календарном плане работы экспертной комиссии.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить календарный план работы экспертной комиссии, исходя из сроков экспертизы в соответствии с договорами №№ ГИКЭ-01, ГИКЭ-02 и ГИКЭ-03 на выполнение государственной историко-культурной экспертизы от 30.06.2025 г.: 30.06.2025 г. – натурное обследование объекта; фотофиксация современного состояния;

01.07.2025 г. – 14.07.2025 г. – ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы; 15.07.2025 г. – 10.08.2025 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; 11.08.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

Принято единогласно.

7. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

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

- Проектная документация: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.;
- Копия Лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (переоформлена на основании приказа № 746 от 10 июня 2019 г.);
- Извлечение из приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»;
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» от 10 июня 2002 г.;
- Копия распоряжения КГИОП № 10-46 от 26.01.2012 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых»;
- Копия задания КГИОП от 13.08.2024 г. № 01-21-1924/24-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 31);
- Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, пер. Макаренко, дом 14, литера А, кв. 31;
- Копии планов 5-го и 6-го этажей;

- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 17.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-123852547;
- Копия договора купли-продажи квартиры 78 АВ 4762122;
- Копия доверенности 78 АВ 5130060;
- Копия акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях.

ПОСТАНОВИЛИ: запросить у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/



Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/



Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/



Калинин В.А.

**Протокол № 2**

**заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

"11" августа 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Присутствовали:

Прокофьев М.Ф.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк; стаж работы по профессии – 45 лет; место работы и должность – Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Глинская Н.Б.: аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; приказ Министерства культуры РФ № 596 от 30.04.2021 г.; образование: высшее, окончила Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед; стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность – Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Калинин В.А.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет; инженер-строитель; стаж работы по профессии – 23 года; место работы и должность – Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр» (ООО «НПРЦ»). Местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 48-50-52, кор. АК, оф. 6. ИНН 7802368539.

Председательствующий: Прокофьев М.Ф. – историк, стаж работы 45 лет

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14,



лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.; согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью; принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

ПОСТАНОВИЛИ: Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.

**Протокол № 3**

**заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

"13" октября 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Присутствовали:

Прокофьев М.Ф.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк; стаж работы по профессии – 45 лет; место работы и должность – Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Глинская Н.Б.: аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; приказ Министерства культуры РФ № 596 от 30.04.2021 г.; образование: высшее, окончила Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед; стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность – Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Калинин В.А.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет; инженер-строитель; стаж работы по профессии – 23 года; место работы и должность – Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Председательствующий: Прокофьев М.Ф. – историк, стаж работы 45 лет

Повестка дня:

Возобновление проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1; внесение Заказчиком изменений в проектную документацию в соответствии с письмом КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1; определение основных направлений работы экспертов; утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1.

ПОСТАНОВИЛИ: Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1.

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

Принято единогласно.

2. О внесении изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – о внесении изменений в проектную документацию на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1.

ПОСТАНОВИЛИ: При рассмотрении проектной документации учесть внесенные изменения.

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

Принято единогласно.

3. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – об определении основных направлений работы экспертов.

ПОСТАНОВИЛИ: основным направлением работы экспертов считать анализ откорректированной на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1, проектной документации: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

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

Принято единогласно.

4. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ: Прокофьева М.Ф. – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в связи с возобновлением работы экспертной комиссии.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить календарный план работы экспертной комиссии, исходя из сроков в соответствии с дополнительными соглашениями к договорам № ГИКЭ-01, ГИКЭ-02, ГИКЭ-03: 13.10.2025 г. – 23.10.2025 г. – внесение изменений в

соответствии с замечаниями, представленными в письме КГИОП от 09.09.2025 г. № 01-24-2254/25-0-1, в акт государственной историко-культурной экспертизы; повторное рассмотрение предоставленной Заказчиком откорректированной проектной документации; 24.10.2025 г. – заседание экспертной комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.



**Протокол № 4**

**заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.**

"24" октября 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Присутствовали:

Прокофьев М.Ф.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк; стаж работы по профессии – 45 лет; место работы и должность – Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Глинская Н.Б.: аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; приказ Министерства культуры РФ № 596 от 30.04.2021 г.; образование: высшее, окончила Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед; стаж работы по профессии – 47 лет; место работы и должность – Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Калинин В.А.: аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г.; образование: высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет; инженер-строитель; стаж работы по профессии – 23 года; место работы и должность – Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».

