

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом)¹: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«18» ноября 2025 г.

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

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «09» ноября 2025 года по «18» ноября 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Наследие» (ООО «Проект «Наследие»); ИНН 7802949205; 194156, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Светлановское, ул. Манчестерская, д. 3, стр. 1, кв. 915.

¹ Согласно приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»

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

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

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

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Место работы и должность	Генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. <p>№ 1392 от 31.07.2025 г.</p> <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, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

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

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

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

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

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

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

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

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанная ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., в следующем составе:

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Часть 1.1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: K15/2025-K5322СПб/ИРД);
- **Часть 1.2.** Фотофиксация до начала производства работ (K15/2025-K5322СПб/ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Часть 2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: K15/2025-K5322СПб/ОЧ);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: K15/2025-K5322СПб/ТЗ);
- **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:**
- **Часть 3.1.** Пояснительная записка (шифр: K15/2025-K5322СПб/ПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: K15/2025-K5322СПб/АР);
- **Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:**
- **Часть 3.3.** Система электроснабжения (шифр: K15/2025-K5322СПб/ИОС1);
- **Часть 3.4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: K15/2025-K5322СПб/ИОС2-3);
- **Часть 3.5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: K15/2025-K5322СПб/ИОС4).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*);
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна» от 18.05.2002 г. (*Приложение №2*);
3. Копия задания КГИОП № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. №70) (*Приложение №5*);

4. Копия Распоряжения КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (Приложение №3);

5. Копия технического паспорта на многоквартирный дом инвентарный № 2 от 02.12.2009 г. (по данным инвентаризации от 09.11.2009 г.) (Приложение №7);

6. Копия технического паспорта на квартиру по архивным данным по состоянию на 1995 г. Инв. № документа 2714/24 (Приложение №7);

7. Копии поэтажных планов (Приложение №7);

8. Копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) заявление № 6415690129 от 14.11.2025 г. (Приложение №6);

9. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5847715 от 30.10.2024 г. (Приложение №6);

10. Копия письма КГИОП № б/н от 06.11.2024 г. (Приложение №11);

11. Копия письма КГИОП №01-43-28027/24-0-1 от 15.11.2024 г. (Приложение №11);

12. Копия письма КГИОП №01-46-3243/24-0-1 от 29.11.2024 г. (Приложение №11);

13. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанная ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире № 70 были зафиксированы самовольные работы:

- демонтаж отделки помещений;
- демонтаж внутренних ненесущих перегородок;
- монтаж перегородок из гипсокартонных листов (ГКЛ) на местах, указанных проектом;
- частичная отделка помещений;
- обшивка потолка ГКЛ во всех помещениях квартиры;
- демонтаж пластикового балконного остекления с сохранением ограждения;

- замена оконных заполнений;
- демонтаж «пирога» пола до уровня перекрытия и устройство стяжки;
- частичное устройство инженерных систем.

После выявления указанных вмешательств производство работ приостановлено до завершения экспертизы и получения необходимых согласований органа охраны.

В целях обеспечения объективности и полноты оценки, в порядке пункта 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ и подпункта «б» пункта 18 Постановления Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции), выполнен анализ фактически выполненных работ на предмет их влияния на предмет охраны и соответствия требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия.

По результатам анализа установлено, что зафиксированные изменения носят локальный и обратимый характер, не затрагивают несущие конструкции и элементы архитектурно-художественной отделки, обладающие историко-культурной ценностью, и не повлекли ухудшения физического состояния и утраты ценностных характеристик выявленного объекта культурного наследия.

Указанные работы учтены в рассматриваемой проектной документации; проектными решениями предусмотрено их выполнение. Производство работ предусмотрено под авторским и техническим надзором, с соблюдением предмета охраны и действующих регламентов.

Установленные обстоятельства не повлияли на процесс проведения и выводы экспертизы. Дальнейшие строительно-монтажные работы допускаются исключительно в соответствии с утверждённой проектной документацией и требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; при выявлении дополнительных обстоятельств, способных повлиять на сохранность объекта культурного наследия, работы подлежат немедленной приостановке до принятия согласованных решений.

Согласно письму КГИОП №б/н от 06.11.2024 г.:

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А, квартира 70:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А.А. Каплуна".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «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».

