

АКТ

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

29.10.2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в периоды с «26» сентября 2025 года по «01» октября 2025 года, с «27» октября 2025 года по «29» октября 2025 года на основании договоров с Заказчиком от 26.09.2025г. № 01/06ПД-2025-1Э, 01/06ПД-2025-2Э, 01/06ПД-2025-3Э (Приложение № 9).

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

Юридическое лицо — Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ» (ИНН: 7828498238, КПП: 780201001, ОГРН: 1037843052598, юридический адрес: 194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н у.н. Т502).

4. Сведения об экспертах.

- **Председатель экспертной комиссии:**

Каткова Елена Викторовна, образование высшее: Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы — 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.06.2025г. № 1102 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия.

• **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Орлов Андрей Валерьевич, образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023г № 2690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко- культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта

культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- **Член экспертной комиссии:**

Зайцева Дарья Александровна, образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские».

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

Сведения об обстоятельствах, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024г. № 530, **отсутствуют**, а именно:

- Эксперты не имеют родственные связи заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

- Эксперты не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

- Эксперты не имеют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;

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

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

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

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с пп. «д» п. 20 и обеспечивают выполнение п. 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024г. № 530.

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

Председатель экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Каткова Е.В.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Орлов А.В.
Член экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Зайцева Д.А.

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цель экспертизы: Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект экспертизы: Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, в составе:

№ Тома	Наименование	Шифр
1	Раздел 1. Предварительные работы	
	Книга 1. Исходно-разрешительная документация	01/06П-2025-ИРД
	Книга 2. Фотофиксация до начала работ	01/06П-2025-ФФ
2	Раздел 2. Комплексные научные исследования	
	Книга 3. Архитектурные обмеры части здания – пом. 1-Н	01/06П-2025-ОЧ
	Книга 4. Отчет по результатам обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций части здания – пом. 1-Н	01/06П-2025-ОБ
3	Раздел 3. Проектная документация	
	Книга 5. Пояснительная записка	01/06П-2025-ПЗ
	Книга 6. Архитектурно-строительные решения	01/06П-2025-АР
	Книга 7. Водоснабжение и канализация	01/06П-2025-ВК
	Книга 8. Вентиляция	01/06П-2025-ОВ
	Книга 9. Электрическое освещение, электрооборудования	01/06П-2025-ЭОМ

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно.

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- Проектная документация: «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025;

- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.06.2025 № 01-21-1819/25, утвержденных Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»» (Приложение № 3);

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», утвержденного КГИОП 18.02.2002г. (Приложение № 4);

- копия выписки из ЕГРН от 25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756 (Приложение № 7);

- копия письма Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.01.2004 № 1-4-729/27794 с приложением листа согласования пристройки к фасаду (Приложение № 7);

- копия апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда рег. № 33-28966/2023 (Приложение № 7).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

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

Предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия утвержден распоряжением КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»». С момента утверждения указанного документа иные распоряжения государственным органом охраны объектов культурного наследия не издавались, что подтверждается сведениями, отраженными в п. 6 задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного КГИОП от 16.06.2025 № 01-21-1819/25, являющегося основанием для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в силу п. 1 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

При визуальном осмотре объекта установлено наличие летнего кафе, пристроенного к лицевому фасаду здания. Проект пристройки согласован Комитетом по градостроительству и архитектуре письмом от 21.01.2004 № 1-4-729/27794 с приложением листа согласования пристройки к фасаду (проектный лист № 7, развертка со стороны сквера М 1:200). Помимо указанного письма, заказчиком представлена копия апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда рег. № 33-28966/2023, согласно которому судом установлен факт согласования пристройки летнего кафе и выполнения работ в порядке, установленном действующим законодательством. Копии документов, являвшихся основанием для принятия судебного решения, экспертам для проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы не представлены. Однако, с учетом наличия вступившего в законную силу судебного акта, данный факт подтвержден в установленном порядке и не требует дополнительного документального обоснования.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза возобновлена в период с «27» октября 2025 года по «29» октября 2025 года на основании запроса заявителя и письма КГИОП от 23.10.2025 № 01-24-2772/25-0-1 об оставлении проектной документации без рассмотрения.

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

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

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заказчиком на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- изучение и анализ фотографических изображений объекта;
- архивно-библиографические исследования в объёме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории рассматриваемого объекта. В рамках архивно-библиографических исследований была проведена архивная работа, изучены материалы, представленные в открытом доступе в сети «Интернет», в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.
- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту государственной историко-культурной экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натурных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

10.1. Учетные сведения.

Выявленный объект культурного наследия «Дом П. Панова», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), взят под государственную охрану на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» утвержден КГИОП 18.02.2002г.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» утвержден распоряжением КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»». Адрес объекта согласно названному документу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., 14, литера А.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца выявленного объекта культурного наследия «Главный дом» не утверждено.

Акт технического состояния объекта культурного наследия не утвержден.

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

Большой проспект Петроградской стороны занимает особое место в градостроительной структуре Санкт-Петербурга, являясь одной из древнейших транспортных магистралей города. Его

формирование относится к 1730-м годам, когда он служил ключевым маршрутом, соединявшим слободы гарнизонных полков. В разные периоды своего существования проспект носил различные наименования: изначально — Большая Гарнизонная дорога, затем — Большая Офицерская улица. Современное название закрепилось за ним в 1806 году, однако в 1918 году, в контексте революционных преобразований, он был переименован в проспект Карла Либкнехта, а в 1944 году ему было возвращено историческое имя.

В первой половине XIX столетия участок, на котором ныне расположен доходный дом П. Панова — Я. Головина, принадлежал надворному советнику Петру Бармалееву. В этот период здесь преобладали деревянные строения, ориентированные преимущественно на Съезжинский переулок, который в то время обеспечивал связь с Малым проспектом — одной из важнейших улиц Петроградской стороны. К 1820-м годам, когда владельцем участка стал поручик Петров, на линии Большого проспекта появляется первая каменная постройка, что свидетельствует о начале процесса каменного строительства и изменении характера застройки.

Архитектурная история дома начинается в 1840–1841 годах, когда по заказу купца Петра Ивановича Панова архитектор Андрей Мартынович Ливен возводит трёхэтажное здание в стиле позднего классицизма. Композиция фасадов отличается строгостью и уравновешенностью, а арочные окна первого этажа придают сооружению выразительность и монументальность. Согласно сведениям Единого информационного справочника по строительству, к 1855 году были завершены все основные строения комплекса. В 1870–1872 годах, в период владения домом купцом Яковом Платоновичем Головиным, по проекту архитектора Константина Терентьевича Соловьёва осуществляется расширение здания в сторону улицы Красного Курсанта, что приводит к появлению новых архитектурных элементов, характерных для эклектики второй половины XIX века.

В последующие десятилетия дом выполнял функции типичного доходного здания: на нижних этажах размещались торговые и коммерческие помещения, а верхние сдавались в аренду под жильё. В числе арендаторов были представители различных социальных слоёв, в том числе интеллигенции и творческих профессий. Особое место в истории дома занимает профессор Владимир Михайлович Шимкевич, выдающийся зоолог, проживавший здесь с 1897 по 1908 год.

Планировочная структура здания отличается сложностью: угловое расположение, наличие нескольких лестничных клеток, переходов и дворовых корпусов отражают особенности формирования городской среды в XIX — начале XX века. В этот период на первых этажах функционировали магазины, мастерские, фотосалон, а также специализированная торговля, например, магазин китайских чаёв купца В. П. Шанина.

В советское время объект был национализирован, перепланирован под коммунальные квартиры, а также использовался для размещения санитарно-эпидемиологической лаборатории и диетической столовой, что подтверждается публикациями в периодической печати. В постсоветский период функции здания вновь изменились: здесь открылись рестораны, галереи и салоны красоты.

В 1969–1980 годах в Ленинграде была проведена масштабная инвентаризация жилищного фонда, осуществлённая институтом «ЛенжилНИИпроект», результаты которой легли в основу современных технических паспортов зданий.

В 2001 году дом был включён в перечень вновь выявленных объектов культурного наследия Санкт-Петербурга приказом КГИОП от 20.02.2001 №15. В настоящее время здание продолжает выполнять жилые и коммерческие функции, оставаясь значимым элементом историко-архитектурного облика.

10.3. Описание объекта, современное состояние.

Выявленный объект культурного наследия «Дом П. Панова», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А, представляет собой многоквартирное каменное здание с сохранённым историческим объёмно-планировочным решением в пределах капитальных стен.

Архитектурно-художественное оформление фасадов выполнено в традициях конца XIX – начала XX века. Лицевые и боковой фасады характеризуются облицовкой цоколя плитами из известняка и гладкой штукатуркой стен, сохранившейся конфигурацией оконных и дверных проёмов. Для первого этажа характерны оконные проёмы с полуциркульным завершением, для верхних этажей – прямоугольные проёмы. Композицию фасадов дополняют междуэтажные и венчающие профилированные карнизы.

Дворовые фасады также выполнены с облицовкой цоколя плитами из известняка и гладкой штукатуркой. В их структуре сохранились характерные оконные проёмы с различной конфигурацией по этажам, включая полуциркульные на ризалите южного корпуса, а также элементы декора: ниши, кронштейны, поддерживающие карниз.