Председательствующий: Прокофьев М.Ф. – историк, стаж работы 45 лет

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.; согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью; принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

ПОСТАНОВИЛИ: Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать акт государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 530 от 25 апреля 2024 г. «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

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

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии /подпись/

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии /подпись/

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии /подпись/

Калинин В.А.

**Приложение № 11**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия**

Министерство культуры  
Российской Федерации

## ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указывается в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»**

**ООО «СтройЭлитПроект»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **5067847471291**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841346465**

008239



Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191025, г. Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д. 16**

(указывается адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя), и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа: **№168 от 15 февраля 2013 г.**  
**№746 от 10 июня 2019 г.**

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

**С.Г.Обрывалин**

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г.

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра  
(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин  
(ф.и.о. уполномоченного лица)

008239

**Приложение № 12**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия доверенности 78 АВ 5130060**



78 А В 5130060

**ДОВЕРЕННОСТЬ**

Санкт-Петербург, семнадцатого июня две тысячи двадцать четвертого года.

Я, гр. **Нестеренко Ольга Дмитриевна**, 06 августа 1969 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 001-095-103-78, паспорт 45 14 755633, выданный Отделом УФМС России по гор. Москве по району Гольяново 26 августа 2014 года, код подразделения 770-049, зарегистрирована по месту жительства по адресу: город Москва, Байкальская улица, дом 41, корпус 1, квартира 108, настоящей доверенностью уполномочиваю

гр. **Герман Наталью Ивановну**, 21 апреля 1957 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 41 02 963241, выданный ОВД Кировского района Ленинградской области 05 марта 2003 года, код подразделения ~~473-008~~, зарегистрированную по месту жительства по адресу: Ленинградская область, Кировский район, город Кировск, улица Пушкина, дом 2/17, квартира 23,

гр. **Герман Дмитрия Денисовича**, 04 августа 1995 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 41 15 693347, выданный ПП №112 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Кировском р-не 14 августа 2015 года, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Ленинградская область, Кировский район, город Кировск, улица Набережная, дом 1, корпус 2, квартира 40,

быть моими представителями во всех административных, государственных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, перед любыми физическими и/или юридическими лицами любой организационно-правовой собственности, в том числе в Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете по управлению городским имуществом, Комитете по управлению муниципальным имуществом, Комитете по градостроительству и архитектуре, Территориальной службе заказчика, органах технической инвентаризации, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлении Росреестра) по Санкт-Петербургу, в Публично-правовой компании «Роскадастр» (ППК «Роскадастр») (в том числе АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», в ФГБУ «ФКП Росреестра»), Администрациях городской, районных и муниципальных образований, санитарно-эпидемиологической службе, районной Межведомственной комиссии по техническому надзору, органах пожарного надзора, ПАО «Россети Ленэнерго», ОАО «Петербургская телефонная сеть», Петербурггосэнергонадзору, АО «Петрозлектросбыт», ФГУ «БАЛТЭНЕРГОНАДЗОР», телефонном узле, Комитете по жилищной политике, Комитете по содержанию жилищного фонда, городском и районном жилищном агентстве, Территориальном Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Межведомственной комиссии, ГУП «Водоканал», жилищно-эксплуатационных органах, отделах вселения и регистрации учета граждан и иных компетентных органах по вопросу перепланировки (переоборудования) и регистрации планировки (переоборудования) КВАРТИРЫ, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 14, литера А, квартира 31,

для чего предоставляю право получать необходимые справки, в том числе формы 7, 9, 12, архивные справки, согласования, разрешения и иные документы, заказывать, согласовывать и получать проектную, техническую и иную документацию, зарегистрировать перепланировку квартиры в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлении Росреестра) по Санкт-Петербургу, получать Выписки из ЕГРН и иные



документы после регистрации, вносить изменения в ЕГРН, подавать от моего имени заявления, в том числе о семейном положении, о внесении изменений в ЕГРН, об исправлении технических ошибок, о приостановлении, прекращении и возобновлении и возобновлении регистрационных действий, получать и представлять необходимые справки, удостоверения и другие документы, в том числе получать справки и документы в любых учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, получать правоустанавливающие документы, с правом давать согласие на обработку персональных данных, оплачивать любые пошлины и сборы, расписываться за меня и совершать все действия, связанные с выполнением этого поручения.