Квартира № 70 располагается на границе примыкания частей здания объекта культурного наследия и не объекта культурного наследия.

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

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были получены результаты, на основании которых сформулированы выводы в заключении экспертизы, рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (*Приложение №5*).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение

экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №4*).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в *Приложении №10* к настоящему акту.

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

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

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», согласно Приказу КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*).

Предмет охраны указанного объекта культурного наследия утверждён Распоряжением КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (*Приложение №3*).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна» от 18.05.2002 г. (*Приложение №2*).

10. 1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии с данными из ЕГРН Заявление № 6415690129 от 14.11.2025 г., помещение с кадастровым номером 78:07:0003125:2100 находится в собственности физического лица (*Приложение № 6*).

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

Финское название Аптекарского острова - Корписаари (фин. Korpisaari — остров глухого леса) — остров с дремучим лесом или Корпписаари (фин. Korppisaari) — Вороний остров. В начале XVIII столетия, в 1714 году, указом императора Петра I остров отдали под деятельность Медицинской канцелярии и Главной аптеки. Здесь, на Аптекарском огороде, аптекари занимались выращиванием лекарственных растений, которые после сушки обработки поступали городские аптеки. Впоследствии Аптекарский огород был переименован в Медицинский сад, а ещё позже — в Императорский ботанический сад.²

Аптекарский огород стал с начала XVIII в. главным градообразующим фактором прилегающей местности. Близ него селились аптекарские служители, возникла Аптекарская слобода. Малонаселенный лесистый остров оставался в ведении Медицинской канцелярии, которая использовала его территорию для хозяйственных нужд (заготовки сена, дров и т. п.).

Первые дороги - просеки на острове были проложены в восточной части острова (в том числе, будущий Аптекарский пр.). Они обозначены на генеральных планах Петербурга 1737 и 1738 гг. Между 1753 и 1762 гг. остров пересекла прямая дорога от Карповки до Малой Невки. Этой трассы еще нет на так называемом плане М. И. Махаева 1753 г., но она четко показана на генеральном плане города 1762 г. В 1760-1770-х гг. по оси дороги были сооружены деревянные мосты через Карповку и через Малую Неву (на их месте — современные Силин и Каменноостровский мосты). Эта прямолинейная дорога вела к Каменному острову, который в 1746-1750-х гг. принадлежал канцлеру А. П. Бестужеву-Рюмину, а с 1765 г. — вел. князю Павлу Петровичу (будущему императору Павлу I). Дорога на Аптекарском острове стала первым отрезком существующего Каменноостровского проспекта. Его предшественниками на Петербургском острове были Большая Ружейная ул. (с 1730-х гг.), именовавшаяся также Монетчиковой; в конце XVIII в. — Ружейная и Языкова ул. Они проходили с изломами по другой, чем нынешний проспект, трассе. На Каменном острове его продолжение появилось позднее.

² Грибанов В. И., Лурье Л. Я. Аптекарский остров. Л., 1988. С. 3

Таким образом, просека на Аптекарском острове стала родоначальницей современной магистрали. Просека с 1770-х гг. носила названия Дорога (перспектива) на Каменный остров (к Каменному острову). В 1802 г. у нее появилось наименование Каменно-Островский проспект, впоследствии перешедшее на всю трассу. Основная ее часть на Петербургском (Петроградском) острове была выпрямлена согласно плану урегулирования 1831 г.

Около 1790-х гг. от Дороги на Каменный остров проложили в восточном направлении улицу к Медицинскому (Ботаническому) саду. Она зафиксирована на генеральном плане Петербурга 1796 г. (впоследствии продлена в обоих направлениях). Эта улица именовалась Песочной, но на генеральном плане города 1828 г. обозначена как Паршой переулок. С 1940 г. она носит имя Профессора Попова.

Каменноостровский пр. и Песочная ул. определили границы рассматриваемого квартала, соответственно, с западной и северной стороны. С южной стороны квартал очерчивала набережная Карповки (Карповская), проложенная в начале XIX в. (указана на плане 1828 г.). Она также отходила от проспекта в сторону Ботанического сада. Особенность этой набережной в том, что вблизи проспекта она шла не по самому берегу реки, а с отступом от нее. Остатком этой трассы является ул. Литераторов, получившая свое наименование в 1910-х гг. Так установились очертания квартала, прилегающего к Каменноостровскому пр. На генеральном плане 1796 г. он представлен пустующим, свободным от застройки.

