

Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация:
ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной
лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А»,
выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г.
(шифр ПД-3-ЭК/2025).

Санкт-Петербург
2025 г.

1. Дата начала и дата окончания экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена с «11» ноября 2025 года по «01» декабря 2025 года на основании договоров между ООО «Возрождение Петербурга» и экспертами № 1 от 11.11.2025 г., № 2 от 11.11.2025 г. и №3 от 11.11.2025 г. (Приложение №12).

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

3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение Петербурга» (ООО «Возрождение Петербурга»). Юридический адрес: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.31, литер А, пом. 22-Н, телефон: +7 (812)2739823, E-mail: vp@vozsrb.ru ИНН 7825078297; КПП 784101001.

4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии):

Государственная историко-культурная экспертиза проведена в Санкт-Петербурге экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – **Прокофьев Михаил Федорович**; ответственный секретарь экспертной комиссии – **Глинская Наталия Борисовна**; эксперт – **Калинин Валерий Александрович**.

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев Михаил Федорович
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	45 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Глинская Наталия Борисовна
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г.
Профиль экспертной	- выявленные объекты культурного наследия в целях

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

деятельности	обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Калинин Валерий Александрович
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №3493 от 25.12.2023 г
Профиль экспертной деятельности	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Эксперты:

-не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
-не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
-не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
-не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
-не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

При проведении экспертизы экспертами соблюдаются принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; обеспечивается объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

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

При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проводится с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

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

- «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025);
- Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц);
- Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме);
- Копия Приказа МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

- Копия Распоряжения КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19»;
- Копия Распоряжения КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19»;
- Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.;
- Копия технического паспорта от 07.04.1997 г.;
- Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 г.;
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.;
- Лицензия МК РФ.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:

– Проектная документация разрабатывалась в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц);

В связи с выходом Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»; было выдано задание КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме); в соответствии с которым в проект были внесены изменения.

Другие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы **отсутствуют**

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1). архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно- библиографических исследований были изучены материалы исторической справки в составе проектной документации, а также проведены дополнительные исследования с использованием литературы и открытых интернет-источников. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Прокофьев М.Ф.) (Приложение №2. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

2). визуальное обследование проводилось в целях определения технического и художественного состояния элементов памятника в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

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

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

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной 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. Общие положения:

- Объект культурного наследия «Особняк Кугушевой» зарегистрирован в ЕГРКОН Приказом МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г.Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» под № 781710971850005;
- Распоряжением КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой» утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия;
- Распоряжением КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- Распоряжением КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой» утвержден предмет охраны объекта культурного наследия;
- Распоряжением КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» утверждено охранное обязательство на объект культурного наследия;
- Распоряжением КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19» и Распоряжением КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19» внесены изменения;
- Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.;

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий). (См. Приложения №1 Иконография).

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

Парк «Тихий отдых», занимающий всю территорию Каменного острова площадью 1,06 кв. км, создавался в течении века, начиная с первой половины 18 в., как парк Каменноостровского дворца.

Название Каменный остров есть простой перевод с финского Kiwi Saari (Kiwi - камень).

В первые годы после основания Петербурга эта болотистая местность стала одним из пунктов обороны города от наступавших шведов, которыми командовал генерал Г. Майдель. Летом 1704 г. он попытался пробиться к новостроящемуся городу с Каменного острова (фото), но русские войска под командованием петербургского обер-коменданта Р. В. Брюса заставили его отступить на Выборгскую сторону.

В 1704 г. Каменный остров был подарен царем будущему канцлеру Г. И. Головкину. В 1714 г. был построен небольшой деревянный дом и разбит сад.

После смерти канцлера в 1734 г. остров перешел по наследству к его сыну, М. Г. Головкину, который в 1746 г. продаёт свое владение канцлеру А. П. Бестужеву-Рюмину.¹ В 1752-55 гг. строится парадная загородная резиденция в стиле барокко, существовавшая до этого времени просека в центральной части острова превращается тройную аллею с двумя узкими каналами по обе стороны центрального луча. Территория четко разделяется на две части - дворцовую и парковую. Значительная часть острова была поднята.

В 1760 г. издаётся указ о строительстве мостов с Петербургского на Аптекарский и с него на Каменный остров.

Императрица Екатерина II в 1765 г. выкупает остров в казну и дарит его своему сыну великому князю Павлу Петровичу. Для него в 1776-1780 гг. строится новый Каменноостровский дворец и церковь Иоанна Предтечи. Восточная часть острова в 1777 г. была защищена дамбами от наводнений.

Одновременно со строительством дворца были продолжены работы по благоустройству парка, проводившиеся по проекту архитектора В. Бренна.

В конце 1780-х гг. вел. кн. Павел Петрович раздаёт своим приближенным пустующие земли под загородные усадьбы и дачи, положив тем самым начало дачному строительству на острове.²

С 1801 г. остров переходит в собственность Александра I. Дворец становится летней резиденцией императора Александра I. Новый владелец начинает большие строительные работы по благоустройству острова под руководством Н.И.Пушкина и при участии архитектора Л.Руска, садового мастера Ф.Лямина.

В 1810 г. ведутся работы по осушению болот, устройству канав и прокладке подземных труб, новых дорожек, расчистке больших территорий, посадке деревьев, укреплению и подсыпке берега.

Л. Руска занимается строительством каменной оранжереи, каменной ограды от нее до кухни, перестройкой ранее существовавших ворот по сторонам Каменноостровского дворца и многими другими такого же рода работами. Г. И. Пильников проектировал набережные, пристани и мосты. Тома де Томон создает проект нового сада перед (Каменноостровским) дворцом.»³

Остров был разделен каналами на пять островов, из которых в настоящее время сохранились три (в 1960-е гг. были засыпаны канал вдоль Средней аллеи и часть Большого канала). На территории всех островов появились аллеи и дорожки, обсаженные деревьями – липами, дубами, кленами, березами. В целом, планировка острова сохранилась до наших дней.

В 1826 г. владельцем острова стал младший брат императора Александра I Михаил Павлович, а после его смерти в 1849 г. остров становится собственностью его вдовы великой княгини Елены Павловны; в 1873 г. - переходит к единственной наследнице - великой княгине Екатерине Михайловне (герцогине Мекленбург-Стерлицкой).

¹ Историческая справка к проекту. ООО «Возрождение Петербурга», ПД-3-ЭК/2025-ИАБИ, илл.1

² Там же, илл.2

³ Шуйский В.К.. Тома де Томон. Л., 1981, с. 110.

В 1897 г. был «высочайше» утверждён план разбивки территории на участки, и они стали сдаваться Мекленбург-Стерлицкими в долгосрочную аренду для строительства дач. На острове появляются дома, часть из которых сохранилась до настоящего времени.

В 1903 г. начинается процесс передачи острова в ведение городского общественного управления, завершённый в 1912 г. Аллеи острова получают топонимические названия – 1-я Березовая аллея, 2-я Березовая аллея, Каменная улица (Ныне Боковая Аллея).

На Каменном острове, кроме небольшой части Каменноостровского проспекта, нет привычных улиц и переулков, существует лишь разветвленная сеть аллей как напоминание о тех временах, когда остров был местом загородной жизни, и каждая усадебная территория имела регулярный или пейзажный сад с аллеями и огибными дорожками.

В 1908 г. на Каменном острове состоялась первая в России Международная строительно-художественная выставка, в которой помимо фирм Российской империи участвовали компании из Австрии, Англии, Германии, Дании, США, Франции, Швеции. До наших дней сохранились четыре её сооружения:

Мосты, перекинутые через водоемы, были выполнены в стиле «модерн», и вошли в число первых железобетонных арочных мостов в Санкт-Петербурге.

После революции 1917 г. особняки были национализированы и приспособлены под санатории, здравницы и другие оздоровительные учреждения, а часть территории острова занял парк «Тихий отдых».

В 1970-1980-х гг. началось строительство правительственных дач.

С 1920 г. по 1988 г. остров носил официальное наименование «остров Трудящихся». В 1988 г. вернули прежнее название: парк «Тихий отдых» на Каменном острове.⁴

История участка

Центральная часть Каменного острова долгое время оставалась парком, доступным для всех горожан. Эта территория начинает интенсивно осваиваться после 1897 г.

21 апреля 1898 г. вдова штаб-ротмистра княгиня М.К. Кугушева подает прошение "о предоставлении в аренду на 90 лет под постройку дач участок земли № 15 в 1510 кв.саж. "на Каменном острове рядом с Круглой площадью в месте пере-сечения Средней и Боковой аллей и наб. Малой Невки.⁵ Участок имел форму трапеции и был ограничен с запада и юга - аллеями, а с севера и востока - каналом.

Первоначально с 1915 года аллея носила название Каменная улица (дано по Каменному острову). Современное название Боковая аллея известно с 1936 года, - дано по местонахождению среди других аллей острова.

Во многих публикациях владелицей этой дачи называют княгиню Кугушеву Марию Константиновну, однако в справочниках ВПб на 1901 - 1904 гг. владелицей этого дома указана княгиня Кугушева Мария Карловна.⁶

7 мая 1898 г. был заключен договор с Конторой Их Высочеств «о взятии в аренду на 90 лет для постройки дачи с 15 мая 1898 года участка земли на Каменном острове мерою 1587 кв.саж.».⁷

30 июля 1898 г. Кугушева М.К. предоставляет в Контору Их Высочеств на Высочайшее утверждение проект на постройку 2-этажного дома-особняка со службами, выполненный архитектором К.Г. Прейсом.⁸

10 августа М.К. Кугушева просила до получения официального разрешения приступить к возведению надворных построек, которые обязывалась снести по первому требованию в случае

⁴ <https://www.citywalls.ru/house32069.html?s=1dm1ic5f6955q3en8pjnt97e8d>

⁵ РГИА. Ф. 556. Оп. 1. Д.481.

⁶ Историческая справка к проекту, ООО «Возрождение Петербурга», ПД-3-ЭК/2025-ИАБИ. илл.17,20,21

⁷ РГИА. Ф. 556. Оп. 1. Д.481.

⁸ РГИА. Ф. 556. Оп. 1. Д.481., РГИА. Ф. 468. Оп. 15. Д.1261

отсутствия разрешения на строительство.⁹ В это же время построена и временная 1-этажная деревянная дача, ближе к центру, на берегу канала.

Разрешение Министерства Императорского Двора на возведение «большой дачи и служб: дворницкой, ледника, конюшни» было получено 25 августа 1898 года.

«Большая дача» по проекту К.Г. Прейса представляла собой двухэтажный особняк с каменным 1-м и деревянным 2-м этажами, с башней с шатровым завершением, шпилем, резным декором и штукатурными тягами. В это время архитектор Прейс являлся главным архитектором Каменного острова.¹⁰

Строительство дачи было начато в 1898 г. и производилось с отклонением от проектного решения: высотный акцент - лестничная башня - сориентированная на Круглую площадь сооружена выше, декора на башне стало меньше, входной тамбур был изменен.¹¹

2 декабря 1900 года М.К. Кутушева все права аренды по участку передала в собственность своему племяннику студенту Санкт-Петербургского Императорского университета М.А. Коневу, однако продолжала жить на даче.

31 января 1901 г. М.А. Конев «в обеспечение денег (15 тыс. рублей), занятых у почетного гражданина М.А. Новосветова сроком на 3 года, передал ему по закладной контракт на аренду участка № 15 «впредь до уплаты означенной суммы». 26 марта 1902 г. М.А. Конев пишет доверенность тетушке М.К. Кутушевой, которой уполномочил ее «продать за цену и на условиях по ее благоусмотрению принадлежащий ему дом, совершать в том акт и получить причитающиеся ему деньги», а также уплатить Новосветову причитающиеся ему деньги и получить закладную с подписью об окончательном расчете.¹²

Права на аренду участка земли со всеми постройками на нем с 23 января 1903 г. были переданы финляндскому гражданину купцу А.В. Дуке.

22 марта 1913 года А.В. Дуке все права на аренду уступает графу А.Н. Граббе.¹³

В 1918 г. все особняки на Каменном острове были национализированы со всем имуществом, и в том числе особняк М.К. Кутушевой, который был отдан под коммунальное заселение.

В 1971 г. дому потребовался капитальный ремонт, и квартиры были расселены.

С 1973 г. в здании размещается детская художественная школа № 10 Петроградского района.

Перестройки и утраты, изменившие первоначальный облик памятника

Все рядом расположенные с дачей М.К. Кутушевой, постройки к 1930 году были снесены.

На первом этаже, согласно плану ПИБ 1930 года имелось 6 печей отопления и 2 кухонные печи. Длинный коридор разделен глухой перегородкой. На втором этаже 6 печей отопления и 4 кухонные печи. Вторая лестница располагалась по центру западного фасада.¹⁴

К 1949 году в доме №7 насчитывалось 7 квартир, из которых 3 – коммунальные.

В техническом паспорте от 2 августа 1949 года дано «Заключение по техническому состоянию домовладения: Домовладение состоит из одного 2-х этажного жилого строения без подвала. Фундамент ленточный бутовый в удовлетворительном состоянии. Стены – 1-го этажа кирпичные, 2-го этажа деревянные. Кирпичные стены около vestibule обеих лестниц имеют трещины, которые необходимо заделать. Бревенчатые стены в удовлетворительном состоянии. Бетонный тамбур, составляющий часть vestibule лестницы, требует восстановительного ремонта. Лестницы – на черной лестнице один марш в 16 ступ. и площадка имеют значительное отклонение и трещины у капитальной стены, необходимо марш переложить. Штукатурка лестниц требует исправления до 15% и полной окраски. Перекрытия – дощатые. Полы 1-го эт. в кв. 1,3 пришли в негодность и требуют замены в кол-ве 50 м². Перегородка, в кв. 3 (уборная) грозит обвалом. Бетонные полы vestibule лестниц разрушены и требуют

⁹ Гинзбург А.М., Кириков Б.М. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник / Под общей редакцией Б.М. Кирикова. СПб., 1996. С. 253.

¹⁰ Витязева В.А. Каменный остров. Л. 1991. С.182.

¹¹ РГИА. Ф. 556. Оп. 1. Д.481.

¹² РГИА. Ф. 556. Оп. 1. Д.481

¹³ Там же

¹⁴ Историческая справка к проекту, ООО «Возрождение Петербурга», ПД-3-ЭК/2025-ИАБИ. илл.27

бетонирования вновь в кол-ве 36 м². Междуетажные перекрытия – деревянные по дер. Балкам. В кв. 1,3 повреждены гнилью и требуют замены в кол-ве 40 м². Чердачные – деревянные по дер. Балкам в удовлетворительном состоянии. Полы – паркетные в кв. 4а требуют исправления. Окна, двери – требуют незначительного ремонта. Крыша – железная кровля в ветхом состоянии и требует полной замены. Водосточные трубы – пришли в негодность и требуют полной замены. Фасад – лицевой, среднего архитектурного оформления. 1-й этаж оштукатурен, 2-й этаж обшит досками. Наружная отделка фасада требует исправления штукатурки до 10% и полной окраски. Водопровод и канализация – внутренняя и дворовая сеть находится в удовлетворительном состоянии.

Мостовая – грунтовая, замощения не требует. Забор – необходимо установить забор-изгородь в кол-ве 233 м². Общее состояние домовладения не вполне удовлетворительное (Паспорт составлен 2 августа 1949 года.).

В 1971 г. дому потребовался капитальный ремонт, и квартиры были расселены. После ремонта в 1973 г. здание передано Санкт-Петербургской детской художественной школе им. Б.М. Кустодиева.¹⁵

В 1971-1973 гг. был проведен капитальный ремонт здания с приспособлением под классы художественной школы, для чего были возведены новые перегородки, разобрана старая деревянная черная лестница и возведена новая железобетонная в другом месте. Проведена система вентиляции первого и второго этажей. Заменено крытое небольшое крыльцо главного входа на лестницу, занимающую весь юго-восточный угол здания: утрачен металлический козырек с кронштейнами и дверное заполнение главного входа. При замене кровельного покрытия утрачена деревянная решетка конька кровли, деревянные шпильки щипцов.¹⁶

В процессе капитального ремонта была перенесена черная лестница с первого этажа на второй, в конец коридора и снесены некоторые перегородки. Остальная конфигурация осталась неизменной.

В 1998 г. проводится косметический ремонт помещений 1-го этажа.¹⁷

В 2004 – 2007 гг. производились реставрационные работы по фасадам и устройству козырька над входом.

В книге «Витражи С.-Петербурга. Инвентаризация 2019-2020», находим описание объекта:

На парадной лестнице особняка сохранилось декоративное остекление двух окон. Проем - на площадке 1-2-го этажей со скошенными углами - имеет раму с мелкой квадратной расстекловкой. Стекла в ней разного цвета и фактуры, часть из них - советского времени, часть - современные. Из заполнений рамы, предположительно относящихся к началу XX века, заметны зеленые стекла трех оттенков, а также три вида стекол розово-коричневого и фиолетового цветов. Большинство из них относятся к типу кафедральных стекол.

Второе окно с тем же типом остекления находится вдоль лестничного марша на 2-м этаже. Крепление стекол в оконных рамах выполнено на замазке, сохранились петли от оригинальной фурнитуры.

Во внешних рамах окон 1-го этажа в глухих фрамугах сохранились фацетные стекла. Октябрь 2020 г.¹⁸

10.3. Описание современного состояния объекта.

Объект культурного наследия «Особняк Кугушевой» расположен в южной части Каменного острова. Участок, треугольной формы, в восточном углу которого находится дом Кугушевой,

¹⁵ <https://www.citywalls.ru/house9934.html>

¹⁶ Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. Паспорт. 1998 г. П. 404-27. Инв.№ 876-П. Дача М.К. Кугушевой

¹⁷ Там же

¹⁸ Витражи Санкт-Петербурга: инвентаризация 2019 – 2020. Петроградский района. Составитель и научный редактор Княжицкая Т.В. – СПб: Любавич, 2021. – 256 с., илл. С. 48.

образован тремя аллеями: Боковой, Западной и Средней. Участок является составной частью парка «Тихий отдых» на Каменном острове и не имеет ограды. Здание окружено зеленью.

Главный фасад дома ориентирован на Боковую аллею и расположен на расстоянии 14 м. от нее. Боковым восточным фасадом с высокой лестничной башней и тамбуром главного входа дом Кугушевой обращен к полукруглой площади, образованной на пересечения основных транспортных и пешеходных артерий Каменного острова - наб. Малой Невки, Боковой и Средней аллей.

Дом двухэтажный, с четырехъярусной лестничной башней, без подвала 1-й этаж – каменный, оштукатуренный. 2-й этаж и верхние ярусы башня - деревянные, обшитые вагонкой. Здание - сложное в плане, с угловым тамбуром главного входа.

Невысокий каменный цоколь оштукатурен с имитацией циклопической каменной кладки. Плоскость стен первого каменного этажа обработана штукатурным досчатым рустом. Оконные проемы обрамлены широкими профилированными штукатурными наличниками. Первый и второй этажи разделяет широкая профилированная междуэтажная тяга с металлическим окрытием. Горизонтальные членения фасадов поддержаны по всему периметру здания на 2-м этаже профилированными деревянными подоконной и надоконной тягами. Оконные проемы обрамлены профилированным деревянным наличником с резными пропильными накладными деталями. Навершие окна и наружный подоконник выполнены в виде накладного деревянного декора - пропильной резьбы «на просвет».

Южная часть здания перекрыта высокой Г-образной в плане двухскатной кровлей с переломом в нижней части, с двумя щипцовыми завершениями на главном и западном фасадах. Большие свесы кровли поддерживаются резными кобылками и деревянными кронштейнами в виде подкосов, декорированы резным пропильным подзором. Северная часть и западная пристройка перекрыты вальмовой крышей с разными отметками конька, свесы которых поддерживаются резными кобылками. Прямоугольные слуховые окна имеют двухскатное кровельное покрытие, поддерживаемое резными кобылками.

С востока к зданию примыкает двухэтажный объем лестничной клетки, в плане имеющий форму вытянутого прямоугольника со срезанными углами. Основной объем здания перекрыт двухскатной крышей, над выступающей частью лестничной клетки завершение в виде двух ярусов восьмигранной лестничной башни с высокой шатровой кровлей с переломом и деревянным шпилем.

Нижние два этажа лестничной башни по декоративной отделке фасадов аналогичны основному объему здания. Два верхних яруса (3-й и 4-й этажи) отделаны декоративным фахверком с заполнением между фахверковыми досками вагонкой в разных направлениях. Восьмигранная башня отделена от двух нижних этажей профилированной деревянной подоконной тягой, декорированной пропильным резным подзором, между 3-м и 4-м этажами опоясана тягой. Оси оконных проемов лестничной башни ориентированы по 4 сторонам света и совпадают с ориентацией фасадов здания в целом. Каждая ось завершена небольшим щипцом с решетчатым деревянным декором в виде перекрещивающихся брусьев с гирьками на концах. Свесы шатровой кровли оформлены резным подзором.

Композиция главного южного фасада - трехчастная. Центральная часть - сильно выступающий ризалит в 2 оси. На 1-м и 2-м этажах по 2 сближенных оконных проема. В обрамлении окон 2-го этажа утрачены наружные резные подоконники. Ризалит завершен высоким щипцом, по центральной оси которого расположен зашитый прямоугольный проем чердачного окна, обрамленного профилированным наличником. Щипец оформлен в виде решетчатого декора из перекрещивающихся брусьев с гирьками на концах и стрельчатой дуги, опирающегося на кронштейны в виде подкосов. Дополнительно свес кровли щипца декорирован узким пропильным резным подзором.

В правой части фасада в углу между ризалитом и объемом лестничной клетки расположен трехгранный одноэтажный тамбур главного входа с прямоугольным широким дверным и двумя узкими оконными проемами без обрамления. К нему ведет трехступенчатая бетонная лестница, повторяющая в плане трехгранную форму тамбура и имеющая со стороны ризалита бетонный парапет. Металлический дугообразный козырек главного входа поддерживается

металлическими кронштейнами. Над тамбуром устроена открытая терраса. Ее ограждение решено в виде двух угловых тумб, декорированных в верхней части металлическими решетчатыми накладками., и металлической решетки простого рисунка между ними и стеной здания. Накладные розетки металлических решеток частично утрачены.

Южный фасад лестничной башни имеет один оконный проем на втором этаже, ось которого смещена влево относительно оси оконных проемов верхних ярусов башни. В обрамлении этого окна утрачено резное навершие.

Левая часть главного фасада решена в три оси. На кровле расположено одно слуховое окно, свес кровли которого украшен резным подзором.

Восточный фасад по композиции - трехчастный. Сильно выступающая из плоскости фасада лестничная башня делит его на две неравные части. В левой части фасада на первом этаже находится угловой тамбур: на втором этаже - заложенный до фрамуги дверной проем, ведущий на открытую террасу над входом. Балконная дверь обрамлена широким простым деревянным наличником.

В башне на первом этаже на боковых гранях расположены две оконные ниши, обрамленные штукатурным профилированным наличником. На втором этаже, на одной оси с окнами двух верхних ярусов, находится один оконный проем с трапециевидным завершением и мелкой расстекловкой, обрамленный широким деревянным профилированным наличником.

Правая часть фасада решена в четыре оси,- при приближении к объему лестничной башни ширина простенков между оконными проемами уменьшается. В обрамлении окон второго этажа утрачены наружные резные подоконники. Ось слухового окна в кровле не совпадает ни с одной осью оконных проемов.

Композиция северного фасада - трехчастная, с сильно выступающей средней частью, решенной в три оси. Оконные проемы размещены по фасаду симметрично относительно центральной оси. Широкий дверной проем смещен немного влево в лево от центральной оси. Наличники окон второго этажа утратили весь накладной резной декор. На вальмовой кровле два сближенных слуховых окна.

Левая часть фасада - боковой фасад лестничной башни, в первых двух этажах без оконных проемов. В скате кровли над вторым этажом лестничной клетки, примыкающей к основному объему здания, находится одно небольшое зашитое слуховое окно.

Правая часть имеет на первом этаже дверной проем без обрамления с каменной плитой перед дверью, а на втором этаже - зашитый оконный проем, ось которого не совпадает с дверным проемом.

Западный фасад композиционно делится на 3 части. Центральная, сильно выступающая вперед часть решена в три оси. Окна первого этажа не имеют наличников. Наличники окон второго этажа утратили накладной резной декор.

В левой части фасада на первом этаже расположены два оконных проема, а на втором этаже - зашитый оконный проем.

Правая часть фасада завершается высоким щипца. Его декоративное оформление аналогично щипцу ризалита главного фасада. На втором этаже - оконный проем, смещенный от центральной оси.

Внутренняя планировка

Главный вход в здание - через освещенный юго-восточный угловой тамбур, который соединен с отдельным объемом башни и парадной лестницей, ведущей на второй этаж.

Первоначальная планировочная схема, в которой совмещались анфиладная и коридорная структуры, частично изменена Просторный холл связан с парадной лестницей, которая ведет в первом этаже - в большое по площади зальное помещение, а во втором - в два небольших административных помещения. Продольный коридор делит северную часть здания на две равные части. От него отходят поперечные коридоры в двух этажах, ведущие в помещения северо-западной пристройки. В конце продольного коридора расположена новая дополнительная лестничная клетка с железобетонной лестницей до второго этажа. По обе стороны этого коридора - классы, туалеты, а в торце первого этажа - дополнительный выход через тамбур.

В башенном объеме парадной лестницы со второго этажа на верхний ярус ведет узкая деревянная многомаршевая лестница с промежуточными площадками.

В северо-западной пристройке на первом этаже находится изолированное помещение бойлерной, имеющее отдельный вход.

Декоративная отделка интерьеров дома Кугушевой практически утрачена, за исключением первоначальных штукатурных профилированных потолочных тяг в помещениях второго этажа, ориентированных на восток.

Сохранилась парадная каменная лестница, ведущая на второй этаж, с ограждением из деревянного бруса простого рисунка и деревянная лестница выше парадной до верхнего яруса башни.

Полностью сохранилось декоративное оформление интерьеров двух верхних ярусов 8-гранной лестничной башни. Стены и потолок обшиты вагонкой. Верхняя площадка с деревянной балюстрадой и лестничные марши, ведущий на нее, поддерживаются мощными деревянными кронштейнами в виде подкосов из бруса.

В настоящее время полы в помещениях из линолеума, стены оштукатурены и окрашены масляной краской.

Фундаменты - ленточные из бутового камня на цементном растворе.

Стены первого этажа из кирпича на известковом растворе, оштукатурены. Второй этаж - бревенчатый. Два верхних яруса башни - каркасно-досчатые.

В здании имеются 3 лестницы:

1. Парадная с каменными ступенями из путиловской плиты по металлическим косоурам, до второго этажа. Площадки из лещадных плит.

2. Лестница в верхний ярус башни над парадной лестницей - деревянная по деревянным косоурам.

3. Черная лестница - железобетонная, поздняя.

Кровля - металлическая по деревянной стропильной системе.

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

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

- историческая иконография;
- фотографические изображения объекта (выполнены 19.11.2025 г.);
- Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).

11.2. Специальная, техническая и справочная литература, использованная при проведении экспертизы:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник под общей ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Витражи Санкт-Петербурга: инвентаризация 2019 – 2020. Петроградский района. Составитель и научный редактор Княжицкая Т.В. – СПб: Любавич, 2021
3. Витязева В.А. Каменный остров. Л., 1991.
4. Историческая справка к проекту. ООО «Возрождение Петербурга. ПД-3-ЭК/2025-ИАБИ
5. Шуйский В.К.. Тома де Томон. Л., 1981
6. ЦГИА. фонд 513, оп.102, д.8919.
7. ЦГИА фонд 2188, оп.1, д.4, д.22, д.25, д.26, д.28, д.29, д.30, д.31, д.32, д.87, д.89, д.90, д.91, д.100, д.131
8. РГИА, фонд 468, оп.15, д.1261

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

9. РГИА, фонд.556, оп.1, д.433, д.441, д.442, д.481, д.525, д.535, д.542, д.543, д.544, д.545, д.557
10. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга: Паспорт. 1998 г. П. 404-27. Инв. № 876-П. Дача М.К. Кугушевой. Сост. Семенова Л.П., Башинская Н.В.
- Н-6153. Методические указания по реставрации фасада 2004 г. ООО «Архитектурная мастерская «Эйдос». Рег. №3-4127 от 14.07.2004 г.
- Н-6492. Методические указания по реставрации фасада 2004 г. Ответ на замечания. Рег. №3-4127/1 от 30.07.2004 г. Согласовано 24.09.2004 г.
- Переписка. П-3545. П. 404-27. 2004 г. 1 лист.
- Проект 1. П. 404-27. Корректурa проекта воссоздания козырька главного входа здания ДХШ им. Б.М. Кустодиева (бывш. Дача Кугушевой). ООО «Архи-тектурная мастерская «Эйдос». Рег. №3-10302 от 24.12.2007 г. Согласовано 11.01.2008 г. 13 Л.
- Проект 2. Авторский листок от 14.09.2004 г. На ограждение балкона. ООО «Архитектурная мастерская «Эйдос». Рег. №3-6329 от 27.10.2004 г. Согласовано 10.11.2004 г. 4 Л.
- Проект 3. Авторский листок от 09.08.2004 г. По башне шатра. ООО «Архи-тектурная мастерская «Эйдос». Рег. №3-6330 от 27.10.2004 г. Согласовано 10.11.2004 г. 5 Л.
- Проект 4. Рабочий проект. АР. Котельная. ООО «Балт-Сервис». Рег. №3-617 от 04.02.2005 г. Согласовано 28.02.2005 г. 12 Л.
- Проект 4/1. Рабочий проект. Генеральный план. Котельная. ООО «Балт-Сервис». Рег. №3-617 от 04.02.2005 г. Согласовано 28.02.2005 г. 9 Л.
- Проект 5. Котельная. Установка термоблоков 2х35 КВт. АР. ООО «ОИЦ «Энергосервис». Рег. №3-4084 от 22.06.2006 г. Согласовано 25.07.2006 г. 17 Л.
- Проект 6. Котельная. Установка термоблоков 2х35 КВт. ПЗ. ООО «ОИЦ «Энергосервис». Рег. №3-4085 от 22.06.2006 г. Согласовано 25.07.2006 г. 19 Л.
- Проект 7. Рабочий проект усиления фундамента и внутренней стены ДХШ №10 Петроградского района. Т.1. КР. Проектная фирма «ИнВАЗ». 1995 г. Рег. №1125 от 17.07.1996 г. Согласовано 15.08.1996 г. 5 Л.
- Фотографии: (Боковая аллея д. 1.). Фотокоробка .404-IV. Представлено фото разного формата: 2 штуки от 1988(89) г. и 19 штук от 1998 года
11. <https://www.citywalls.ru/house32069.html?s=1dm1ic5f6955q3en8pjnt97e8d>
12. <https://www.citywalls.ru/house9934.html>

Нормативная документация:

1. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры;
2. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;
3. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
4. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования;
5. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия;
6. ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
7. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в действующей редакции;
8. Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».
9. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

12. Обоснование вывода экспертизы.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
Том 1.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
Том 1.2.	ПД- 3-ЭК/2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
Том 2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ИАБИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
		Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
Том 2.2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ОЧ.1	Книга 1. Фасады
Том 2.2.2.	ПД- 3-ЭК/2025-ОЧ.2	Книга 2. Интерьеры
Том 2.3.	ПД- 3-ЭК/2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования
Том 2.4.	ПД- 3-ЭК/2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико- технологические исследования по строительным и отделочным материалам
Том 2.5.	ПД- 3-ЭК/2025-ОКНИ	Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления		
Том 3.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
		Часть 2. Архитектурные решения
Том 3.2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-АР.1	Книга 1. Фасады
Том 3.2.2.	ПД- 3-ЭК/2025-АР.2	Книга 2. Интерьеры
Том 3.3.	ПД- 3-ЭК/2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
Том 3.4.	ПД- 3-ЭК/2025-ИОС1	Часть 4. Система электроснабжения
Том 3.5.	ПД- 3-ЭК/2025-ИОС2	Часть 5. Отопление и вентиляция
Том 3.6.	ПД- 3-ЭК/2025-ПОР	Часть 6. Проект организации реставрации
Том 3.7.	ПД- 3-ЭК/2025-ДВ	Часть 7. Дефектная ведомость по видам работ
Том 3.8.	ПД- 3-ЭК/2025-ТР	Часть 8. Технологические рекомендации по реставрации

Раздел 1. Предварительные работы.

Часть 1. Исходно-разрешительная документация.

В томе представлены:

Лицензия МКРФ 02234 от 02.02.2015 г.(Приказ МК РФ № 191 от 02.02.2015 г.), выданная ООО «Возрождение Петербурга»; переоформлена Приказом МК РФ № 851 от 31.05.2018 г.

– Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц);

– Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме);

– Краткая историческая справка по объекту культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

-Описание объекта культурного наследия.

-Фотофиксация.

Акт технического осмотра объекта от 28.11.2025 г.;

-Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения № 01-26-1142/25-0-0 от 26.05.2025 г.

-Учетная документация КГИОП на объект культурного наследия.

-Правоустанавливающие документы.

-Техническая документация.

-Программа научно-исследовательских работ по разработке проектной документации по реставрации и ремонту фасадов.

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г. Вывод Акта-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 регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), и не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А

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

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

Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ.

– В соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц) и Заданием КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме) в рамках комплексных научных исследований специалистами ООО «Возрождение Петербурга» была проведена детальная фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия в период разработки проектной документации. В томе представлена схема фотофиксации, а также фотографии каждого из элементов фасадов, внутренних помещений объекта культурного наследия. Фотофиксация выполнена в достаточном объеме и дает представление о техническом состоянии всех элементов объекта.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования.

Историческая справка, представленная в данном томе, выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого здания (включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ), а также проведенных

реставрационных работ- сведения, достаточные для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры).

Книга 1. Фасады.

Книга 2. Интерьеры.

В рамках комплексных научных исследований по Заданию КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц) и Заданию КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме) были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров конструкций объекта культурного наследия, его отдельных частей и деталей, необходимых для разработки проекта реставрации.

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

Часть.3 Инженерно-технические исследования.

Задачами и целями проведенного в 2025 г. специалистами ООО «Возрождение Петербурга» обследования являлись:

1. Выявление дефектов и повреждений строительных конструкций;
2. Определение предварительных объемов работ для проведения ремонта, реставрации и приспособления конструкций фасадов;
3. Уточнение конструктивных особенностей, определение размеров, материала, характера работы несущих конструкций;
4. Проведение визуального и инструментального освидетельствования конструкций фасадов с определением дефектов и повреждений;
5. Анализ несущей способности обследуемых конструкций с учётом выявленных дефектов и повреждений с возможностью дальнейшей безопасной эксплуатации;
6. Составление заключения по результатам обследования, строительных конструкций, с последующей выдачей рекомендаций по возможной дальнейшей реконструкции и безопасной эксплуатации

Для достижения указанных целей и решения поставленных задач в соответствии с методикой проведения технического обследования были произведены следующие виды работ:

1. Изучение имеющихся архивных и современных данных о здании и природных условиях площадки его расположения, ознакомление с объектом обследования на месте;
2. Натурное визуальное и инструментальное обследование основных строительных конструкций (выборочные вскрытия, выявление конструктивного исполнения, оценка условий эксплуатации и состояния материалов);
3. Выполнение поверочных расчетов несущей способности грунтов основания, фундаментов и конструкций наружных стен.

В томе представлены материалы результатов обследования и приложения, обосновывающие заключение и выбор категории технического состояния объекта:

- описание конструкций;
- фотофиксация отдельных элементов конструкций;
- поверочные расчеты несущей способности грунтов основания, фундаментов и конструкций наружных стен;
- рекомендации по возможности использования существующих конструкций для безопасной эксплуатации здания

На основании материалов проведенного обследования строительных конструкций фасадов, башни и крылец для разработки проектной документации по ремонту, реставрации и

приспособления объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», были сделаны выводы о техническом состоянии конструкций:

- для конструкций фундамента - работоспособное;
- для конструкций цокольной части стен – ограниченно -работоспособное;
- для несущих и самонесущих наружных стен - работоспособное, местами ограниченно-работоспособное;
- для конструкций шатра башни - недопустимое (по ГОСТ Р 55567-2013);
- для конструкций крылец – ограниченно-работоспособное.

По результатам проведенных работ были отмечены основные дефекты конструкций и сделаны следующие выводы:

Для конструкций фундаментов и грунтов основания:

Материал фундаментов находится в удовлетворительном состоянии. Видимых разрушений, повреждений не обнаружено, за исключением частичной или полной утраты шовного сложного раствора. Данный дефект не привел к разрушению или деформации тела фундамента.

Разрушений надземных конструкций вследствие неравномерных осадок фундаментов не обнаружено.

На топографическом плане отражен ввод наружных инженерных сетей в здание – теплосети, канализация, газопровод. В результате обследования в местах ввода инженерных сетей в здание не зафиксировано конструктивных изменений и дефектов. Был сделан вывод о не влиянии на несущую способность здания внедрения сетей.

По результатам поверочных расчетов был сделан вывод, что грунты основания недогружены, и воспринимают действующие нагрузки без видимых неравномерных деформаций. Запас прочности по R – $26 \div 66$ %, что позволяет увеличить нагрузку от несущих стен при выполнении реконструкции, без изменения конструкций фундаментов.

Для конструкций наружных стен:

1. Обнаружены трещины до 10 мм и механические повреждения в конструкциях цоколя наружных стен: стена фасада по оси «Д» у крыльца Кр-3. Изменения в высоте цоколя здания вызваны низким качеством работ по устройству мощения при выполнении благоустройства прилегающей территории и физическим износом. Дефектов, вызванных неравномерными осадками, не обнаружено;
2. Выявлены места частичной утраты, намокания и биопоражения поверхности цоколя;
3. Обнаружены косые трещины в конструкциях штукатурного слоя и кладки стен фасадов по осям «А», «Д», «1», «2», «3»;
4. Выявлено практически повсеместное шелушение и утраты красочных слоев деревянной части здания и башни (поверхности стен фасадов, подшивка и конструкции карнизов);
5. Обнаружены следы замачивания и гниения деревянных конструкций стропильной системы и обрешетки шатра башни;
6. Выявлены механические повреждения конструкции крыльца Кр-1;
7. Территория у крыльца главного входа имеет значительные просадки, что привело к деформациям мощения.
8. Причиной возникновения трещин в конструкции кирпичной части стен является неоднократная перепланировка здания с изменением нагрузок на различные участки фундаментов. Также процессу способствовал высокий уровень грунтовых вод, обнаруженный под частью здания по оси «А».