Интерьеры здания сохранили исторические лестничные конструкции: парадная лестница со средистенной конструкцией и ступенями из известняковой плиты, полы вестибюля с метлахской плиткой, а также чёрные лестницы в восточном и южном корпусах.

Помещение № 1-Н расположено на первом этаже выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» (Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А). Пространство имеет прямоугольную конфигурацию и занимает часть уличного фасада здания.

В интерьере сохранилась планировочная структура с несущими кирпичными стенами, межкомнатными перегородками и перекрытиями по металлическим и деревянным балкам. Отмечается наличие отделки советского периода: оштукатуренные и окрашенные поверхности стен, заполнения дверных и оконных проёмов типовыми конструкциями с рамами поздних ремонтов.

Полы выполнены из керамической плитки различной толщины, в отдельных помещениях — цементная стяжка. Вестибюльная часть имеет традиционное решение с входной дверью и окнами, выходящими на уличный фасад.

Лестничные конструкции, ведущие к помещению, сохранили исторический облик: ступени из износостойкой плитки, металлические ограждения и деревянные перила.

Помещение оборудовано вентиляционными каналами в толще капитальных стен, обеспечивающими естественный воздухообмен. Потолочные конструкции несут следы поздних ремонтов, но сохраняют объёмно-пространственные характеристики, заложенные при первоначальной постройке.

В целом по визуальному осмотру приспособляемое для современного использования помещение № 1-Н находится в удовлетворительном состоянии.

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

Библиографические источники.

- 1) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX века. Справочник / под общ. ред. Б. М. Кирикова. — СПб., 1996.
- 2) Владимирович А. Г., Ерофеев А. Д. Исторические кварталы Санкт-Петербурга. — М., 2014.
- 3) Владимирович А. Г., Ерофеев А. Д. Петербург в названиях улиц. — СПб., 2009.
- 4) Георги И. Г. Описание Российской империи столичного города Петербурга и достопримечательностей в окрестностях оного. — СПб., 1794.
- 5) Глезеров С. Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. — М.: Центрполиграф, 2010.
- 6) Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. — 5-е изд. — СПб.: Новопринт, 2002.
- 7) Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика / сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Лик, 1997. — 288 с. — (Три века Северной Пальмиры).
- 8) Зодчие Санкт-Петербурга. XIX — начало XX века / сост. В. Г. Исаченко; ред. Ю. Артемьева, С. Прохвятилова. — СПб.: Лениздат, 1998.
- 9) Калужная А. Д. Петербургская сторона. — СПб.: Остров, 2007.
- 10) Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. — СПб., 2003.
- 11) Кириков Б. М. Архитектурные памятники Санкт-Петербурга. Стили и мастера. — СПб.: Белое и Чёрное, 2003.
- 12) Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной: справочник памятников истории и культуры / под ред. Б. М. Кирикова. — СПб.: Альт Софт, 2005.
- 13) Петров П. Н. История Санкт-Петербурга с основания города до введения в действие выборного городского управления по учреждениям о губерниях, 1703–1782. — СПб., 1884.
- 14) Санкт-Петербург. Планы и карты. — СПб.: Карта ЛТД, 2004.
- 15) Столпянский П. Н. Петербург: как возник, основан и рос Санкт-Петербург. — СПб.: Нега, 1995.
- 16) Цылов Н. И. Атлас 13-ти частей С.-Петербурга. Репринтное издание. — СПб., 1849.

17) Юхнева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки истории и быта. — СПб., 2012.

Архивные источники.

1) Чертежи дома на участке, принадлежавшем П. Панову, Я. П. Головину, Н. Я. Головину по Большому пр. П.С., 14, Большой Спасской ул., 2, 4 и Съезжинскому пер., 1. — ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7290.

2) Дом Головина, Петроградская сторона, Большой проспект, дом 14. — ЦГИА СПб. Ф. 573. Оп. 1. Д. 4399.

3) Угловой фасад дома № 14/2. — ЦГАКФФД СПб. Оп. (книга учёта) фотодокументов 1ГР-47. Ед. хр. 73107.

4) Угловой фасад дома № 14/2. — ЦГАКФФД СПб. Оп. (книга учёта) фотодокументов 1ГР-47. Ед. хр. 73108.

Интернет-ресурсы.

1) Retro View of Mankind's Habitat. Электронный ресурс: [<http://pastvu.com/>].

2) Citywalls. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс: [<https://www.citywalls.ru/>].

Копии полученных иконографических материалов представлены в Приложении № 5 к настоящему Акту.

В ходе проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы осуществлена фотофиксация рассматриваемых объектов культурного наследия. Фотографические материалы представлены в Приложении № 6 к настоящему Акту.

Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» представлена в Приложении № 1 к Акту и получена в открытом доступе в сети «Интернет» на сайте Электронного фонда правовых и нормативно-технических документов, режим доступа: [<https://docs.cntd.ru/document/8348128>].

12. Обоснования вывода экспертизы.

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного

наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации: лицензия № МКРФ 19456 от 14.08.2019 г., ссылка на лицензию в реестре лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/66/5179804.

Проектная документация разработана в целях проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А, в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия включает три основных раздела, подготовленных в соответствии с требованиями задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.06.2025 № 01-21-1819/25.

В рассматриваемой проектной документации содержатся материалы, необходимые для подготовки проекта ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования в составе, соответствующем ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Раздел 1. Предварительные работы.

В ходе предварительных работ осуществлены мероприятия по сбору исходно-разрешительной документации, представленной в **Книге 1. Исходно-разрешительная документация (шифр 01/06ПД-2025-ИРД)**, включающей в себя в том числе копии: задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; распоряжения об утверждении перечня предметов охраны, плана границ территории объекта культурного наследия, выписки из ЕГРН и иных документов. Здесь также представлены Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (далее – Акт влияния), Акт технического состояния объекта культурного наследия. В **Книге 2. Фотофиксация до начала работ (шифр 01/06ПД-2025-ФФ)** представлена детальная фотофиксация с приложением схемы ее осуществления по отношению к рассматриваемому объекту, фиксирующая текущее состояние объекта до начала производства работ.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Обмерные чертежи, представленные в **Книге 3. Архитектурные обмеры части здания – пом. 1-Н (шифр 01/06ПД-2025-ОЧ)** выполнены в масштабе, соответствующем ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования». Обмерные работы выполнены с применением традиционных инструментов: рулетки, дальномера. Обмерные чертежи представлены в необходимом и достаточном объеме в границах проектирования – помещения № 1-Н. Указаны все требуемые размеры.

Заключение по результатам обследования технического состояния объекта отражено в **Книге 4. Отчет по результатам обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций части здания – пом. 1-Н (шифр 01/06ПД-2025-ОБ)**, по результатам которого проектной организацией сделаны следующие выводы:

- фундаменты наружных и внутренних кирпичных стен здания находятся в работоспособном состоянии. Дефектов и повреждений, свидетельствующих о недостаточной несущей способности оснований фундаментов при существующих нагрузках не выявлено;
- кирпичные наружные и внутренние несущие кирпичные стены здания находятся в работоспособном состоянии, имеются локальные отслоения штукатурки, а также в местах систематических намоканий стен фасадов, сетки трещин по штукатурке шириной раскрытия до 0,1 мм;
- перекрытие над 1 этажом в границах помещения 1-Н здания находится в работоспособном состоянии, дефектов и повреждений выявлено не было;
- перекрытие здания под помещением 1-Н находится в работоспособном состоянии, металлические балки перекрытия имеют поверхностную коррозию и локальные отслоения штукатурки с поверхности перекрытия;
- перегородки в разных частях здания находятся в работоспособном состоянии, имеются дефекты отделки, трещины по штукатурке шириной раскрытия до 0,2 мм, а также сетки трещин шириной раскрытия до 0,1 мм;
- оконные изделия (двери и окна) по всему зданию в целом находятся в удовлетворительном состоянии, имеются сильные загрязнения заполнений и остекления;
- полы в разных частях здания находятся в удовлетворительном состоянии, имеются локальные трещины в покрытии полов шириной раскрытия до 0,2 мм, сколы в покрытии полов керамогранитной плиткой.

Общее состояние строительных конструкций помещения 1-Н здания выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», – **работоспособное**, выявленные дефекты и повреждения носят эстетический характер и не влияют на несущую способность строительных конструкций.

Результаты научно-исследовательских работ являлись основой для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А.

Состав и содержание научно-исследовательских материалов соответствуют требованиям, указанным в ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования» и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проектная документация.

В текстовой части общей пояснительной записки в **Книге 5. Общая пояснительная записка (шифр 01/06ПД-2025-ПЗ)** приведены достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая общие сведения об объекте, историческую справку, описание его текущего состояния, а также сведения о предусмотренных проектной документацией решениях и мероприятиях с раскрытием их обоснованности и продуманности. Помимо общих проектных решений представлена технология ведения работ, а также иные мероприятия, направленные на безопасную и комфортную эксплуатацию объекта в части соблюдения противопожарных требований, обеспечения доступа маломобильных групп населения, обеспечения необходимого уровня звукоизоляции.