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

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

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

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

*Закладная № 413-008 и ключи к гаражу № 414-010 - вручить*  
доверитель *Костерякова Вера Яковлевна*

Российская Федерация  
Санкт-Петербург

Семнадцатого июня две тысячи двадцать четвертого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Сердюковой Еленой Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Бурчалкина Максима Львовича.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/356-и/78-2024-2-466.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1700 руб. 00 коп.



*Е.Е.Сердюкова*  
Е.Е.Сердюкова

*Закладная № 413-008 и ключи к гаражу № 414-010 - вручить*  
*Ключи к гаражу*  
*02.12.24*



14.573.688

**Приложение № 13**

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия акта первичного обследования технического состояния дымоходов и  
вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях**

**АКТ**

первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся зданиях

г. Санкт-Петербург

«10» марта 2015 г.Дом № Али А по перушкинскому улице

Мы, нижеподписавшиеся, в составе: \_\_\_\_\_

(наименование организации)

и представители ООО «НЭБ «Стройтехнадзор»: инженер Промзедёв А.А. чистильщик дымоходов, боронов и топок 4 разряда (регистрационный №6302/8002-2), инженер Гурьянов А.В. чистильщик дымоходов, боронов и топок 4 разряда (регистрационный №6302/8002-1) составили настоящий акт в том, что нами произведена «10» марта 2015 г. проверка техсостояния дымоходов и вентканалов в доме № Али А по ул. (пер.) Перушкинское в кв. № 31

с целью установления пригодности их для отвода продуктов сгорания газа от газовых приборов.

**ОБСЛЕДОВАНИЕМ УСТАНОВЛЕНО**1. Обособленные газоходы, вентканалы имеются в кв. № 312. Сечение каналов составляет 140x2703. Материал газоходов, вентканалов кирпич

4. Все отверстия в каналах, кроме отверстий для присоединения газоходов от газовых приборов \_\_\_\_\_ заделаны.

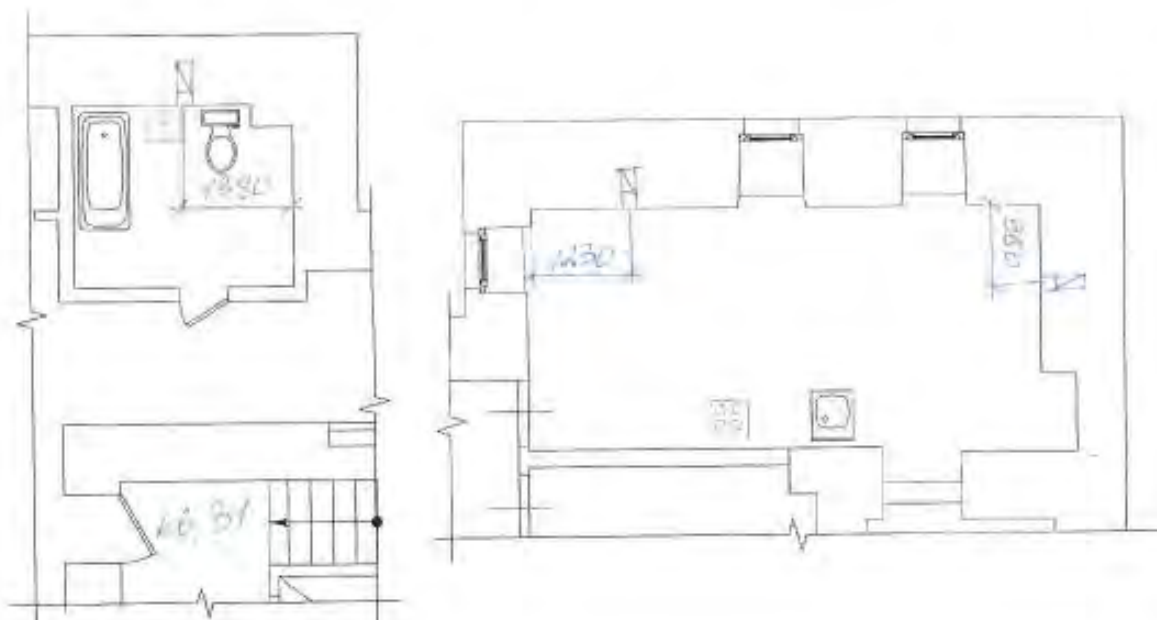
5. Все газоотводящие патрубки от газовых приборов и каналов прочищены и проверены на плотность.