Для устранения выявленных дефектов и повреждений проектом рекомендуется провести следующие работы:

1. Причиной возникновения трещин в конструкции кирпичной части стен является неоднократная перепланировка здания с изменением нагрузок на различные участки фундаментов. Также процессу способствовал высокий уровень грунтовых вод, обнаруженный под частью здания по оси «А».
2. Выполнить усиление кирпичной кладки наружных стен путем инъектирования трещин и усиление кладки спиральными горизонтальными анкерами, в местах образования трещин.

3. Восстановить цоколь в местах деструкции штукатурного слоя.
4. Восстановить окрасочный слой, утраченные и поврежденные элементы отделки деревянной части здания.
5. Конструкции шатра башни необходимо полностью заменить.
6. Выполнить восстановление конструкции крыльца Кр-1 и территории вокруг путем уплотнения основания мощения.

Часть.4 Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам.

В книге приведены результаты выполненного в 2025 г. специалистами ООО «Возрождение Петербурга» натурного обследования и исследование материалов, определения степени сохранности и состава материалов, использованных при отделке фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А.

В рамках проекта проведено натурное обследование состояния стен и цоколя, штукатурной отделки фасадов, декора, кирпичной кладки стен, деревянной отделки и заполнений проемов. При натурном обследовании выявлялась степень сохранности материалов, наличие дефектов и, по возможности, причины их появления. Была выполнена фотофиксация общего вида фасадов, их фрагментов и основных дефектов материалов отделки. В тексте проекта прилагаются фотоматериалы основных дефектов каждого вида материалов отделки.

Отбор образцов производился в местах дефектов отделки и на участках, где предположительно с большей степенью вероятности сохранились исторические (на момент строительства) материалы отделки, не замененные при последующих ремонтах.

Произведен отбор образцов материалов отделки:

- штукатурной отделки стен для лабораторного исследования ее состава и определения основных характеристик;
- окрасочных слоев для определения связующего красочных слоев и колера покраски, использованного при первоначальном колористическом решении фасада и отдельных элементов;
- образцов элементов из натурального камня;
- образцов исторических заполнений оконных и дверных проемов,
- образцов элементов деревянных конструкций и отделки;
- образцов исторического металлодекора,
- образцов шовных материалов;
- петрографический анализ образцов штукатурных растворов.

Для определения структуры образцов растворов используется петрографический метод анализа; для определения характера заполнителя применялся гранулометрический метод анализа; для определения красочного слоя и выявления природы окрасочных систем, - стратиграфический анализ с определением связующего красочных слоев. Определение класса связующего было сделано с использованием рентгенофазового анализа или микрокапельного анализа. Идентификация колера нижнего красочного слоя проводится согласно альбому системы NCS и только для слоя, лежащего на основе, поскольку именно он дает представление об «исторической окраске». В ремонтных слоях определялся только вид связующего, цвет определялся приблизительно.

Исследования проводились при помощи стандартного микроскопа МБС-10 производства ЛОМО с применением простых микрохимических реакций для определения и оценки, по возможности количеств (объемов), веществ, составляющих вяжущее растворов.

Микологическое исследование было сделано путем инкубации во влажной камере и идентификации по морфологическим признакам под микроскопом с использованием стандартных определителей.

Определение древесной породы дверных и оконных заполнений проводилось на образцах древесины по признакам макро- и микроскопического строения в отраженном свете с использованием микроскопа МБС-10 производства ЛОМО.

По результатам проведенных исследований материалов отделки фасадов, каменной и деревянной лестниц, представлены следующие выводы:

1. Цоколь выполнен из гранодиорита биотитового темно-серого цвета с неотчетливо выделяющимися порфиризовидными выделениями калиевого полевого шпата в среднезернистой массе, сложенной кварцем, плагиоклазом и биотитом.
2. Кладка стен 1 этажа - из кирпича, кирпич кладки стены красный, глиняный, обжиг близок к нормальному с небольшим недожогом, прочный, комковатого свилеватого строения. Раствор цементно-известковый кладочный серый, прочный и плотный, тонко-мелкозернистый.
3. Штукатурная отделка 1 этажа - из известки воздушной карбонизированной, предположительно с добавлением незначительного количества цемента.
4. Оконные заполнения 1 этажа деревянные, материал Сосна.
5. Вагонка на фасаде - из древесины, огрунтована, окрашена. Красочный слой желто-коричневого цвета на основе охры, органической красной и акрилатного связующего. Колер между NCS S 3020-Y30R и NCS S 3020-Y40R.
6. Деревянный подоконный пояс башни выполнен из древесины, загрунтован, окрашен.
7. Обшивка (вагонка) 2-го этажа деревянная, материал - Ель, утеплитель под вагонкой из овечьей шерсти.
8. Шпиль - из оцинкованного железа, красочный слой на основе титановых белил, охры, органической и эмульсионного связующего на основе акрилатных смол. Колер NCS S 3020-R20B
9. Поручень и тетива каменной лестницы деревянный, материал - сосна.
10. Ступени каменной лестницы - из известняка путиловских каменоломен, известняк серый кальцитовый с доломитом, кристаллический, глауконитовый
11. Вагонка в интерьере - из древесины. Слой светло-коричневого цвета – охра желтая, свинцовые белила, масляное связующее. Колер NCS S 3030-Y20R. Присутствует на части пробы.
12. Кобылка деревянная, материал Ель.
13. Наличник деревянный, материал Ель.
14. Оконное заполнение в интерьере лестницы - деревянное, материал - Сосна.
15. Обшивка (вагонка) стен башни, поручень лестницы, половицы в интерьере башни деревянные, материал - Ель.
16. Каркас башни под вагонкой выполнен из сосны.
17. Балки шатра башни выполнены из древесины, загрязнены копотью и мелкими силикатами, пропитаны маслом.

Представленные в данном томе исследования по фасадам, каменной и деревянной лестниц культурного наследия содержат достаточно полную информацию по техническому состоянию, сохранности архитектурных элементов здания и являются основополагающими при выборе направлений ведения работ по реставрации материалов отделки фасада, каменной и деревянной лестниц и последующему написанию технологических рекомендаций ведения реставрационных работ.

Часть 5 Отчет по комплексным научным исследованиям.

В данный раздел проекта включены - историческая справка, иконография, обмерные чертежи, описание состояния элементов объекта культурного наследия в границах проектирования, инженерно-технические исследования, инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, выполненные сотрудниками ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г., определены виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия.

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления.

Часть 1. Пояснительная записка.

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

Часть 2. Архитектурные решения.

Книга 1. Фасады.

Проектом предусматривается:

1. Реставрация гранитного цоколя;
2. Реставрация штукатурной отделки фасадов;
3. Реставрация и восстановление деревянной обшивки фасадов;
4. Реставрация и восстановление металлического козырька по аналогу с рисунком балконного ограждения;
5. Реставрация профилированных тяг;
6. Реставрация и восстановление металлического ограждения балкона по иконографии;
7. Ремонт тумб ограждения;
8. Ремонт напольного покрытия балкона;
9. Реставрация и восстановление профилированных штукатурных наличников;
10. Реставрация и восстановление деревянных резных наличников;
11. Реставрация деревянных поясов;
12. Реставрация деревянных кобылок;
13. Реставрация оформления щипцов мансарды и башни: затяжек, бабок, подкосов с точеными элементами;
14. Реставрация пропильной резьбы;
15. Реставрация стилизованного фахверка;
16. Реставрация и восстановление деревянных дверных заполнений;
17. Ремонт крыльца и ступеней, установка поручня;
18. Реставрация деревянных оконных заполнений (восстановление факетных стекол оконных заполнений во внешних рамах окон 1-го этажа в две нитки с подоконными досками);
19. Замена металлических дверных заполнений на металлические с деревянными накладками по аналогам;
20. Замена линейных окрытий и водосточных труб.
21. Устройство ограждения с поручнем на крыльце.

Книга 2. Интерьеры.

Проектом предусматривается:

Помещение Лестницы и Тамбура:

1. Ремонт штукатурной отделки стен;
2. Реставрация падуго потолка с профилированными тягами;
3. Реставрация штукатурной отделки косоуров каменной лестницы;
4. Реставрация деревянного ограждения каменной лестницы;
5. Реставрация известняковых ступеней лестницы;
6. Реставрация латунных ковродержателей;
7. Ремонт покрытия террасо площадки 1 этажа;
8. Реставрация с восстановлением утраченной облицовки лещадной плитой межэтажной площадки и площадки 2 этажа;
9. Демонтаж существующих заполнений дверных проемов, изготовление и установка новых дверей по аналогам данного исторического периода;

10. Ремонт штукатурной отделки стен, откосов и потолка, а также полов из керамической плитки помещения Тамбура;
11. Реставрация латунного светильника;
12. Реставрация и восстановление витражного остекления оконных (двух) заполнений;

Помещение 1 и 2 дер. яруса башни

13. Реставрация обшивки стен и потолка помещений 1 и 2 яруса башни: демонтаж поздней профилированной доски. Маркировка, бережный демонтаж и хранение исторической профилированной доски. Реставрация с восстановлением профилированной доски по образцу исторической.
14. Обработка защитными составами каркаса обшивки и внутренней стороны профилированной доски.
15. Реставрация декоративных элементов оформления интерьера башни: профилированных поясков, кронштейнов, наличников окон и двери, подоконных досок, деревянного плинтуса и карниза.
16. Реставрация деревянной лестницы в башне.
17. Реставрация деревянного ограждения лестницы в башне с восстановлением утраченных элементов.

Принятые в проекте архитектурные решения по реставрации, ремонту и приспособлению фасадов, интерьеров, - основаны на комплексных научных исследованиях и инженерных изысканиях и направлены на сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А.

Часть 3. Конструктивные решения

В границах проектирования включены фасады, каменная и деревянная лестницы объекта культурного наследия.

Проектом предлагаются следующие конструктивные решения:

1. Мероприятия по инъектированию трещин кирпичной кладки;
2. Замена существующих элементов конструкций башни с сохранением конфигурации, сечения и материала;

Виды и объемы работ могут уточняться в процессе производства работ

Часть 4. Система электроснабжения.

Проектом решается электроосвещение и электрооборудование реставрируемых помещений.

Взрывоопасные помещения отсутствуют.

Потребителями электроэнергии являются: электроосвещение; электрооборудование.

Коэффициент мощности -0,92

Расчет нагрузок выполнен в соответствии с СП 31-110-2003.

Электроснабжение осуществляется кабелями марки ВВГнг-LSLTx, ВВГнг-FRLS трехпроводными, и пятипроводными.

Категория надежности электроснабжения – III.

Прием и распределение электроэнергии предусмотрен от щитов ГРЩ и ЩР-1.1. Прокладка питающего кабеля от ГРЩ до щита ЩР-1 частично выполняется наружно в кабель-каналах по помещениям, не входящим в объемы проектирования.

Электропроводки прокладываются в штробах, в гофре по стенам и потолку, открыто в металлорукаве в ПВХ оболочке по стенам и потолку, в кабель каналах по стенам.

Проходы через стены, перегородки и перекрытия выполняются в гильзах из трубы с последующим уплотнением цементной смесью

В настоящем проекте предусмотрены следующие виды общего и комбинированного освещения: рабочее; аварийное.

Для помещений принята система общего равномерного освещения. Электроосвещение помещений выполнено: светильниками потолочного, настенного исполнения.

Нормируемая освещенность принята в соответствии со СНиП 23-05-95, СанПиН 2.4.4.1251-03 и СПЗ1-110-2003.

Применяемые в электроустановках оборудование, материалы, кабельные изделия и щитовая продукция должны соответствовать требованиям ГОСТ и иметь сертификаты соответствия пожарной безопасности согласно установленному перечню.

В целях безопасной работы электроустановки в данном проекте предусмотрены следующие примеры защиты и косвенного прикосновения: система заземления TN-C-S. Заземление частей электрооборудования должно быть выполнено в соответствии с требованиями глав 1.7.7.1 ПУЭ, СНиП 3.05.06-85 и ГОСТ Р 50571.5.54-2011.

Безопасность при производстве монтажных работ должна быть обеспечена в соответствии с ГОСТ 12.0.004, ГОСТ 12.3.003, ГОСТ 12.3.032, ПУЭ, СНиП-3-4, правилами пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ ППБ-05-86 и эксплуатационной документацией на электрооборудование.

Часть 5. Отопление и вентиляция.

Визуальное обследование специалистами ООО «Возрождение Петербурга» проводилось путём обхода и осмотра элементов системы, словесного описания их состояния, уточнения мест расположения трубопроводов и приборов.

Теплоноситель подаётся из отдельно стоящей котельной, представляет собой централизованную систему теплоснабжения. Котельная предназначена для теплоснабжения системы отопления и ГВС, располагается в отдельном здании. Котельная в отопительный период не обеспечивает бесперебойное, безопасное снабжение потребителей теплом при эксплуатации её без постоянного присутствия обслуживающего персонала. Система отопления здания однотрубная с верхним розливом. Подающая магистраль проходит по чердаку. К отопительным приборам теплоноситель поступает последовательно по вертикальным стоякам. Обратный магистральный трубопровод проложен по первому и цокольному этажу.

Стояки системы отопления выполнены из металлических труб. Соединение таких труб осуществляется при помощи сварки. На трубопроводах имеются следы коррозии. На подводящих к биметаллическому радиатору отопления с боковым подключением трубопроводах установлены шаровые краны. В качестве отопительных приборов используются чугунные радиаторы, которые имеют коррозию, на приборах отсутствуют терморегуляторы, воздухоотводчики. Имеющиеся чугунные приборы отопления работают неэффективно и не обеспечивает достаточный уровень нагрева помещения.

В результате обследования системы отопления были сделаны следующие выводы:

- определенные участки системы не отвечают требованиям действующих нормативно-технических документов;
- значительная коррозия металлических элементов системы отопления;
- не предусмотрено регулирование теплоотдачи отопительных приборов;
- следы ремонта трубопроводов (замена отдельных участков) системы отопления;
- капельные течи в местах присоединения отопительных приборов к трубопроводам;
- имеются недействующие и неиспользуемые участки трубопроводов;
- использование защитных гильз при прохождении трубопроводами через строительные конструкции здания применяется не повсеместно;
- повреждение или разрушение элементов крепежа трубопровода;
- физический и моральный износ трубопроводов системы отопления;
- физический и моральный износ отопительных приборов.

На основании выявленных при обследовании системы отопления недостатков определен процент износа системы, оцениваемый в 50% в соответствии с ВСН 53-86(р). Состояние систем – ограничено-работоспособное.

Проектом предлагаются следующие рекомендации:

Исходя из полученных результатов обследования требуется разработка проектной документации в части раздела отопления, в котором необходимо предусмотреть:

- частичную замену трубопроводов в системе отопления;

- замену отопительных приборов;
- прокладку трубопроводов через конструкции произвести с использованием защитных кожух-гильз;
- установку на приборах отопления термостатических клапанов для автоматического регулирования теплоотдачи

Часть 6. Проект организации реставрации.

Представленный проект организации реставрации выполнен на основании задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц) и задания КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).

Проект составлен для всего объема работ, и устанавливает оптимальную продолжительность строительных работ в целом и его очередей (СНиП 1.04.03-85*).

Проект разработан с учетом требований нормативных и инструктивных документов и государственных стандартов, утвержденных Госстроем РФ, Государственным Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства

В проекте представлены следующие разделы: основные сведения об объекте, границы проектирования, характеристика района по месту расположения объекта и условий строительства, краткая климатологическая справка; оценка развитости транспортной инфраструктуры, сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства; перечень мероприятий по привлечению для осуществления строительства квалифицированных специалистов.

Также разработаны положения по организации строительной площадки; обоснованию принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства сроков завершения строительства (его этапов).

Проект включает предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов.

В проекте предусмотрены меры по обеспечению пожарной безопасности и другие требования безопасности при выполнении ремонтно-реставрационных работ.

Принятые методы строительства не являются уникальными / особенными. Все работы выполняются стандартными методами ведения реставрационных работ.

Часть 7. Дефектная ведомость по видам работ.

Виды работ соответствуют принятым архитектурным и конструктивным решениям.

Часть 8. Технологические рекомендации по реставрации.

В данном разделе приводятся технологические рекомендации по реставрации материалов отделки фасадов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А.

Технологические рекомендации составлены ООО «Возрождение Петербурга» на основе натурного обследования материалов отделки объекта, а также лабораторного изучения состава и состояния конструктивных и отделочных материалов. Операции ведения реставрационных работ разработаны подобраны с учётом требования максимально возможного сохранения, не потерявших своих эксплуатационных характеристик оригинальных и реставрационных материалов отделки.

Технологические рекомендации составлены на основе традиционных методик реставрации строительных и отделочных материалов, с включением основных технологических этапов, разработанных специально для данного объекта. Перечень мероприятий и рекомендуемые составы, включенные в разработанные технологические рекомендации, четкое соблюдение и точное исполнение технологических операций, выполнение работ аттестованными специалистами в полном объеме, что позволит подготовить материалы отделки к долгосрочной эксплуатации. Представленные в том же рекомендуемые составы разработаны с учётом требований и возможности применения именно на исторических объектах.

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025) было установлено следующее:

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

2) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц); и задания КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).

- Задания выданы соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;

3) В состав проектной документации на основании предварительного исследования объекта культурного наследия, в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 № 90-01-39-ГП включен **Акт определения влияния** предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.

Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия:

Натурные изыскания на определение материалов и видов отделки.

Архитектурные решения:

Фасады:

1. Реставрация гранитного цоколя;
2. Реставрация штукатурной отделки фасадов;
3. Реставрация и восстановление деревянной обшивки фасадов;
4. Реставрация и восстановление металлического козырька;
5. Реставрация профилированных тяг;
6. Реставрация и восстановление металлического ограждения балкона;
7. Ремонт тумб ограждения;
8. Ремонт напольного покрытия балкона;
9. Реставрация и восстановление профилированных штукатурных наличников;

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

10. Реставрация и восстановление деревянных резных наличников;
11. Реставрация деревянных поясов;
12. Реставрация деревянных кобылок;
13. Реставрация оформления щипцов мансарды и башни: затяжек, бабок, подкосов с точеными элементами;
14. Реставрация пропильной резьбы;
15. Реставрация стилизованного фахверка;
16. Реставрация и восстановление деревянных дверных заполнений;
17. Ремонт крыльца и ступеней, установка поручня;
18. Реставрация и восстановление деревянных оконных заполнений (восстановление фацетных стекол оконных заполнений во внешних рамах окон 1-го этажа);
19. Замена металлических дверных заполнений;
20. Замена линейных покрытий и водосточных труб;

Интерьеры:

1. Реставрация каменной лестницы и площадок;
2. Ремонт штукатурной отделки стен;
3. Ремонт керамической плитки, плитки террацо;
4. Реставрация профилированных тяг;
5. Реставрация деревянного ограждения каменной лестницы;
6. Реставрация латунных ковродержателей;
7. Реставрация и восстановление витражного остекления оконных (двух) заполнений;
8. Реставрация падути потолка с профилированными тягами;
9. Реставрация латунного светильника;
10. Восстановление деревянных дверных заполнений;
11. Реставрация и восстановление деревянной обшивки помещения лестницы башни;
12. Реставрация и восстановление деревянной лестницы, поручня и площадок;
13. Реставрация и восстановление деревянных профилированных поясов, галтелей;
14. Реставрация и восстановление деревянных профилированных наличников и подоконных досок;
15. Замена металлических дверных заполнений;

Конструктивные решения:

1. Мероприятия по инъектированию трещин кирпичной кладки;
2. Замена существующих элементов конструкций башни с сохранением конфигурации, сечения и материала;

Приспособление для современного использования:

1. Устройство электроосвещения и электрооборудования в зоне реставрируемых помещений;
2. Замена отопительных приборов;
3. Устройство ограждения с поручнем на крыльце.

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.

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 проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 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.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

- 4) Проектная документация в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации соответствует Постановлению Правительства №87 от 16 февраля 2008 г (с изменениями на 15 июля 2021 г.) О составе разделов проектной документации и требованиях их содержанию. Общие документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона №73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 5) Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы;
- 6) Разработанные проектные решения по реставрации, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия - основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 5 5567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- 7) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.
- 8) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения, утвержденного Распоряжением КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- 9) 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;
- 10) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ;
- 11) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.
- 12) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 42.43,44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по ремонту, реставрации и приспособлению объекта культурного наследия и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025) (в составе в соответствии с п. 12 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Дата оформления заключения экспертизы.

Председатель экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Глинская Н.Б.

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано усиленной квалификационной подписью) Глинская Н.Б.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

Эксперт: Калинин В.А.

«01» декабря 2025 г. (подписано усиленной квалификационной подписью)

15. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертов и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-коммуникационной сети «Интернет»:

Приложение №1. Иконографические материалы.

Приложение №2. Материалы фотофиксации на момент проведения экспертизы.

Приложение №3. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц).

Копия Задания КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).

Приложение №4. Копия Выписки из ЕГРОКН МК РФ.

Приложение №5. Копия Приказа МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г.Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение №6. Копия Распоряжения КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

Приложение № 7. Копия Распоряжения КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

Приложение №8. Копия Распоряжения КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Копия Распоряжения КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19».

Копия Распоряжения КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19».

Приложение № 9. Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.

Приложение № 10. Копия технического паспорта от 07.04.1997 г.

Приложение № 11. Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 г.

Приложение №12. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.

Приложение №13. Лицензия МК РФ.

Приложение №14. Копии договоров ООО «Возрождение Петербурга» с экспертами № 1,2,3 от 11.11.2025г. Протоколы заседания экспертной комиссии.

Приложение №1
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Иконографические материалы

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Илл.1. Каменный остров под литерой D. Фрагмент «План Санкт-Петербурга в 1738 году». https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html?ysclid=mf1bi7a6wj551557038.

Илл. 2. 1798 г., «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». План 1-й Адмиралтейской части 1-го квартала. 1798 г. ЦГИА СПб (Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 11).

Илл. 3. 1814 г. Арх. Г.П. Пильников. Фрагмент плана Каменного острова.

Илл. 4. План наводнения Санкт-Петербурга 7 ноября 1824 года.

Илл. 5. Каменный остров. Фрагмент «Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта». 1828 г. Раскрашенный экземпляр плана.

Илл. 6. Каменный остров под литерой С. Фрагмент «План Санкт-Петербурга в 1840 году» Составленный и гравированный, по историческим сведениям, находящимся в Военно-Топографическом депо. https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html?ysclid=mf1bi7a6wj551557038

Илл. 7. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.345.

Илл. 8. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.347.

Илл. 9. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.348.

Илл. 10. Фрагмент. «План Петербургской части города С.Петербурга с показанием вновь предполагаемого урегулирования улиц». Высочайше утверждено 16 марта 1861 года.

Илл. 11. Фрагмент «Фарус-План» 1912 г. Изд. Тов. М.О. Вольфъ, СПб. Москва.

Илл. 12. План из путеводителя по СПб Суворина 1913 г. Обозначена Каменная улица.

Илл. 13. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Парк «Тихий отдых», утвержденный КГИОП 01.03.2010 г.

Илл. 14. Панорама «Парк Тихий отдых». Каменный остров. <https://www.citywalls.ru/photo511675.html>

Илл. 15. Архив ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8919. Л. 1.

Илл. 16. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804

Илл. 17. Фрагмент. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804

Илл. 18. Фрагмент. Изъяснение знаков. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804

- Илл. 19. Каменная улица. Карта Ленинграда. Петроградский район. 1925 г.
https://retromap.ru/14192561_59.977209,30.291559
- Илл. 20. Адресный справочник весь СПб на 1901 г., О.ІІІ, с.299.
- Илл. 21. Адресный справочник весь СПб на 1901 г., О.ІV, стб.133.
- Илл. 22-а. Фрагмент плана. План Каменного острова Новодеревенского участка. 1911 г. ЦГИА СПб Ф. 2188 Оп. 1 Д. 90 Л. 0009. Буквой Ф обозначена средняя аллея. План согласован 11 декабря 1911 года.
- Илл. 22. Архив ЦГИА СПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 8919 Л. 5. План участка дворцового парка на Каменном острове, отданный в долгосрочную аренду графу Александру Николаевичу Граббе. Набережная Малой Невы под №7. План двора с натуры 10 июня 1913 г.
- Илл. 23. План Ленинграда с местностями, залитыми водой во время наводнения 23.09.1924 г.
- Илл. 24. Архив ПИБ. 1930 г. Генеральный план участка.
- Илл. 25. Проект дома Кугушевой. Арх. Прейс. 1895 г. Витязева В.А. Каменный остров. – Л.: Лениздат, 1991. С.227.
- Илл. 26. На Каменном острове. 1900–1910 гг. Видна дача М.К. Кугушевой. Источник: <https://pastvu.com/p/232652>
- Илл. 27. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 9-б. План участка №15. Цветной чертеж.
- Илл. 28. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 10. Проект дачи по системе С.Е. Щербакова на Каменном острове на участке №15, заарендованном Княгиней Марией Карловной Кугушевой. Утвержден 17 Июня 1898 г. Рисунок.
- Илл. 29. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 19. План участка Дворцового парка, в СПб, на Каменном острове, под №15, сданном в аренду Княгине М.К. Кугушевой. 18.07. 98 г. Цветной чертеж.
- Илл. 30. РГИА Ф. 556 Оп.1. Д. 481. Л. 20-23Б. План 1 этажа – цветной чертеж. План 2 этажа. – цветной чертеж. Фасад по линии ПР дома А. Разрез по линии ВГ
- Илл. 31. РГИА Ф. 556 Оп.1. Д. 481. Л. 24-26Б. План служб. Фасад по линии ДЕЖЗ. Фасад по линии АБВГ
- Илл. 32. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 26Б-30. Разрез по линии АБ. Разрез по линии ИК и НО. Фасад навозной, помойной и отхожего места. Фасад ледника.
- Илл. 33. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 32-32Б. Чертеж участка №15.
- Илл. 34. РГИА Ф. 556 Оп.1. Д. 481. Л. 39-42. План участка №15. Фасад дома под лит. А по линии а-б. Разрез дома А. по линии в- г.
- Илл. 35. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 60-61Б. Калька - план участка дворцового парка на Каменном острове, отданном в долгосрочную аренду – А. Н. Граббе. План двора с натуры – арх. С Гингер, апр. 1913 г. Калька. План 2 этажа и План 1 этажа. Калька Фасад и Разрез по АВ
- Илл. 36. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 62-63Б. Калька фасад Лит. С, разрез по СД. План сарая. Фасад лит В. Разрез по линии КЛ. План конюшни.
- Илл. 37. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 64. план участка 15 снят с натуры – в октябре 1897 г.
- Илл. 38. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 65 – 66. Калька фасад лит а и план дома. Калька Разрез по АВ.

Илл. 39. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 67 – 67Б. Калька Генеральный план земли, арендованной у Принцессы Елены Георгиевны Саксен-Альтенбургской на Каменном острове Купцом Адольфом Васильевичем Дуке.

Илл. 40. Архив ПИБ. 1930 г. План 1-го и 2-го этажей.

Илл. 28. 1974 г. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей 29.04.74 г. https://retromap.ru/14197450_59.976597,30.291838

Илл. 41. Укрупненно. Участок вокруг Особняка Кугушевой. 1974 г. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей 29.04.74 г. https://retromap.ru/14197450_59.976597,30.291838

Илл. 42. Фото 1960-е. Частный архив.

Илл. 43. Архив ЦГАНТД СПб. Ф. Р-398. Оп.3-6. Д. 261. Л.14(фр.1). План 1-го этажа здания до ремонта.

Илл. 44. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.14(фр.2). План 2-го этажа здания до ремонта.

Илл. 45. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.1). Проектные решения

Илл. 46. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.2). Проектные решения.

Илл. 47. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.4). Проектные решения.

Илл. 48. 1975 г. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.14(фр.3). План кровли.

Илл. 49. Бывший особняк Кугушевой. 1986 г. февраль. Автор: неизвестен. Источник: <https://pastvu.com/p/2021858>

Илл. 50. Бывший особняк Кугушевой. 1986 г. февраль. Автор: неизвестен. Источник: <https://pastvu.com/p/2021856>

Илл. 51. Дом княгини М.К. Кугушевой. 1987 г. октябрь. Автор: неизвестен. Источник: <https://pastvu.com/p/2228428>

Илл. 52. Бывшая дача княгини Кугушевой. 1987 г. Автор: Из семейного альбома Alexander Guskov. Источник: <https://pastvu.com/p/563502>

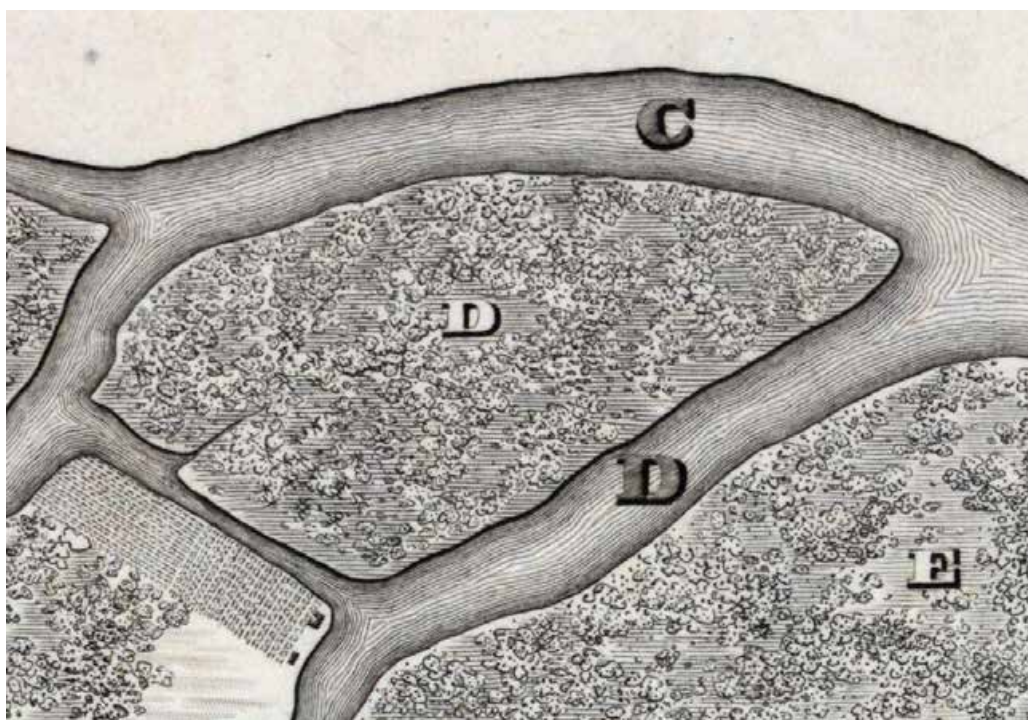
Илл. 53. Дом княгини М. К. Кугушевой. 1988 г. 28 мая. Источник: <https://pastvu.com/p/1939332>

Илл. 54. Художественная школа № 10. 1990–1992 гг. Детская художественная школа №10 им. Б. М. Кустодиева. Здание построено в 1895 году по проекту архитектора К.Г. Прейса (он был главным архитектором Каменного острова) в качестве дома княгини М.К. Кугушевой. Автор: Антон Балаж. Источник: <https://pastvu.com/p/1585317>

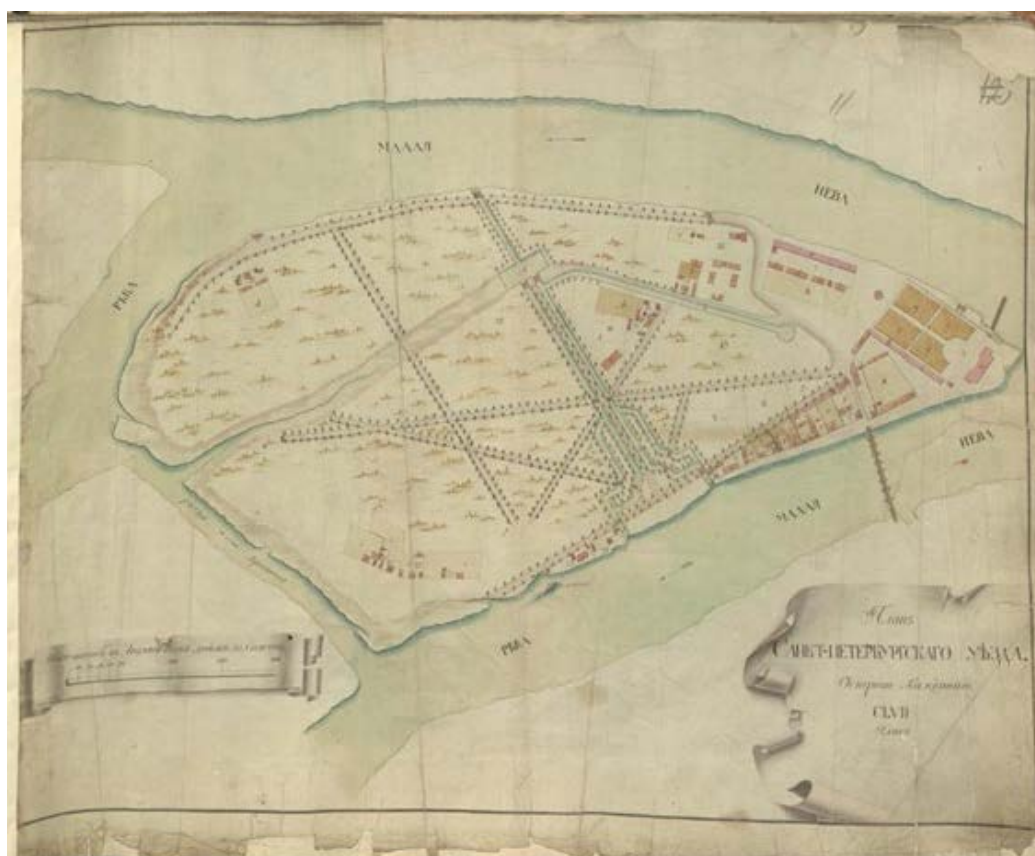
Илл. 55. Художественная школа № 10. 1990–1992 гг. Детская художественная школа №10 им. Б. М. Кустодиева. Автор: Антон Балаж. Источник: <https://pastvu.com/p/1587199>

Илл. 56. Дом княгини М.К. Кугушевой на Каменном острове. 1995 г. Источник: <https://pastvu.com/p/134370>

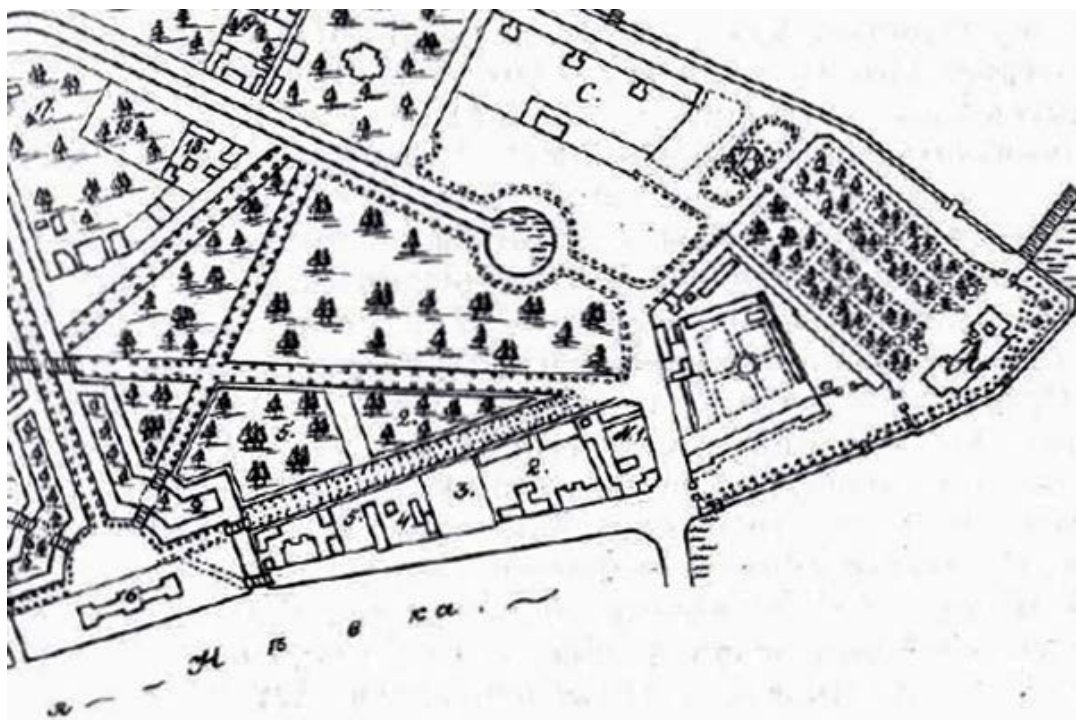
Илл. 57. Детская художественная школа № 10 Петроградского района (особняк М.К. Кугушевой). 1995–2000 гг. Источник: <https://pastvu.com/p/2248634>



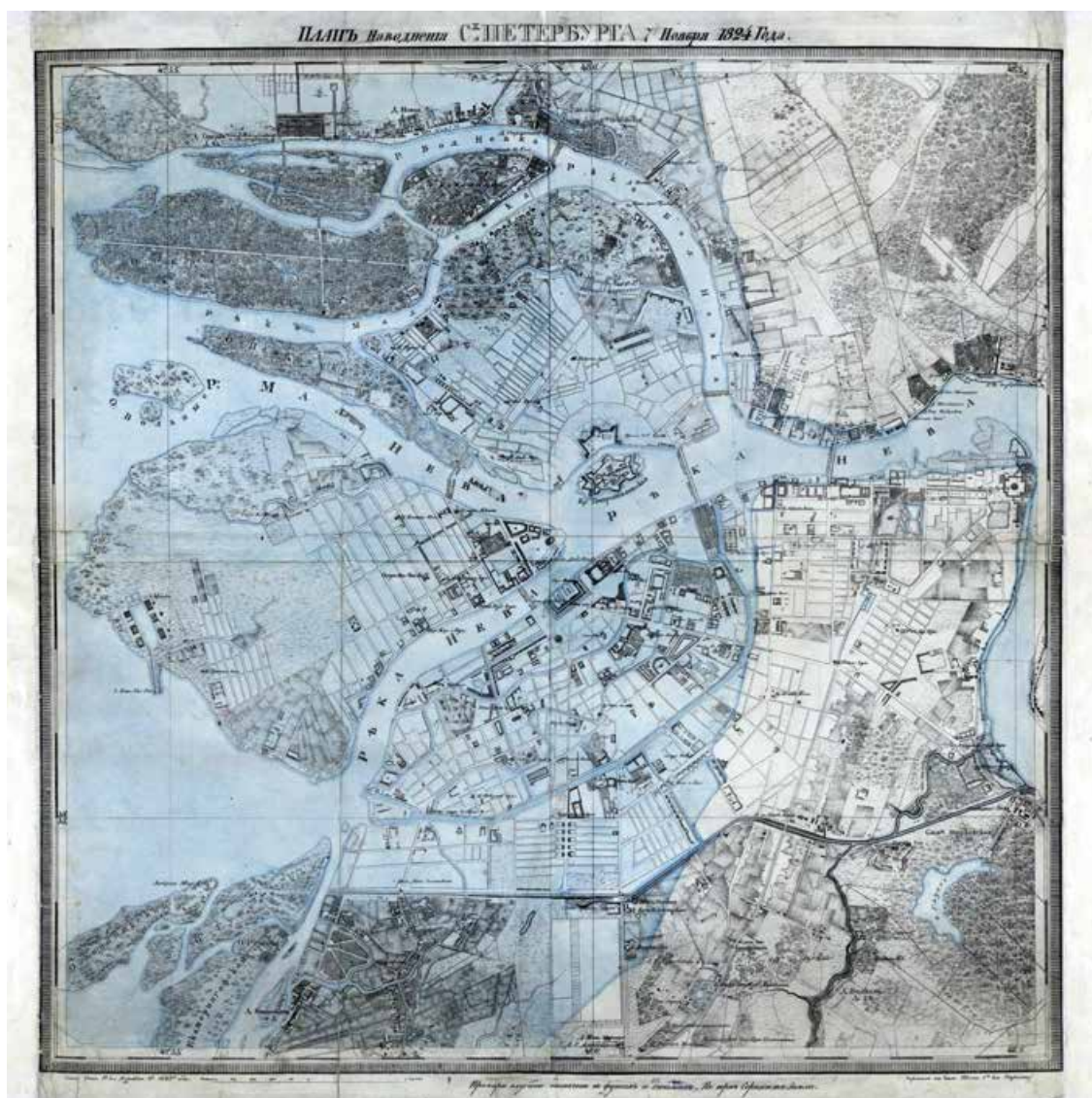
Илл. 1. Каменный остров под литерой D. Фрагмент «План Санкт-Петербурга в 1738 году».
https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html?ysclid=mflbi7a6wj551557038



Илл. 2. 1798 г., «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». План 1-й Адмиралтейской части 1-го квартала. 1798 г. ЦГИА СПб (Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 11).