В **Книге 6. Архитектурные решения (шифр 01/06ПД-2025-АР)** представлены текстовые и графические материалы, отражающие предполагаемые к производству работы, выполненные с учетом утвержденного перечня предметов охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, а именно: перепланировка и отделка помещений, установка необходимого оборудования.

Принимая во внимание результаты исследования современного состояния объекта и необходимость повышения уровня инженерного обеспечения, во исполнение предлагаемых проектных решений по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, проектной организацией также разработаны следующие разделы:

- Книга 7. Водопровод и канализация (**шифр 01/06ПД-2025-ВК**);
- Книга 8. Вентиляция (**шифр 01/06ПД-2025-ОВ**);
- Книга 9. Электрическое освещение. Электрооборудование (**шифр 01/06ПД-2025-СО**);

Прокладка инженерных сетей предусмотрена в границах проектирования – пом. 1-Н, что указано в графических материалах соответствующих книг. Стоит отдельно отметить, что проектируемые сети вентиляции предусматривают подключение к существующему оборудованию, размещённому на фасаде объекта. Размещенное оборудование не затрагивает материал цоколя и иные элементы, входящие в предмет охраны, и устроено с сохранением визуального восприятия фасада.

Учитывая анализ принятых проектных решений, возможно сделать вывод о том, что перечисленные и экспертируемые в настоящей государственной историко-культурной экспертизе проектные решения не нарушают перечень предмета охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»».

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург,

Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, установлено следующее:

1) В составе проектной документации в Разделе 1. Предварительные работы представлен Акт влияния от 01.06.2025 г.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

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

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А (Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)).

2) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А (Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)), согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3) 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, а именно с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4) Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.06.2025 № 01-21-1819/25, утвержденным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов

культурного наследия в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

5) 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 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

6) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;

7) Разработанные проектные решения, предусматривающие выполнение работ по приспособлению для современного использования помещения № 1-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом П. Панова» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А (Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)), основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях.

Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственного, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия (в границах проектирования) выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние помещения № 1-Н, расположенного в выявленном объекте культурного наследия «Дом П. Панова» по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А, и достаточны для принятия проектных решений.

8) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте;

9) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 14, литера А (Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)), утвержденного распоряжением КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»», в соответствии с положениями ст. 40, 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

10) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г.

«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

11) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия - в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» относятся к работам по приспособлению для современного использования и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными п.22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025 (в составе в соответствии с п. 6.2 настоящего Акта), 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» в соответствии с п.30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:

Приложение № 1. Копия выписки из решения органа государственной власти о включении объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Приложение № 2. Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

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

Приложение № 5. Иконографические материалы.

Приложение № 6. Фотографические изображения объекта.

Приложение № 7. Иные документы, представленные заказчиком.

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы.

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Каткова Е.В.	29.10.2025
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Орлов А.В.	29.10.2025
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Зайцева Д.А.	29.10.2025

Приложение № 1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Копии документов о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

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

ПРИКАЗ

ОТ 20 ФЕВРАЛЯ 2001 ГОДА N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

(с изменениями на 27 августа 2025 года)

Информация об изменяющих документах

Документ с изменениями, внесенными:

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 12 октября 2001 года N 107;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 31 июля 2002 года N 8-92;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 ноября 2002 года N 8-131;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 декабря 2002 года N 8-143;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 марта 2003 года N 8-18;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2003 года N 8-76;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 29 августа 2003 года N 8-114;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 17 ноября 2003 года N 8-144;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 30 августа 2005 года N 8-80;

						охраны культурного наследия от 31.07.1997)
1161	Комплекс сооружений второй очереди петроградского городского трамвая	1913-1915	арх. А.А.Ламагин	Барочная ул., 12	среднее	Рекомендуется к включению в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
1161.1	Пункт исключен - распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 20.09.2010 N 10-17 . - См. предыдущую редакцию					
1161.2	Пункт исключен - приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11					
1162	Пункт исключен - приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37					
1163	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 28 июня 2021 года N 69-рп . - См. предыдущую редакцию					
1164	Комплекс зданий Училища св.Елены	начало XIX века-1900	арх. Н.П.Гребенка, арх. Н.Ф.Монтандр, арх. А.И.Шамбахер, при участии арх. Ф.Б.Нагеля, воен. инж. Н.И.Полешко	Блохина ул., 31; Зверинская ул., 3	среднее	-"
1164.1	Главное здание	начало XIX века; 1851, расширение; 1871-1872, надстройка; 1898-1900, перестройка	автор не установлен арх. Н.П.Гребенка арх. Н.Ф.Монтандр арх. А.И.Шамбахер, при участии арх. Ф.Б.Нагеля, воен. инж. Н.И.Полешко	там же (лит.А1, А2)	среднее	-"
1164.2	Корпус по Зверинской улице	1890-1892	арх. А.И.Шамбахер	там же (лит.А3)	среднее	-"
1164.3	Два служебных флигеля	1890_е годы	арх. А.И.Шамбахер(?)	там же (лит.А4, А5)	среднее	-"
1164.4	Дворницкая	1890_е годы	арх. А.И.Шамбахер(?)	там же (лит.Б)	среднее	-"
1165	Дом В.М.Тележкина	1911-1912	арх. М.Ф.Еремеев	Блохина ул., 33; Большой пр., 1 (корпус по ул.Блохина)	среднее	-"
1166	Дом В.Г. и О.М.Чубаковых	1909-1910	арх. В.И.Ван_дер_Гюхт	Большой пр. П.С., 5; Зверинская ул., 2	среднее	-"
1167	Дом И.Бурмейстера	1841	арх. Е.Т.Цолликофер	Большой пр. П.С., 9; Съезжинская ул., 1	среднее	-"
1168	Дом Н.А.Бородулина	1901-1902	арх. А.К.Гаммерштедт	Большой пр. П.С., 13; Пионерская ул., 4	среднее	-"
1169	Дом П.Панова	1840-1841	арх. А.М.Ливен	Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)	среднее	-"

Приложение № 2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.**

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Петроградского
и Василеостровского районов
Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия

(должность)

(должность)

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

(наименование органа охраны)

М.В. Майорова

(подпись)

(Ф.И.О.)

20 ____ г.

М.П.

Исх. № 100/2024-4
(подпись)

ООО «Фирменный магазин
кондитерской фабрики им.
Н.К. Крупской №3»

(подпись)

(Ф.И.О.)

20 ____ г.

М.П.



ЗАДАНИЕ

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

Ремонт и приспособление для современного использования пом. 1-Н

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом П. Панова»
(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)							
ул./пр.	Большой проспект П.С.	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):

ООО «Фирменный магазин кондитерской фабрики им. Н.К. Крупской №3»
(Собственность, 78:07:0003095:3717-78/011/2024-4, 26.02.2024)

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург
(населенный пункт)

ул./пр.	Загородный	д.	64	лит.	А	офис/кв.	-								
ИНН	7	8	3	8	4	7	4	6	4	3	-	-	-	-	
ОГРН/ОГРНИП	1	1	2	7	8	4	7	2	4	0	7	0	7	-	-
Ответственный представитель:	Ометов Ярослав Борисович														
(фамилия, имя, отчество (при наличии))															
Контактный телефон:	+7(911)113-02-06														
Адрес электронной почты:	magazinkrupskoi@yandex.ru														

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом П. Панова» утвержден КГИОП 18.05.2002
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом П. Панова» утвержден распоряжением КГИОП от 15.06.2011 №10-296

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 13 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 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

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

2. Этап в процессе производства работ

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

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования пом. 1-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Петроградского и
Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Моисеева Яна
Николаевна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



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

окуд

15.06.2011№ 10-296

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом П. Панова»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., 14, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП
от 15.06.2011 № 10-296

Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия

«Дом П. Панова»

Санкт-Петербург, Петроградский район, Большой пр. П.С., 14, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, состоящего из трёх трёхэтажных корпусов - восточного и северного, формирующих лицевой угловой дом, и южного, расположенного по границе с соседним незастроенным участком; исторические габариты и форма (двускатная) крыши.	 
2	Конструктивная система здания:	исторические кирпичные наружные и внутренние капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; тип сводов: коробовые своды на подпружной арке с распалубками - помещение 2Н (2) площадью 65,3 кв.м.; крестовые – междуэтажные площадки парадной и чёрной лестниц восточного корпуса;	 

1	2	3	4
		парадная лестница - конструкция (средистенная), ступени и покрытие полов междуэтажных площадок (из известняковой плиты), покрытие пола вестибюля - метлахская плитка; чёрная лестница в восточном корпусе - конструкция (средистенная), ступени и покрытие полов междуэтажных площадок (из известняковой плиты); чёрная лестница в южном корпусе - конструкция (по косоурам), ступени (из известняковой плиты).	    
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

1	2	3	4
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые и боковой (южный) фасады: материал и характер отделки фасадной поверхности - облицовка цоколя плитами из известняка, гладкая штукатурка; исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов: прямоугольных с полуциркульным завершением - в уровне первого этажа, прямоугольных - в уровне второго и третьего этажей; исторические местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного с полуциркульным завершением дверного проёма; междуэтажный и венчающий профилированные карнизы;	

1	2	3	4
		дворовые фасады: материал и характер отделки фасадной поверхности - облицовка цоколя плитами из известняка, гладкая штукатурка; исторические местоположение, прямоугольная конфигурация, отметки верхней перемычки и габариты ширины оконных проёмов в уровне первого этажа; исторические местоположение, габариты и прямоугольная конфигурация оконных проёмов в уровне второго-шестого этажей, в том числе одного с полуциркульным завершением в уровне второго этажа на лестничном ризалите бокового фасада, и дверных проёмов; лестничный ризалит (южный корпус); венчающий профилированный карниз; три ниши с полуциркульным завершением –в уровне второго этажа лестничного ризалита; стилизованные кронштейны, поддерживающие карниз лестничного ризалита.	  