В 1798 г. Павел I раздал часть земель Аптекарского острова своим приближенным. При Александре I, также использовавшим Каменноостровский дворец под летнюю резиденцию, на Аптекарском острове продолжалось устройство усадеб и дач столичной аристократии. Преимущественно в южной части острова жили служители Медицинской коллегии (канцелярии).

Территория к востоку от проспекта между Карповкой и Песочной улицей с конца XVIII в. называлась Карповской слободой. Причем рассматриваемый угловой участок (дом № 49-51 по проспекту) и соседние участки принадлежали служителю Медицинской коллегии Д. В. Беляеву и его детям: П. Д. Беляеву (дом № 53 по проспекту) и И. Д. Беляеву (дом № 25 по наб. р. Карповки). Дочь Д. В. Беляева, в замужестве Е. Д. Гайдукова, была близка с Ксенией Блаженной, которая часто бывала у них дома на угловом участке 11.

Застройка этих мест была разреженной, деревянные дома окружали сады и отороды, а также участки леса. Границы межевания впервые были условно

обозначены на генеральном плане Петербурга 1798 г. Они в основном сохранялись и в течение XIX в. На генеральном плане Петербурга, составленном в 1828 г. Ф. Ф. Шубертом, показаны два участка с восточной стороны Каменноостровского проспекта между Карповкой и Песочной улицей. На углу набережной и проспекта — участок Корлякова, № 1352 (по тогдашней нумерации), с каменным угловым домом и отдельно стоящим каменным флигелем, обращенным торцом к проспекту. Соседний участок на углу проспекта и Песочной ул., № 1353, с деревянными строениями и садом, принадлежал коллежскому советнику Беляеву. Смежный с ними (с восточной стороны) сквозной участок между Карповкой и Песочной улицей, № 1351, был собственностью статского советника Масальского, там находились деревянные постройки, сад и огород.

Участок, в 4-ом квартале Петербургской части, расположенный на пересечении современных улиц Профессора Попова и Каменноостровского проспекта, от реки Карповки, числится в 1850 году за женой коллежского советника Беляевой Прасковьей Ивановной, выстроившей к 1851 году угловой деревянный двухэтажный дом. Представители семьи Беляевых владели домом почти сто лет: в 1862 году он перешёл по наследству сыну Беляева, Александру Петровичу, а в конце 70-х годов XIX века принадлежал Е.А. Беляевой, в замужестве - Дёминой. В конце XIX века особняком владели бакалейщики братья Борисовские, торговавшие сахаром и чаем.

К 1870 году участок имеет нумерацию по Каменноостровскому проспекту, 49-51 (третий участок) и Песочному переулку, 32, принадлежит Романо-Борисоглебскому мещанину Алексею Семеновичу Рачкову, внесшему изменения в угловой деревянный дом и построившему деревянные же флигель и службы.

К 1871 году участок перешел к Санкт-Петербургскому купцу 2-ой гильдии Василию Семеновичу Поморину, который в 1902 году «на подвалах» прежних деревянных построек осуществил строительство каменного четырехэтажного дома по Песочному переулку, и каменных флигелей в глубине участка³.

Новый владелец участка, Арон Абрамович Каплун, в 1910 году по проекту инженера-архитектора А.С.Гингера на месте углового деревянного дома возводит каменный шестиэтажный многоквартирный доходный дом, в стиле модерн. Сложный в плане угловой корпус связал ранее существовавшие ранее каменные постройки, образовав единое здание. Угловой,

³ ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2205 (Чертежи дома А.Алексеева, В.С.Поморина, А.А.Каплуна по Каменноостровскому пр., 53 и Песочной ул., 22)

полуциркульный в плане эркер завершен башнеобразным объемом, большие и малые эркеры оформляют лицевой фасад, выходящий на Каменноостровский проспект. Фасады облицованы светлым кирпичом, оформлены колоннами в последнем этаже, имеют лепные узоры эркера, изящные балконные решётки.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский просп., д. 53/22, расположено на углу пересечения улицы Профессора Попова Каменноостровского проспекта, представляет собой сложное в плане здание, состоящее из нескольких корпусов (зданий) разной этажности с воротным проездом со стороны по ул. Профессора Попова и внутренним двором. К объему выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» относится угловое шестиэтажное здание с воротным проездом (лит. А1), к которому с севера по ул. Профессора Попова примыкает здание их двух объемов в четыре и шесть этажей (лит. А3, А2), с юга примыкает дворовый пятиэтажный корпус здания лит. А4 (по техпаспорту).