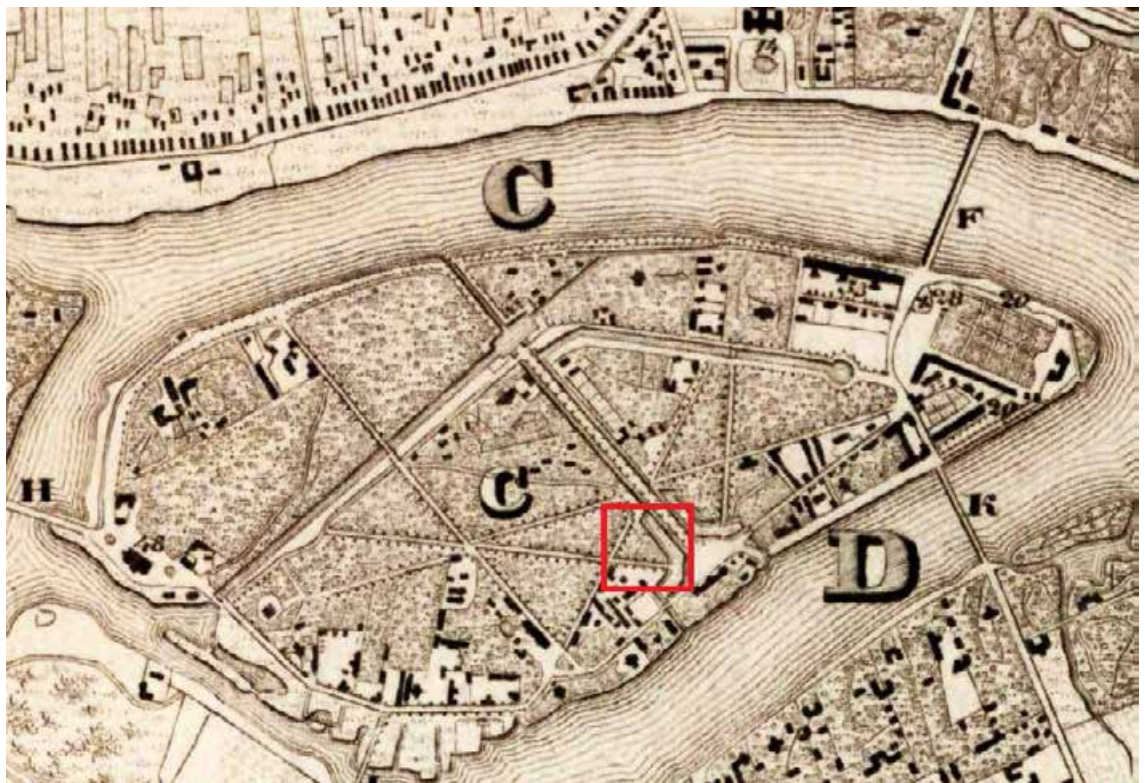
Илл. 3. 1814 г. Арх. Г.П. Пильников. Фрагмент плана Каменного острова.



Илл. 4. План наводнения Санкт-Петербурга 7 ноября 1824 года.

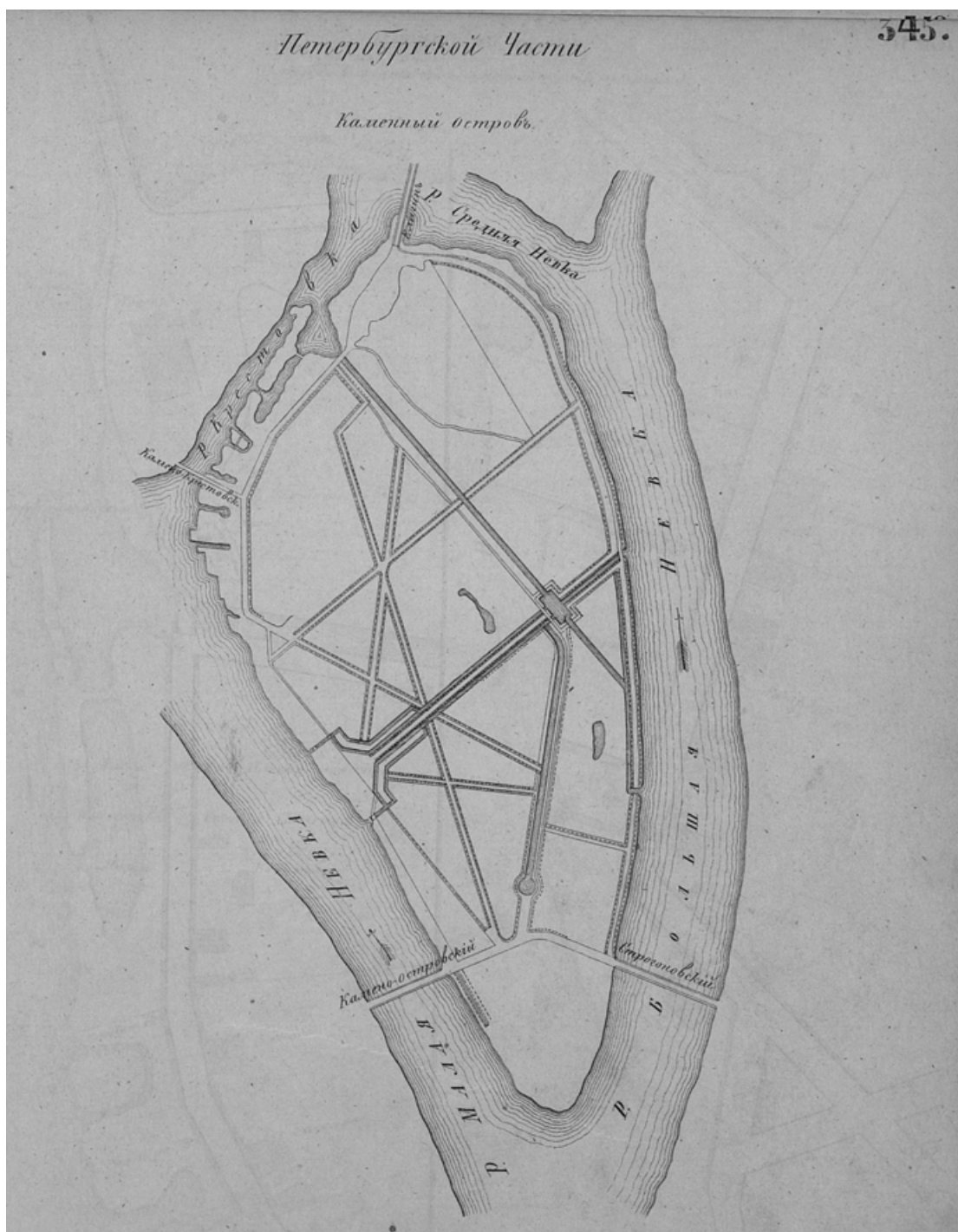


Илл. 5. Каменный остров. Фрагмент «Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф. Шуберта». 1828 г. Раскрашенный экземпляр плана.

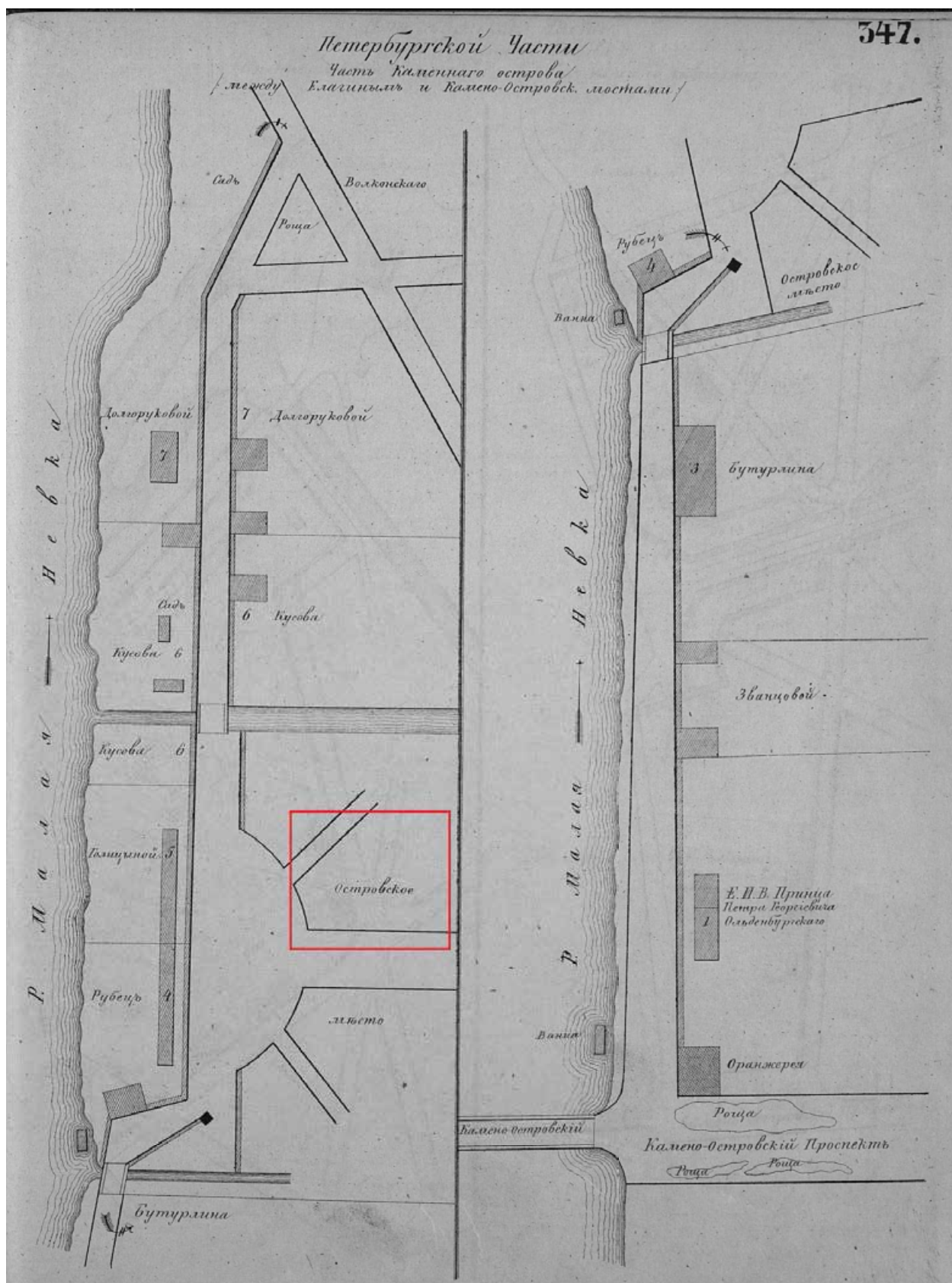


Илл. 6. Каменный остров под литерой С. Фрагмент «План Санкт-Петербурга в 1840 году» Составленный и гравированный, по историческим сведениям, находящимся в Военно-Топографическом депо.

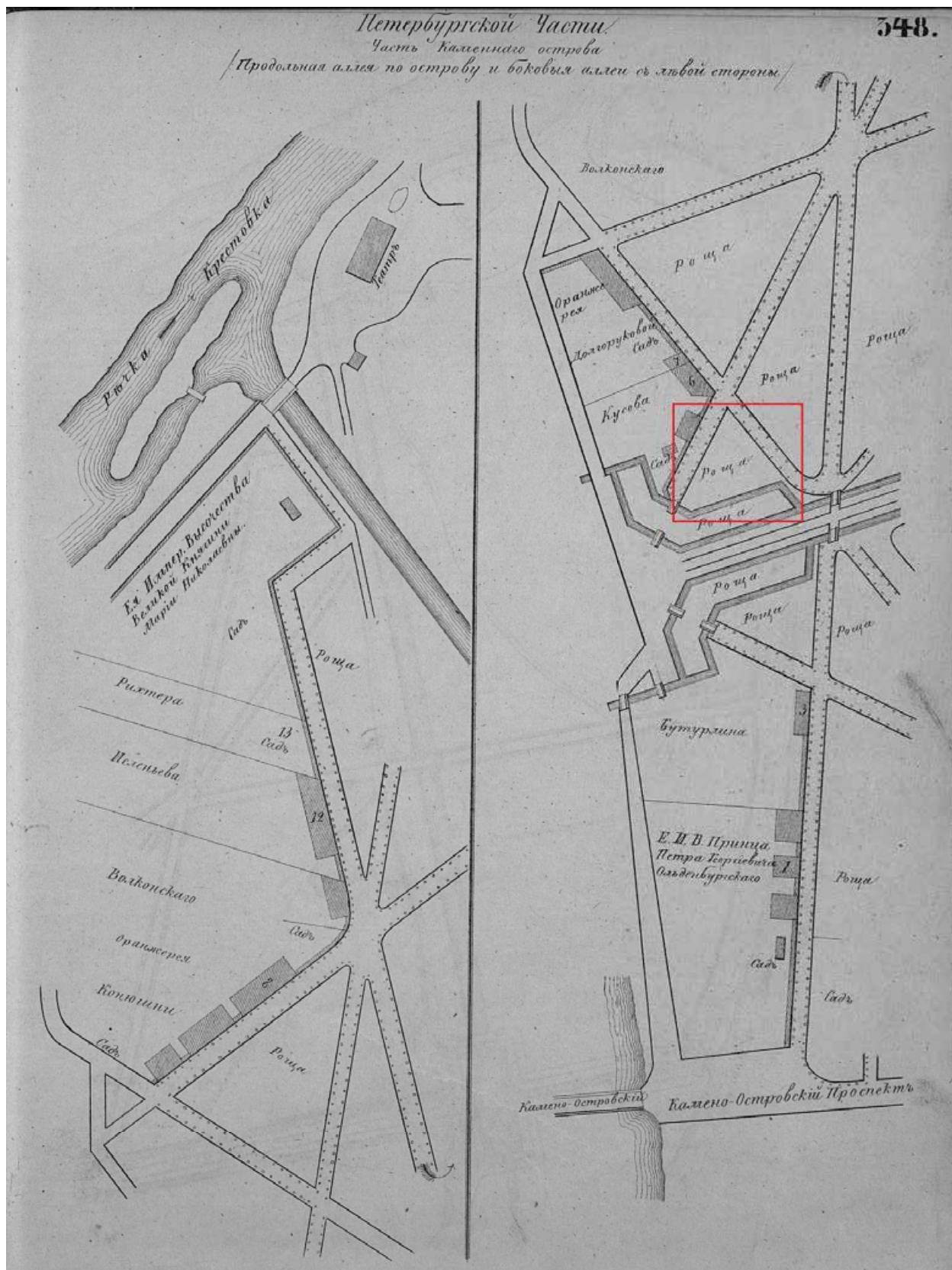
https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html?ysclid=mf1bi7a6wj551557038



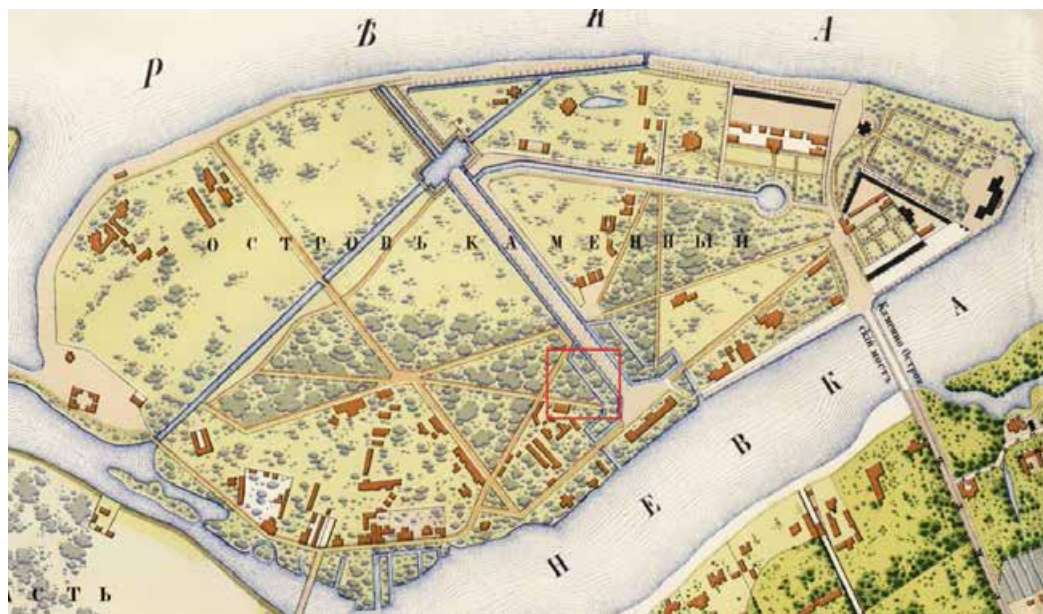
Илл. 7. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.345.



Илл. 8. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.347.



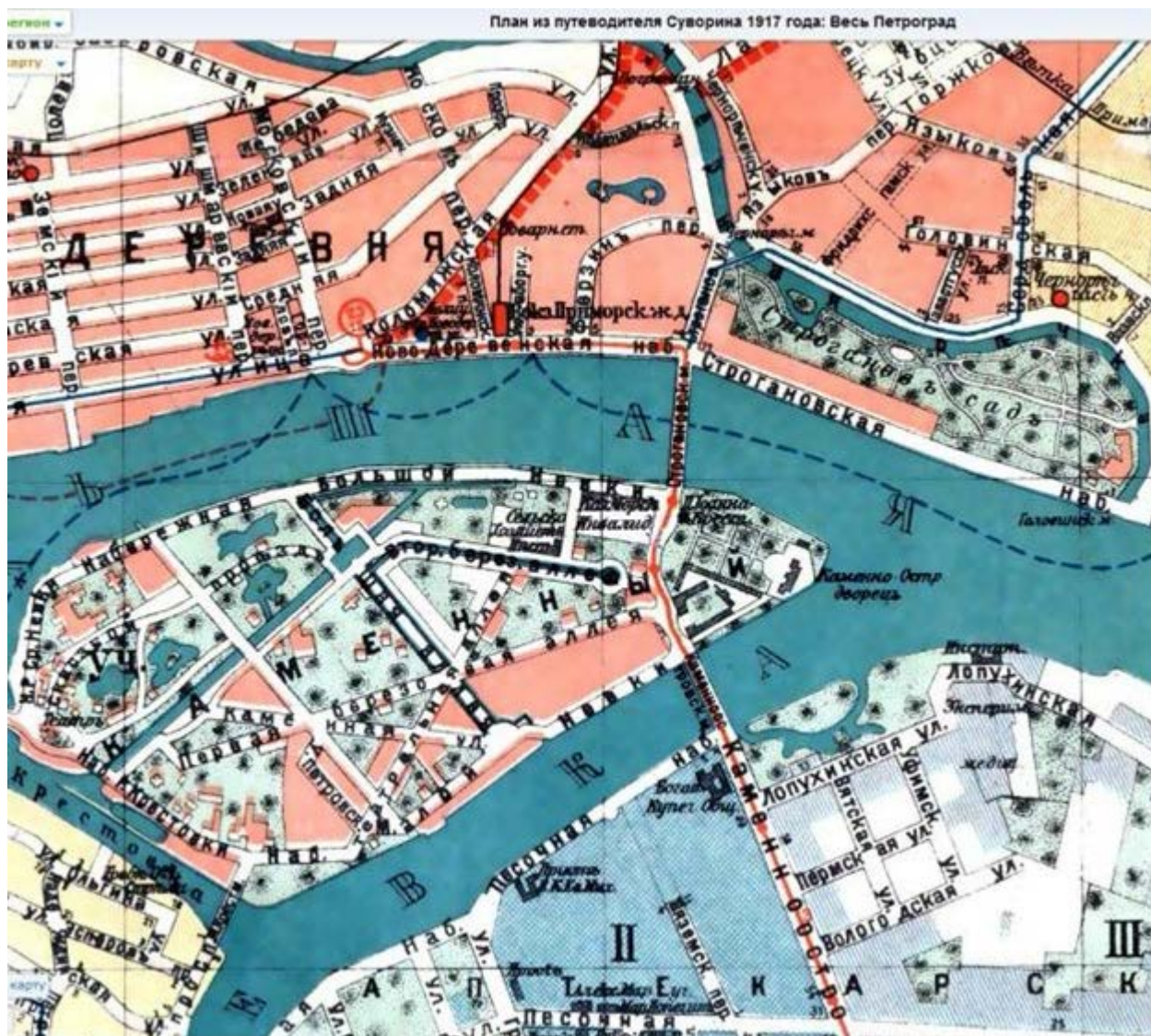
Илл. 9. Фрагмент плана Петербургской части. Каменный остров. По изданию: Атлас тринадцати частей С.Петербурга/ Сост. Цылов Н. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. М., 2003. С.348.



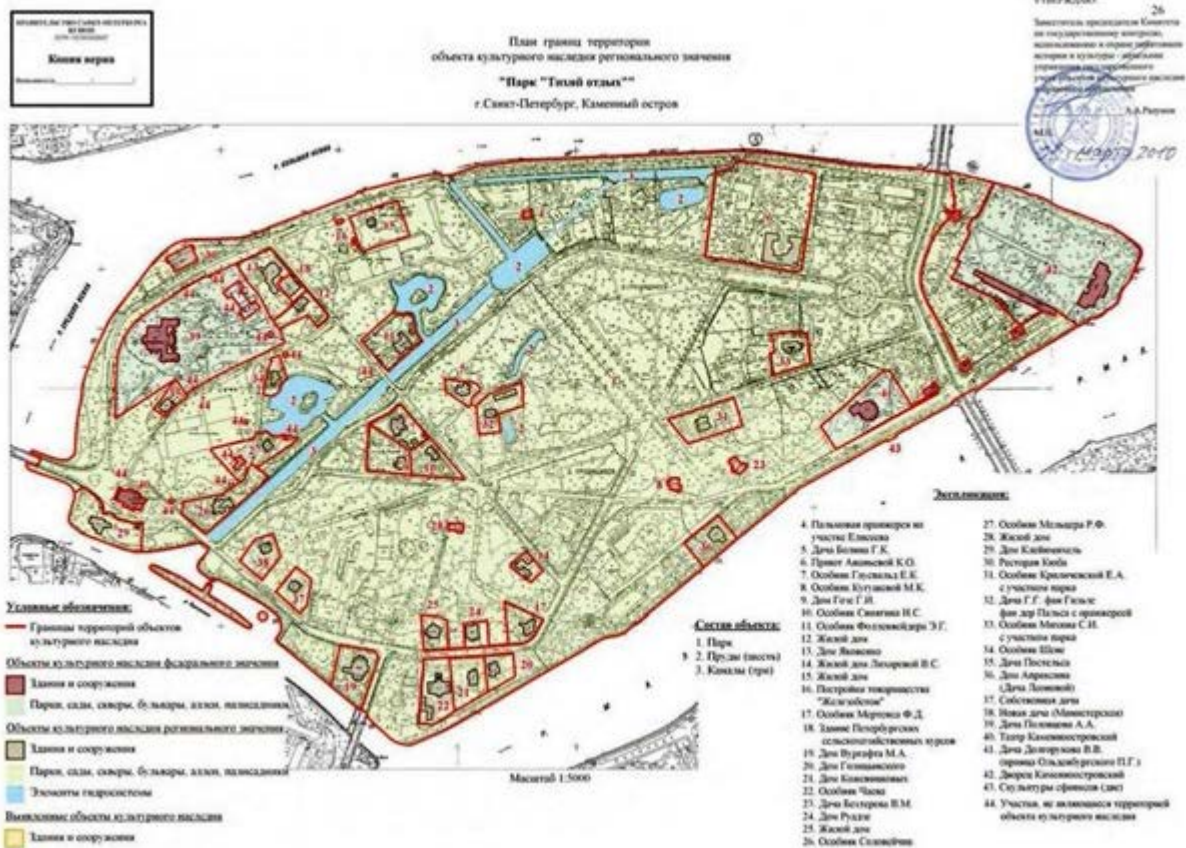
Илл. 10. Фрагмент. «План Петербургской части города С.Петербурга с показанием вновь предполагаемого урегулирования улиц». Высочайше утверждено 16 марта 1861 года.



Илл. 11. Фрагмент «Фарус-План» 1912 г. Изд. Тов. М.О. Вольф, СПб. Москва.



Илл. 12. План из путеводителя по СПб Суворина 1913 г. Обозначена Каменная улица.

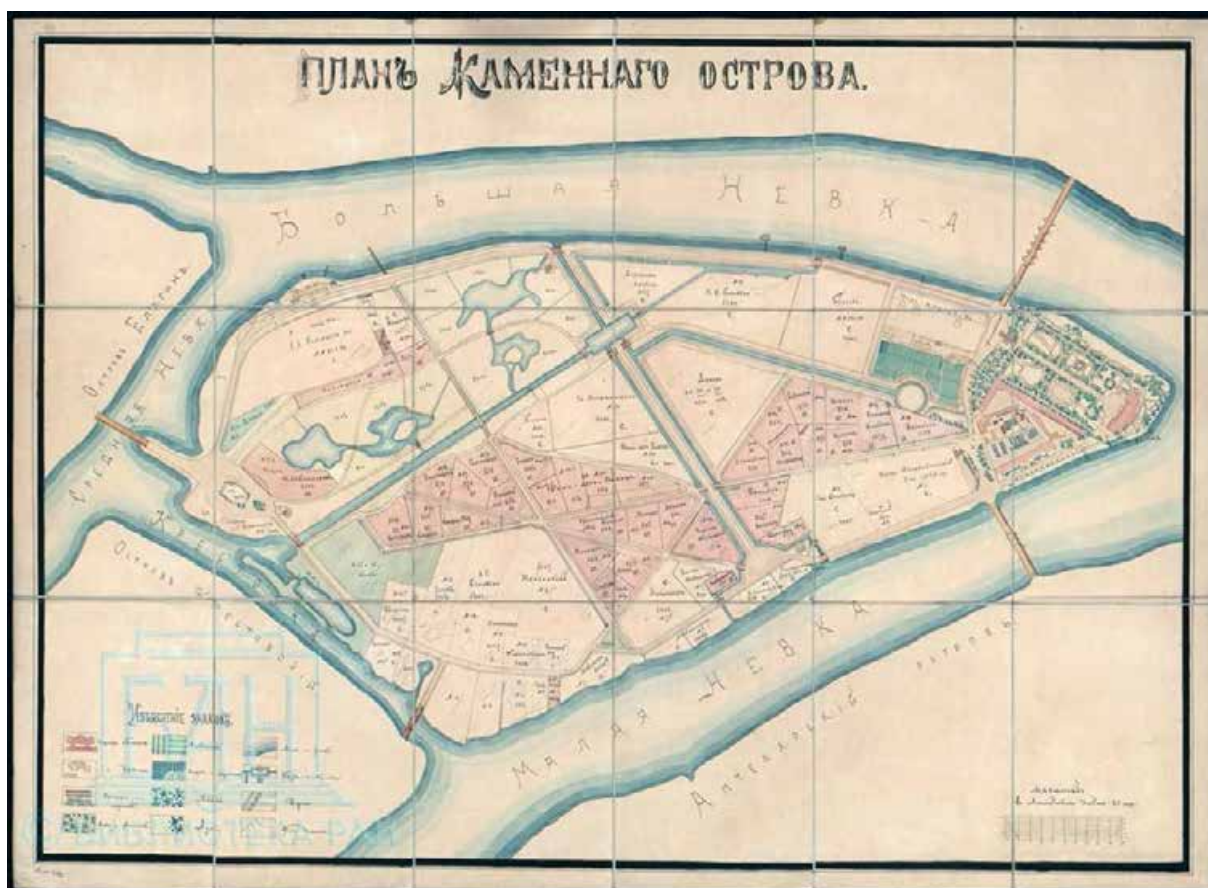


Илл. 13. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Парк «Тихий отдых», утвержденный КГИОП 01.03.2010 г.

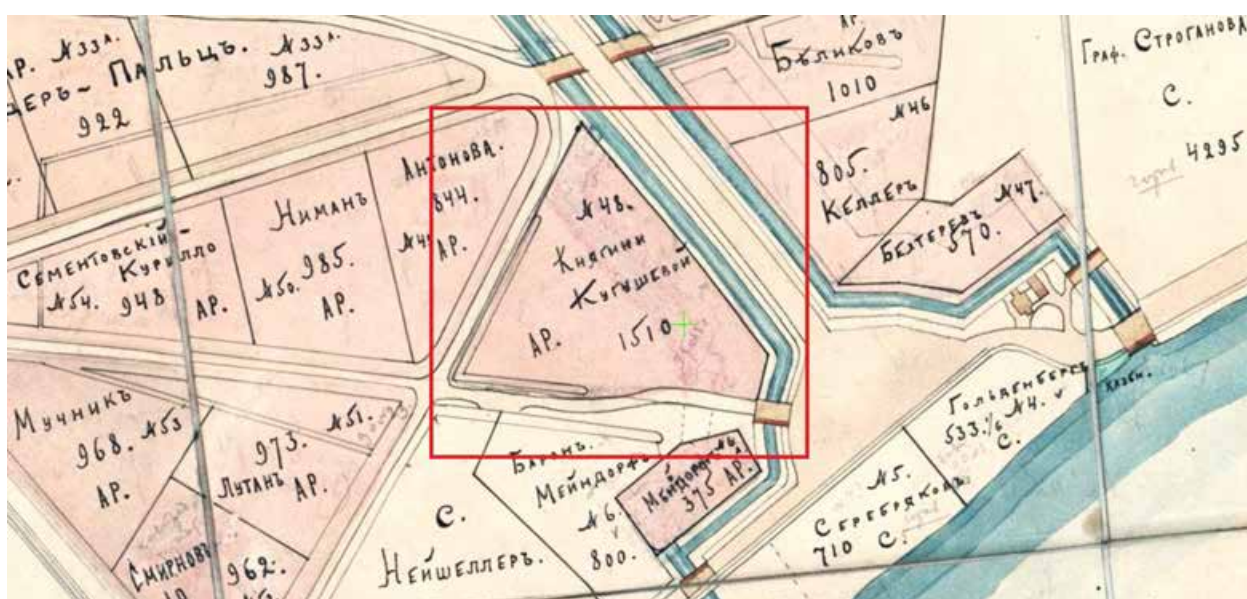


Илл. 14. Панорама «Парк Тихий отдых». Каменный остров.
<https://www.citywalls.ru/photo511675.html>

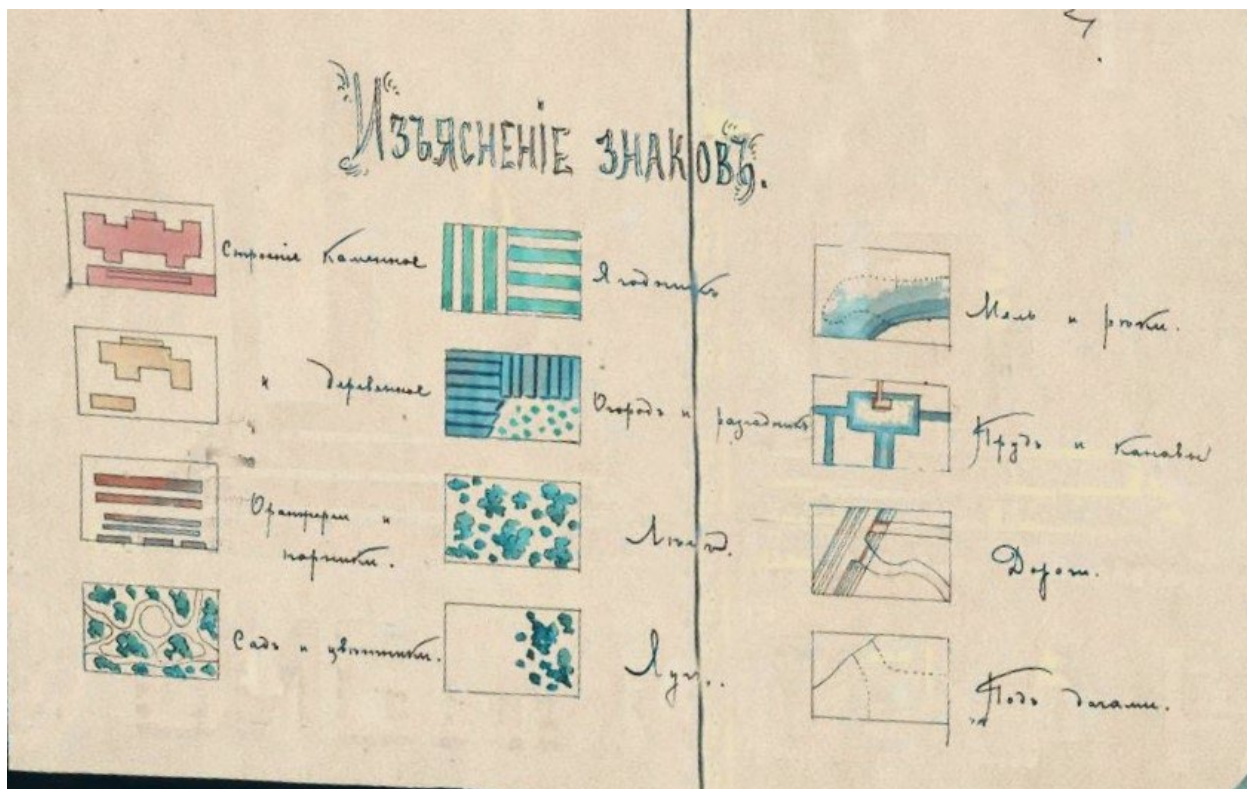
42



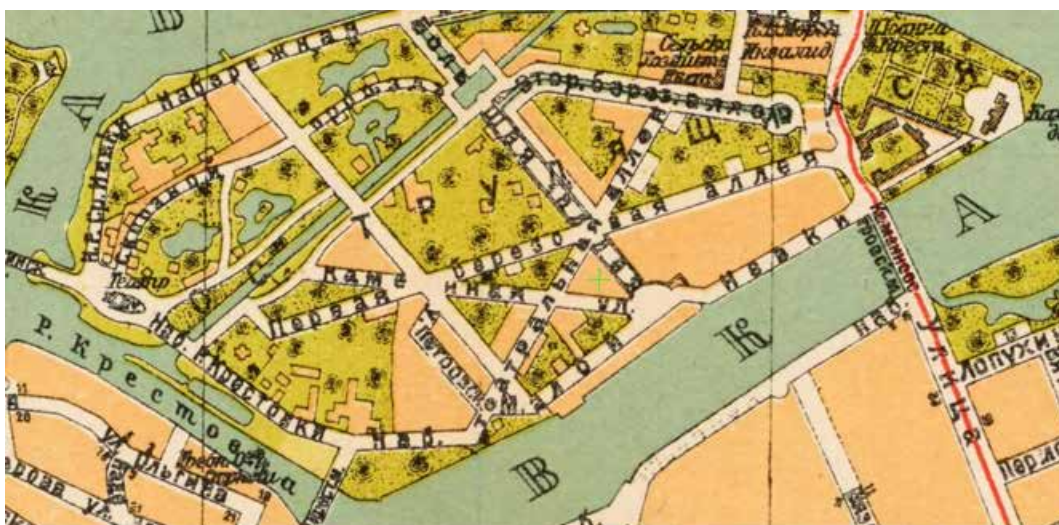
Илл. 16. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804



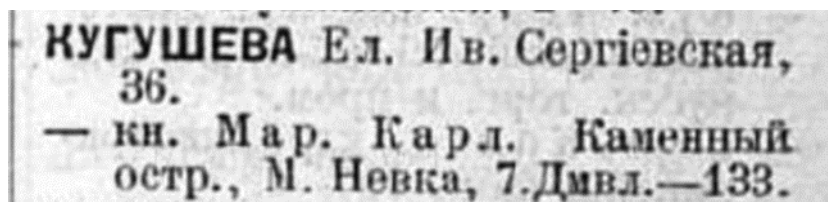
Илл. 17. Фрагмент. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804