Приложение № 4

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект, П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



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

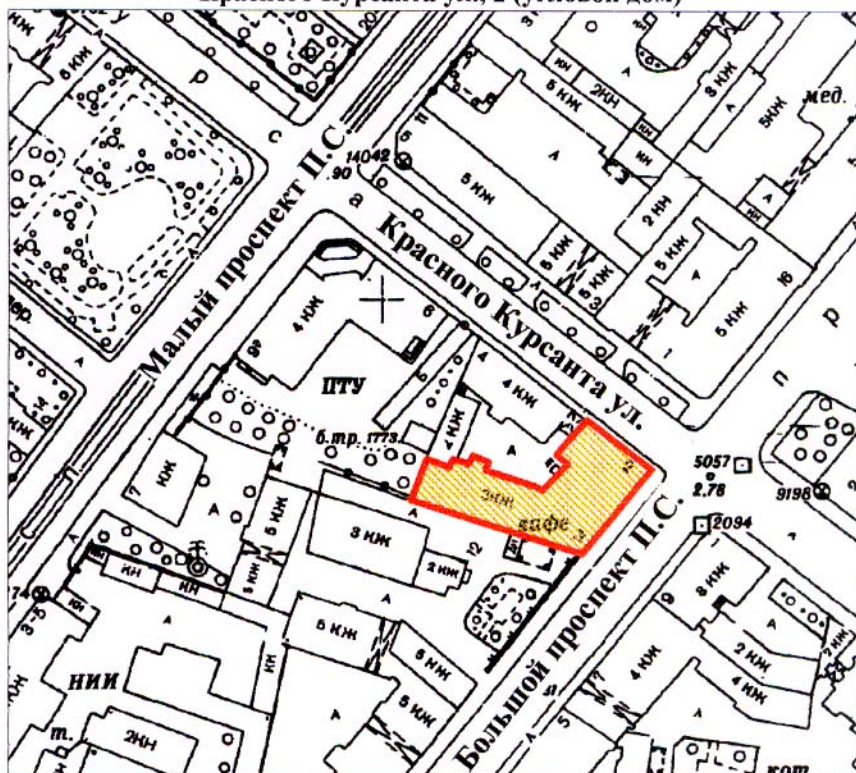
Б. М. Кириков

М.П.

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом П. Панова"**

" 18 " мая 2002

г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14;
Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом)



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

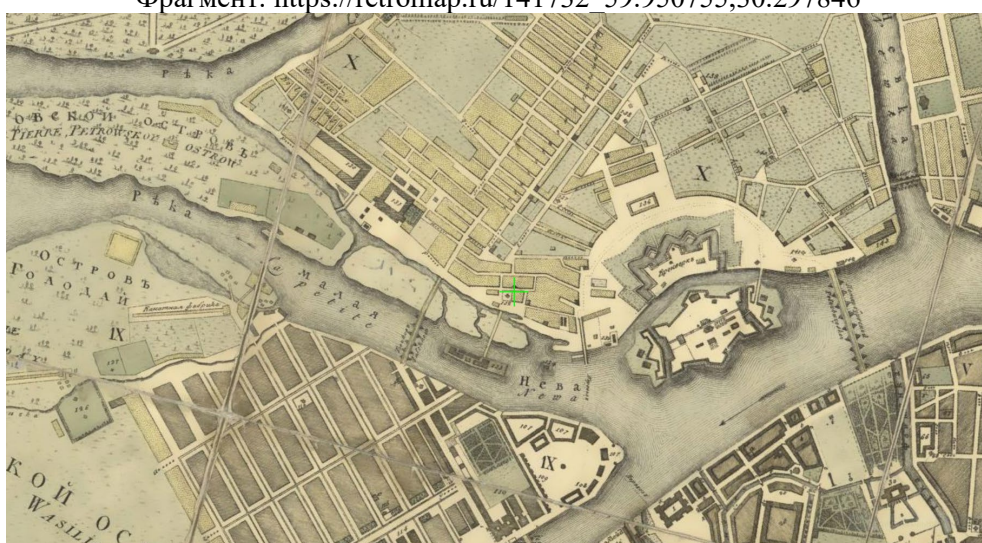
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Иконографические материалы

1. План Петербурга. Иоганна Георга Максимилиана фон Фюрстенхофа. Коллекция планов крепостей. Часть II. Планы Италии, Венгрии, Польши и северных королевств. Около 1732 года. Фрагмент. https://retromap.ru/141732_59.950755,30.297846;
2. План столичного города Санкт-Петербурга. Plan de la ville capitale S. Petersbourg. Сочинен и гравирован 1804 года. Гравировал А. Савинков. Фрагмент. https://retromap.ru/1418046_59.952066,30.297911;
3. План на урегулирование С. Петербурга Высочайше утверждённый 7 марта 1880 года. Фрагмент. https://retromap.ru/14188026_z14_59.954537,30.292868;
4. План двора. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). 1840–191. ЦГИА Санкт-Петербурга. ф.513. оп.102. д.7290. 69л.;
5. Наводнение на Большом проспекте ПС, 1903, Россия, Санкт-Петербург, Петроградский район, Петроградский остров/ Почтовая карточка. Наводнение в С.Петербургъ 12.ноя. 1903.г. (<https://pastvu.com/p/2211146>);
6. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). «Вечерний Ленинград» №292(2762) от 10.12.1954 г. РНБ Шифр Л732 (<https://vivaldi.nlr.ru/pn000310683/>);
7. Большой проспект П.С., 14, 1974–1976, Россия, Санкт-Петербург, Петроградский район, Петроградский остров (<https://pastvu.com/p/2211146>);
8. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). Фото 1999 г. (<https://pastvu.com/p/2211146>);
9. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). Фото 2009 г. (<https://www.citywalls.ru/house7169.html>).



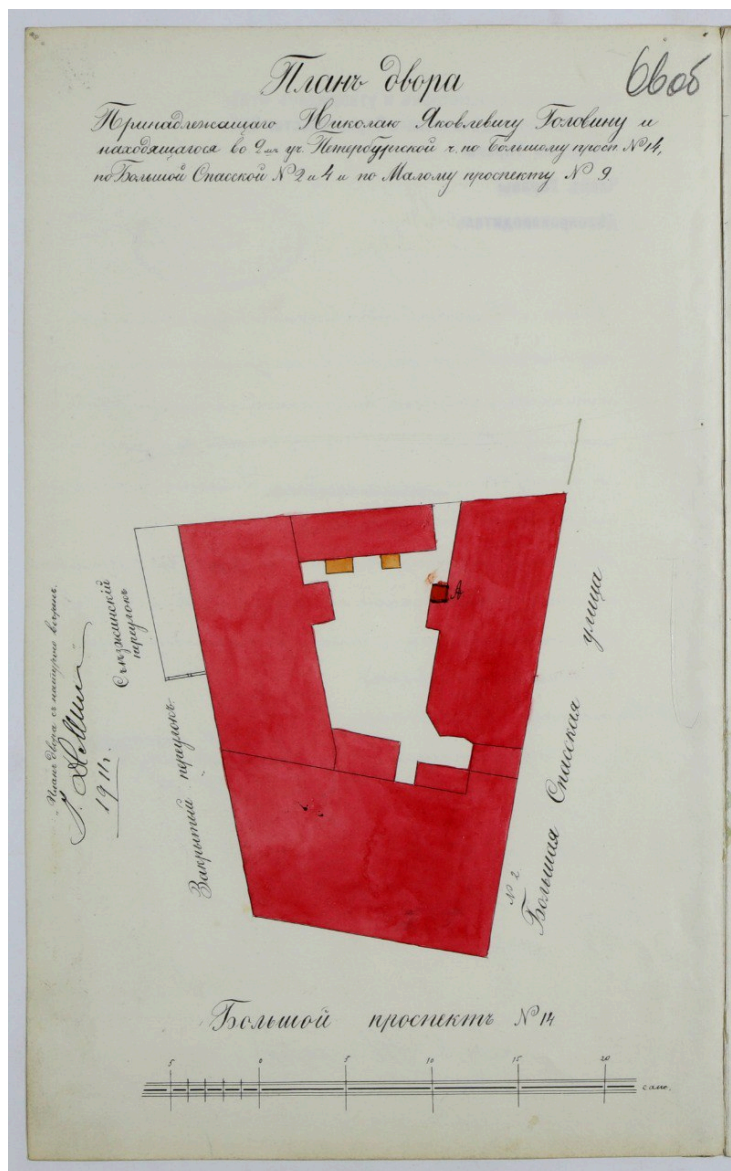
Ил. 1. План Петербурга. Иоганна Георга Максимилиана фон Фюрстенхофа. Коллекция планов крепостей. Часть II. Планы Италии, Венгрии, Польши и северных королевств. Около 1732 года.
Фрагмент. https://retromap.ru/141732_59.950755,30.297846



Ил. 2. План столичного города Санкт-Петербурга. Plan de la ville capitale S. Petersburg. Сочинен и гравирован 1804 года. Гравировал А. Савинков. Фрагмент.
https://retromap.ru/1418046_59.952066,30.297911



Ил. 3. План на урегулирование С. Петербурга Высочайше утверждённый 7 марта 1880 года.
Фрагмент. https://retromap.ru/14188026_z14_59.954537,30.292868



Ил. 4. ЦГИА Санкт-Петербурга. ф.513. оп.102. д.7290. 69л.