6. Тяга каналов в день проверки хорошая7. Вентканалы кв. № 31 проложены во внутренних стенах, толщина кладки от канала о наружной стены составляет \_\_\_\_\_ см.8. Ближайшее более высокое здание расположено на расстоянии \_\_\_\_\_ п.м. от вентканалов, каналы находятся вне зоны ветрового подпора в кв. № 319. Проходимость каналов проверена путем опускания шара диаметром 150ммПроходимость в каналах имеется да за исключением кв. № \_\_\_\_\_  
(да, нет)10. Оголовки вентканалов на крыше находятся в исправном состоянии, нуждаются в ремонте, полуразрушены (иснужное зачеркнуть). Защищены от атмосферных осадков да  
(да, нет)



11. Вентканалы в кв. № 31  
отвечают техническим условиям и пригодны к эксплуатации.

12. Вентканалы в кв. № \_\_\_\_\_ не пригодны к эксплуатации по  
причине \_\_\_\_\_ и подключения к ним газовых приборов не допускается.



Подписи:

Чистильщик дымоходов, боровов и топж 4 разряда Промзелёв А.А. \_\_\_\_\_  
Чистильщик дымоходов, боровов и топж 4 разряда Гурьянов А.В. \_\_\_\_\_

Акт зарегистрирован «11» апреля 2021 г.

Генеральный директор ООО «НЭБ «Стройтехнадзор» Гурьянов А.В. \_\_\_\_\_





Основание: протокол экзаменационной комиссии

№ 6302  
от 29 марта 2023г.

Решением экзаменационной комиссии

Гурьянову Алексею Владимировичу  
(фамилия, имя, отчество)

присвоена квалификация

Чистильщик дымоходов, боронов и топков  
4 разряда

допускается к работе согласно должностным  
(производственным) инструкциям



Председатель экзаменационной комиссии Теляшова А.Д.

Руководитель учебного Центра Теляшова А.Д.

Основание: протокол экзаменационной комиссии

№ 6302  
от 29 марта 2023г.

Решением экзаменационной комиссии

Промзёмову Александру Алексеевичу  
(фамилия, имя, отчество)

присвоена квалификация

Чистильщик дымоходов, боронов и топков  
4 разряда

допускается к работе согласно должностным  
(производственным) инструкциям



Председатель экзаменационной комиссии Теляшова А.Д.

Руководитель учебного Центра Теляшова А.Д.

<b>СО Д Е Р Ж А Н И Е</b>	
<b>акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Зыковых» в части перепланировки и переустройства квартиры № 31, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Макаренко, д. 14, лит. А» (Шифр: 41Ж/0724/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.</b>	
Исследовательская часть	1 – 25
<b>Приложение № 1.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры	26 – 71
<b>Приложение № 2.</b> Фотографические изображения объекта	72 – 104
<b>Приложение № 3.</b> Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр объектов	105 – 106
<b>Приложение № 4.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия	107 – 108
<b>Приложение № 5.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия	109 – 118
<b>Приложение № 6.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	119 – 125
<b>Приложение № 7.</b> Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства	126 – 130
<b>Приложение № 8.</b> Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Копия договора купли-продажи квартиры 78 АВ 4762122	131 – 142
<b>Приложение № 9.</b> Копии договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы	143 – 164
<b>Приложение № 10.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	165 – 177
<b>Приложение № 11.</b> Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия	178 – 181
<b>Приложение № 12.</b> Копия доверенности 78 АВ 5130060	182 – 184
<b>Приложение № 13.</b> Копия акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов в эксплуатируемых и вновь строящихся	185 – 188

зданиях	
Содержание	189 – 190