Лицевые фасады шестиэтажного здания выявленного объекта культурного «Дом А.А. Каплуна» в уровне 1-5-го этажей выполнены в стилистике модерна, в уровне 6-го этажа - в приемах неоклассицизма.

Цоколь отделан гранитом, фасады в уровне 1 и 6 этажей гладко оштукатурены и окрашены, в уровне 2 этажа обработаны ленточным штукатурным рустом, в уровне 3-5 - облицованы светло-серым кирпичом по типу «кабанчик».

В уровне 3-5 этажей здание акцентировано в угловой части полуциркульным в плане эркером с башенкой в завершении, увенчанной куполом; северный фасад со стороны улицы Профессора Попова оформлен двумя трапециевидными в плане эркерами (по 3, 10 композиционным осям), западный фасад со стороны Каменноостровского проспекта - тремя полуциркульными уплощенными в плане эркерами (по 3, 7 и 11 композиционным осям). Лицевые фасады завершены развитым профилированным карнизом с модульонами в центральной части, западный фасад увенчан ступенчатым аттиком.

Фасады в уровне 6 этажа оформлены полуколоннами, фриз между 5 и 6 этажами декорирован лепными розетками. В уровне 4-го и 2-го этажей на прямоугольных плитах, а также в завершении эркером на 5 этаже размещены балконы с металлическим кованым ограждением. Дворовые фасады здания решены более сдержанно, гладко оштукатурены и окрашены, оформлены

междуэтажным (в уровне 1-2 этажей) и венчающим профилированными карнизами.

Оконные и дверные проемы прямоугольной конфигурации.

Оконные проемы витринного типа в уровне первого этажа оформлены рамочными профилированными наличниками. Заполнения оконных проемов в основной массе металлопластиковые, частично сохранились деревянные заполнения с первоначальным рисунком расстекловки окон.

Дверные заполнения по лицевым фасадам металлопластиковые остекленные, со стороны двора - преимущественно глухие металлические. Ворота арочного проезда со стороны северного фасада (с Каменноостровского пр.) поздние металлические решетчатого типа.

По результатам визуального осмотра фасадов выявленного объекта культурного наследия, установлено их неудовлетворительное состояние с характерными дефектами штукатурной отделки, лепного и металлического декора.

Квартира №70 расположена на 5-ом этаже указанного здания в 6-ти этажной части. Под квартирой №70 расположены жилые квартиры №7 и №65 (4 этаж). Над квартирой №70 расположены жилые квартиры №75 и №76 (6 этаж).

На момент проведения экспертизы в квартире выполнены следующие работы: демонтаж существующих отделочных слоёв помещений; демонтаж внутренних ненесущих перегородок с последующим устройством новых перегородок из ГКЛ; установка потолков из ГКЛ во всех помещениях; демонтаж старого пола с устройством новой стяжки; демонтаж пластикового балконного остекления с сохранением первоначального ограждения; замена оконных заполнений на металлопластиковые коричневого цвета.

Входная дверь в квартиру – металлическая.

Согласно Распоряжению КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (Приложение №3), КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 70 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

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

11.2. Нормативная документация

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
4. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
5. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
6. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

Библиография:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник / Под общей редакцией Б.М. Кирикова. – СПб.: Пилигрим, 1996. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. – 4-е изд., перераб. – СПб.: Норинт, 1996.
2. Грибанов В.И., Лурье Л.Я. Аптекарский остров. Л., 1988.
3. Исаченко В.Г. Архитектура Санкт-Петербурга. Справочник-путеводитель/ В.Г. Исаченко. – СПб: Паритет, 2002.
4. Привалов В.Д. Каменноостровский проспект. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2005.
5. Столпянский П.Н. Старый Петербург: Аптекарский, Петровский, Крестовский острова. – Петроград, 1916.