Ил. 5. Наводнение на Большом проспекте ПС, 1903, Россия, Санкт-Петербург, Петроградский район, Петроградский остров/ Почтовая карточка. Наводнение въ С.Петербургъ 12.ноя. 1903.г. (<https://pastvu.com/p/2211146>)



На Петроградской стороне, в доме № 14 на Большом проспекте, открылась хорошо оборудованная диетическая столовая. Во время обеда дежурит диетсестра, которая дает посетителям советы и консультации. Для удобства населения организована продажа абонементов и отпуски обедов на дом по рецептам лечащих врачей. На снимке: в абонементном зале диетической столовой
Фото И. Наровлянского (ЛентАСС)

Ил. 6. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). «Вечерний Ленинград» №292(2762) от 10.12.1954 г. РНБ Шифр Л732 (<https://vivaldi.nlr.ru/pn000310683/>)



Ил. 7. Большой проспект П.С., 14, 1974–1976, Россия, Санкт-Петербург, Петроградский район, Петроградский остров (<https://pastvu.com/p/2211146>)



Ил. 8. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). Фото 1999 г.
(<https://pastvu.com/p/2211146>)



Ил. 9. Дом П. Панова (Большой пр. П.С., д. 14, лит. А). Фото 2009 г.
(<https://www.citywalls.ru/house7169.html>)

Приложение № 6

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Фотографические изображения объекта

Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 1. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 2. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 3. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 4. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 5. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 6. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 7. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 8. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 9. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 10. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 11. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 12. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 13. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 14. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 15. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 16. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 17. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 18. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 19. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 20. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 21. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 22. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 23. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 24. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 25. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 26. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 27. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 28. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 29. Общий вид на помещение № 1-Н. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 30. Общий вид на помещение № 1-Н со стороны лицевого фасада. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.



Фото 21. Общий вид на объект. Дата фотофиксации: 26.09.2025г.

Приложение № 7

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Иные документы, представленные заказчиком.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2025, поступившего на рассмотрение 25.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер:		78:07:0003095:3717	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003095	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 14, литера А, помещение 1-Н	
Площадь, м2:		701.7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		78365315.34	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003095:3009	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер:		78:07:0003095:3717	
Получатель выписки:		Пшеничникова Юлия Константиновна	

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер:		78:07:0003095:3717	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ФИРМЕННЫЙ МАГАЗИН КОНДИТЕРСКОЙ ФАБРИКИ ИМЕНИ Н.К. КРУПСКОЙ №3", ИНН: 7838474643
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:07:0003095:3717-78/011/2024-4 26.02.2024 11:36:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.06.2024 16:05:03	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003095:3717-78/011/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2024 на 15 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Рандеву", ИНН: 7813679303	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 19.04.2024, дата государственной регистрации: 10.06.2024, номер государственной регистрации: 78:07:0003095:3717-78/011/2024-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер:		78:07:0003095:3717	
5		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Объект культурного наследия
		дата государственной регистрации:	06.07.2022 13:28:31
		номер государственной регистрации:	78:07:0003095:3717-78/011/2022-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2007 с 26.09.2007
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

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

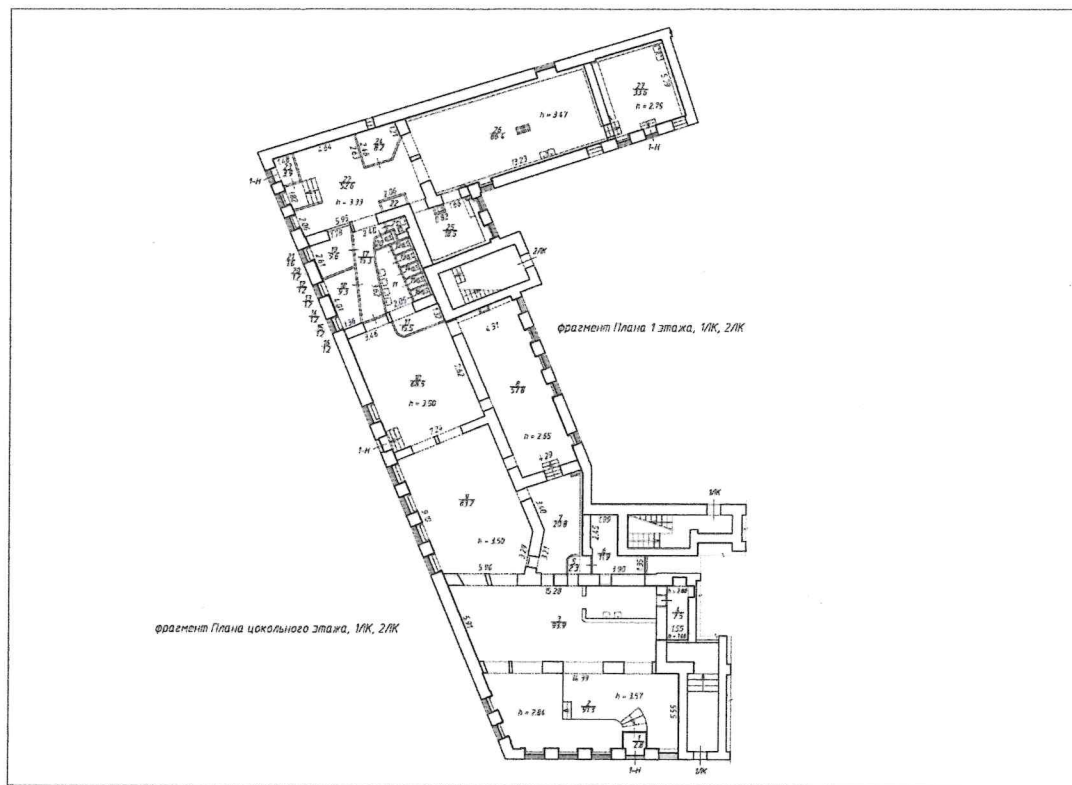
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер:		78:07:0003095:3717	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1B2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

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

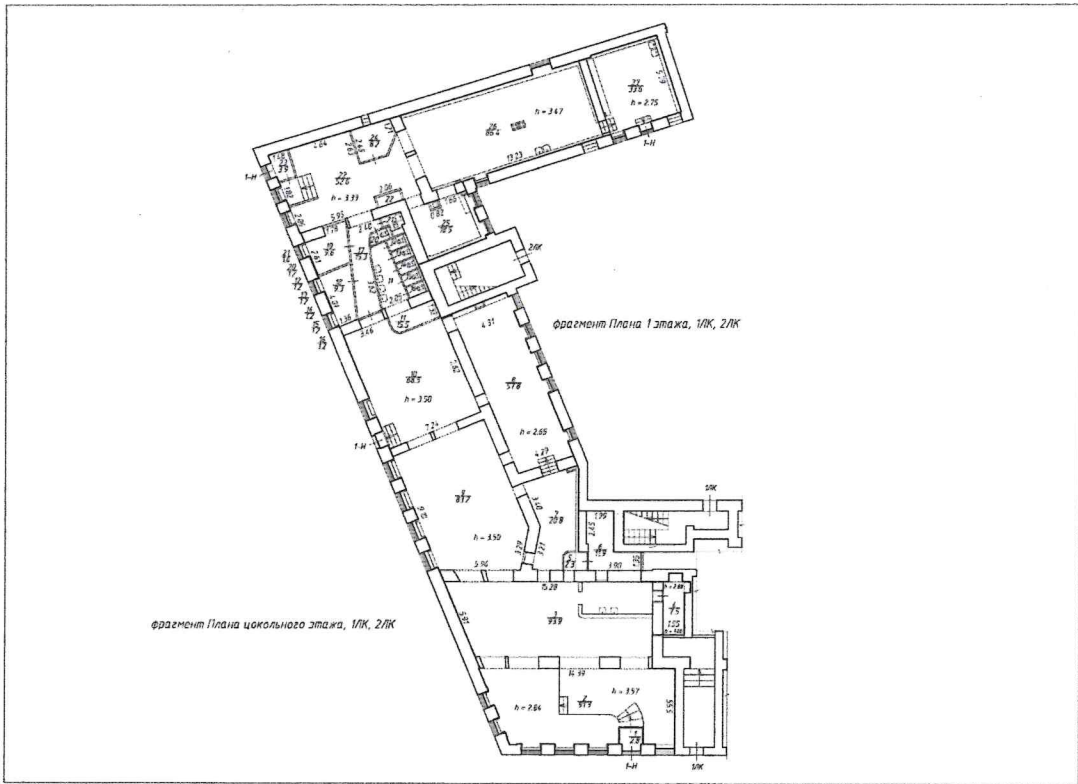
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер: 78:07:0003095:3717		Номер этажа (этажей): цокольный	



Масштаб 1:200

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756			
Кадастровый номер: 78:07:0003095:3717		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFBS0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
		инициалы, фамилия	



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191011
Тел.: (812) 315-5216 Факс/модем: (812) 110-4825
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru http://www.kga.neva.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/782501001

ООО «Пиросмани»
197042, СПб, Большой пр., 14, литерА
пом. 1-Н

Администрация
Петроградского района СПб

21.01.2004 № 1-4-929/27794
На № _____ от _____

Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) рассмотрел представленный ООО «Пиросмани» проект пристройки летнего кафе на 40 мест, расположенной на земельном участке по адресу: **Большой пр. д.14, литер А** в районе пешеходной зоны и сообщает следующее.