Илл. 18. Фрагмент. Изъяснение знаков. План Каменного острова с изображением земельных участков разных владельцев. Конец XIX в. https://retromap.ru/131838_59.977171,30.292804



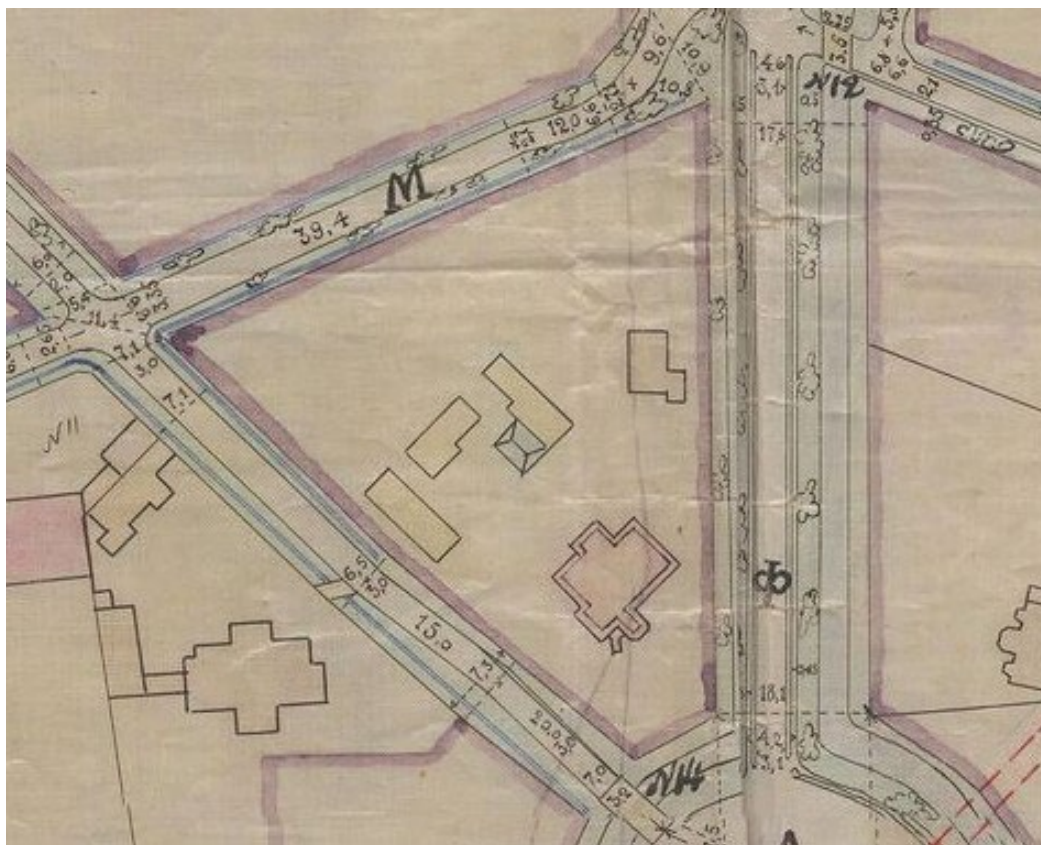
Илл. 19. Каменная улица. Карта Ленинграда. Петроградский район. 1925 г.
https://retromap.ru/14192561_59.977209,30.291559



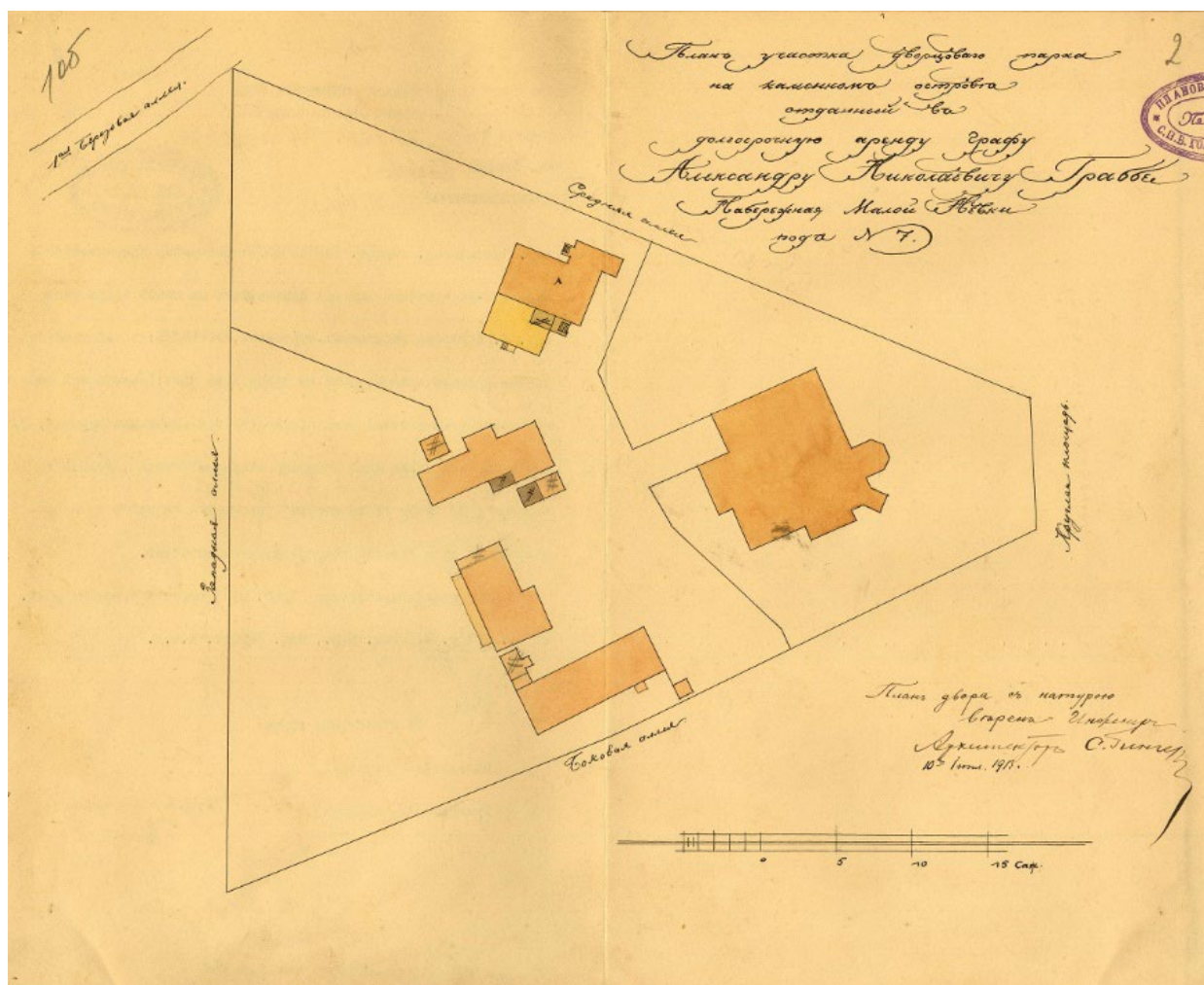
Илл. 20. Адресный справочник весь СПб на 1901 г., О.П., с.299.



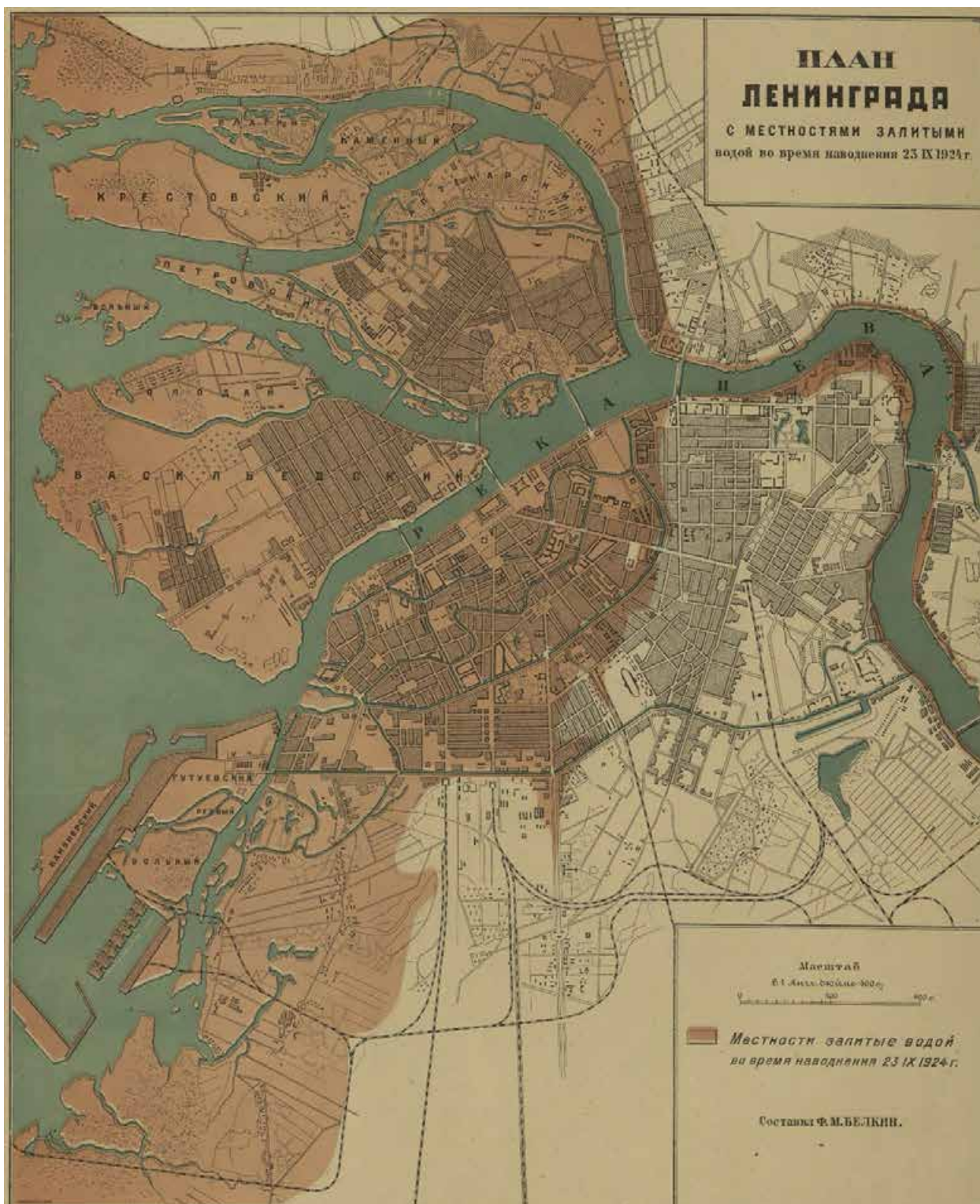
Илл. 21. Адресный справочник весь СПб на 1901 г., О.IV, стб.133.



Илл. 22-а. Фрагмент плана. План Каменного острова Новодеревенского участка. 1911 г. ЦГИА СПб Ф. 2188 Оп. 1 Д. 90 Л. 0009. Буквой Ф обозначена средняя аллея. План согласован 11 декабря 1911 года.



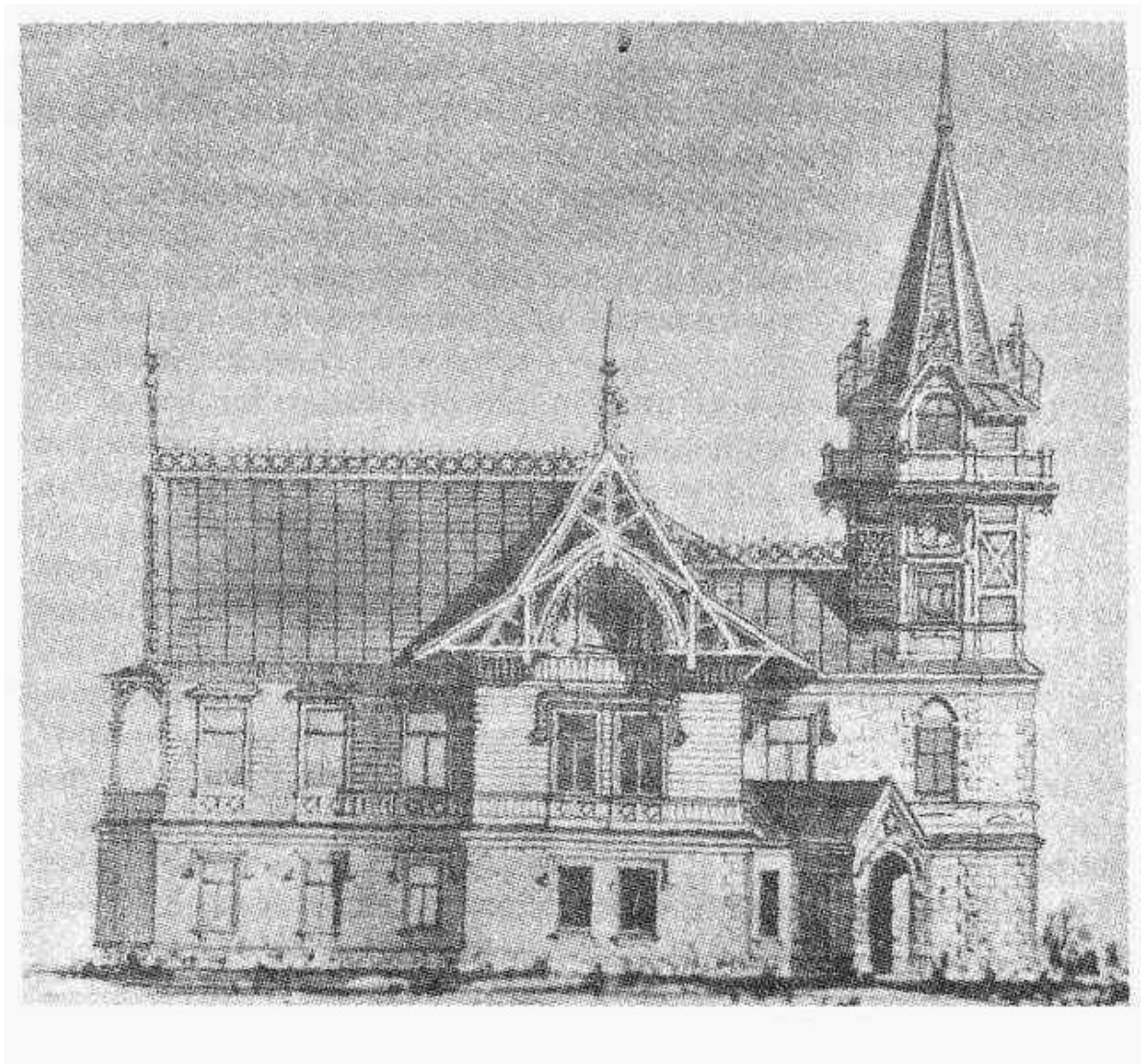
Илл. 22. Архив ЦГИАСПб. Ф. 513 Оп. 102 Д. 8919 Л. 5. План участка дворцового парка на Каменном острове отданный в долгосрочную аренду графу Александру Николаевичу Граббе. Набережная Малой Невы под №7. План двора с натуры 10 июня 1913 г.



Илл. 23. План Ленинграда с местностями залитыми водой во время наводнения 23.09.1924 г.



Илл. 24. Архив ПИБ. 1930 г. Генеральный план участка.



Илл. 25. Проект дома Кугушевой. Арх. Прейс. 1895 г. Витязева В.А. Каменный остров. – Л.: Лениздат, 1991. С.227.

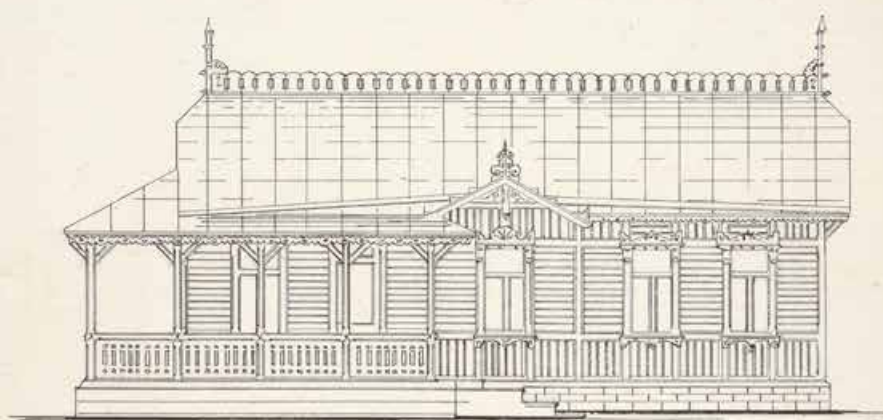
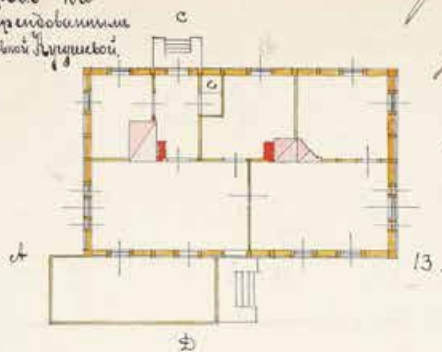


Илл. 26. На Каменном острове. 1900–1910 гг. Видна дача М.К. Кугушевой. Источник: <https://pastvu.com/p/232652>

Проект дачи
по системе С.Е. Щербакова
на Каменном острове на
участке №15, заарендованном
Княгиней Марией Карловной Кугушевой.

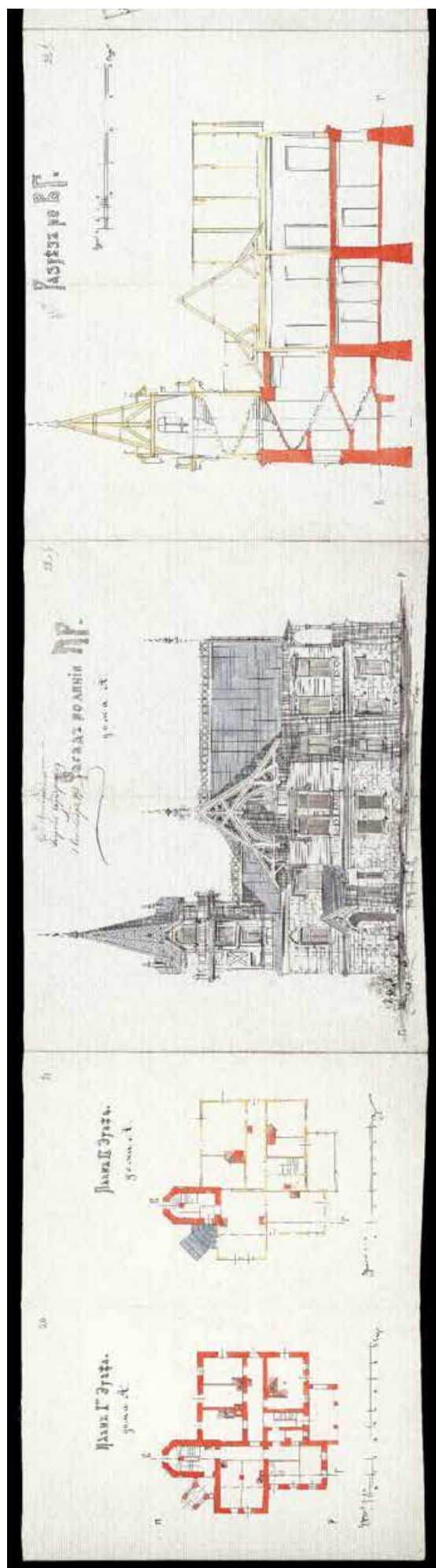
Утверждено
Государственным
Генеральным

17 Июня 1898

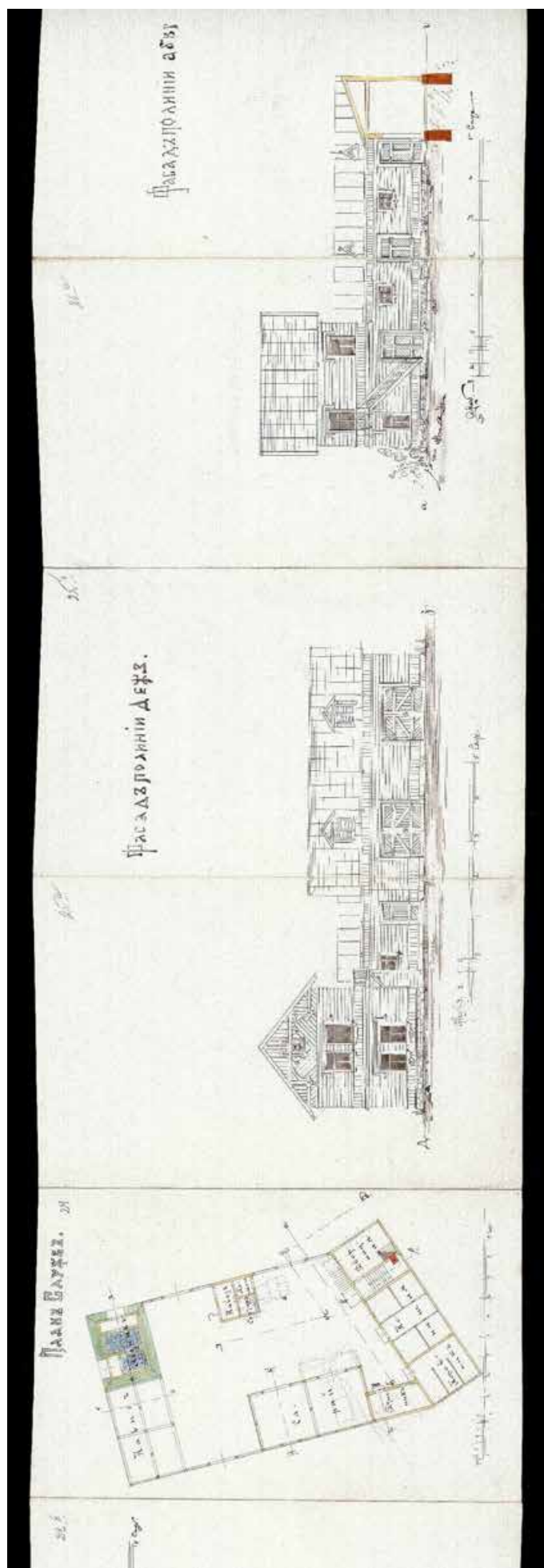


Всё выше описанное
проектировано и
оформлено по
проекту архитектора.
Особый развешивание по
к. сему прилагается.

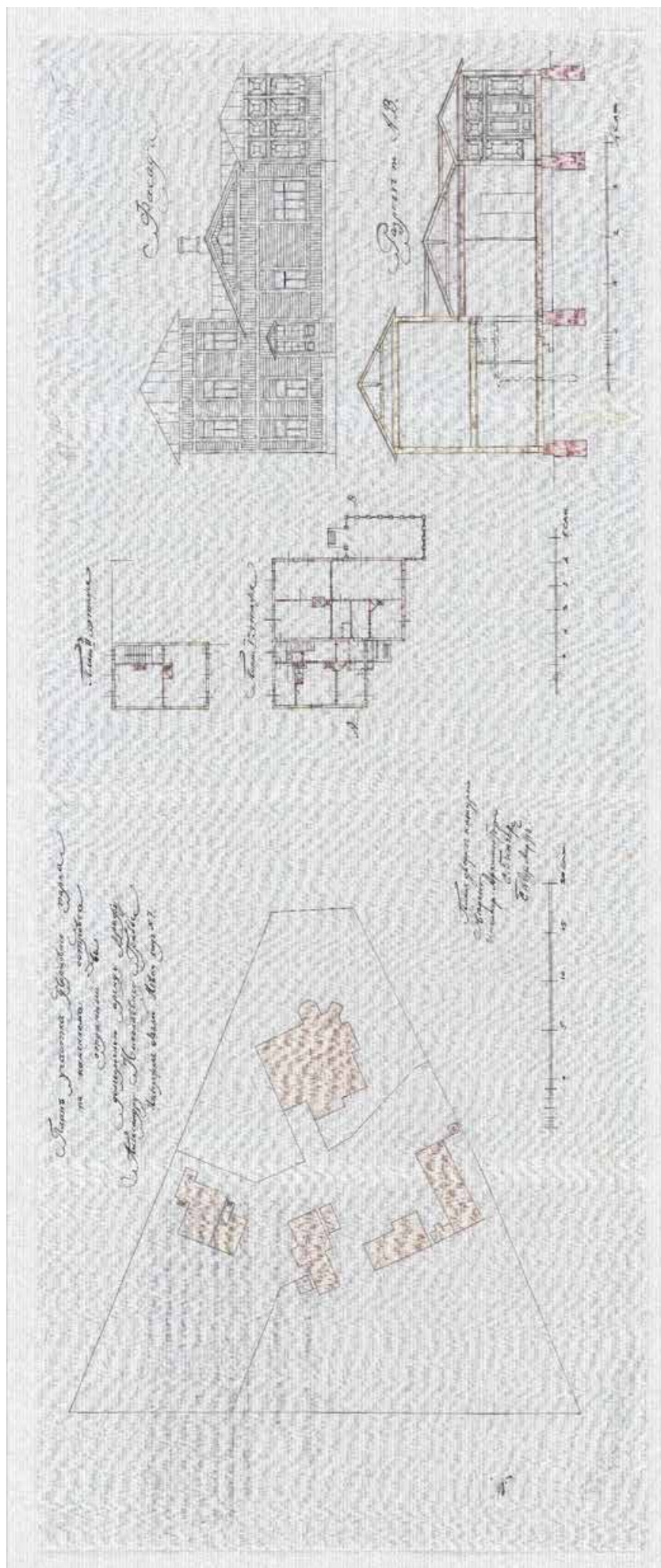
Илл. 28. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 10. Проект дачи по системе С.Е. Щербакова на Каменном острове на участке №15, заарендованном Княгиней Марией Карловной Кугушевой. Утвержден 17 Июня 1898 г. Рисунок.



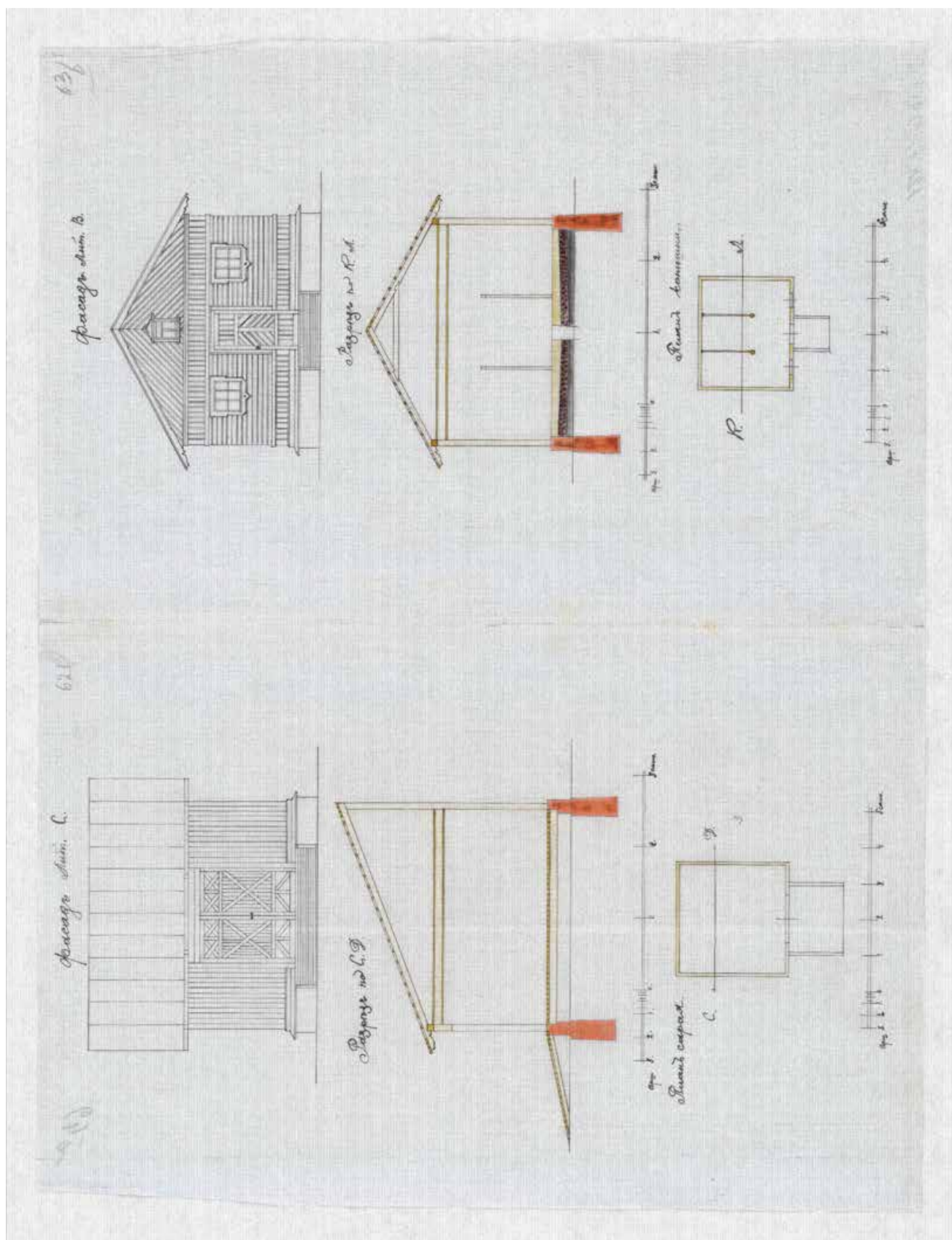
Илл. 30. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 20-23Б. План 1 этажа – цветной чертеж. План 2 этажа. – цветной чертеж. Фасад по линии ПР дома А. Разрез по линии ВГ



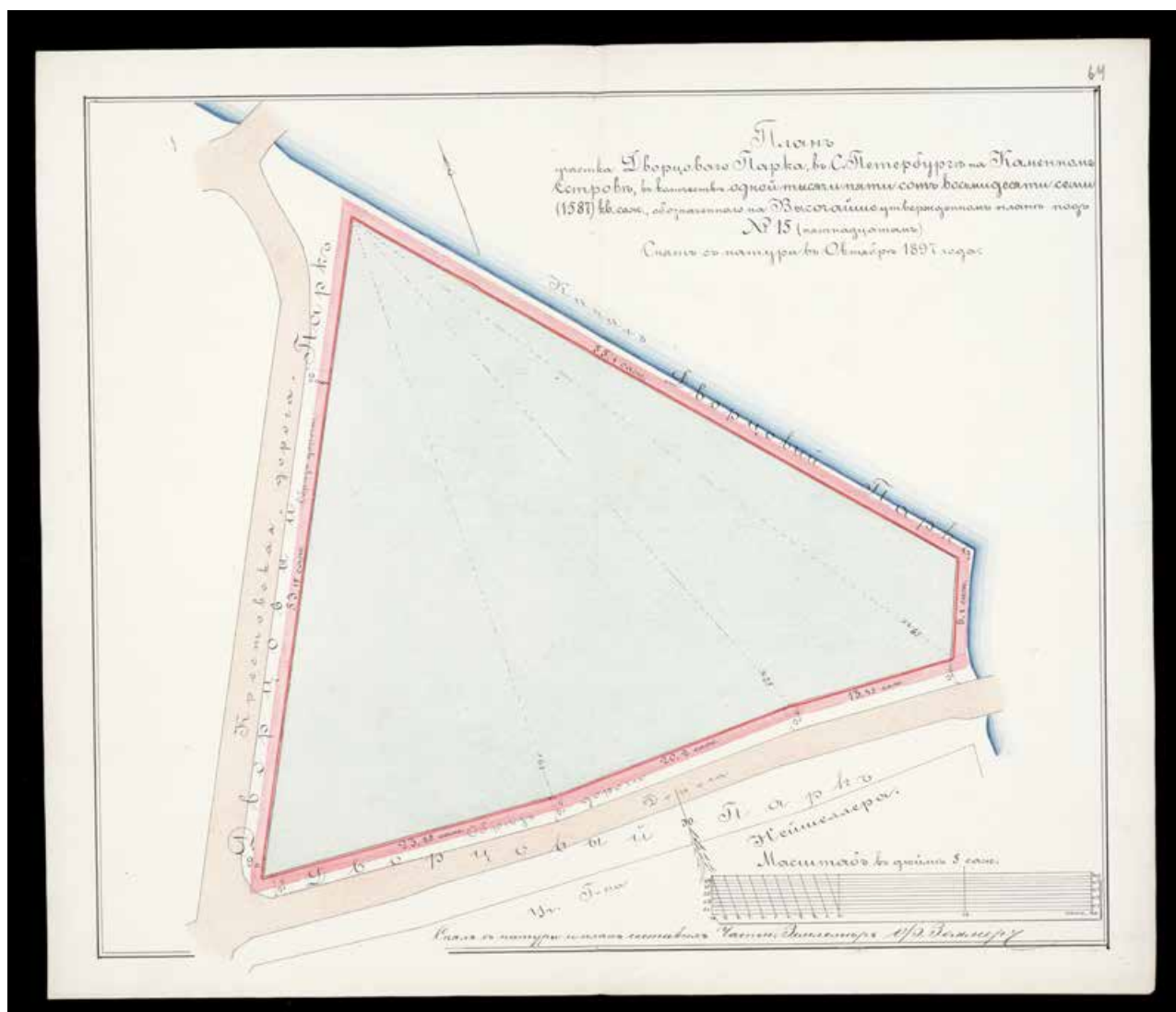
Илл. 31. РГИА Ф. 556 Оп.
1. Д. 481. Л. 24-26Б. План
служб. Фасад по линии
ДЕЖЗ. Фасад по линии
АБВГ



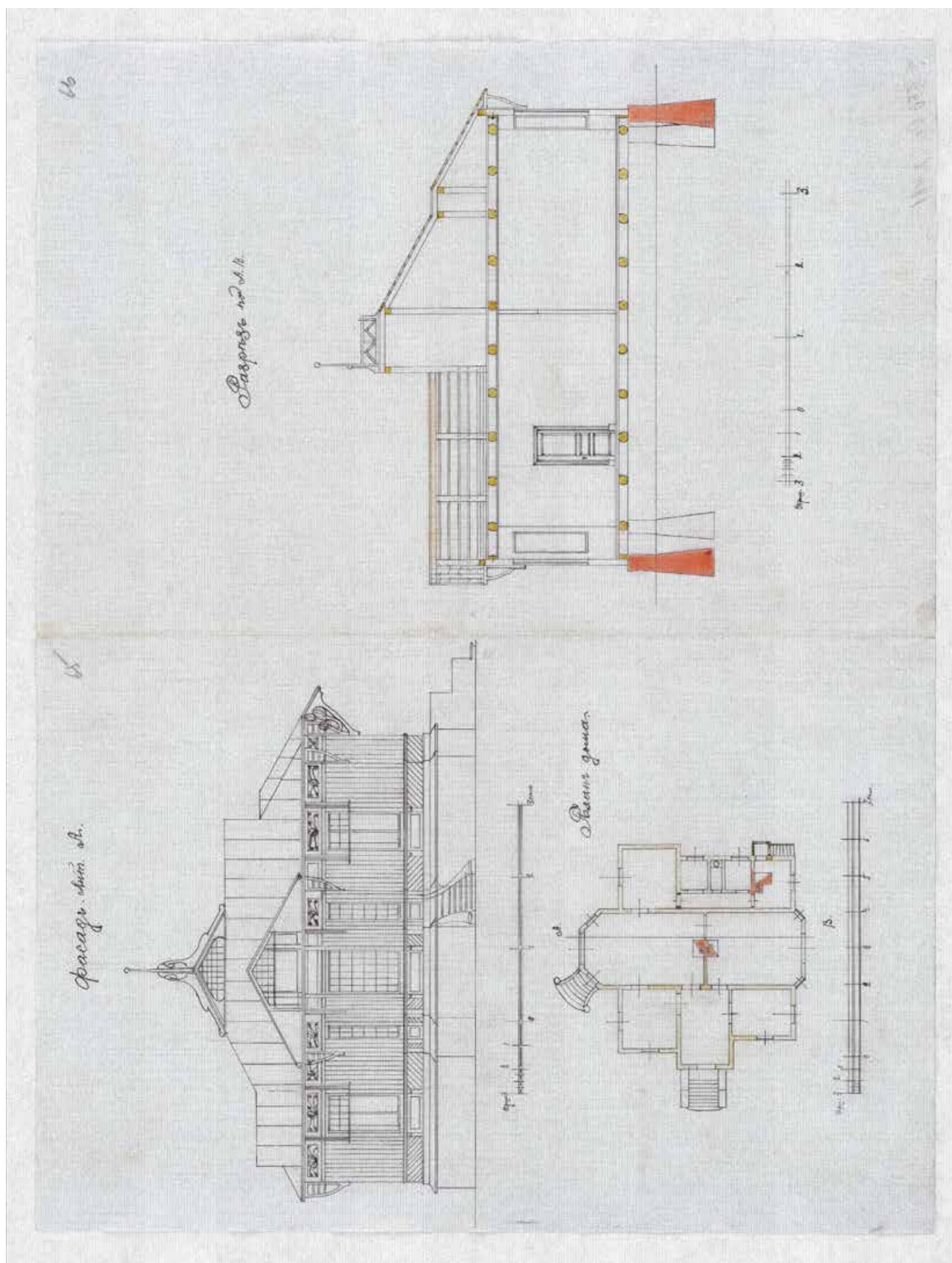
Илл. 35. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 60-61Б. Калька - план участка дворцового парка на Каменном острове, отданном в долгосрочную аренду – А. Н. Граббе. План двора с натуры – арх. С Гингер, апр. 1913 г. Калька. План 2 этажа и План 1 этажа. Калька Фасад и Разрез по АВ



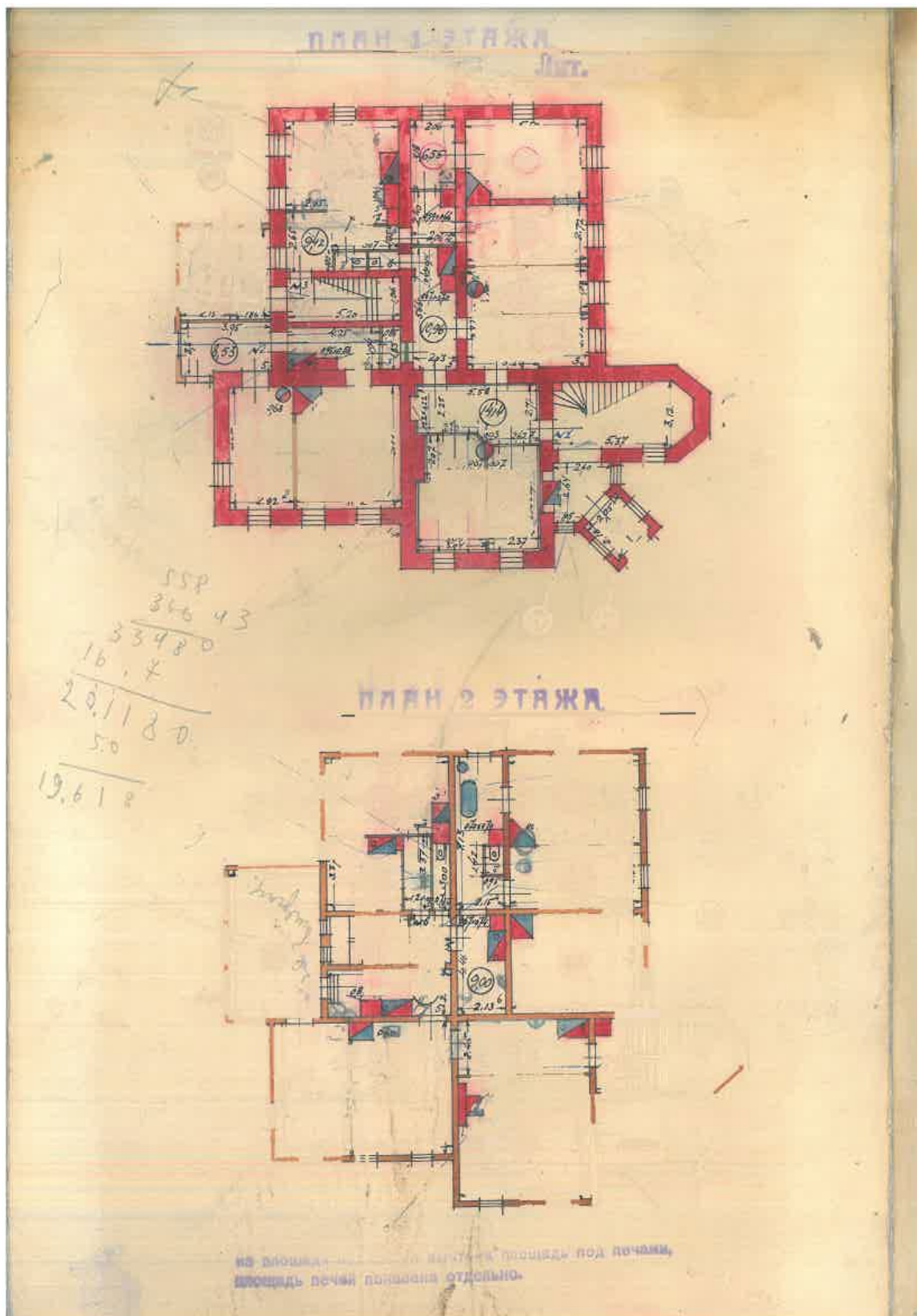
Илл. 36. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 62-63Б. Калька фасад Лит. С, разрез по СД. План сарая. Фасад лит В. Разрез по линии КЛ. План конюшни.