Архивные источники:

1. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7804. Чертежи дома на участке, принадлежавшем П.И. Бемеевой, А.С. Рачкову, В.С. Паморину, А.А. Каплугину по Каменноостровскому пр., 53 и Песочной ул., 22.
2. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2205. Чертежи дома А. Алексеева, В.С. Поморина, А.А. Каплуна по Каменноостровскому пр., 53 и Песочной ул., 22. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65691. Вид улицы Красных Зорь на пересечении с Песочной улицей. Дата съемки: до 1926 г.
3. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 43999. Вид на Кировский проспект у Песочной улицы. 1939 г.
4. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67384. Общий вид углового дома № 25/53 на Песочной улице со стороны улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г.
5. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67386. Перспектива Песочной улицы от улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г.
6. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67385. Фасад дома № 22/53 на углу Песочной улицы и улицы Красных Зорь (панорама из 3-х снимков). Дата съемки: 27 июля 1934 г.
7. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 74108. Угловой фасад дома № 53/22 на Кировском проспекте. 1960 г.
8. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 224657. Перспектива четной стороны улицы Профессора Попова от Вяземского переулка в сторону. Дата съемки: 05 апреля 1984 г.
9. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215804. Вид фасада жилого дома № 53 на Каменноостровском проспекте во время косметического ремонта (архитектор С.Г. Гингер, 1910 г.) Дата съемки: 13 апреля 1997 г.

Электронные ресурсы:

1. Архитектура и дома Санкт-Петербурга // URL: <https://www.citywalls.ru/>. Ретро-фотографии стран и городов // URL: <https://pastvu.com>.
2. Старые карты России и зарубежья // URL: <https://retromap.ru/>.
3. Старые карты России и мира онлайн // URL: <http://www.etomesto.ru/>.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки

квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанная ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки квартиры №70.

«Проект «Наследие» имеет Лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Л040-00103-00/03599790 от 29.10.2025 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (Приложение №5), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Часть 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: К15/2025-К5322СПб/ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: сведения из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию предмета охраны, копию писем КГИОП.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.11.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- ремонт и приспособление для современного использования квартиры №70 – в пределах капитальных стен;

На момент проведения обследований, без согласования КГИОП были выполнены следующие работы:

- Демонтаж отделки помещений; демонтаж внутренних не несущих перегородок; монтаж перегородок из ГКЛ на места, указанные проектом; частично выполнена отделка; установка потолка из ГКЛ во всех помещениях квартиры. Предмет охраны в части: «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены, лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация; объемно-планировочное решение: в габаритах капитальных стен» – не затрагивается.

- Демонтаж пластикового балконного остекления с сохранением первоначального ограждения; замена оконных заполнений. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы 1-го этажа - отметки высоты, габариты ширины; оконные заполнения - цвет (коричневый),

исторический рисунок расстекловки; дворовый фасад – оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы 1-го этажа – отметки высоты, габариты ширины;» – не нарушается.

– Демонтаж пирога пола до уровня перекрытия и устройство стяжки
Предмет охраны – не затрагивается.

– Частичное устройство инженерных систем. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектом предусмотрены следующие работы:

– Монтаж дверных блоков. Проектом не предусмотрена замена входной двери. Предмет охраны – не затрагивается.

– Устройство полов – паркет, керамогранит с гидроизоляцией рулонной с загибом на стену и перегородки на 300 мм и на полную высоту замачивания в местах примыкания душевого поддона. Предмет охраны – не затрагивается.

– Отделка помещений: штукатурка, покраска, обои, шпонированные панели, керамогранит, керамическая мозаика, обои под шпон, керамическая плитка. Предмет охраны – не затрагивается.

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

Согласно письму КГИОП № 01-46-3243/24-0-1 от 29.11.2024 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 70 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53;

Профессора Попова ул., 22 (угловой дом).

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Часть 1.2. Фотофиксация до начала производства работ (K15/2025-K5322СПб/ФФ):

Данная часть содержит материалы фотофиксации со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Часть 2.1. Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: K15/2025-K5322СПб/ОЧ):

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

Часть 2.2. Техническое заключение (шифр: K15/2025-K5322СПб/ТЗ):

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций здания в границах проектирования.