Проект разработан ЗАО «Бик-Санкт-Петербург» (лицензия серии ЛП СПб № 78-021998, рег. № 03365/2001 от 10.04.2001) на основании разрешительного письма КГА от 21.02.2003 № 1-4-2195/2503 и распоряжения Территориального управления Петроградского административного района СПб от 09.12.2003 №1343-р «Об установке пристройки летнего кафе к дому по адресу: П.С., Большой пр., д.14, лит.А»

Проектом предусматривается строительство на дворовой территории в районе пешеходной зоны одноэтажной пристройки общей площадью 102,8 кв.м с целью расширения помещения кафе ООО «Пиросмани», расположенного в первом этаже д.14, лит.А, по Большому пр.

Объемно-пространственное и архитектурное решение пристройки согласовано Главным архитектором СПб от 01.10.02.

По проекту представлены следующие согласования и заключения:
КГИОП от 16.10.2002;

Центра Госсанэпиднадзора от 31.05.02 № 09-01/2645

5-ОПО УГПС ГУВД СПб от 25.12.2002 № 19/5 3921;

Территориального управления Петроградского административного района СПб (на чертежах).

По вопросу предоставления земельного участка под размещение временного кафе представлено заключение Комитета по строительству от 12.03.2003 г. № 14-1088/03.

Провести информирование населения, в связи с намечаемым временным размещением кафе по указанному адресу, формы и методы которого определить в Администрации Петроградского района с соответствии с градостроительным законодательством.

Комитет по градостроительству и архитектуре согласовывает архитектурную часть представленного проекта одноэтажной пристройки на дворовой территории дома № 14, по Большому пр.П.С.

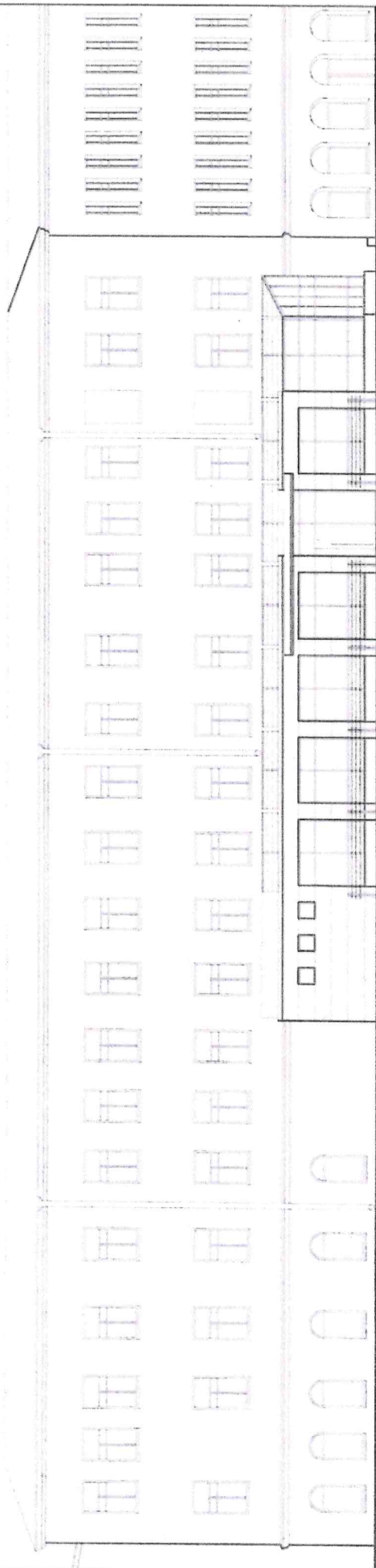
Разрешение на производство строительных работ получить в установленном порядке в Государственной административно-технической инспекции после согласования и утверждения проектной документации в установленном порядке и решения имущественно-правовых вопросов.

Первый заместитель
председателя Комитета



В.Н.Егги

Сысоева Ю. П.
117-61-10



Данн. вы просит
согласован(а) с Комитетом по государственному
контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры
16.05.2002

Сам. Преподобный
А. С. Кольцов
А. С. Кольцов

2000

[illegible][illegible]

10.01.1902

С.-Пб., Большой пр. 12-14 (П.С.)

Изм.	Кол	Лист	Ндок	Подп	Дата
					2002

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

Проект пристройки
под кафе

Развертка со стороны сквера
М 1:200

Стадия	Лист	Листов
п	7	8

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33-28966/2023 Судья: Тарасова О.С.

УИД 78RS0017-01-2022-004995-13

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе:

председательствующего	Малининой Н.Г.
судей	Ничковой С.С., Шиловской Н.Ю.,
при секретаре	Зеленой А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 13 декабря 2023 года гражданское дело № 2-575/2023 по апелляционной жалобе ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района» на решение Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 24 июля 2023 года по иску ООО «Жилкомсервис №2 Петроградского района» к Брискину И. О. об обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Малининой Н.Г., выслушав объяснения представителя Брискина И.О. – Ткаченко О.И., выразившей согласие с решением суда первой инстанции, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района» обратилось с иском к Брискину И.О. об обязанности привести фасад многоквартирного дома в соответствии с технической документацией, восстановить разрушенный штукатурный слой фасада, демонтировать террасу по адресу: <адрес>, у пом. 1-Н, взыскании расходов по уплате государственной пошлины.

В обоснование заявленных требований истец указал, что является управляющей организацией многоквартирного жилого дома по адресу <адрес>, Брискину И.О. на праве собственности принадлежит нежилое помещение №1-Н в указанном доме.

В ходе осмотра дома установлено, что архитектурный облик фасада многоквартирного дома не соответствует технической документации, во дворе справа от входа в подвальное помещение вместо окна имеется дверной проем, над проемом разрушен штукатурный слой фасада до кирпичной кладки, со стороны дома 12 к стене лицевого фасада, вдоль помещения 1-Н пристроена закрытая терраса, разрешительная документация не предоставлена. В адрес ответчика направлено предписание об устранении нарушений, которое оставлено без удовлетворения.

Решением Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 24 июля 2023 года в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной жалобе ООО «Жилкомсервис №2 Петроградского района» просит решение суда отменить, удовлетворить исковые требования; ссылается на нарушение судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

В суд апелляционной инстанции не явились представитель ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района», Брискин И.О., реализовавший свое право на участие в деле посредством представителя Ткаченко О.И., о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении в адрес коллегии не направляли. Руководствуясь ч. 3 ст. 167 ГПК РФ, судебная коллегия полагает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения представителя ответчика, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции ввиду следующего.

В силу положений Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке (п. 1.7.1).

Вопросы перепланировки помещений регулируются специальными положениями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила).

Согласно указанным Правилам перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Данные Правила указывают на недопущение переоборудования и перепланировки жилых домов и квартир (комнат), ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условий эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Аналогичное правило содержат и ст. 25, 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 настоящего кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 настоящего кодекса.

В силу ч. 3 ст. 29 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Согласно части 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Частью 2 статьи 51 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии со ст. 11 ЖК РФ, защита жилищных прав может осуществляться, в том числе, путем признания жилищного права, восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения, и данный способ защиты подлежит применению только в случае, когда имеет место реальное нарушение законных прав и интересов лица, требующего их защиты.

Судом первой инстанции установлено, что Брискину И.О. на праве собственности принадлежит нежилое помещение по адресу: <адрес>. <адрес> на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 21 марта 2022 года, заключенного между Брискиным И.О. и ООО «Пиросмани».

ООО «Жилкомсервис №2 Петроградского района» осуществляет управление многоквартирным домом, в котором ответчику на праве собственности принадлежит нежилое помещение.

Многоквартирный дом является выявленным памятником культурного наследия «Дом П. Панова» на основании Приказа КГИОП СПб от 20 февраля 2001 года.