Илл. 37. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 64. план участка 15 снят с натуры – в октябре 1897 г.



Илл. 38. РГИА Ф. 556 Оп. 1. Д. 481. Л. 65 – 66. Калька фасад лит а и план дома. Калька Разрез по АВ.



Илл. 40. Архив ПИБ. 1930 г. План 1-го и 2-го этажей.



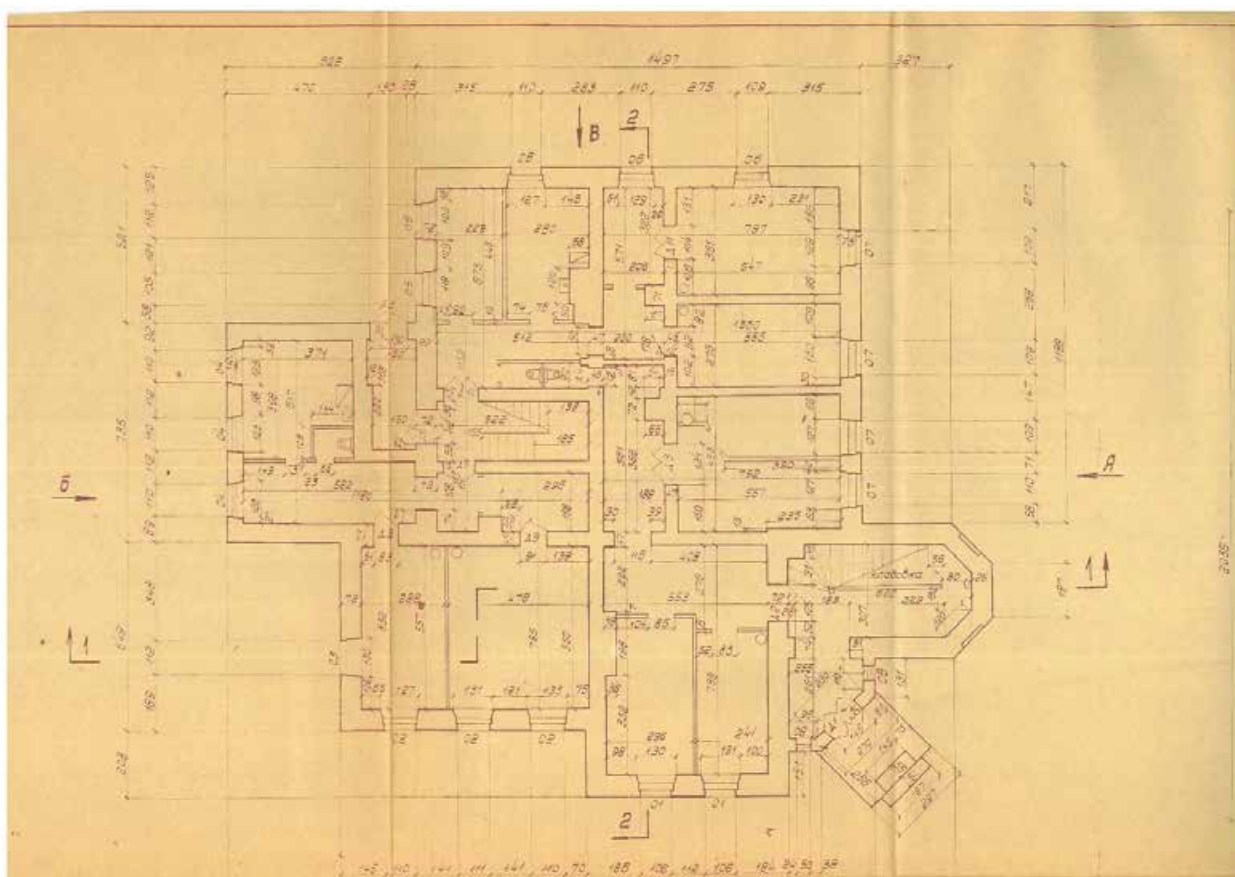
Илл. 28. 1974 г. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей 29.04.74 г.
https://retromap.ru/14197450_59.976597,30.291838



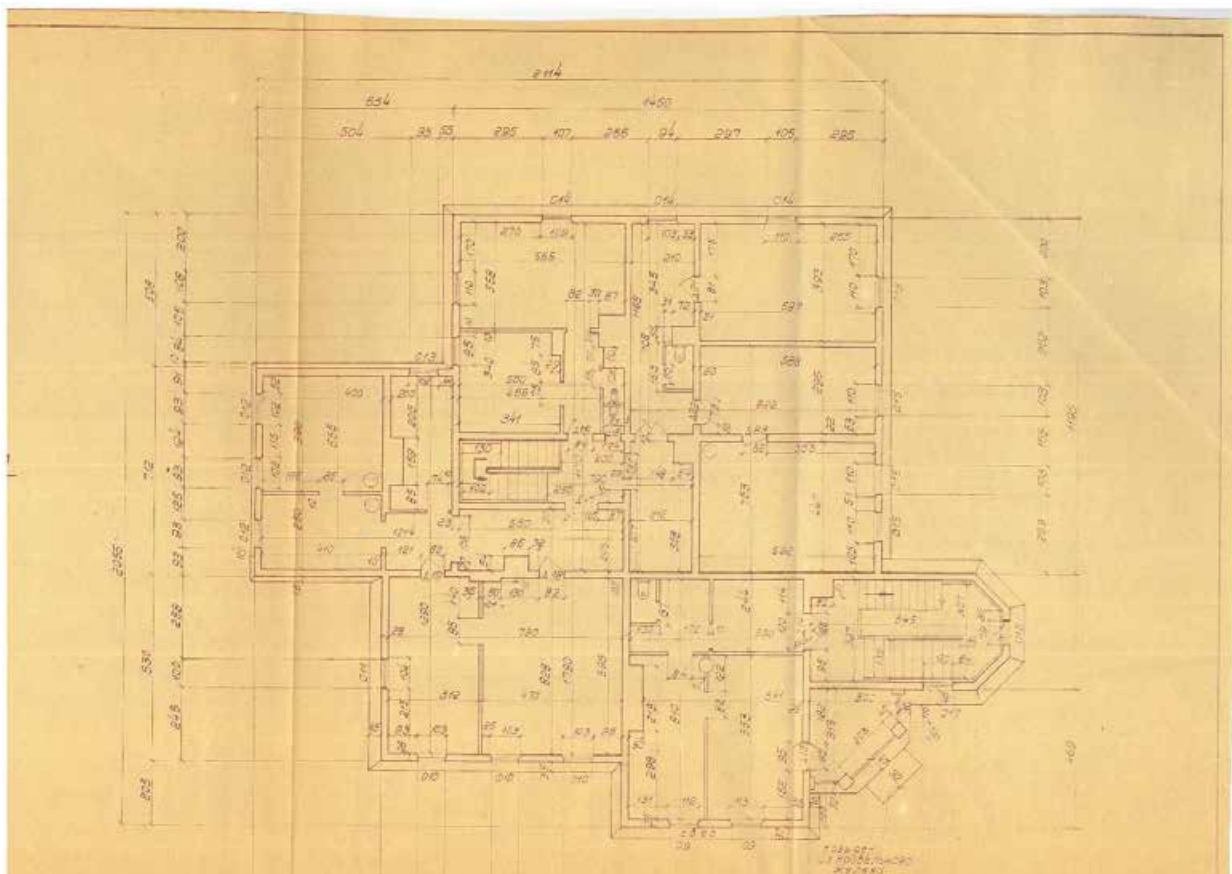
Илл. 41. Укрупненно. Участок вокруг Особняка Кугушевой. 1974 г. Спутниковый снимок Ленинграда и окрестностей 29.04.74 г. https://retromap.ru/14197450_59.976597,30.291838



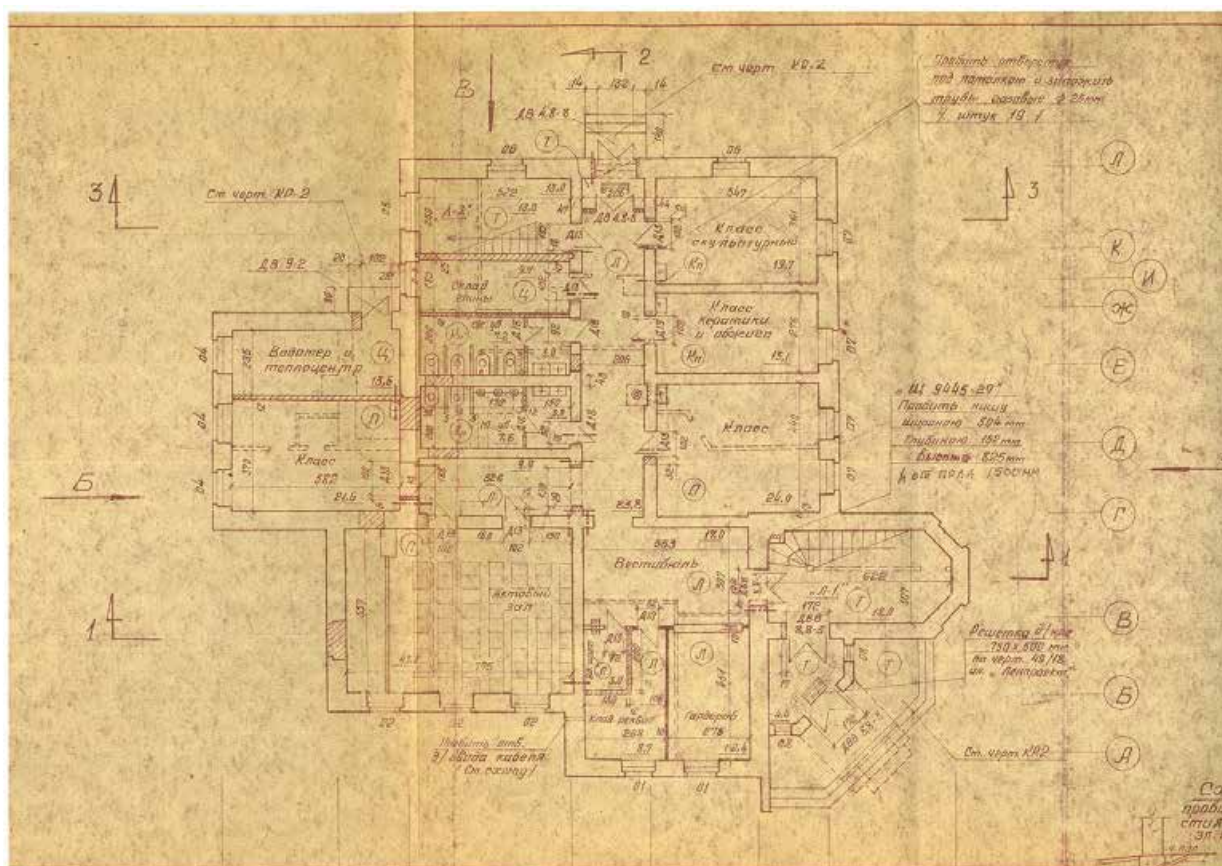
Илл. 42. Фото 1960-е. Частный архив.



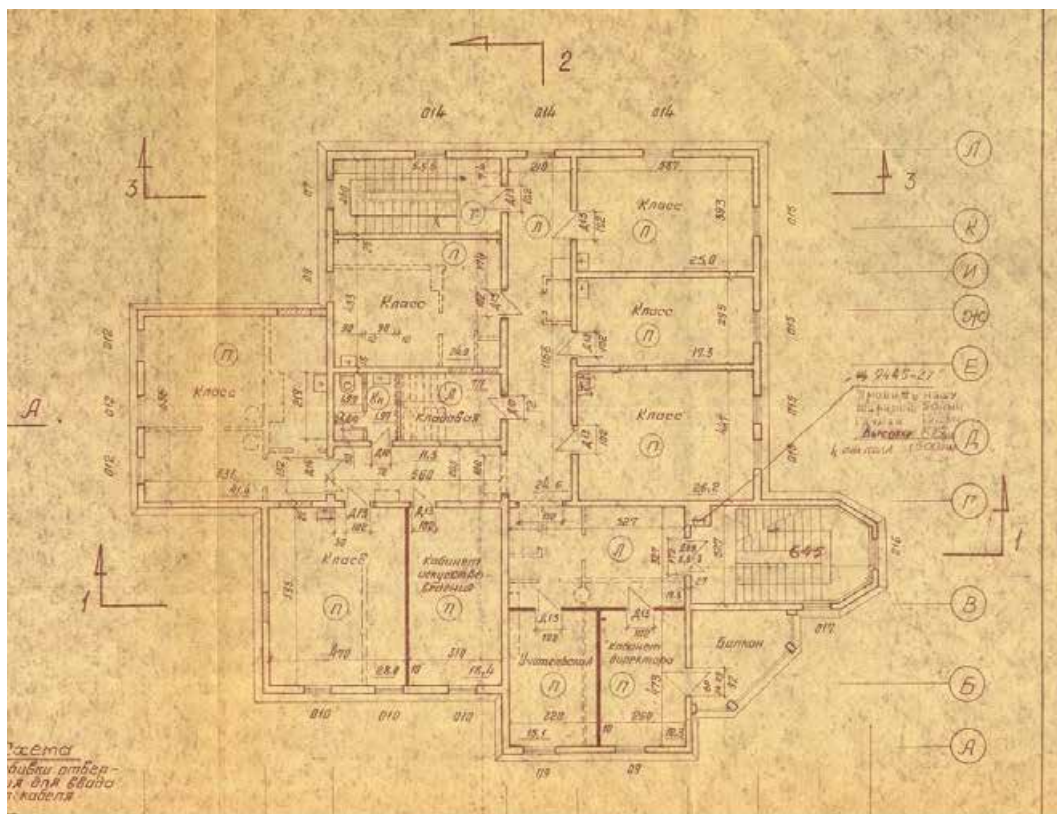
Илл. 43. Архив ЦГАНТД СПб. Ф. Р-398. Оп.3-6. Д. 261. Л.14(фр.1). План 1-го этажа здания до ремонта.



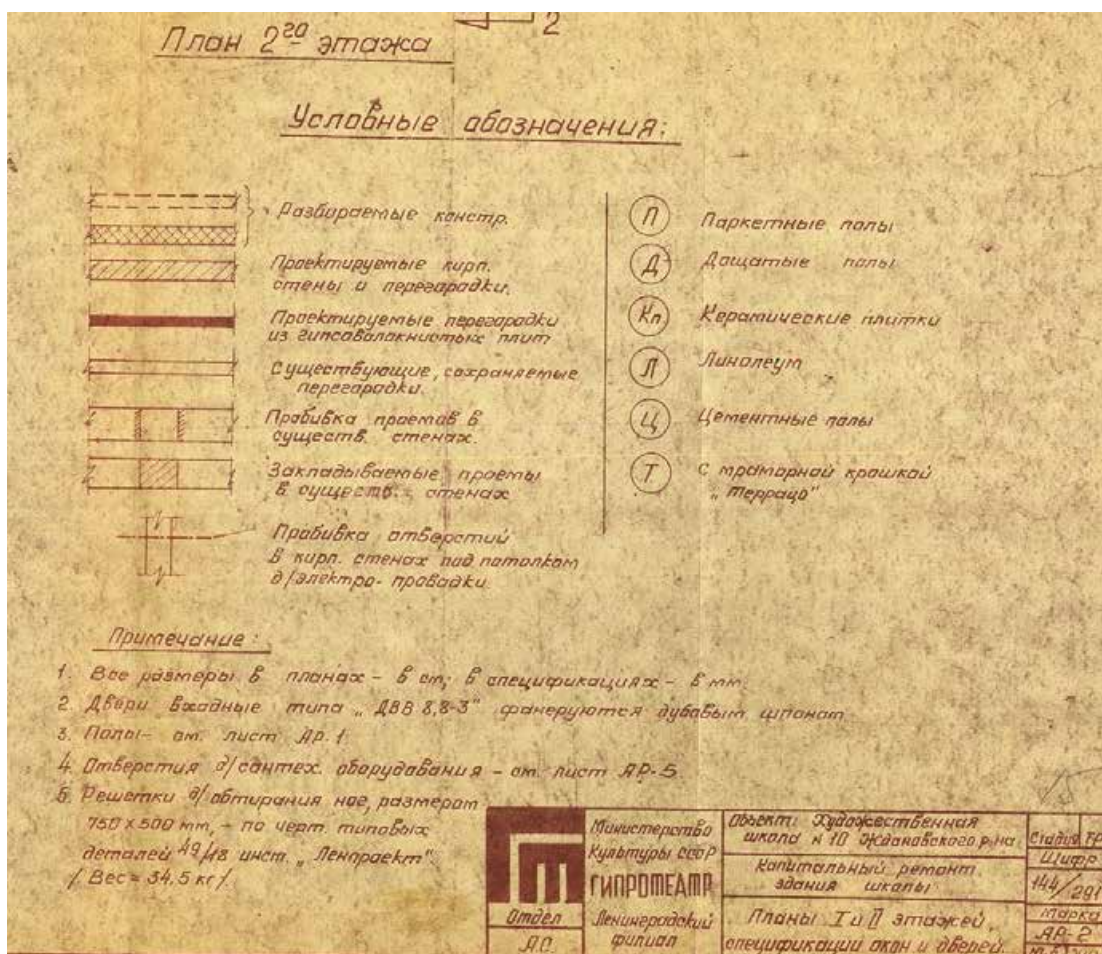
Илл. 44. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.14(фр.2). План 2-го этажа здания до ремонта.



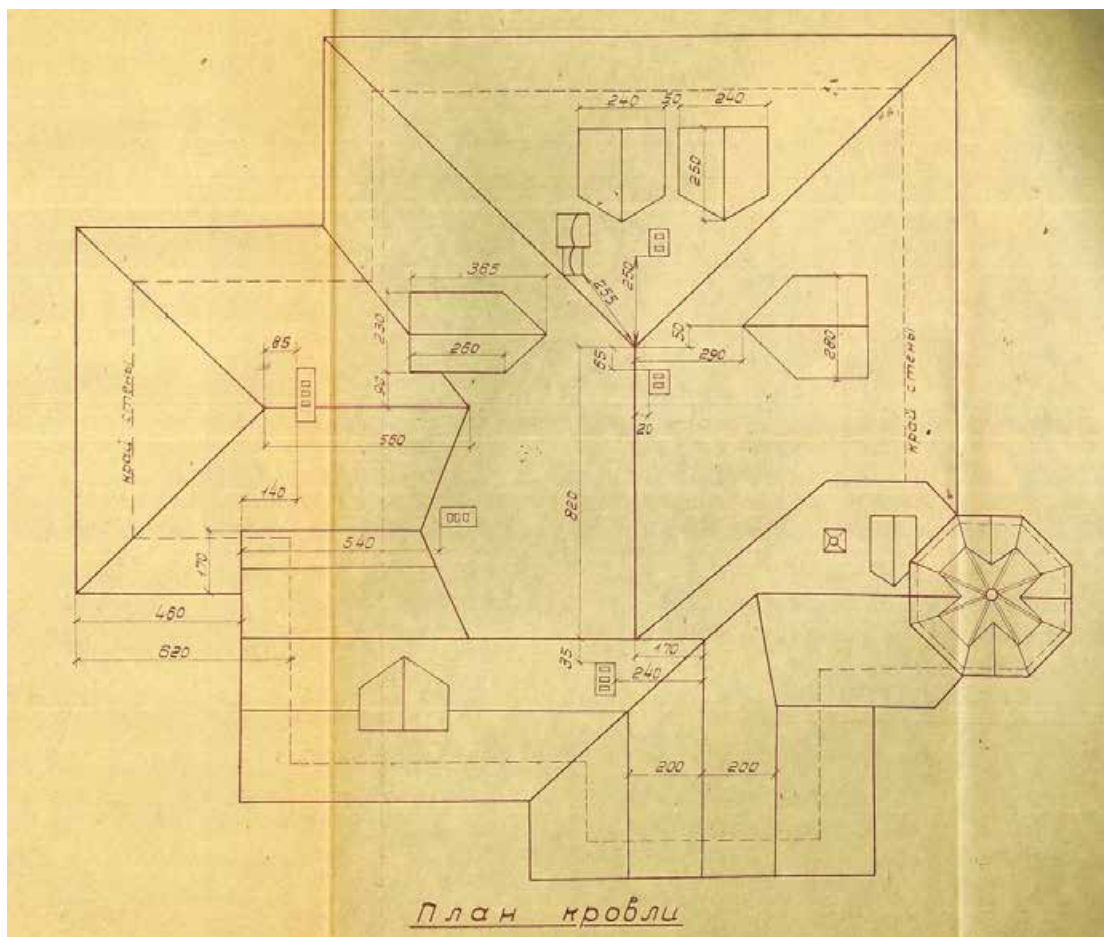
Илл. 45. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.1). Проектные решения



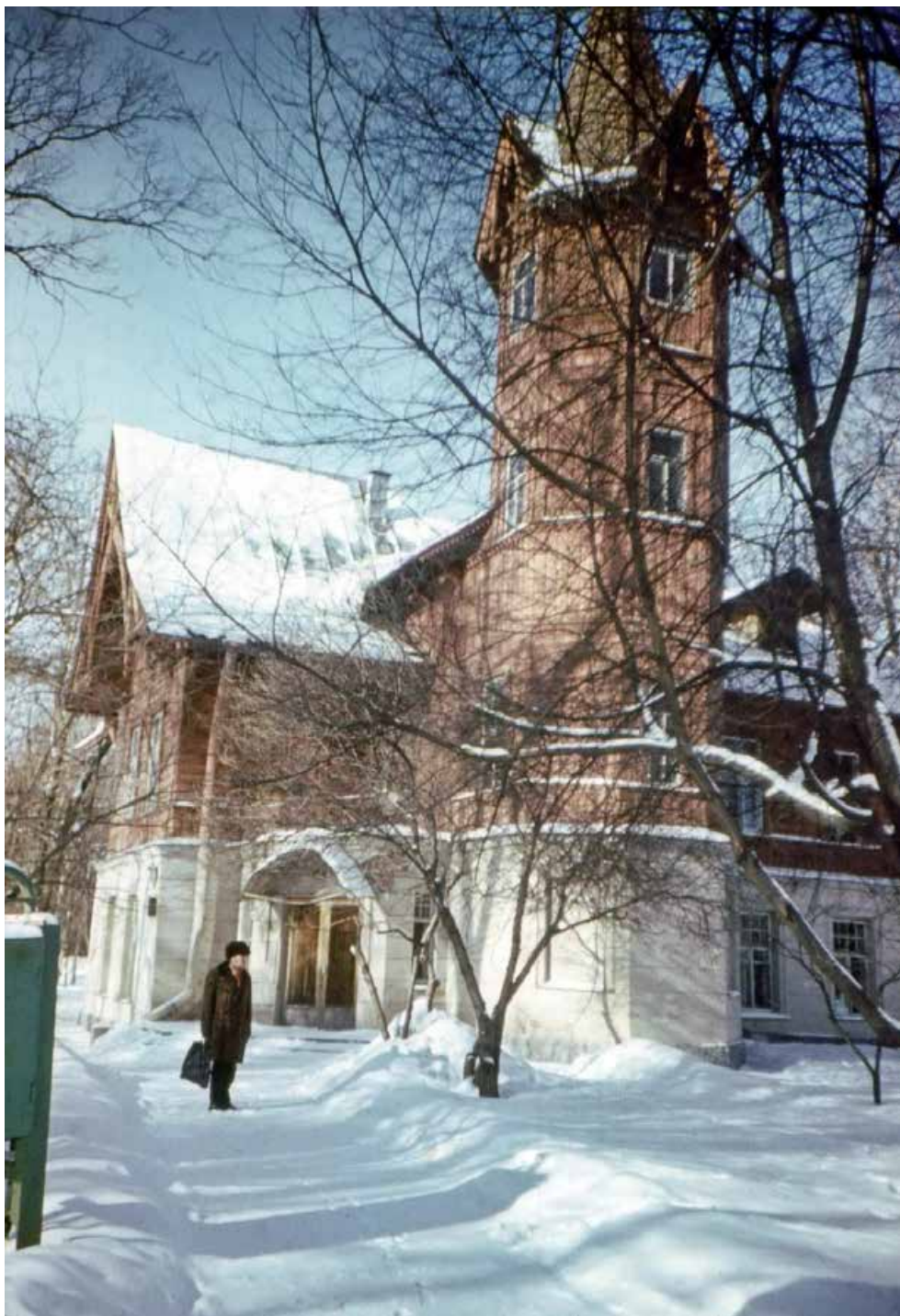
Илл. 46. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.2). Проектные решения.



Илл. 47. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.15(фр.4). Проектные решения.



Илл. 48. 1975 г. Архив ЦГАНТД СПб_Ф.Р-398. Оп.3-6. Д.261. Л.14(фр.3). План кровли.



Илл 49. Бывший особняк Кугушевой. 1986 г. февраль. Автор: неизвестен. Источник:
<https://pastvu.com/p/2021858>



Илл. 50. Бывший особняк Кугушевой. 1986 г. февраль. Автор: неизвестен. Источник: <https://pastvu.com/p/2021856>



Илл. 51. Дом княгини М.К. Кугушевой. 1987 г. октябрь. Автор: неизвестен. Источник: <https://pastvu.com/p/2228428>



Илл. 52. Бывшая дача княгини Кугушевой. 1987 г. Автор: Из семейного альбома Alexander Guskov. Источник: <https://pastvu.com/p/563502>



Илл. 53. Дом княгини М. К. Кугушевой. 1988 г. 28 мая. Источник: <https://pastvu.com/p/1939332>



Илл. 54. Художественная школа № 10. 1990–1992 гг. Детская художественная школа №10 им. Б. М. Кустодиева. Здание построено в 1895 году по проекту архитектора К.Г. Прейса (он был главным архитектором Каменного острова) в качестве дома княгини М.К. Кугушевой. Автор: Антон Балаж. Источник: <https://pastvu.com/p/1585317>



Илл. 55. Художественная школа № 10. 1990–1992 гг. Детская художественная школа №10 им. Б. М. Кустодиева. Автор: Антон Балаж. Источник: <https://pastvu.com/p/1587199>



Илл. 56. Дом княгини М.К. Кугушевой на Каменном острове. 1995 г. Источник:
<https://pastvu.com/p/134370>



Илл. 57. Детская художественная школа № 10 Петроградского района (особняк М.К. Кугушевой). 1995–2000 гг. Источник: <https://pastvu.com/p/2248634>

Приложение №2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Материалы фотофиксации на момент проведения экспертизы.

СПИСОК ФОТОГРАФИЙ

1. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Общий вид с северо-востока. Фото 19.11.2025г.
2. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Общий вид с северо-запада. Фото 19.11.2025г.
3. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
4. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
5. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
6. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
7. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
8. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
9. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
10. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
11. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
12. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
13. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
14. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
15. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
16. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.

17. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
18. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
19. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
20. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
21. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
22. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
23. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
24. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
25. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
26. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
27. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
28. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
29. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
30. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
31. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
32. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
33. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.

34. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
35. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
36. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
37. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
38. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
39. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
40. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №7 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
41. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №18 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
42. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №15 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
43. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №19 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
44. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №20 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
45. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №10 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
46. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №5 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
47. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №9 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
48. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №4 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
49. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №17 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
50. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №16 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.

51. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №15 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
52. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №13 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
53. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №7 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
54. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №8 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
55. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №6 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
56. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №5 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.
57. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
58. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
59. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
60. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
61. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
62. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
63. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
64. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
65. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
66. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
67. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.

68. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
69. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
70. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
71. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
72. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
73. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
74. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
75. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
76. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
77. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
78. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.
79. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
80. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
81. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
82. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.
83. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.

СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ФАСАДОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА

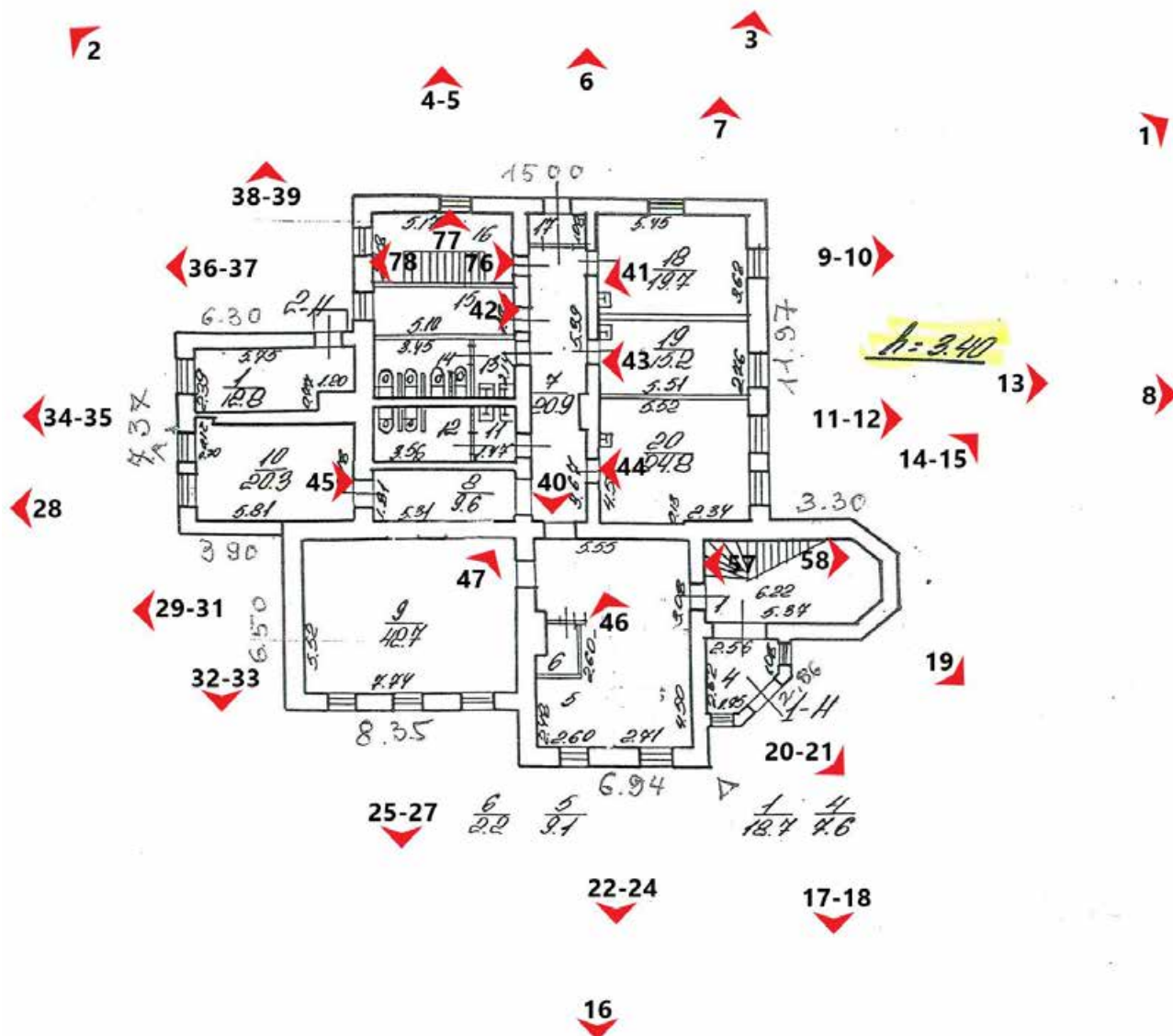


СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА

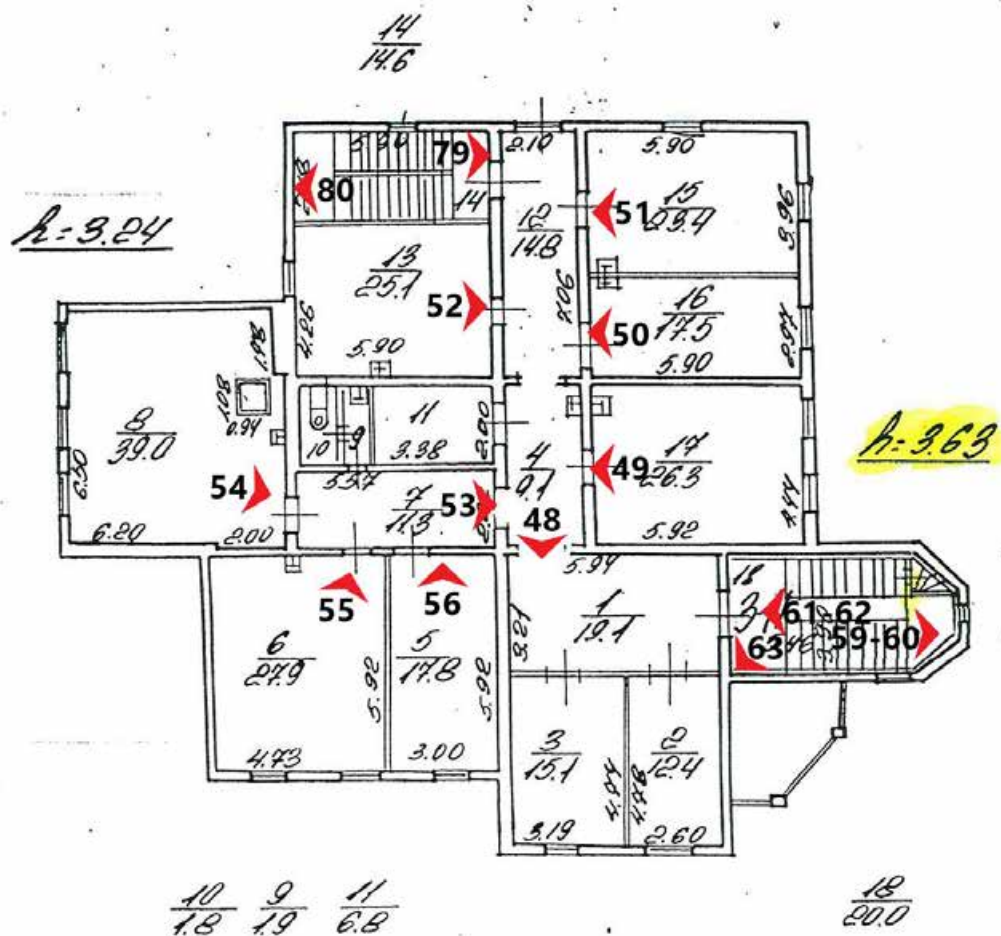
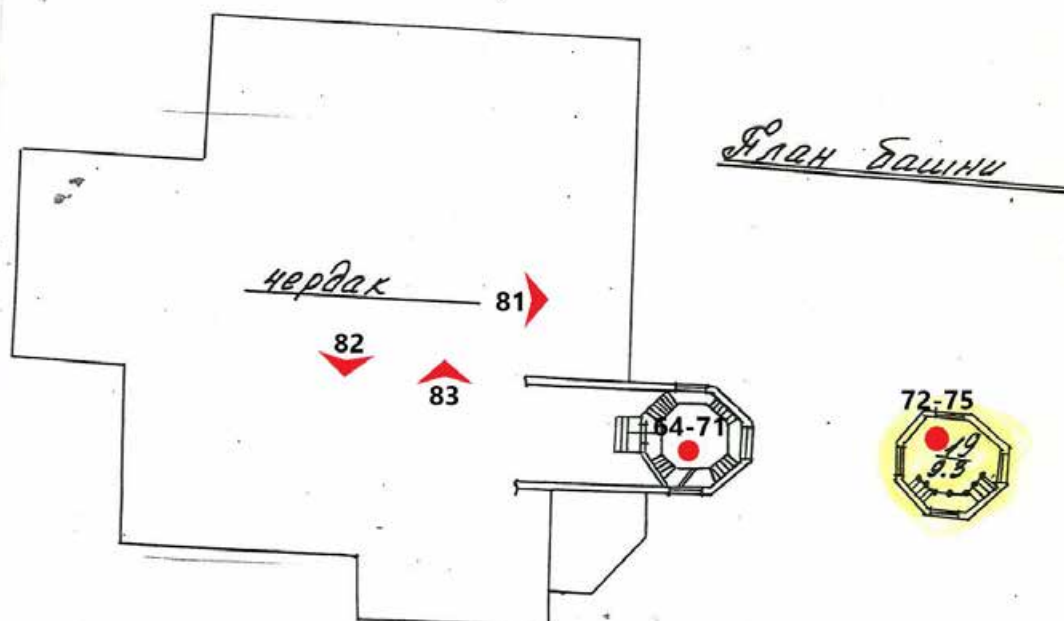


СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ БАШНИ И ЧЕРДАКА





1. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Общий вид с северо-востока. Фото 19.11.2025г.



2. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Общий вид с северо-запада. Фото 19.11.2025г.



3. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



4. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



5. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



6. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



7. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Северный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



8. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



9. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



10. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



11. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



12. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



13. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



14. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



15. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Восточный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



16. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



17. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



18. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



19. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



20. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



21. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



22. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



23. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



24. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



25. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



26. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



27. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Южный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



28. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



29. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



30. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



31. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



32. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



33. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



34. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



35. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



36. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



37. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



38. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



39. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Западный фасад. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



40. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №7 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



41. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №18 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



42. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №15 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



43. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №19 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



44. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №20 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



45. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №10 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



46. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №5 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



47. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Первый этаж. Помещение №9 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



48. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №4 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



49. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №17 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



50. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №16 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



51. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №15 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



52. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №13 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



53. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №7 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



54. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №8 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



55. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №6 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



56. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Второй этаж. Помещение №5 (по ПИБ). Общий вид. Фото 19.11.2025г.



57. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



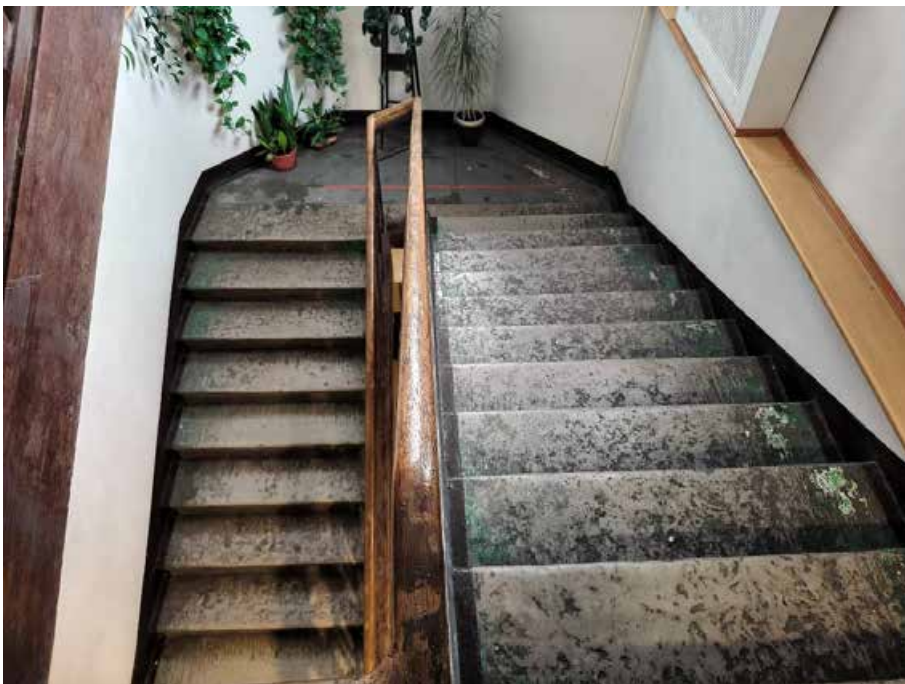
58. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



59. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



60. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



61. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



62. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



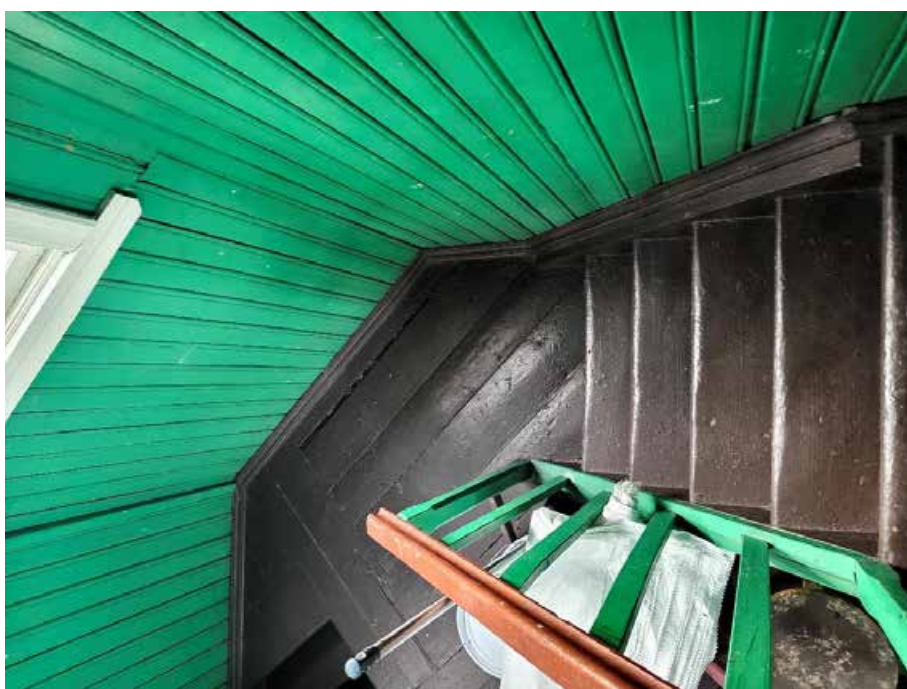
63. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в восточной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



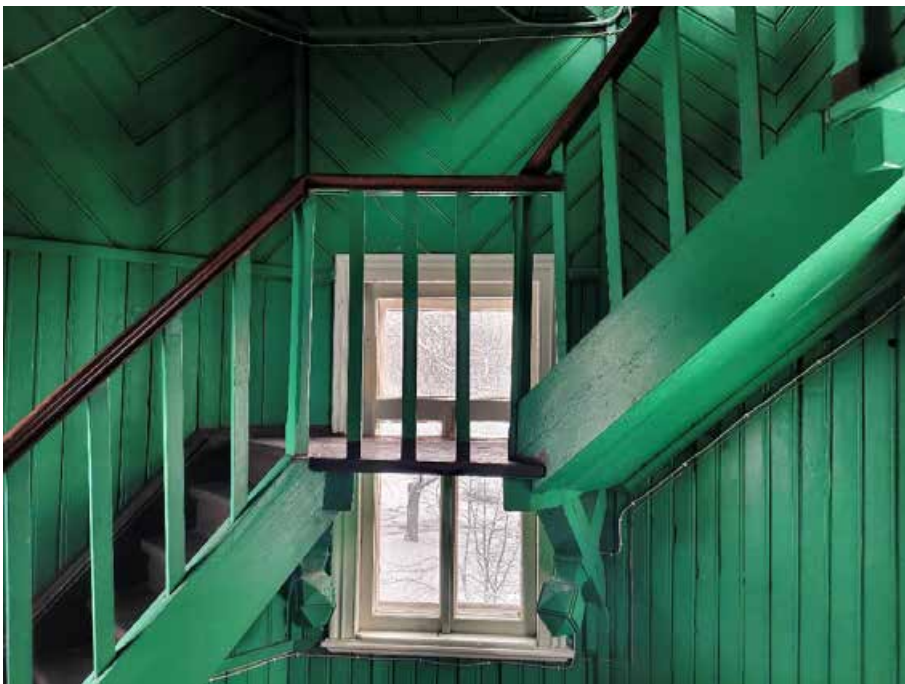
64. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



65. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



66. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



67. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



68. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



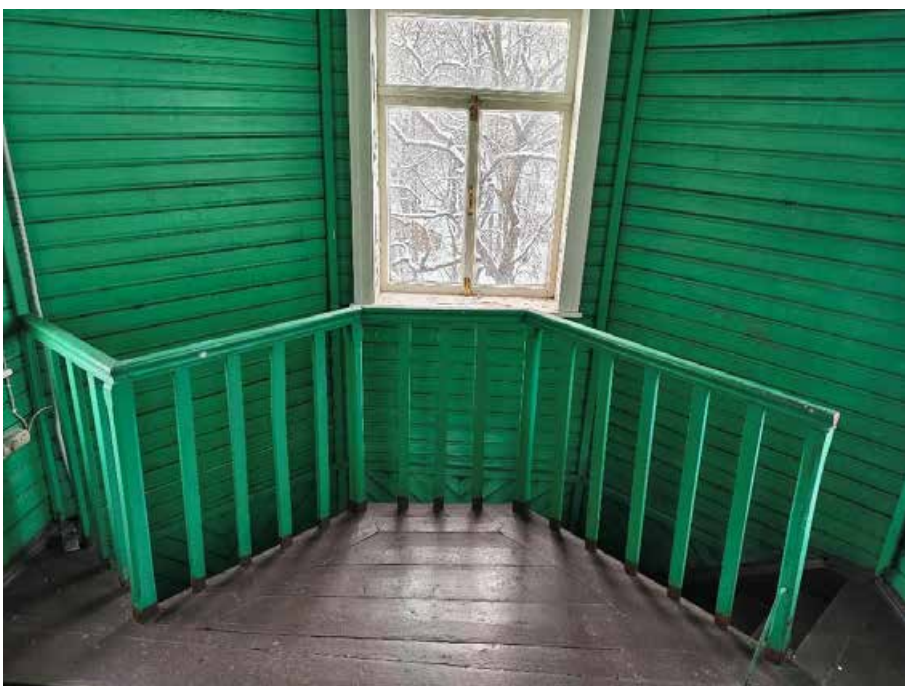
69. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



70. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



71. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в башне. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



72. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



73. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид.
Фото 19.11.2025г.



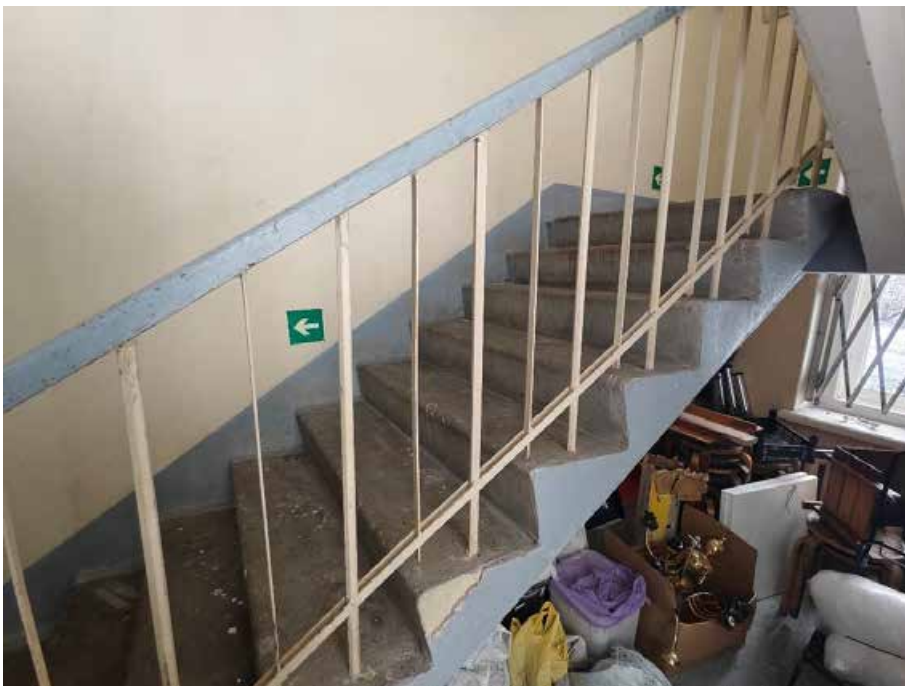
74. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид.
Фото 19.11.2025г.



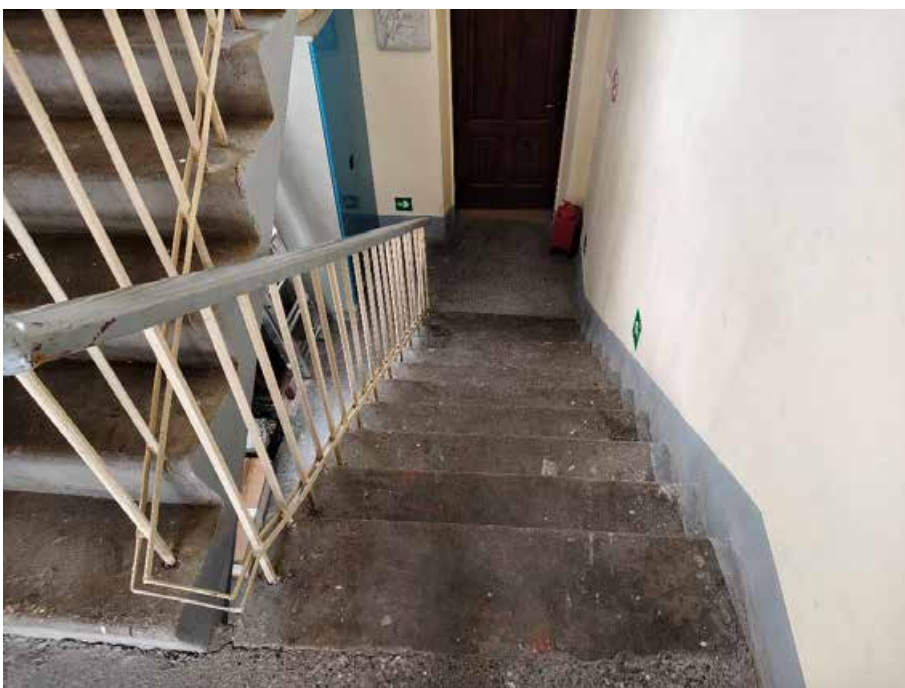
75. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Верхний ярус башни. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



76. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



77. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



78. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Фрагмент. Фото 19.11.2025г.



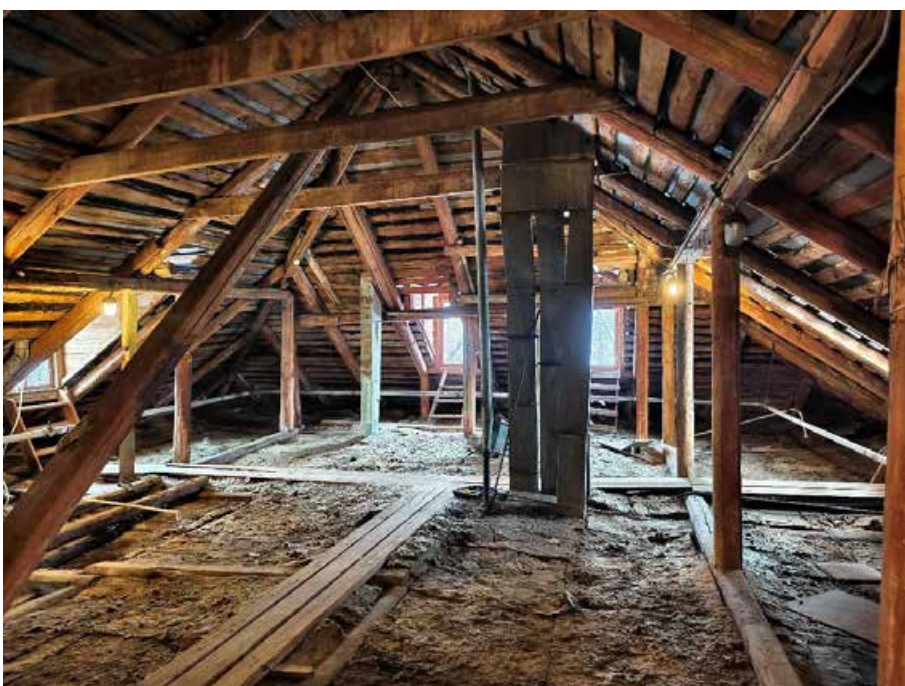
79. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



80. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Лестница в западной части особняка. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



81. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



82. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.



83. «Особняк Кугушевой», Боковая аллея., д.1, лит. А. Чердак. Общий вид. Фото 19.11.2025г.

Приложение №3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц).

Копия Задания КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).

СОГЛАСОВАНО:

Директор
(должность)
"СПб ГБУ ДО "Санкт-Петербургская
детская художественная школа
им. Б.М. Кустодиева"
Керт | Керт А.Б.
(подпись) (Ф.И.О.)
"23" декабря 2024 г.
М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
заместителя председателя
(должность)
Комитета по государственному
контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры
(наименование органа охраны)
Е.Е. Ломакина
(подпись) (Ф.И.О.)
"23" декабря 2024 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
01-21-3347/24
(ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»
(Основание: распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Боковая аллея	д.	1	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):

Государственное бюджетное учреждение дополнительного образования «Санкт-Петербургская художественная школа имени Б.М. Кустодиева»
(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, Каменный остров

(населенный пункт)

ул./пр.	Боковая аллея				д.	1		лит.	-		офис/кв.		-	
ИНН	7	8	1	3	1	3	8	8	9	7	-	-	-	
ОГРН/ОГРНИП	1	0	3	7	8	2	8	0	1	0	5	3	8	-
Ответственный представитель:					Брянцева Елена Анатольевна									
(фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:					8(901)301-03-26									
Адрес электронной почты:					artschool73@yandex.ru									

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

Дата	02.07.2019
Номер	07-19-235
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Особняк Кугушевой» утвержден КГИОП от 30.08.2023 №789-рп

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Особняк Кугушевой» утвержден распоряжением КГИОП от 29.05.2024 №690-рп

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 выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.

2. Этап в процессе производства работ

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

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации фасадов, каменной и деревянной лестниц 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 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:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения</p>	

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

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению 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).

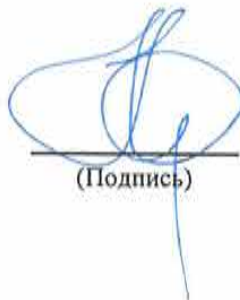
Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления 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:

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Адушева Алия
Динмохаммедовна**

(Ф.И.О. полностью)

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия

(должность)

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

(наименование органа охраны)

Е.Е. Ломакина

(подпись)

(Ф.И.О.)

“ 28 ” ноября 2025 г.

М.П.

Директор СПбГБУДО

(должность)

“ Санкт-Петербургская детская
художественная школа
им. Б.М. Кустодиева

Керт А.Б.

(подпись)

(Ф.И.О.)

“ 28 ” ноября 2025 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

01-21-3203/25

(ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной
лестниц в башенном объеме)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»
(Основание: распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Боковая аллея	д.	1	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):

Государственное бюджетное учреждение дополнительного образования
«Санкт-Петербургская художественная школа имени
Б.М. Кустодиева»

(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, Каменный остров

(населенный пункт)

ул./пр.	Боковая аллея				д.	1	лит.				офис/кв.			
ИНН	7	8	1	3	1	3	8	8	9	7	-	-	-	
ОГРН/ОГРНИП	1	0	3	7	8	2	8	0	1	0	5	3	8	
Ответственный представитель:					Брянцева Елена Анатольевна									
(фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:					8(901)301-03-26									
Адрес электронной почты:					artschool73@yandex.ru									

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

Дата	02.07.2019
Номер	07-19-235
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Особняк Кугушевой» утвержден КГИОП от 30.08.2023 №789-рп

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Особняк Кугушевой» утвержден распоряжением КГИОП от 25.11.2025 №342-рп

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 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.

2. Этап в процессе производства работ

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

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособления фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме 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).

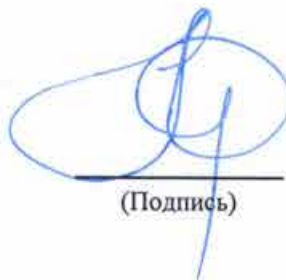
Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления 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:

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Адушева Алия
Динмохаммедовна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №4
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Выписки из ЕГРОКН МК РФ

Сведения об объекте

Объект **Особняк Кугушевой**

Номер в реестре **781710971850005**

Регион расположения объекта

Id-Регион **78**

Регион **г. Санкт-Петербург**

учетный номер **78-124809**

Категория историко-культурного значения

Id-Категория историко-культурного значения **2**

Категория историко-культурного значения **Регионального значения**

Вид объекта

Id-Вид объекта **1**

Вид объекта **Памятник**

описание предмета охраны

1.Объемно-пространственное решениеместоположение,габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни;крыша – габариты и конфигурация;металлические и кирпичные дымовые трубы, выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация;венчающая часть башни – высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра);**2.Конструктивная система**Наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материаллестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация;каменная лестница в башенном объеме – марши на косоурах, ступени и площадки лещадной плиты;ограждение – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента;поручень профилированный;деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах, ограждения из прямых вертикальных стоек, профилированный поручень.4. Объемно-планировочное решениеобъемно-планировочное решение лестниц.5.Архитектурно-художественное решение фасадовв приемах модерна;материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа;деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки;оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;оконные и дверные заполнения – материал (дерево);архитектурно-художественные элементы, в том числе:резные, пропиленной резьбы орнаментированные наличники, наличники из простой доски;штукатурные профилированные наличники оконных проемов;элементы деревянного декора:горизонтальные тяги простого профиля;свесы кровли на деревянных кобылках;подзор карниза пропиленной резьбы, орнаментированный;оформление шипцов мансарды и башни: затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусев. стилизованный фахверк, оформляющий грани башни;оформление парадного входа – высокое крыльцо – материал (камень),металлический зонтик – материал (металл).ограждение балкона– кирпичные тумбы, металлическая решетка – материал.

общая видовая принадлежность

тип памятника

Id-общая видовая принадлежность **3**

Принадлежность к Юнеско

Id-Принадлежность к Юнеско 2

Принадлежность к Юнеско нет

Особо ценный объект

Id-Особо ценный объект 2

Особо ценный объект нет

ВОВ

ВОВ-id 0

Принадлежность к ВОВ Нет

дата создания 1896 г.

документы о постановке на охрану

Items

наименование документа распоряжение мэра Санкт-Петербурга

номер документа 110-р

дата 1992-01-30

Items

наименование документа распоряжение мэра Санкт-Петербурга

номер документа 110-р

дата 1992-01-30

Id - идентификатор 367455

признак актуальности 1

признак публичности 1

описание объекта

относительный URL объекта /cdm/v2/heritages/1/367455

категория объекта heritage

дата создания объекта 2021-06-21T11:16:16.000Z

дата обновления объекта 2021-06-21T11:16:16.000Z

Приложение №5

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Приказа МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г.Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

16 октября 2017 г.

Москва

№ 116124-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», 1896 г. (г. Санкт-Петербург) в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации**

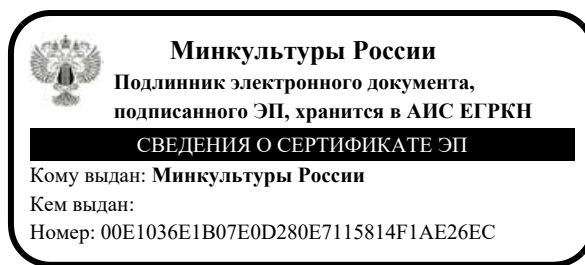
Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Боковая аллея, 1, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781710971850005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.Рыжков

Приложение №6
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Распоряжения КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».



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

окуд

30.08.2023

№ 489-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 11.10.2022 рег. № 01-43-26765/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объектов культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой М.К.», утвержденный КГИОП 27.07.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

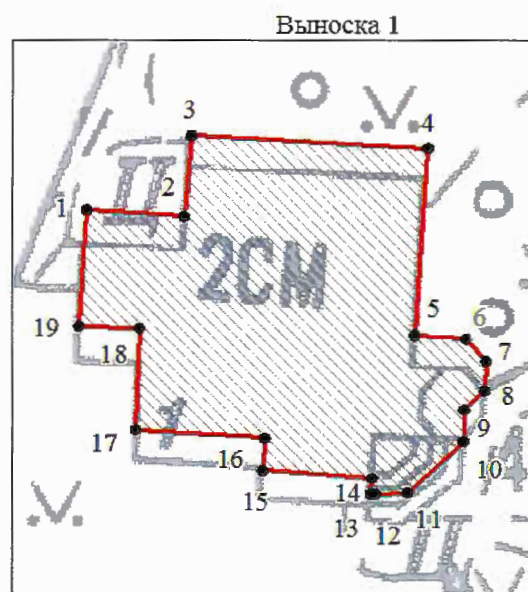
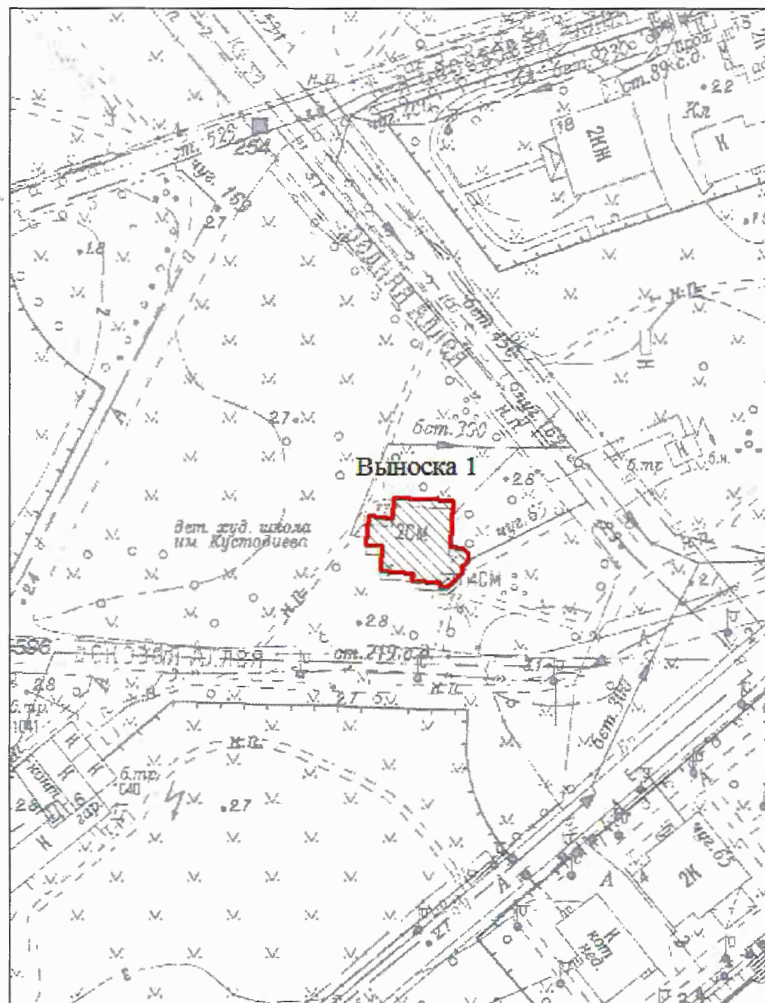
Председатель КГИОП

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

С.В. Макаров

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

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

**Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	98845.66	112351.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	98845.27	112357.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	98850.38	112358.25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	98849.58	112373.34	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	98837.70	112372.50	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	98837.48	112375.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	98836.06	112377.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	98834.20	112376.99	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	98832.95	112375.66	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	98830.92	112375.61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	98827.65	112372.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	98827.54	112370.06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	98827.55	112369.69	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	98828.58	112369.77	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	98829.07	112362.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	98831.13	112362.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	98831.71	112354.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	98838.18	112354.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	98838.32	112351.06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	98845.66	112351.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

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

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

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

Приложение №7
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Распоряжения КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».



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

окуд

29.05.2024

№ 690-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 05.06.2019 № 277-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

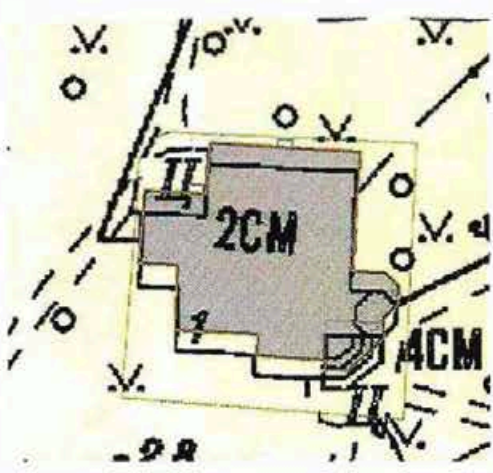
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни;</p> <p>крыша – габариты и конфигурация;</p> <p>металлические и кирпичные дымовые трубы, выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>венчающая часть башни – высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра);</p>	  

2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материал лестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>каменная лестница в башенном объеме – марши на косоурах, ступени и площадки лещадной плиты;</p> <p>ограждение – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента;</p> <p>поручень профилированный;</p> <p>деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах, ограждения из прямых вертикальных стоек, профилированный поручень.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение лестниц.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа;</p> <p>деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки;</p>	

оконные и дверные проемы —
местоположение, габариты,
конфигурация;

оконные и дверные заполнения —
материал (дерево);

архитектурно-художественные
элементы, в том числе:

резные, пропиленной резьбы
орнаментированные наличники,
наличники из простой доски;

штукатурные профилированные
наличники оконных проемов;

элементы деревянного декора:

горизонтальные тяги простого
профиля;

свесы кровли на деревянных
кобылках;

подзор карниза пропиленной
резьбы, орнаментированный;



оформление щипцов мансарды и башни:

затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусьев;

стилизованный фахверк, оформляющий грани башни;

оформление парадного входа – высокое крыльцо – материал (камень), металлический зонтик – материал (металл).

ограждение балкона – кирпичные тумбы, металлическая решетка – материал.





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

окуд

25.11.2025

№ 342-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Возрождение Петербурга» (рег. № 01-24-3027/25-0-0 от 20.10.2025):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 29.05.2024 № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.



5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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


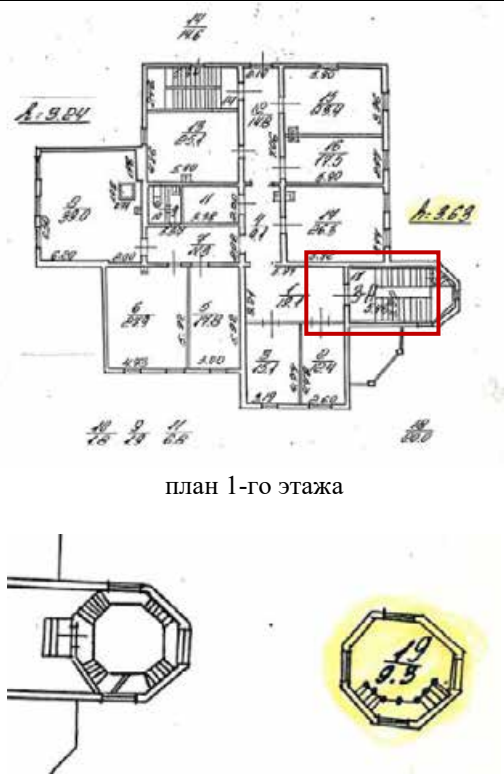
Заместитель председателя КГИОП





Ю.О. Богачева

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>историческое местоположение, габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать датировку до 1917 г.);</p> <p>крыша - габариты и конфигурация;</p> <p>металлические и кирпичные дымовые трубы, выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>венчающая часть башни - высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра).</p>	   

2	Конструктивные решения	<p>наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материал; лестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>тип конструктивной системы крыши – деревянная стропильная система;</p> <p>каменная лестница в башенном объеме – марши с нижней забежной ступенью на косоурах, известняковые ступени и площадки из лещадной плиты;</p> <p>ограждение каменной лестницы – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента; поручень профилированный;</p> <p>деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах,</p>	   
---	------------------------	--	---

		<p>ограждения деревянной лестницы – деревянное из прямых вертикальных стоек с декоративными кронштейнами и профилированным поручнем.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение</p>	<p>лестниц.</p>  <p>план 1-го этажа</p> <p>1-й и 2-й деревянные ярусы башни</p>

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах стиля модерн, выполненное по проекту К.Г. Прейса;</p> <p>материал отделки цоколя – гранит с имитацией циклопической каменной кладки;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа; деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки;</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки в две нитки, материал (дерево, фацетные стекла оконных заполнений во внешних рамах окон 1-го этажа);</p> <p>тип дверных заполнений – створчатые, филленчатые, материал (дерево);</p>	   
---	---	---	--

архитектурно-художественные элементы, в том числе:

резные, пропиленной резьбы
орнаментированные наличники;

наличники из простой доски;

профилированный тянутый межэтажный пояс, материал – штукатурка;

штукатурные профилированные
наличники оконных проемов;

элементы деревянного декора:

подоконный и надоконные сосновые
профилированные пояса;

свесы кровли на деревянных кобылках;





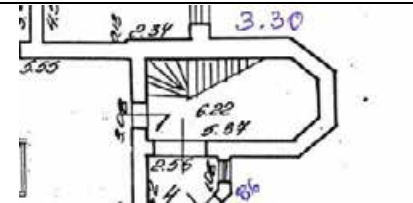
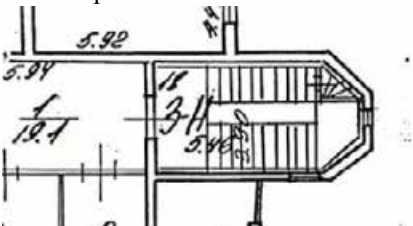

подзор карниза пропиленной резьбы, орнаментированный;

оформление щипцов мансарды и башни:

затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусьев;

стилизованный фахверк, оформляющий грани башни;



		<p>оформление парадного входа - высокое крыльцо, металлический козырек - материал (металл).</p> <p>ограждение балкона - кирпичные тумбы, исторические металлические решетки – материал, рисунок.</p>	 
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p><u>помещения каменной лестницы</u></p> <p>оформление нижней части маршей (гладкая штукатурка, профилированная штукатурная тяга);</p>	 <p>Фрагмент плана 1-го этажа</p>  <p>Фрагмент плана 2-го этажа</p> 

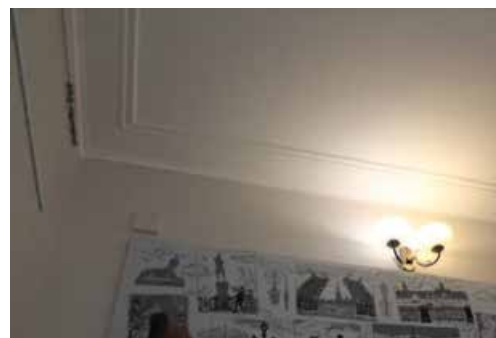
известняковые ступени с латунными ковродержателями;



оконные заполнения (два) с витражным остеклением – рисунок расстекловки (мелкая квадратная), материал (фактурные стекла «волна» зеленого, розово-коричневого и фиолетового оттенков);



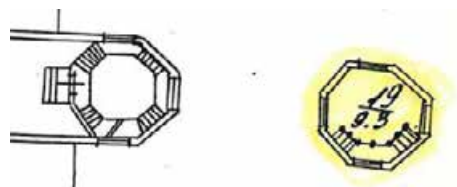
оформление потолка лестницы – падуга с профилированными тягами с гладким зеркалом;



латунный светильник на одну светоточку, конструкция подвесная, состоящая из верхнего крепления к потолку, цепочки подвеса и основного корпуса, выполненного в форме цилиндра с трубчатым стеклярусом и орнаментированным завершением в уровне 1-го этажа;

оформление помещения деревянной башенной лестницы:

профилированный сосновый плинтус, профилированная деревянная галтель;



1-й и 2-й деревянные ярусы башни



отделка стен и потолка - деревянная обшивка с чередованием укладки, профилированные деревянные пояски, профилированные деревянные плинтуса;



оформление оконных проемов – деревянные профилированные наличники и подоконные профилированные деревянные доски;



помещения 3-Н (15, 16, 17):

оформление потолка – падуга с
профилированными тягами;

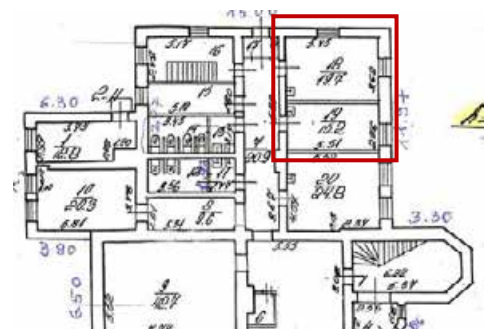


план 2-го этажа

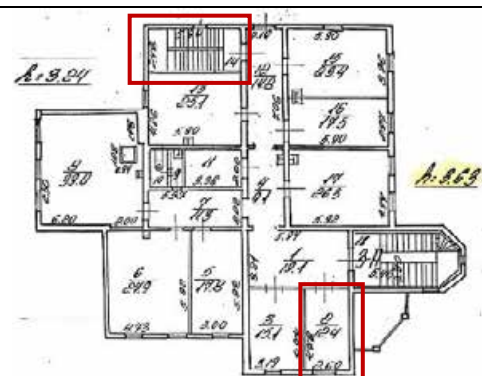


помещения 1-Н (18, 19), 3-Н (2, 14):

лепное оформление потолка –
профилированный карниз с поясами бус и
растительного орнамента;



план 1-го этажа



план 2-го этажа



подоконные деревянные доски в уровне 1-го этажа.

Приложение №8
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Распоряжения КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Копия Распоряжения КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19».

Копия Распоряжения КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19».



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

02 ИЮЛ 2019

№ 04-19-235/19

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

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

1. Утвердить охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, дом 1, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2017 № 116124-р: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1) (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления – юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

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

Г.Р. Аганова

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Особняк Кугушевой"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	0	9	7	1	8	5	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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

имеется ☐ отсутствует ☒ V
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охрannое обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Особняк Кугушевой"

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

1896 г. – арх. Н.К. Прейс

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

федерального ☐ регионального ☒ муниципального ☐ значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ ансамбль ☐
(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение мэра Санкт-Петербурга № 110-р

от «30» января 1992 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица

Боковая аллея

д.

1

корп./стр.

помещение/
квартира

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, дом 1, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.06.2018 № 99/2018/119780720)

Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1 (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2017 № 116124-р)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

план границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Кугушевой М.К.", утвержденный КГИОП 27.07.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Кугушевой", утвержденный распоряжением КГИОП от 05.06.2019 № 277-р, согласно

приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:

10 (десять)

изображений,

(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах

которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;
сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

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

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

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

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

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

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

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

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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

культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

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

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства
к объекту культурного наследия, включенному в реестр
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия,

включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы
на объектах культурного наследия, их территориях
(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить ремонт и реставрацию объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

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

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

11) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

12) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе,

следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

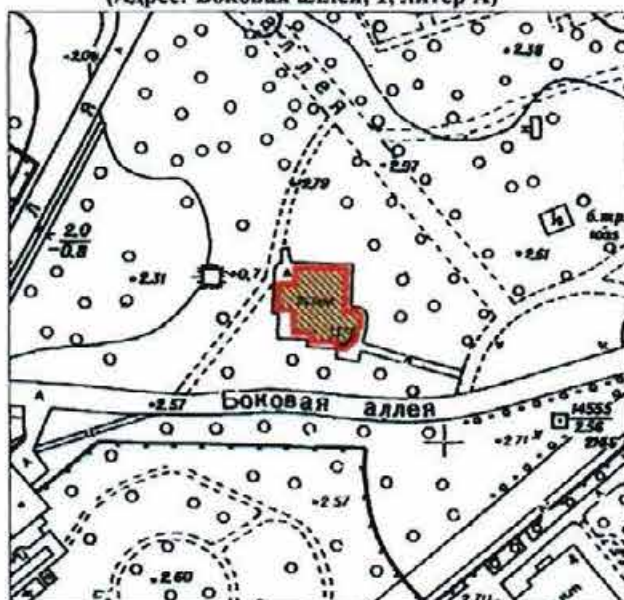
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 27.07.2005.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 05.06.2019 № 277-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Кугушевой" на момент утверждения охранного обязательства.

**План границ территории
объекта культурного наследия
регионального значения
"Особняк Кугушевой М.К."**

г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1
(Адрес: Боковая аллея, 1, литер А)

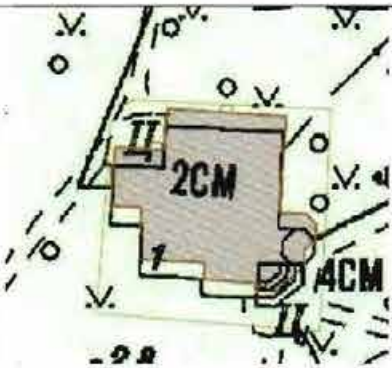




масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- объект культурного наследия регионального значения

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея,
дом 1, литера А (Боковая аллея, 1)

№	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1.	Объемно-пространственное решение	<p>местоположение, габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни;</p> <p>крыша – габариты и конфигурация;</p> <p>металлические и кирпичные дымовые трубы,</p> <p>выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>венчающая часть башни – высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра);</p>	  

2.	Конструктивная система	<p>Наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материал</p> <p>лестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>каменная лестница в башенном объеме – марши на косоурах, ступени и площадки лещадной плиты; ограждение – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента; поручень профилированный;</p> <p>деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах, ограждения из прямых вертикальных стоек, профилированный поручень.</p>	 
4.	Объемно-планировочное решение	объемно-планировочное решение лестниц.	
5.	Архитектурно-художественное решение фасадов	<p>в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа; деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки;</p>	

		<p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; оконные и дверные заполнения – материал (дерево);</p> <p>архитектурно-художественные элементы, в том числе:</p> <p>резные, пропиленной резьбы орнаментированные наличники, наличники из простой доски;</p> <p>штукатурные профилированные наличники оконных проемов;</p> <p>элементы деревянного декора:</p> <p>горизонтальные тяги простого профиля;</p> <p>свесы кровли на деревянных кобылках;</p> <p>подзор карниза пропиленной резьбы, орнаментированный;</p>	  
--	--	--	---

оформление щипцов мансарды и башни: затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусьев.

стилизованный фахверк, оформляющий грани башни;

оформление парадного входа –
высокое крыльцо –
материал (камень),
металлический зонтик –
материал (металл).

ограждение балкона –
кирпичные тумбы,
металлическая решетка –
материал.



Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, дом 1, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2017 № 116124-р: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1) на момент утверждения охранного обязательства.



1. Южный фасад объекта культурного наследия.



2. Восточный фасад объекта культурного наследия.



3. Северный фасад объекта культурного наследия.



4. Западный фасад объекта культурного наследия.



5. Фрагмент южного фасада объекта культурного наследия. Крыльцо главного входа.



6. Фрагмент южного фасада объекта культурного наследия. Башня.



7. Внутренняя планировочная структура
объекта культурного наследия.
Юго-восточная лестничная клетка.



8. Внутренняя планировочная структура
объекта культурного наследия.
Помещение 1-го этажа.



9. Внутренняя планировочная структура
объекта культурного наследия.
Интерьер башни.



10. Внутренняя планировочная структура
объекта культурного наследия.
Интерьер башни.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07 АВГ 2024

№ 427-08/24

**О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 02.07.2019 № 07-19-235/19**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 02.07.2019 № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «план границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой М.К.», утвержденный КГИОП от 27.07.2005, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 30.08.2023 №789-рп, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 1 раздела «Приложение» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 30.08.2023 №789-рп;».

1.3. Изложить приложение № 1 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

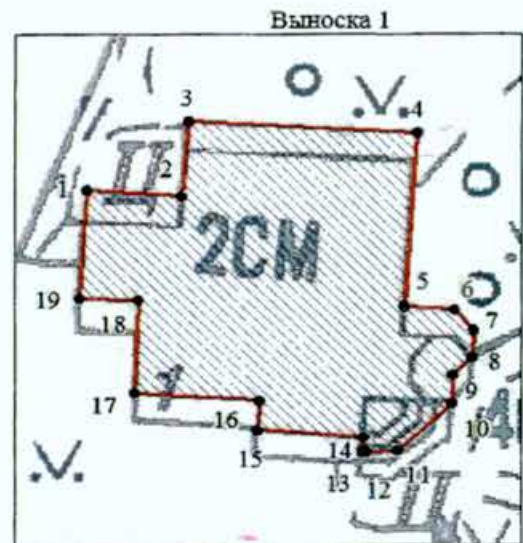
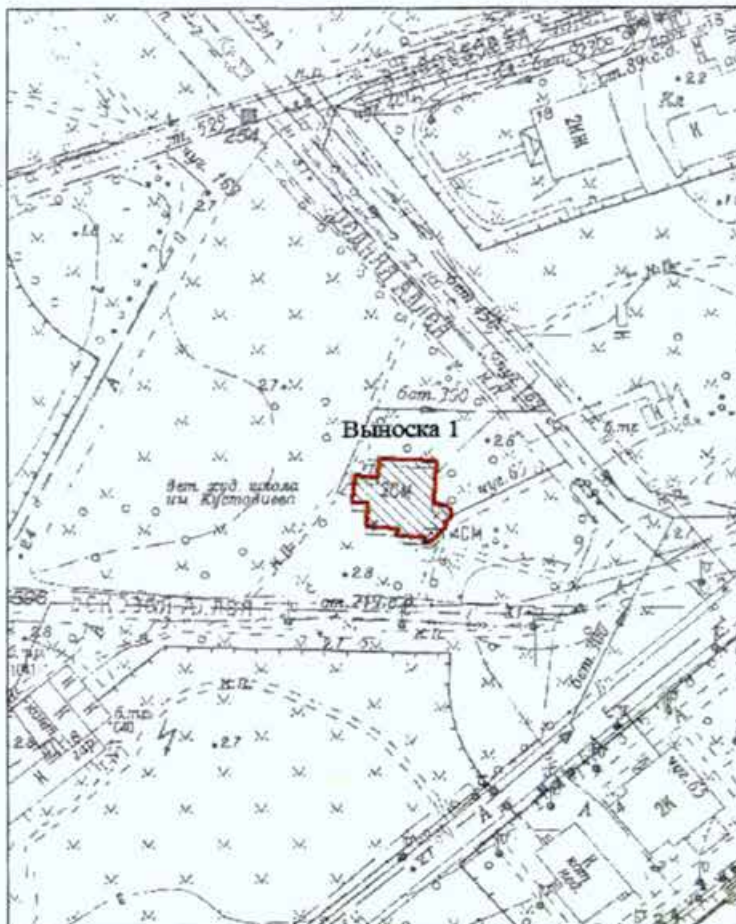
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кутушевой» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

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

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	98845.66	112351.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	98845.27	112357.81	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	98850.38	112358.25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	98849.58	112373.34	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	98837.70	112372.50	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	98837.48	112375.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	98836.06	112377.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	98834.20	112376.99	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	98832.95	112375.66	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	98830.92	112375.61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	98827.65	112372.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	98827.54	112370.06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	98827.55	112369.69	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	98828.58	112369.77	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	98829.07	112362.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	98831.13	112362.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	98831.71	112354.72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	98838.18	112354.96	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	98838.32	112351.06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	98845.66	112351.58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

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

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

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.09.2025

№ 602-ос/25

**О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 02.07.2019 № 07-19-235/19**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 02.07.2019 № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 8 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Кугушевой", утвержденный распоряжением КГИОП от 05.06.2019 № 277-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 29.05.2024 № 690-рп, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 2 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 29.05.2024 № 690-рп;».

1.3. Изложить приложение № 2 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения с требуемым количеством сопроводительных писем и их передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение пяти рабочих дней со дня его утверждения.

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

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

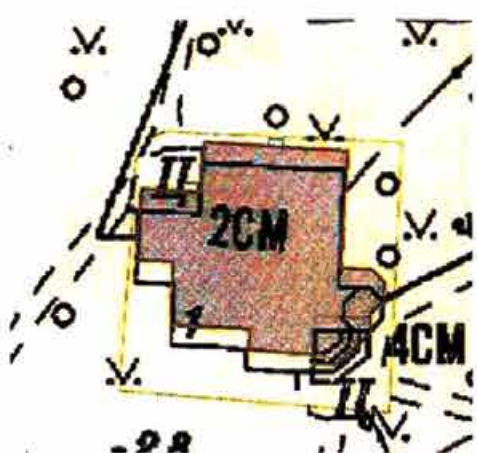


5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

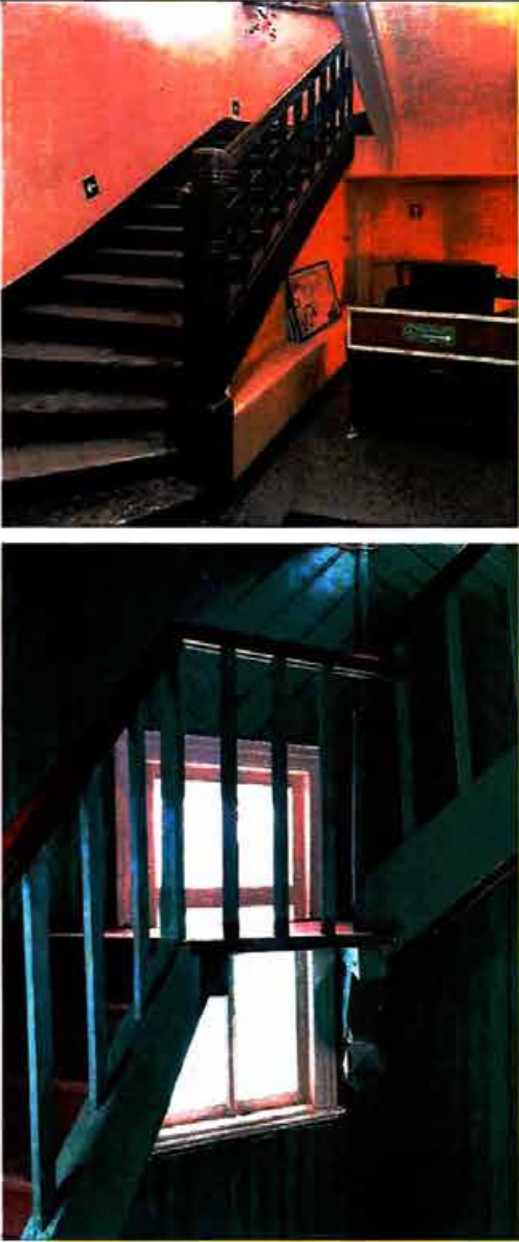

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Богачевой Ю.О.

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни;</p> <p>крыша – габариты и конфигурация;</p> <p>металлические и кирпичные дымовые трубы, выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>венчающая часть башни – высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра);</p>	  

2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материал лестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>каменная лестница в башенном объеме – марши на косоурах, ступени и площадки лещадной плиты;</p> <p>ограждение – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента;</p> <p>поручень профилированный;</p> <p>деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах, ограждения из прямых вертикальных стоек, профилированный поручень.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение лестниц.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах модерна;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа;</p> <p>деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки;</p>	

оконные и дверные проемы –
местоположение, габариты,
конфигурация;

оконные и дверные заполнения –
материал (дерево);

архитектурно-художественные
элементы, в том числе:

резные, пропиленной резьбы
орнаментированные наличники,
наличники из простой доски;

штукатурные профилированные
наличники оконных проемов;

элементы деревянного декора:

горизонтальные тяги простого
профиля;

свесы кровли на деревянных
кобылках;

подзор карниза пропиленной
резьбы, орнаментированный;



оформление шипцов мансарды и башни:

затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусьев;

стилизованный фахверк, оформляющий грани башни;

оформление парадного входа – высокое крыльцо – материал (камень), металлический зонтик – материал (металл).

ограждение балкона – кирпичные тумбы, металлическая решетка – материал.



Приложение №9
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.

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

Экземпляр № 1

781710971850005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



20.09.2018

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк Кугушевой

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

1896 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Боковая аллея, 1

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

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Кугушевой" № 789-рп от 30.08.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение местоположение, габариты, конфигурация сложного в плане двухэтажного здания с разновысотными объемами мансард и башни; крыша – габариты и конфигурация; металлические и кирпичные дымовые трубы, выпускные (слуховые) окна – местоположение, габариты, конфигурация; венчающая часть башни – высотные отметки (включая шпиль), габариты, конфигурация (в виде высокого граненого шатра); 2.

Конструктивная система Наружные кирпичные и деревянные стены, внутренние стены – местоположение, материал лестничная клетка – местоположение, габариты и конфигурация; каменная лестница в башенном объеме – марши на косоурах, ступени и площадки лещадной плиты; ограждение – деревянное на массивных точеных стойках, решетка геометрического орнамента; поручень профилированный; деревянная лестница в башне с площадками на точеных кронштейнах, ограждения из прямых вертикальных стоек, профилированный поручень. 4. Объемно-планировочное решение объемно-планировочное решение лестниц. 5. Архитектурно-художественное решение фасадов в приемах модерна; материал и характер отделки фасадов – горизонтальный руст, гладкая штукатурка – первого этажа; деревянная калёванная доска, с чередованием вертикальной и горизонтальной укладки; оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; оконные и дверные заполнения – материал (дерево); архитектурно-художественные элементы, в том числе: резные, пропильной резьбы орнаментированные наличники, наличники из простой доски; штукатурные профилированные наличники оконных проемов; элементы деревянного декора: горизонтальные тяги простого профиля; свесы кровли на деревянных кобылках; подзор карниза пропильной резьбы, орнаментированный; оформление щипцов мансарды и башни: затяжка, бабка и подкосы с точеными элементами в окончаниях брусьев. стилизованный фахверк, оформляющий грани башни; оформление парадного входа – высокое крыльцо – материал (камень), металлический зонт – материал (металл). ограждение балкона– кирпичные тумбы, металлическая решетка – материал.

- Распоряжение КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой» № 690-рп от 29.05.2024 г.


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

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

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

19.08.2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение №10
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия технического паспорта от 07.04.1997 г.

ИЗБРАЯ САНКТ — ПЕТЕРБУРГА
Городское управление технический инвентаризации
Администрация Петроградского района

Проектно — инвентаризационное бюро
Петроградского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Художественной школы
(название нежилого строения)

район Петроградский

город (пос.) Санкт-Петербург

улица (пер.) Бокловская улица, д 1

перечислена: СПб ГБУ ДО «Санкт-Петербургская детская
художественная школа имени Б. М. Кустодиева»

Квартал № 226

Инвентарный № 1

ПРОТОКОЛ на включение газа

г. Ленинград

«___» _____ 198 г.

Составлен настоящий в том, что сего числа в _____ часов представителем _____

в присутствии заказчика _____
подрядчика _____
конторы „Ленпромгаз“ _____
произведен пуск газа в _____
_____ по адресу _____

Перед пуском газа газопроводы проверены контрольной опрессовкой давлением воздуха 1000 мм в. ст., падения давления не наблюдалось.

Газ подается от сетей _____ давления для снижения и поддержания постоянного давления установлено:

Регулярная станция типа _____

с регулятором давления типа _____

Предохранительно-запорный клапан _____

Фильтр _____

Гидрозатвор _____

Давление на вводе _____ мм в. ст.

Давление после регулятора установлено _____ мм в. ст.

Гидрозатвор ГРП залит на _____ мм в. ст.

Под газ подключены агрегаты:

1. _____
2. _____
3. _____

Агрегаты оборудованы горелками

1. _____
2. _____
3. _____

Давление газа перед горелками установлено _____

Давление воздуха перед горелками _____ мм в. ст.

Разрежение в топке установлено _____

Учет расхода газа производится счетчиком _____

включены в _____ час. с показанием _____

Все места соединений проверены обмыливанием _____

Байпас счетчика опломбирован.

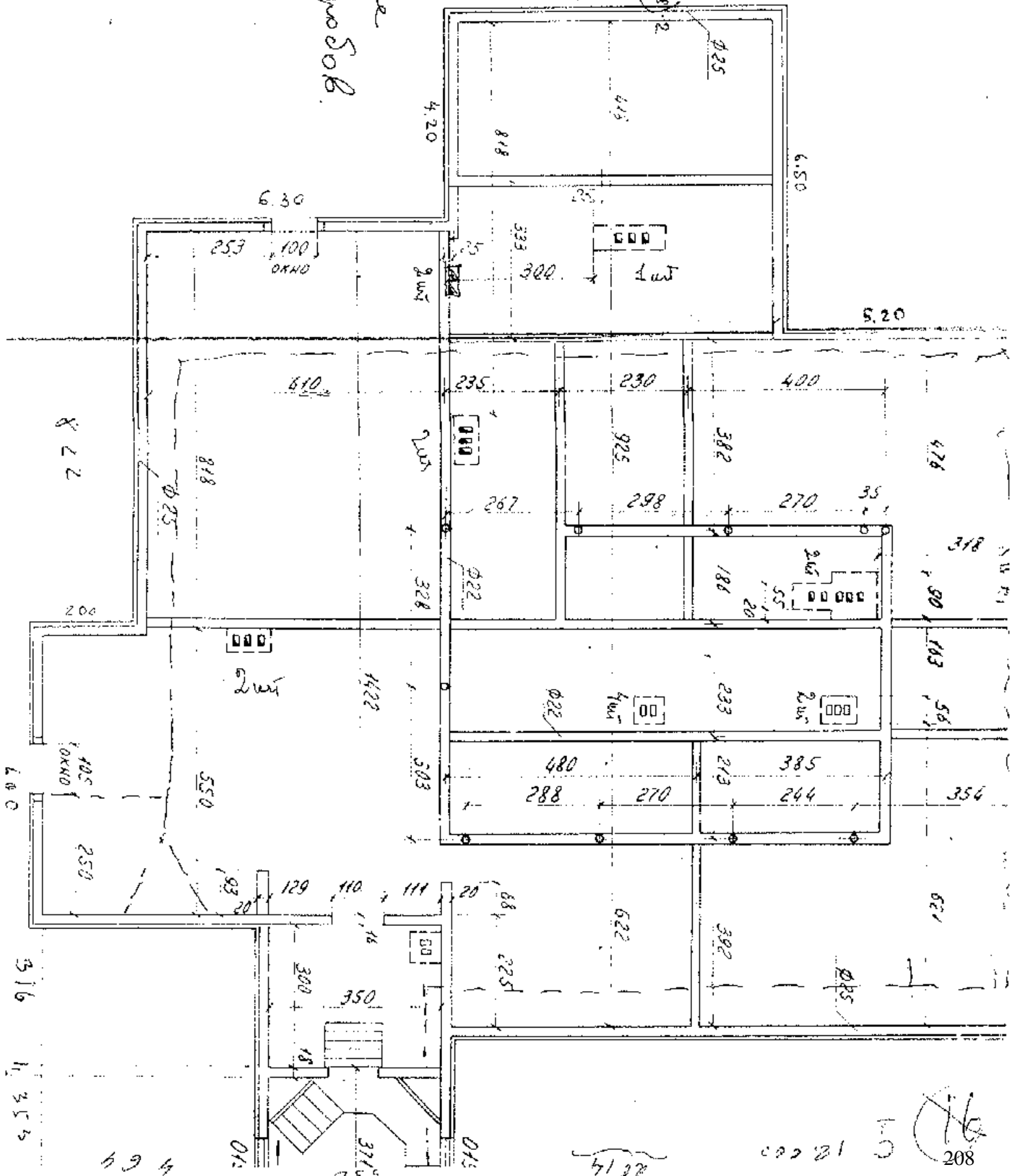
Предлагается выполнить следующие работы _____

Примечания _____

Подписи

$$= 12.00 + 3.5 + 4.64 + 3.33 + 5 + 6.00 + 8.22 + 2.00 + 6.30 + 0 + 7.00 + 6.50 + 7.20 = 90.12$$

7.00



Общие сведения о первичном объекте
(Продолжение)Почтовый адрес первичного объекта: Санкт-ПетербургБоховая аллея 21 литер. А

(Почтовый индекс, город, район, поселок, топоним, улица, дач, корпус, уточнение адреса)

1.4. Описание первичного объекта:

Наименование.....: судоместовенная школа
 Целевое назначение.....: школьное
 Памятник архитектуры: _____
 Инвентаризац. стоимость: 73854 Дата оценки: 1969
 Процент износа.....: 31
 Рыночная стоимость.....: _____ Дата оценки: _____
 Этажность.....: 2
 Год постройки.....: 90/917
 Год посл. кап. ремонта: не проводились
 Фундамент.....: бутовый окрепленный
 Стены и перегородки.....: кирпичные, рубленые, монолитные
 Перекрытия.....: металл балки с бетонными перекрытиями по дереву балкам
 Крыша.....: металлическая
 Полы.....: линолеум, металлическая плитка
 Число лестниц.....: 2
 Общая площадь.....: 589,9
 Площадь нежил. пом.: 589,9 Полезн. пл. нежил. пом.: 352,3
 Площадь жилых. пом.: _____ Жилая площадь: _____
 Водопровод.....: да Канализация: да
 Отопление.....: от своей котельной Ванны: _____
 Горячее водоснабжение: _____ Газоснабжение: _____
 Электросеть.....: да Радио: нет
 Мусоропровод.....: _____
 Лифт пассажирский: _____ Лифт грузовой: _____
 Цокольный этаж: _____ Площадь цокольного этажа: _____
 Подвал: _____ -Площадь подвалов (нетехнических): _____
 Мансарды: _____ Площадь в мансардах: _____
 Мезонин: _____ Площадь в мезонинах: _____

Начальник районного ПИБ: Артемьев В.В. Подпись: _____

Начальник районного отдела КЗРиЗ: _____

Подпись: _____

М.П.

Ведомость помещений и их площадей

№ 1 ул. Боковой аллеи Кутер "А"

№ квартир и нежилых поме- щений	№ комнат по плану	НАЗНАЧЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	Площадь в кв. метрах					ПРИМЕЧАНИЕ
			общая полез- ная площадь	в том числе				
				жилая без печей	нежилая	спецнальн.	вспомогат- ельная	
2	3	4	5	6	7	8	9	
1-Н	1	Лестница	18,4			18,4	А-3,40	
	2	Коридор	16,5			16,5		
	3	Раздевалка	18,5			18,5		
	4	Прихожая	4,6			4,6		
	5	Реквизиция	9,1		9,1			
	6	Унитовая	2,2			2,2		
	7	Коридор	20,9			20,9		
	8	" -	9,6			9,6		
	9	Актовый зал	42,7		42,7			
	10	Зал	20,3		20,3			
	11	Унитовый	2,9			2,9		
	12	Уборная	6,7			6,4		
	13	Унитовый	3,3			3,3		
	14	Уборная	4,0			4,0		
	15	Унитовая	9,2		9,2			
	16	Лестница	12,8			12,8		
	17	Тамбур	2,2			2,2		
	18	Кладс	19,4		19,4			
	19	" -	15,2		15,2			
	20	" -	24,8		24,8			
	Итого:		263,9		144,0	122,9		
2-Н	1	Котельная	12,8			12,8		
		Итого:	12,8			12,8		
3-Н	1	Коридор	19,1			19,1	А-3,63	
	2	Кабинет	12,4		12,4			
	3	" -	15,1		15,1			
	4	Коридор	9,1			9,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
		5	Библиотека	17,8		17,8	
		6	Класс	27,9		27,9	
		7	Коридор	11,3			11,3
		8	Класс	39,0		39,0	
		9	Умывальник	1,9			1,9
		10	Уборная	1,8			1,8
		11	Кладовая	6,8		6,8	
		12	Коридор	14,8			14,8
		13	Класс	25,1		25,1	
		14	Лестница	14,6			14,6
		15	Класс	23,4		23,4	
		16	— " —	17,5		17,5	
		17	— " —	26,3		26,3	
		18	Лестница	20,0			20,0
		19	Балясы	9,3			9,3
			итого:	313,2		211,3	101,9
			Всего:	589,9		352,3	237,6
		Назначен:				(Артюхов В.В.)	
		Шко. - Бриз:				(Вурьяненко С.И.)	
		техник:				(Казукова Н.А.)	

писание

питальность

ветовские
руктанные
расктов

нты

и их
для отрезки

аролки

ачное

кустажное

юдвальное

тые

тые

няя

ление

провод

лизиатор

есс водоснабж

ты

строитель

во

фон

млятом

ты

работы

I. Регистрация права собственности

(реестровый № ____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
04.04.	Муниципальная	Решение Коллегии		
	Фонд ГРЭП № 6	Представительского Районного		
		от 26.12.1986г.		
		Бюджетом 186		
	Детская художественно-модельная школа № 10	100% аренда		
13.02.1998г.	Государственное учреждение	Приемно-сдаточный акт от 24.12.97г. № 6-4		
	«Детская художественно-модельная школа № 10	Председателя КУГИ Петербурга от 20.01.98г.		

II. Экспликация земельного участка - кв - м

Площадь участка			Не застроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	зао-шенная	озелененная	прочая асф.
-	10530	383	149	9913	85

III. Благоустройство здания - кв - м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газо-снабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		589,9	357,3	237,6	
		От ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые				
589,9	589,9			589,9										589,9				589,9	357,3	237,6
																		</		

IV. Общие сведения

Назначение школьное

Использование художественная школа

Количество мест (мощность) _____

a) _____

6) _____

b) _____

r) _____

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки до 1917 Число этажей 2
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки повышенная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7 х гр. 8	Текущ. изм. Износ в %	
									100	к строению
1	Фундаменты	бутовый ленточный	неравномерная осадка, выходы, трещины	5	-	5	35	1,75		
2	а) стены и их наружная отделка	1эт. кирпичные 2эт. рубленные	отражение штукатурки, трещины	18	-	18		8,1		
	б) перегородки	гипсошпатель	в вентилируемом карнизе	6	-	6	45	2,7		
3	перекрытия	чердачное	1эт. металл. балки, отражение в бетон. запоры, и отслаивание штукатур.							
		междуэтажное	2эт. деревянные по заборам и дерев. балкам, фанера, штукатурка	12	-	12	25	3,0		
		надподвальное	деревянные							
4	Крыша	плоская по деревянным стропилам	загнивание, вынос кровли	5	-	5	30	1,5		
5	Полы	сметановый, цементно-песчаный	истертость, потрескивание	13	-	13	25	3,25		
6	проемы	оконные	двухстворчатые деревянные	11	-	11	35	3,85		
		дверные	одностворчатые деревянные	11	-	11	35	3,85		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, обоями	потрескивание, отслаивание, облупившиеся обои	11	-	11	25	2,75		
8	Санитарно и электротехнич. устройства	отопление	система, трубы							
		водопровод	руч. трубы							
		канализация	руч. трубы							
		горячее водоснабж.	руч. трубы							
		ванны								
		электроосвещ.	да							
		радио	да							
		телефон	да							
		вентиляция	естеств.							
		лифты	отсутствуют							
	прочие работы	штукатурка, малярные работы, окраска, штукатурка, деревянные работы	истертость, потрескивание	6	-	6	30	1,8		

Итого 100 X 98,6 X 31,02 X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9) x 100
 удельный вес (гр. 7)

31,02 x 100 = 31,02%

13

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строению гр. 7 к гр. 8	Текущ. износ. Износ в %	
									100	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	перекрытия									
	чердачное									
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехн. устройства									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабж.									
	ванны									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
	прочие работы									

Итого 100 X X X

(Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество объем - куб.м. площадь - кв.м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	группы капит. зданий	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	А Основ. строения	7	19	м ³	251,0986	-	-						2475	2984	43854	31	50955

писание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки _____ Число этажей _____

13 питальности _____ Вид внутренней отделки _____

9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

XI. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

XII. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатичес- кий район	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	% износа	Действитель- ная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина высота (м)									
ав	асфальт	асфальт	-	-	85,26	186	14	7,60	-	646	25	485	

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах каждого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восста- новит.	действит.
1969	43854	50959	-	-	646	485	74500	51444



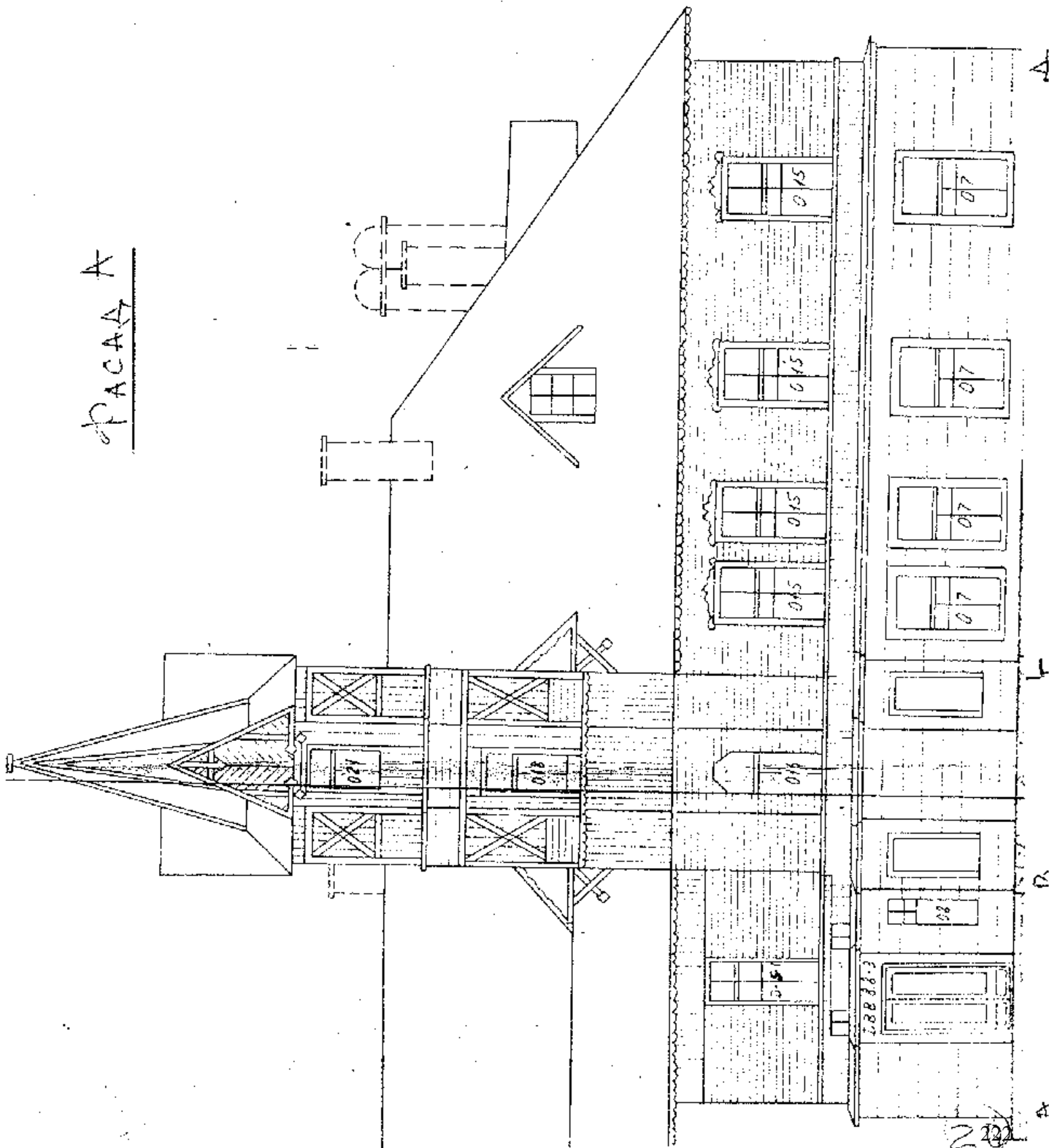
23.04.1997 г.
1997 г.
1997 г.