Земельный участок по адресу: <адрес>, примыкающий к дому №... по <адрес>, 12 марта 2004 года был передан Комитетом по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга по договору аренды № №... в пользование ООО «Пиросмани». Согласно п. 1.2 договора, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 26 декабря 2014 года, земельный участок предоставлен для использования под кафе.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, договор сохраняет свое действие по настоящее время, ответчик оплачивает аренду земельного участка.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчиком представлен лист согласования проекта пристройки с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 16 октября 2002 года, с Комитетом по градостроительству и архитектуре, с Главным архитектором Санкт-Петербурга от 10 февраля 2002 года, Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга, Главным государственным санитарным врачом Петроградского, Курортного и Приморского районов Санкт-Петербурга; ведомость инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории ГУП ГУИОН № 40052Г-14/1 от 24 ноября 2014 года; санитарно-эпидемиологическое заключение ГУ «Северный межрайонный центр госсанэпиднадзора в Санкт-Петербурге» от 31 мая 2002 года; экспертное заключение от 12 мая 2012 года, выданное ФБУН «СЗНЦ гигиены и общественного здоровья» о соответствии кафе СП и СанПин; ответ начальника 5 ОПО УГПС Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25 декабря 2002 года о том, что пожарная охрана не возражает против ведения строительно-монтажных работ по проекту пристройки кафе на 40 мест по спорному адресу при условии оборудования кафе противопожарной сигнализацией.

Согласно заключению Комитета по градостроительству и архитектуре от 21 января 2004 года проект пристройки летнего кафе разработал ЗАО «Бик-Санкт-Петербург» на основании разрешительного письма КГА от 21 февраля 2003 года и распоряжения Территориального управления Петроградского административного района Санкт-Петербурга от 09 декабря 2003 года. Проектом предусматривается строительство на дворовой территории в районе пешеходной зоны одноэтажной пристройки общей площадью 102,8 кв.м. с целью расширения помещения кафе ООО «Пиросмани». Объемно-пространственное и архитектурное решение пристройки согласовано с Главным архитектором Санкт-Петербурга от 01 октября 2002 года. По проекту также представлены согласования и заключения КГИОП, Центра Госсанэпиднадзора, 5 ОПО УГПС Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Территориального управления Петроградского административного района Санкт-Петербурга (на чертежах). В письме указано, что Комитет по градостроительству и архитектуре согласовывает архитектурную часть представленного проекта одноэтажной пристройки на дворовой территории дома <адрес>

Из письма Территориального управления Петроградского административного района Санкт-Петербурга от 27 марта 2003 года следует, что информирование населения в связи со строительством временной пристройки к кафе в районе пешеходной зоны проведено через газету «Петроградская перспектива», №3 (19), март, 2003 г.

Размещение летнего кафе по адресу: <адрес> согласовано Комиссией по мелкорозничной торговле Петроградского административного района 18 апреля 2002 года (Протокол № 4 заседания Комиссии).

Согласно акту на скрытые работы №1 от 05 мая 2004 года, подрядной организацией ООО «ПКФ Манон» произведены работы по укладке фундамента в соответствии с проектом и руководящими

документами по строительству.

Как следует из акта обследования технического состояния ООО «ЖКС №2 Петроградского района» от 13 февраля 2023 года, дверной проем помещения 1-Н заложен кирпичной кладкой. В настоящее время, в данном месте расположен оконный проем – закрыт металлической решеткой. Трещин и сколов при визуальном осмотре не обнаружено.

Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга по настоящему гражданскому делу представлен отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым, проектное решение № Г.С.-3.1/4886 от 01 октября 2002 года (пристройка летнего кафе) является согласованным проектом.

Разрешая заявленные иски требования и отказывая в их удовлетворении, суд первой инстанции исходил из того, пристройка возведена в соответствии требованиями Жилищного Кодекса РСФСР, действовавшими на момент ее возведения, согласована в установленном законом порядке компетентными на то органами, а потому оснований для ее демонтажа не имеется.

Судебная коллегия в полной мере соглашается с данным выводом суда первой инстанции, находит его не противоречащим нормам материального и процессуального права, фактическим обстоятельствам по делу.

Подпунктом 2.7.2.3 «Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга», утвержденных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, объекты общественного питания: павильоны, киоски, палатки, специализированные или специально оборудованные для организации общественного питания отнесены к объектам благоустройства.

При этом, согласно п. 14.1. Постановления № 961, размещение элементов благоустройства, согласованное Комитетом по градостроительству и архитектуре, в соответствии с законодательством в области благоустройства, действовавшим до утверждения Правил, не подлежит повторному согласованию, если в отношении элементов благоустройства осуществлена приемка в случаях, предусмотренных указанным законодательством.

Учитывая, что в материалы дела представлены доказательства согласования возведения пристройки (летнего кафе) с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга, с Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга, с Главным архитектором Санкт-Петербурга, Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга, Главным государственным санитарным врачом Петроградского, Курортного и Приморского районов Санкт-Петербурга, Госсанэпиднадзором в Санкт-Петербурге и в отсутствии возражений пожарной охраны, суд первой инстанции, вопреки доводам апелляционной жалобы, пришел к верному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований ООО «ЖКС №2 Петроградского района» об обязанности привести облик дворового и лицевого фасадов многоквартирного дома в соответствии с технической документацией, восстановить разрушенный штукатурный слой фасада и демонтировать террасу.

Довод апелляционной жалобы об отсутствии согласия иных собственников помещений многоквартирного дома на возведение пристройки (летнего кафе) отклоняется судебной коллегией, поскольку из совокупности представленных доказательств следует, что согласование и монтаж пристройки осуществлялось предыдущим собственником в период с 2002 года по 2004 год, в свою очередь, до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации отношения по переустройству и перепланировке жилого помещения регулировались статьей 84 Жилищного кодекса РСФСР, которая не предусматривает необходимость получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство, перепланировку.

Аналогичные положения содержались в пункте 9 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденных постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 г. N 415, действующего в период устройства лоджии, согласно которому переустройство и перепланировка жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий могли производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и

допускались лишь с согласия совершеннолетних членов семьи нанимателя, наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Таким образом, действующее до 01 марта 2005 года законодательство не предусматривало обязательного получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство жилого помещения.

Иных правовых доводов апелляционная жалоба не содержит.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что при разрешении спора судом правильно установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, полно, всесторонне и объективно исследованы и оценены в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, с учетом доводов и возражений, приводимых сторонами. Выводы суда являются правильными и соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального права.

Поскольку нарушений норм материального права, которые бы привели к неправильному разрешению спора по существу, а также нарушений положений процессуального закона, в том числе влекущих безусловную отмену судебных актов в силу ч. 4 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебной коллегией не установлено, основания для отмены обжалуемого судебного акта и удовлетворения апелляционной жалобы отсутствуют.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 24 июля 2023 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ООО «ЛОФТ»

**пр-т Энгельса, д. 33 корп. 1,
лит. А, пом. Т502,
Санкт-Петербург, 194156**

**КГИОП СПб
№ 01-24-2772/25-0-1
от 23.10.2025**



№ _____
На № 01-24-2772/25-0-0 от 01.10.2025

Рассмотрев Ваше обращение от 22.10.2025 № 01-43-26881/25-0-0 по вопросу отзыва проектной документации «Проект ремонта, приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 14, литера «А» (рег. № 01-24-2772/25-0-0 от 01.10.2025), КГИОП оставляет данную проектную документацию без рассмотрения.

**Ведущий специалист отдела
Петроградского и Василеостровского районов
Управление по охране и использованию
объектов культурного наследия**

Т.А. Шлибанова

Приложение № 8

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литер «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Копии договоров с экспертами.

ДОГОВОР № 01/06ПД-2025-1Э
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«26» сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

и **гражданка РФ Каткова Елена Викторовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа МКРФ от 24.06.2025г. № 1102 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект, П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 10.10.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

ООО «ЛОФТ»

194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт
Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н
у.н. Т502

ИНН: 7828498238

КПП: 780201001

ОГРН: 1037843052598

р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-
Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

Генеральный директор

/Омётов Я.Б./

М.П.



Исполнитель

Каткова Елена Викторовна

Паспорт серии [REDACTED]

Выдан 60 отдел милиции Василеостровского
района города Санкт-Петербурга 19.03.2003
г.

Зарегистрирована по адресу:
Санкт-Петербург, Новосмоленская наб.,
[REDACTED]

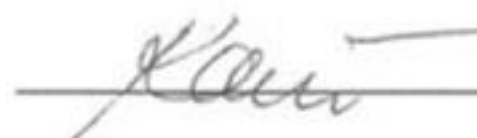
СНИЛС № [REDACTED]

ИНН [REDACTED]

р/с 408178 [REDACTED]

Северо-западный банк ОАО "Сбербанк
России" ИНН банка получателя 7707083893
БИК 044030653

к/с 30101810500000000653

 / Каткова Е.В.

ДОГОВОР № 01/06ПД-2025-2Э
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«26» сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

и гражданин РФ **Орлов Андрей Валерьевич**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа МКРФ от 18.09.2023г № 2690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 10.10.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

ООО «ЛОФТ»

194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт
Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н 1-Н
у.н. Т502

ИНН: 7828498238

КПП: 780201001

ОГРН: 1037843052598

р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

Генеральный директор

/Омётов Я.Б./

М.П.