Исполнитель: *(Подпись Н.Н.)*
Проверил: *(Подпись)*
Начальник бюро: *(Подпись)*

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 199 г.	_____ 199 г.	_____ 199 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

PACAA A



Фасады

14.35

7.25

3.79

+0.00

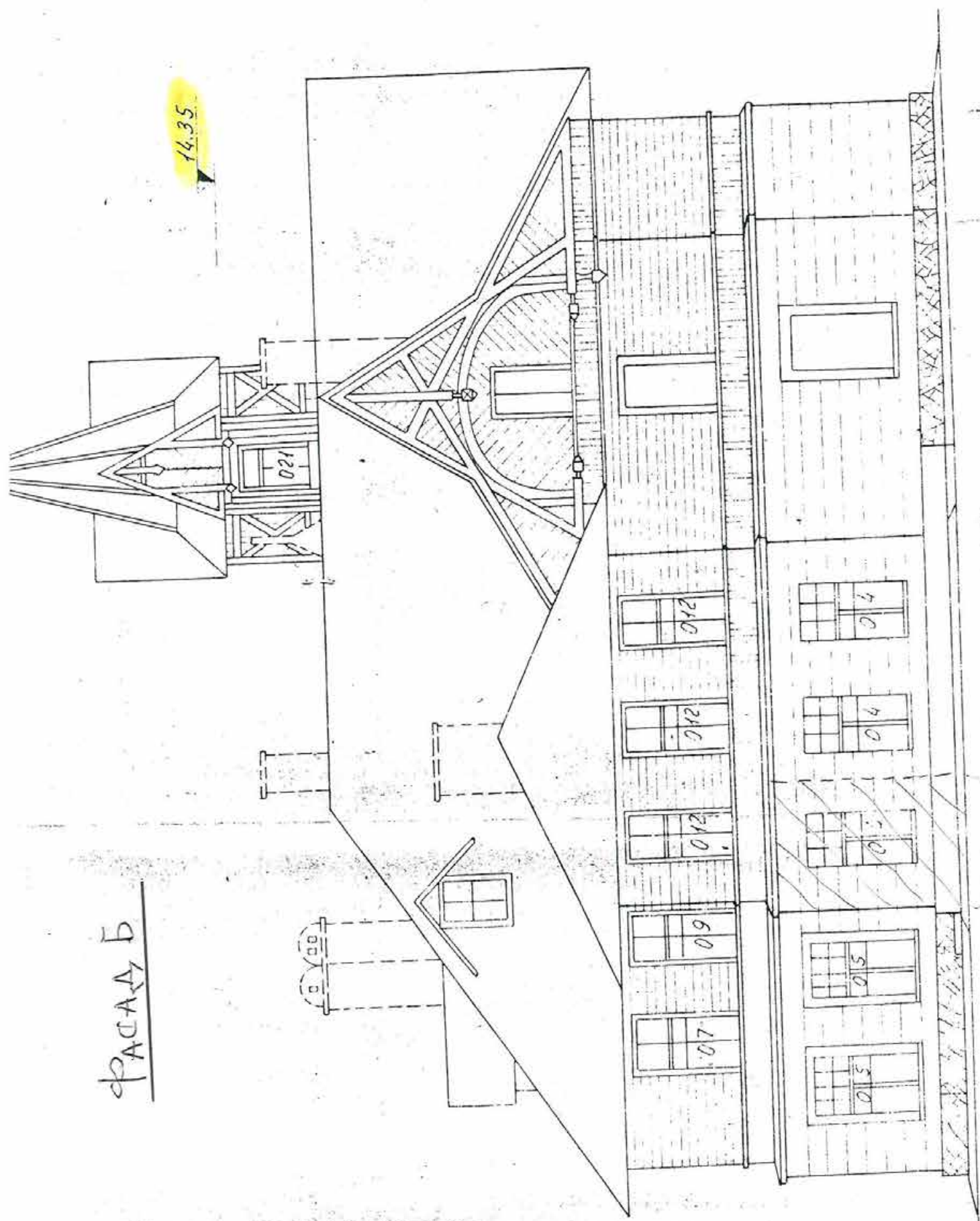
223

А

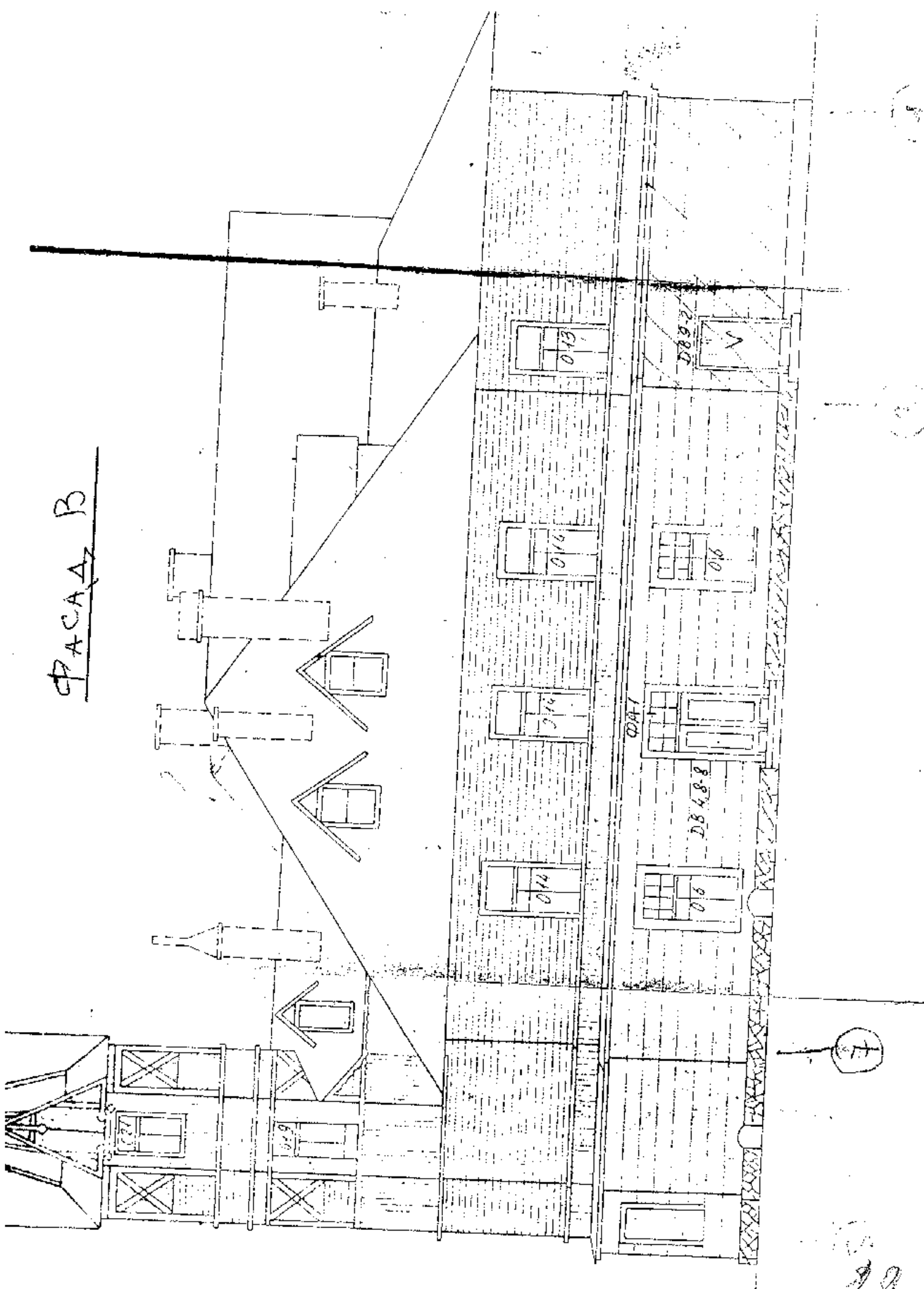
Г

Б

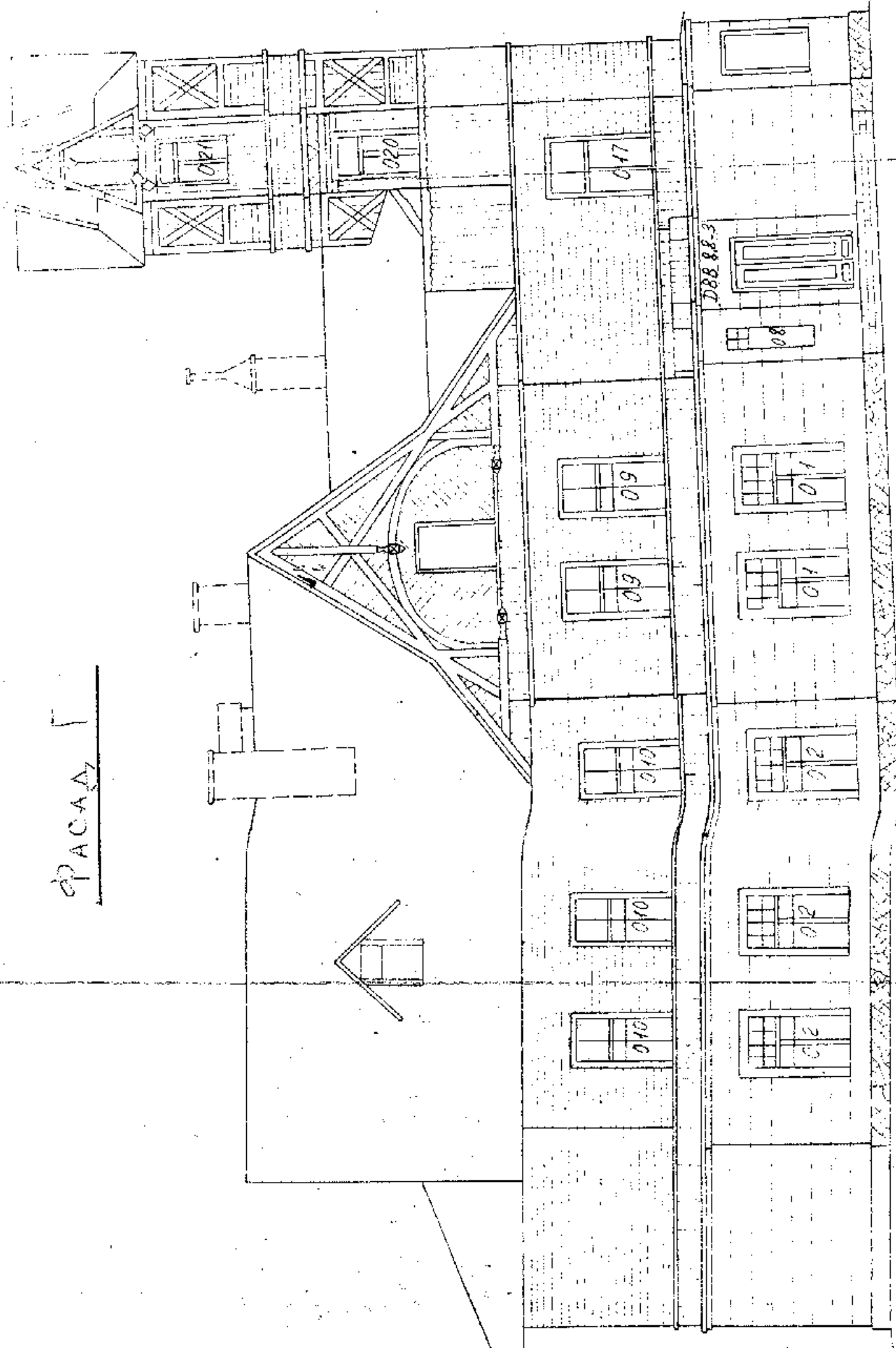
А



ПАСАД Б



ACA 7



Приложение №11
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.10.2025, поступившего на рассмотрение 28.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости


Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300	
Кадастровый номер:	78:07:0003226:2
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003226
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:3226:1:1
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, Боковая аллея, дом 1, литера А
Площадь:	589.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Школьное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные, Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23324511.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003226:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:07:0003226:3, 78:07:0003226:4, 78:07:0003226:5
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер:		78:07:0003226:2	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 781710971850005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Особняк Кугушевой, 1992-01-30, 2025-09-29, 110-р, 602-об/25 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженеру:		дата завершения кадастровых работ: 04.04.2007	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Павлова Мария Алексеевна	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

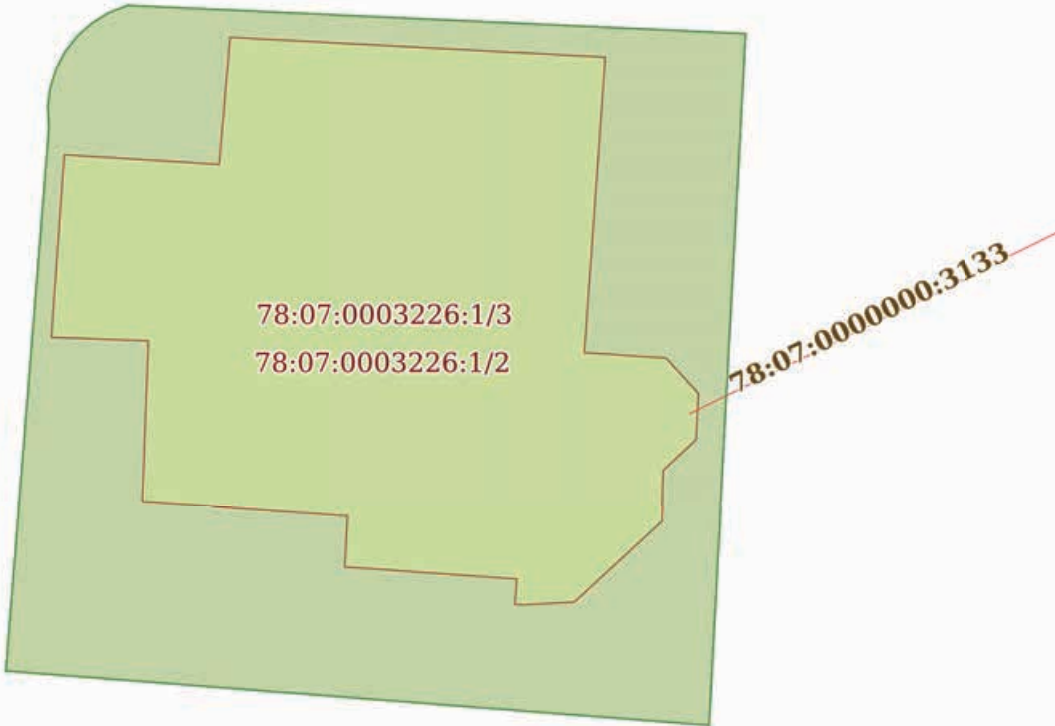
Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300							
Кадастровый номер:				78:07:0003226:2			
1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение дополнительного образования детей "Санкт-Петербургская детская художественная школа им. Б.М.Кустодиева", ИНН: 7813138897			
	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	Оперативное управление 155760.2 11.05.1999 00:00:00			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано				
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Санкт-Петербург			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.2.1	данные отсутствуют			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Собственность 155760.1 11.05.1999 00:00:00			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.2	данные отсутствуют			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано				
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют				
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют				
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют				
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют				

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер:		78:07:0003226:2	
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: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер:		78:07:0003226:2	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

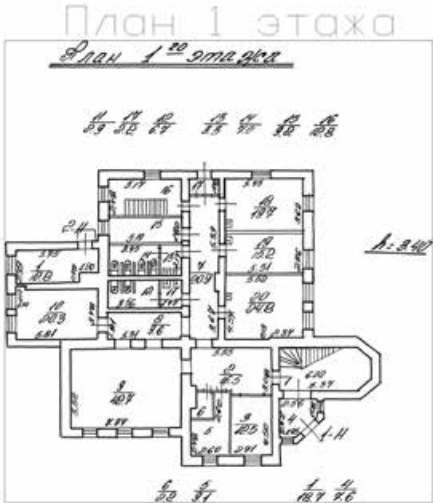
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300						
Кадастровый номер:			78:07:0003226:2			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:07:0003226:3	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	263.9
2	78:07:0003226:4	1	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	12.8
3	78:07:0003226:5	2	3-Н	Нежилое	данные отсутствуют	313.2

полное наименование должности	<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A</p><p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p><p>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p></div>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

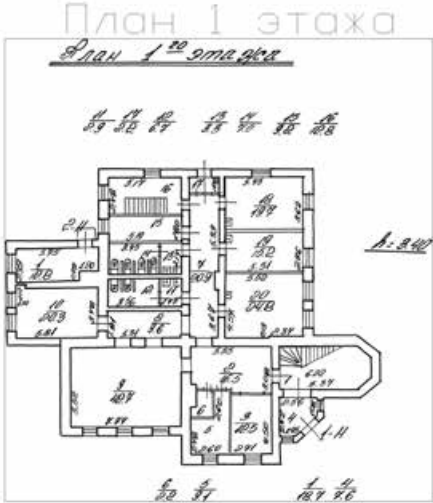
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер: 78:07:0003226:2		Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер: 78:07:0003226:2		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

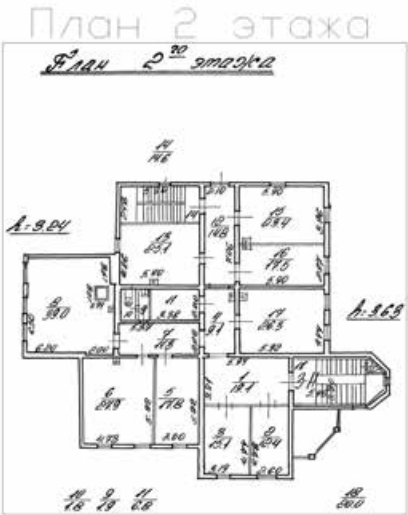


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
28.10.2025г. № КУВИ-001/2025-198744300			
Кадастровый номер: 78:07:0003226:2		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Приложение №12

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.

АКТ
определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

" 28 " ноября 2025 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО «Возрождение Петербурга»

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №МКРФ 02234 от 02.02.2015г. (переоформлена на основании приказа №191 от 02 февраля 2015 г., №851 от 31 мая 2018 г.)

составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская Федерация

(Республика, область, район)

г. Санкт-Петербург

(город)

улица Боковая аллея

д.

1

лит.

А

офис

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Особняк Кугушевой представляет собой двухэтажное здание с четырехъярусной лестничной башней без подвала. Особняк занимает участок в юго-восточной части Каменного острова в парковой зоне. Построен в 1899 году по проекту архитектора К.Г. Прейса. Южная часть здания перекрыта высокой Г-образной в плане двухскатной кровлей с переломом в нижней части, с двумя щипцовыми завершениями на главном и западном фасадах. Большие свесы кровли поддерживаются резными кобылками и деревянными кронштейнами в виде подкосов, декорированы резным пропильным подзором. Северная часть и западная пристройка перекрыты вальмовой кровлей с разными отметками конька, свесы которых поддерживаются резными кобылками. Прямоугольные слуховые окна имеют двухскатное кровельное покрытие, поддерживаемое резными кобылками. С востока к зданию примыкает двухэтажный объем лестничной клетки, имеющий в плане форму вытянутого прямоугольника со срезанными углами. Со стороны основного объема здания кровли над ним двускатная, а над выступающей частью лестничной клетки завершение в виде двух ярусов Восьмигранной лестничной башни с высокой шатровой кровлей с переломом и деревянным шпилем. Нижние 2 этажа лестничной башни по декоративной отделке фасадов аналогичны основному

объему здания. Два верхних яруса отделаны декоративным фахверком с заполнением между фахверковыми досками вагонкой в разных направлениях. Восьмигранная башня отделена от нижних этажей профилированной деревянной подоконной тягой 3 яруса, декорированной пропиленным резным подзором, а между 3 и 4 ярусами опоясана простой непрофильной тягой. Оси оконных проемов лестничной башни ориентированы по сторонам света и совпадают с ориентацией фасадов здания. Каждая ось завершена небольшим щипцом с решетчатым деревянным декором в виде перекрещивающихся брусьев с гирьками на концах. Свесы шатровой кровли оформлены резным подзором.

В правой части фасада в углу между ризалитом и объемом лестничной башни располагается трехгранный одноэтажный тамбур главного входа с прямоугольным широким дверным проемом и узкими оконными проемами. К нему ведет трехступенчатая бетонная лестница, повторяющая в плане трехгранную форму тамбура и имеющая со стороны ризалита бетонный парапет. Металлический дугообразный козырек главного входа поддерживается металлическими кронштейнами. Над тамбуром устроена открытая терраса. Ее ограждение решено в виде 2-х угловых тумб, декорированных в верхней части металлическими решетчатыми накладками, и металлической решетки простого рисунка между ними. Левая часть главного фасада решена в три оси. На кровле расположено одно слуховое окно, свес кровли которого украшен резным подзором.

Первый этаж здания каменный, второй – деревянный с башней с шатровым завершением, шпилем, резным декором и штукатурными тягами. Первоначальная планировка интерьеров утрачена. Балконы на четвертом ярусе восьмигранной башни были утрачены после 1917г., дверные оконные проемы зашиты до оконных. В средней части северного фасада на 1-м этаже по центральной оси на месте окна был пробит дверной проем, на западном фасаде зашит оконный проем 2 этажа под щипцом.

В 1970-е г. был проведен капитальный ремонт здания с приспособлением под классы художественной школы, для чего были возведены две новые перегородки, разобрана старая деревянная черная лестница и возведена новая железобетонная в другом месте. Заменено крытое крыльцо главного входа на лестницу, утрачен металлический козырек с кронштейнами и дверное заполнение главного входа. При замене кровельного покрытия утрачена деревянная решетка конька кровли, деревянные шпили щипцов.

Общее состояние здания удовлетворительное.

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

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Работоспособное.

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

Ленточные бутовые. Состояние удовлетворительное.

в) Цоколи и отмостки около них:

Гранитный с имитацией циклопической каменной кладки, оштукатурен с выпуклыми швами, окрашен. Наблюдаются трещины штукатурного слоя, утраты красочного слоя, сколы камня, частичные утраты швов. Отмостка – булыжная.

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

Стены первого этажа кирпичные, оштукатуренные, окрашенные. Стены второго этажа деревянные, окрашены. Наблюдаются трещины в штукатурном слое, поверхностные загрязнения, потертости красочного и штукатурного слоя. Наблюдается рассыхание древесины, трещины, утраты красочного

слоя, множественные поздние замены исторической деревянной калеванной обшивки стен. Состояние работоспособное.

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

Стропильная система деревянная. Кровля по деревянной обрешетке, крытая оцинкованным железом, окрашена масляной краской. Водосточные желоба, трубы и отливы в неудовлетворительном состоянии. Наблюдается деформация отдельных элементов, следы ржавчины, утрата красочного слоя. Состояние крыши работоспособное.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Деревянная башня имеет шатровое завершение со шпилем, крытая оцинкованным железом, окрашена масляной краской. Состояние стропильной системы башни – ограничено-работоспособное. Имеются замачивания и гниение деревянных конструкций, повреждения конструкций стропильной системы и обрешетки шатра башни.

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

Стены первого этажа оштукатурены, имеют горизонтальную рустовку, окрашены краской ПВХ. Между этажами – профилированная тяга. Второй этаж и четырехъярусная башня обшиты вагонкой и окрашены. Окна первого этажа с профилированными наличниками, второго – оформлены деревянными резными наличниками, карнизы – пропиленной резьбой, деревянными кобылками, над окнами и под окнами проходят деревянные профилированные пояски. Щипцы мансарды и башни оформлены затяжками, бабками, подкосами с точеными элементами. Фасады башни оформлены стилизованным фахверком. Имеются утраты резьбы, общее загрязнение, рассыхание древесины; штукатурные наличники имеют утраты, сколы штукатурного слоя, утраты красочного слоя. Состояние работоспособное.

Балкон огражден металлической решеткой с кирпичными тумбами облицованными керамической плиткой, тумбы завершают цветочницы, имеются утраты кованых деталей, напольное покрытие балкона – керамическая плитка. Над входной дверью расположен поздний металлический козырек.

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

а) Общее состояние:

Работоспособное.

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытия первого этажа – металлические балки с бетонным заполнением, второго этажа – деревянные по деревянным балкам, без прогибов. Состояние – удовлетворительное.

в) Полы:

Паркетные, дощатые, покрытые линолеумом. В тамбуре кафельная плитка.

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

Стены первого этажа – кирпичные, оштукатуренные, окрашенные масляной краской. На втором этаже стены деревянные, оштукатурены окрашены масляной краской. Стены башни обшиты вагонкой, окрашены. Состояние работоспособные.

д) Столбы, колонны:

Нет.

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Дверное заполнение парадного входа наружное - позднее, металлическое, внутреннее деревянное филенчатое. Дверные заполнения двух других выходов из здания – металлические. Внутренние двери деревянные, филенчатые.

Оконные заполнения двустворчатые, деревянные, фрамуги мелкой расстекловки, окрашены масляной краской. Во внешних рамах 1 этажа расположены фасетные стекла. Наблюдаются трещины, рассыхание древесины, отслоения красочного слоя. Состояние работоспособное.

ж) Лестницы и крыльца:

Входное крыльцо позднее бетонное, крыльца двух других входов в здание также бетонные, поздние. Между первым и вторым этажами ступени лестницы выполнены из лещадной плиты по металлическим косоурам, ступени известняковые. Плиты имеют небольшие сколы. Лестничные ограждения выполнены из дуба, окрашены масляной краской. Состояние работоспособное. В башне лестница деревянная с деревянным ограждением, состояние ограждения. Состояние лестниц и ограждений – неудовлетворительное. Ограждение деревянной лестницы утратило жесткость конструкции.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Нет

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Нет

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

Натурные изыскания на определение материалов и видов отделки.

Архитектурные решения:

Фасады:

1. Реставрация гранитного цоколя;
2. Реставрация штукатурной отделки фасадов;
3. Реставрация и восстановление деревянной обшивки фасадов;
4. Реставрация и восстановление металлического козырька;
5. Реставрация профилированных тяг;
6. Реставрация и восстановление металлического ограждения балкона;
7. Ремонт тумб ограждения;
8. Ремонт напольного покрытия балкона;
9. Реставрация и восстановление профилированных штукатурных наличников;
10. Реставрация и восстановление деревянных резных наличников;
11. Реставрация деревянных поясов;
12. Реставрация деревянных кобылок;
13. Реставрация оформления щипцов мансарды и башни: затяжек, бабок, подкосов с точеными элементами;
14. Реставрация пропильной резьбы;
15. Реставрация стилизованного фахверка;
16. Реставрация и восстановление деревянных дверных заполнений;
17. Ремонт крыльца и ступеней, установка поручня;
18. Реставрация и восстановление деревянных оконных заполнений (восстановление фасетных стекол оконных заполнений во внешних рамах окон 1-го этажа);
19. Замена металлических дверных заполнений;
20. Замена линейных покрытий и водосточных труб;

Интерьеры:

1. Реставрация каменной лестницы и площадок;
 2. Ремонт штукатурной отделки стен;
 3. Ремонт керамической плитки, плитки террацо;
 4. Реставрация профилированных тяг;
 5. Реставрация деревянного ограждения каменной лестницы;
 6. Реставрация латунных ковродержателей;
 7. Реставрация и восстановление витражного остекления оконных (двух) заполнений;
 8. Реставрация палубы потолка с профилированными тягами;
 9. Реставрация латунного светильника;
 10. Восстановление деревянных дверных заполнений;
 11. Реставрация и восстановление деревянной обшивки помещения лестницы башни;
 12. Реставрация и восстановление деревянной лестницы, поручня и площадок;
 13. Реставрация и восстановление деревянных профилированных поясов, галтелей;
 14. Реставрация и восстановление деревянных профилированных наличников и подоконных досок;
- Замена металлических дверных заполнений;

Конструктивные решения:

1. Мероприятия по инъектированию трещин кирпичной кладки;
2. Замена существующих элементов конструкций башни с сохранением конфигурации, сечения и материала;

Приспособление для современного использования:

1. Устройство электроосвещения и электрооборудования реставрируемых помещений;
2. Замена отопительных приборов;
3. Устройство ограждения с поручнем на крыльце

II. Выводы:

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

III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Генеральный директор

(Подпись)

Юмартов Михаил Сергеевич

(Ф.И.О. полностью)

Главный архитектор проекта

(Подпись)

Фролова Вера Ивановна

(Ф.И.О. полностью)

Главный инженер проекта

(Подпись)

Щедрин Петр Георгиевич

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №13

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

Лицензия МК РФ.

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 02234 от 2 февраля 2015 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Возрождение Петербурга»**

ООО «Возрождение Петербурга»

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

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН) **1037843093001**

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН) **7825078297**

006604

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 31, лит. А, пом. 22-Н

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№191 от 2 февраля 2015 г.

№851 от 31 мая 2018 г.

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

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 02234** от **2 февраля 2015 г.**

виды выполняемых работ:

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

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

реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем;

реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей;

реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора;

реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней;

реставрация, консервация и воссоздание произведений скульптуры и декоративно-прикладного искусства;

реставрация, консервация и воссоздание живописи (монументальной, станковой);

реставрация, консервация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства;

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

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

006601

Приложение №14
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025).

**Копии договоров ООО «Возрождение Петербурга» с экспертами № 1,2,3
от 11.11.2025г. Протоколы заседания экспертной комиссии.**

**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
№ 1**

г. Санкт-Петербург

«11» ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение Петербурга» в лице генерального директора **Юмартова Михаила Сергеевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Прокофьев Михаил Федорович**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 01.12. 2025 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных

случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

4. Форс-мажор

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

5. Действие и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Реквизиты Сторон

Заказчик:

ООО «Возрождение Петербурга»
Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.31, литер А, пом. 22-Н, телефон: +7 (812)2739823, E-mail: vp@vozs-spbg.ru ИНН 7825078297; КПП 784101001;

Банковские реквизиты:

р/с 40702810280060000362;
филиал ОПЕРУ Банка ВТБ(ПАО)
г. Санкт-Петербург,
к/с 3010181020044030704,
БИК 044030704

Эксперт:

Прокофьев Михаил Федорович
Паспорт: серия 4002 №142903
выдан 38 Отделом милиции
Адмиралтейского района Санкт-Петербурга
28.03.2002 г., код подразделения 782-038
адрес регистрации (фактический адрес
проживания): г. Санкт-Петербург,
ул. Подольская, д.10, кв.3
СНИЛС № 077-401-759-72
ИНН 782609588777
Банковские реквизиты:
Наименование банка получателя:
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк
России», г. Санкт-Петербург
ИНН банка получателя: 7707083893

БИК банка получателя: 044030653
р/с банка получателя: 40817810755865732043
Номер банковской карты получателя:
2202200132405240

Генеральный директор



Юмартов М.С.

—

— Прокофьев М.Ф.

**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
№ 2**

г. Санкт-Петербург

«11» ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение Петербурга» в лице генерального директора **Юмартова Михаила Сергеевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Глинская Наталия Борисовна**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 01.12. 2025 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных

случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

4. Форс-мажор

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

5. Действие и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Реквизиты Сторон

Заказчик:

ООО «Возрождение Петербурга»
Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.31, литер А, пом. 22-Н, телефон: +7 (812)2739823, E-mail: vp@vozs-spb.ru ИНН 7825078297; КПП 784101001;

Банковские реквизиты:

р/с 40702810280060000362;
филиал ОПЕРУ Банка ВТБ(ПАО)
г. Санкт-Петербург,
к/с 3010181020044030704,
БИК 044030704

Эксперт:

Глинская Наталия Борисовна
Паспорт: серия 4000 №592073
выдан 64 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 18.03.2001 г.,
код подразделения 782-064
адрес регистрации (фактический адрес проживания): 198302, г. Санкт-Петербург, ул. Морской пехоты, д.14, кв.39
СНИЛС №024-853-019-39
ИНН 780515488131
Банковские реквизиты:
Наименование банка получателя:
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург
ИНН банка получателя: 7707083893

БИК банка получателя: 044030653
к/с банка получателя: 301018105000000000653
р/с банка получателя: 40817810855006284548
Номер банковской карты получателя:
4276550015329165

Генеральный директор



Юмартов М.С.

Глинская Н.Б.

**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
№ 3**

г. Санкт-Петербург

«11» ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение Петербурга» в лице генерального директора **Юмартова Михаила Сергеевича**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», действующего на основании Устава, с одной стороны, и государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы **Калинин Валерий Александрович**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг Эксперт обязуется оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), а Заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы (далее - экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

1.3. Результатом экспертизы является заключение Эксперта о соответствии (положительное заключение) или о несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное Экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.5. Заказчик обязуется принять результат экспертизы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения результата экспертизы, и подписать и направить Эксперту акт приемки оказанных услуг.

2. Стоимость услуг, порядок приемки и оплаты

2.1. Стоимость услуг по Договору устанавливается Протоколом соглашения о договорной цене, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. Срок проведения экспертизы – не позднее 01.12. 2025 года.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится по факту оказания услуг на основании подписанного Сторонами акта приемки оказанных услуг в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания такого акта.

2.5. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных

случаев Эксперт не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.6. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме. В случае, когда невозможность исполнения Договора возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Эксперту фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом. В случае невозможности исполнения Договора, возникшей по вине Эксперта, Заказчик не обязан оплачивать стоимость услуг по настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных статьей 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530

3.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора Заказчик:

3.2.1. Одновременно с подписанием Договора передает Эксперту всю предусмотренную нормативными правовыми актами документацию, необходимую для выполнения Экспертом своих обязательств по Договору.

3.2.2. Подписывает и возвращает Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплачивает услуги на условиях настоящего Договора; принимает услуги по акту приемки оказанных услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

3.2.3. Вправе отказаться от принятия результатов оказанных услуг и требовать возмещения убытков в случае, если в результате нарушения Экспертом сроков оказания услуг они утратили интерес для Заказчика.

3.2.4. Производит уплату налогов и сборов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Эксперту необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

3.4. Эксперт обязан:

3.4.1. Оказать услуги в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

3.4.2. Рассмотреть представленные материалы, при необходимости провести иные необходимые исследования, результаты которых изложить в акте государственной историко-культурной экспертизы.

3.4.3. Обеспечить сохранность материалов, получаемых от Заказчика.

3.4.4. Подписать акт государственной историко-культурной экспертизы усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.5. Эксперт имеет право:

3.5.1. Для выполнения своих обязательств в рамках настоящего Договора привлекать дополнительно специалистов по соответствующему профилю экспертной деятельности;

3.5.2. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях, а также у иных юридических и физических лиц информацию и материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Эксперта обязательств;

3.5.3. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы;

3.5.4. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление необходимой документации, указанной в п. 3.2.1, препятствует исполнению Договора Экспертом, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

3.5.5. Оказать услугу Заказчику досрочно.

3.6. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность полученной при исполнении обязательств по Договору информации.

4. Форс-мажор

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, или других стихийных бедствий, войны, забастовок и решений органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Если вышеуказанные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор без возмещения возможных убытков.

4.4. В случае изменения законодательных, нормативных и иных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и ухудшения в связи с этим положения одной из Сторон, связанного с возникновением дополнительных затрат денежных средств и/или времени, либо невозможности дальнейшего продолжения выполнения своих обязательств по Договору, Стороны обязаны соответствующим образом скорректировать стоимость и сроки работ по Договору и подписать соответствующее дополнительное соглашение, либо принять решение о расторжении Договора.

5. Действие и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. В случае получения замечаний органов государственной власти, органов местного самоуправления к проектной документации, влекущих изменение заключения экспертизы, либо к заключению экспертизы, в части несоответствия требованиям действующего законодательства РФ Эксперт обязуется безвозмездно в разумный срок откорректировать заключение экспертизы и предоставить его Заказчику.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон с письменным предупреждением другой стороны не менее чем за 10 календарных дней по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Реквизиты Сторон

Заказчик:

ООО «Возрождение Петербурга»
Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.31, литер А, пом. 22-Н, телефон: +7 (812)2739823, E-mail: vp@vozs-spbg.ru ИНН 7825078297; КПП 784101001;
Банковские реквизиты:
р/с 40702810280060000362;
филиал ОПЕРУ Банка ВТБ(ПАО)
г. Санкт-Петербург,
к/с 3010181020044030704,
БИК 044030704

Эксперт:

Калинин Валерий Александрович
Паспорт сер.41 02 661887, выдан 03.10.2002 г. Отрадненским ОМ Кировского района ЛО
ПСС 077-042-577-68
р/с 40817810855005205272 в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России»;
БИК 044030653, к.Сч 30101810500000000653

Генеральный директор



Юмартов М.С.

Калинин В. А.

Протоколы заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация:
ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной
лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А»,
выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г.
(шифр ПД-3-ЭК/2025).

Санкт-Петербург
Присутствовали:

«11» ноября 2025 г.

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

Глинская Наталия Борисовна: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

Калинин Валерий Александрович: член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 23 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева Михаила Федоровича, ответственным секретарем выбрать Глинскую Наталию Борисовну.

Голосование:

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

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

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. - определение основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

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

Голосование:

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

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

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с «11» ноября 2025 года по «01» декабря 2025 года:

«11» ноября 2025 г. - «20» ноября 2025 г. - натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«20» ноября 2025 г. - «01» декабря 2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«01» декабря 2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

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

Слушали:

Прокофьева М.Ф. - об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

1). Принять у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт и реставрация фасадов,каменной и деревянной лестниц объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025), документы в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
Том 1.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
Том 1.2.	ПД- 3-ЭК/2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
Том 2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ИАБИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
		Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
Том 2.2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ОЧ.1	Книга 1. Фасады
Том 2.2.2.	ПД- 3-ЭК/2025-ОЧ.2	Книга 2. Интерьеры
Том 2.3.	ПД- 3-ЭК/2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования
Том 2.4.	ПД- 3-ЭК/2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико- технологические исследования по строительным и отделочным материалам
Том 2.5.	ПД- 3-ЭК/2025-ОКНИ	Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления		
Том 3.1.	ПД- 3-ЭК/2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
		Часть 2. Архитектурные решения
Том 3.2.1.	ПД- 3-ЭК/2025-АР.1	Книга 1. Фасады
Том 3.2.2.	ПД- 3-ЭК/2025-АР.2	Книга 2. Интерьеры
Том 3.3.	ПД- 3-ЭК/2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
Том 3.4.	ПД- 3-ЭК/2025-ИОС1	Часть 4. Система электроснабжения
Том 3.5.	ПД- 3-ЭК/2025-ИОС2	Часть 5. Отопление и вентиляция
Том 3.6.	ПД- 3-ЭК/2025-ПОР	Часть 6. Проект организации реставрации
Том 3.7.	ПД- 3-ЭК/2025-ДВ	Часть 7. Дефектная ведомость по видам работ
Том 3.8.	ПД- 3-ЭК/2025-ТР	Часть 8. Технологические рекомендации по реставрации

2). Принять у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы и приобщить к акту экспертизы следующие документы:

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

объекта культурного наследия № 01-2- 37 /24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц);

– Копия Приказа МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г.Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– Копия Распоряжения КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;

– Копия Распоряжения КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;

– Копия Распоряжения КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– Копия Распоряжения КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19»;

– Копия Распоряжения КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19»;

– Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.;

– Копия технического паспорта от 07.04.1997 г.;

– Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 г.;

– Копия лицензии МК РФ.

Голосование:

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев



«1» ноября 03 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская



«11» ноября 2025 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин



«1» ноября 03 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация:
ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной
лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А»,
выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г.
(шифр ПД-3-ЭК/2025).

Санкт-Петербург

«29» ноября 2025 г.

Присутствовали:

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

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

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

Повестка дня:

1. Рассмотрение представленных Заказчиком новых документов к ГИКЭ.

Слушали: Глинскую Н.Б. о новых документах к ГИКЭ, предоставленных Заказчиком:

- Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой»;
- Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме);
- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.;

Постановили:

1. Принять новые предоставленные Заказчиком документы для включения их в ГИКЭ.

Голосование:

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев

2 » ноября 2025 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская

«29» ноября 2025 г.

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин

«29» ноября 2025 г.

Протокол № 3
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной
документации по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация:
ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной
лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А»,
выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г.
(шифр ПД-3-ЭК/2025).

Санкт-Петербург
Присутствовали:

«01» декабря 2025 г.

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

Глинская Наталия Борисовна: ответственный секретарь экспертной комиссии; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

Калинин Валерий Александрович: член экспертной комиссии; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер-строитель, стаж работы по профессии - 23 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ №3493 от 25.12.2023 г.

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненной ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/2025),
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали:

Прокофьева М.Ф.; Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

Постановили:

1. Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

регионального значения «Особняк Кугушевой», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, литера .А: «Проектная документация: ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», Санкт-Петербург, Боковая аллея, д.1, лит.А», выполненная ООО «Возрождение Петербурга» в 2025 г. (шифр ПД-3-ЭК/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.

2.Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2024 №530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Председатель экспертной комиссии

М.Ф.Прокофьев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б.Глинская

Член экспертной комиссии

В.А.Калинин

01» декабря 2025 г.

«01» декабря 2025 г.

01» декабря 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

АКТ		1-28
Приложение №1.	Иконографические материалы.	29-76
Приложение №2.	Материалы фотофиксации на момент проведения экспертизы.	77-126
Приложение №3.	Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3347/24 от 23.12.2024г. (ремонт, реставрация фасадов, каменной и деревянной лестниц). Копия Задания КГИОП № 01-21-3203/25 от 28.11.2025г. (ремонт, реставрация и приспособление фасадов, помещений каменной и деревянной лестниц в башенном объеме).	127-139
Приложение №4.	Копия Выписки из ЕГРОКН МК РФ.	140-142
Приложение №5.	Копия Приказа МК РФ от 16.10.2017 г. № 116124-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», 1896 г. (г.Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».	143-145
Приложение №6.	Копия Распоряжения КГИОП от 30.08.2023 г. № 789-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».	146-151
Приложение №7	Копия Распоряжения КГИОП от 29.05.2024 г. № 690-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой». Копия Распоряжения КГИОП от 25.11.2025 г. № 342-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой».	152-170
Приложение №8	Копия Распоряжения КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кугушевой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Копия Распоряжения КГИОП от 07.08.2024 г. № 427-об/24 «О внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19». Копия Распоряжения КГИОП от 29.09.2025 г. № 602-об/25 «О	171-200

внесении изменений в Распоряжение КГИОП от 02.07.2019 г. № 07-19-235/19».

Приложение №9	Копия паспорта ОКН от 19.08.2024 г.	201-204
Приложение №10	Копия технического паспорта от 07.04.1997 г.	205-225
Приложение №11	Копия Выписки из ЕГРН от 28.10.2025 г.	226-235
Приложение №12	Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 28.11.2025 г.	236-241
Приложение №13	Лицензия МК РФ.	242-245
Приложение №14	Копии договоров ООО «Возрождение Петербурга» с экспертами № 1,2,3 от 11.11.2025г. Протоколы заседания экспертной комиссии.	246-267