Исполнитель

Орлов Андрей Валерьевич

Паспорт

Выдан 10.02.2020г. ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., код подразделения 470-009

Зарегистрирован по адресу: 188300, г. Гатчина,

СНИЛС №

ИНН

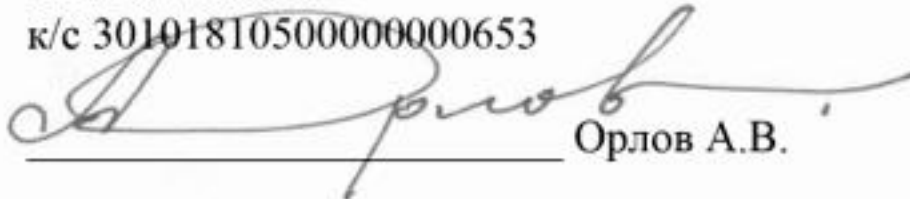
р/с 408178

Северо-западный банк ОАО "Сбербанк России"

ИНН банка получателя 7707083893

БИК 044030653

к/с 30101810500000000653


Орлов А.В.

ДОГОВОР № 01/06ПД-2025-3Э
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«26» сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛОФТ», в лице генерального директора Омётова Ярослава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

и **гражданка РФ Зайцева Дарья Александровна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказов МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 10.10.2025г.

1.3. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации окончание срока выполнения работ и действия договора не освобождает стороны от исполнения своих обязательств и от ответственности за нарушение условий договора. В связи с чем выполнение работ по настоящему договору может быть продлено без заключения дополнительного соглашения до момента получения согласия государственного органа охраны объектов культурного наследия с выводами экспертизы.

1.4. Сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. В соответствии с п. 24, 25, 27, 28 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, заключение по результатам проведения экспертизы оформляется в электронном виде, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами в форме переносимого документа (PDF) и формате sig.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

ООО «ЛОФТ»

194156, Россия, г. Санкт-Петербург, пр-кт
Энгельса, д. 33, к.1 литер А, ч.н.помещения 1-Н
у.н. Т502

ИНН: 7828498238

КПП: 780201001

ОГРН: 1037843052598

р/с 40702810732130005990 Филиал "Санкт-
Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

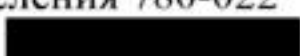
Генеральный директор

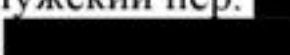
М.П.  /Омётов Я.Б./

Исполнитель

Зайцева Дарья Александровна

Паспорт: , выдан ГУ МВД по г.
Санкт-Петербургу и Ленинградской области.
14.01.2020. код подразделения 780-022

191015, Калужский пер. 

СНИЛС № 

ИНН 

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-
Петербурга

Счет получателя 408178 

ИНН 7707083893

БИК 044030653

Код подразделения 5590550774



Зайцева Д.А.

Приложение № 9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Протоколы 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 П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

г. Санкт-Петербург

26.09.2025 г.

Присутствовали:

Каткова Елена Викторовна: председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

Орлов Андрей Валерьевич: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

Зайцева Дарья Александровна: член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Е.В. Каткову – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии: Е.В. Каткова, А.В. Орлов, Д.А. Зайцева.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**Слушали:**

Е.В. Каткову о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен вопрос на голосование.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Каткову Е.В.
- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Орлова А.В.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Е.В. Каткову – об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Председатель и ответственный секретарь организуют работу экспертной комиссии в порядке, определенном п. 14 постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530.

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 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.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний.

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.**Слушали:**

Е.В. Каткову – об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Е.В. Каткова проводит комплексный анализ документов и визуальное исследование объекта и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрения.
- 2) А.В. Орлов проводит анализ проектных решений.
- 3) Д.А. Зайцева проверяет соответствие проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, исходя из срока проведения экспертизы.**Слушали:**

Е.В. Каткову – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии, исходя из срока проведения экспертизы.

Решили:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 26.09.2025 – 28.09.2025 – анализ представленных материалов, натурное исследование и фотофиксация объекта ознакомление с ранее разработанными материалами и экспертиза проектной документацией.
- 29.09.2025г. – обработка материалов, подготовка материалов и Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации по сохранению объекта культурного наследия.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заявителя для проведения экспертизы.**Слушали:**

Е.В. Каткову – об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

1. Получить от заявителя комплекта материалов в составе:

- Проектная документация: «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025;
- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.06.2025 № 01-21-1819/25, утвержденных

Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП);

- копия распоряжения КГИОП от 15.06.2011 № 10-296 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова»»;

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», утвержденного КГИОП 18.02.2002г.;

- копия выписки из ЕГРН от 25.09.2025г. № КУВИ-001/2025-180881756;

- копия письма Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.01.2004 № 1-4-729/27794 с приложением листа согласования пристройки к фасаду;

- копия апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда рег. № 33-28966/2023.

2. Запрашивать у заказчика или иных лиц дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

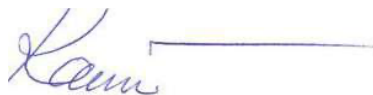
Голосование:

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

Принято единогласно.

Подписи экспертов.

Председатель экспертной
комиссии



Каткова Е.В.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Орлов А.В.

Член экспертной комиссии



Зайцева Д.А.

ПРОТОКОЛ №2

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

г. Санкт-Петербург

01.10.2025 г.

Присутствовали:

Каткова Елена Викторовна: председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

Орлов Андрей Валерьевич: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

Зайцева Дарья Александровна: член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение представленной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Слушали:

Е.В. Каткову, А.В. Орлова, Д.А. Зайцеву.

Постановили:

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, -

«Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

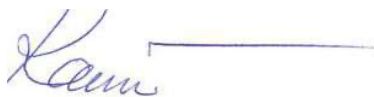
Голосование:

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

Принято единогласно.

Подписи экспертов.

Председатель экспертной
комиссии



Каткова Е.В.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Орлов А.В.,

Член экспертной комиссии



Зайцева Д.А.

ПРОТОКОЛ №3

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

г. Санкт-Петербург

27.10.2025 г.

Каткова Елена Викторовна: председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

Орлов Андрей Валерьевич: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

Зайцева Дарья Александровна: член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

Повестка дня:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии.
2. О внесении заявителем изменений в проектную документацию.
3. О внесении изменений в Акт государственной историко-культурной экспертизы.
4. Об определении основных направлений работы экспертов.
5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании запроса заказчика экспертизы и письма КГИОП от 23.10.2025 № 01-24-2772/25-0-1.

Слушали:

Каткову Е.В. - о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании запроса заказчика экспертизы и письма КГИОП от 23.10.2025 № 01-24-2772/25-0-1.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работы Экспертной комиссии на основании запроса заказчика экспертизы и письма КГИОП от 23.10.2025 № 01-24-2772/25-0-1.

Голосование:

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

2. О внесении заявителем изменений в проектную документацию.

Слушали:

Каткову Е.В. - о внесении заявителем изменений в проектную документацию.

Постановили:

Изучить проектную документацию повторно на предмет внесения изменений, в случае наличия таковых отразить новые сведения в Акте государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

3. О внесении изменений в Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Каткову Е.В. - о внесении изменений в Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Постановили:

1. Внести изменения в Акт государственной историко-культурной экспертизы в случае необходимости.

2. Внести сведения о возобновлении проведения экспертизы.

3. Приобщить к Акту копию письма КГИОП от 23.10.2025 № 01-24-2772/25-0-1 в Приложение № 7.

Голосование:

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

4. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.

Слушали:

Каткову Е.В. – об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Постановили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

27.10.2025г. - 28.10.2025г. –повторное рассмотрение предоставленной заявителем проектной документации,

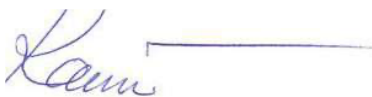
29.10.2025г. - заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Подписи экспертов.

Председатель экспертной
комиссии



Каткова Е.В.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Орлов А.В.

Член экспертной комиссии



Зайцева Д.А.

ПРОТОКОЛ №2

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

г. Санкт-Петербург

29.10.2025 г.

Присутствовали:

Каткова Елена Викторовна: председатель экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт (ЛИСИ), специальность архитектор, стаж работы – 49 лет. Место работы и должность: ООО «Светлое Время Петербург», Руководитель архитектурной мастерской; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 24.06.2025г. № 1102.

Орлов Андрей Валерьевич: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» в 2020 г., специальность – архитектор, стаж работы – 22 года. Место работы и должность: ООО «Орли Продакшн», специалист технического надзора в области объектов культурного наследия; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 18.09.2023г № 2690.

Зайцева Дарья Александровна: член экспертной комиссии; образование высшее, окончила Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1999 г., специальность – искусствовед, стаж работы – 23 года. Место работы и должность: Искусствовед ООО «Коневские Реставрационные Мастерские»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказами МКРФ от 24.08.2023 г. № 2483, от 27.06.2025 г. № 1156.

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение представленной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанной ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Слушали:

Е.В. Каткову, А.В. Орлова, Д.А. Зайцеву.

Постановили:

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., 14; Красного Курсанта ул., 2 (угловой дом), в части приспособления для современного использования помещения № 1-Н, - «Проект приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом П. Панова» для

современного использования (перепланировка помещения № 1-Н) по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект., П.С., дом 14, литера «А», разработанная ООО «ЛОФТ» в 2025г., шифр 01/06ПД-2025, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

Подписи экспертов.

Председатель экспертной
комиссии

Каткова Е.В.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

Орлов А.В.,

Член экспертной комиссии

Зайцева Д.А.