Техническое заключение выполнено по результатам визуального обследования конструкций в границах квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литер А, квартира №70

По результатам обследования, техническое состояние несущих стен в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное, мероприятий по усилению и восстановлению конструкций не требуются.

По результатам обследования, техническое состояние конструкций междуэтажных перекрытий в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

По результатам обследования, техническое состояние инженерных сетей в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

В ходе обследования дефектов и деформаций, оказывающих влияние на несущую способность конструкций или безаварийную эксплуатацию помещений, обнаружено не было. В целом, помещение в соответствии с ГОСТ 31937-2024 находится в работоспособном состоянии.

Перепланировка и переустройство обследованных помещений по специально разработанному в соответствии с действующими сводами правил по проектированию строительству не создаст угрозу для жизни и здоровья граждан и не нарушит их законные права и интересы.

Подробное техническое состояние описанных выше архитектурно-конструктивных элементов отражено в рассматриваемом Разделе 2. Часть 2.2.

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (Приложение № 5) и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:

Часть 3.1. Пояснительная записка (шифр: K15/2025-K5322СПб/ПЗ):

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

Часть 3.2. Архитектурные решения (шифр: K15/2025-K5322СПб/АР):

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрена перепланировка квартиры №70, расположенной выявленном объекте культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом), а именно:

На момент проведения обследований, без согласования КГИОП были **выполнены** следующие работы:

– Демонтаж отделки помещений; демонтаж внутренних не несущих перегородок; монтаж перегородок из ГКЛ на места, указанные проектом;

частично выполнена отделка; установка потолка из ГКЛ во всех помещениях квартиры. Предмет охраны в части: «конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены, лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация; объемно-планировочное решение: в габаритах капитальных стен.» – не затрагивается. Согласно письму КГИОП № 01-46-3243/24-0-1 от 29.11.2024 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 70 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

– Демонтаж пластикового балконного остекления с сохранением первоначального ограждения; замена оконных заполнений. Предмет охраны в части: «архитектурно-художественное решение фасадов: оконные проемы местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы 1-го этажа - отметки высоты, габариты ширины; оконные заполнения - цвет (коричневый), исторический рисунок расстекловки; дворовый фасад – оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; оконные проемы 1-го этажа – отметки высоты, габариты ширины;» – не нарушается.

– Демонтаж пирога пола до уровня перекрытия и устройство стяжки. Предмет охраны – не затрагивается.

– Частичное устройство инженерных систем. Предмет охраны – не затрагивается.

Проектом **предусмотрены** следующие работы:

– Монтаж дверных блоков. Проектом не предусмотрена замена входной двери. Предмет охраны – не затрагивается.

– Устройство полов – паркет, керамогранит с гидроизоляцией рулонной с загипсом на стену и перегородки на 300 мм и на полную высоту замачивания в местах примыкания душевого поддона. Предмет охраны – не затрагивается.

– Отделка помещений: штукатурка, покраска, обои, шпонированные панели, керамогранит, керамическая мозаика, обои под шпон, керамическая плитка. Предмет охраны – не затрагивается.

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

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Часть 3.3. Система электроснабжения (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС1);

Часть 3.4. Система водоснабжения и водоотведения. (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС2-3);

Часть 3.5. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС4).

Электроснабжение

Внутренняя система электроснабжения квартиры осуществляется от существующего щитка электропитания, в пределах отпущенных мощностей.

По надежности электроснабжения электроприемники квартиры относятся к III категории. Напряжение сети 380/220 В. Расчетная мощность составляет 15 кВт.

Основными потребителями электроэнергии являются: плита электрическая, посудомоечная машина, стиральная машина, освещение, вентиляция и розеточная сеть.

Предусматривается установка щитка ЩО, в котором устанавливаются автоматические выключатели и УЗО. В щитке ЩО предусматривается установка счетчика учета потребления электроэнергии.

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение квартиры осуществляется от существующих стояков холодного и горячего водоснабжения. Все санитарно-технические приборы подключить к существующим стоякам водопровода и канализации.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Отопление квартиры осуществляется от существующих тепловыделяющих приборов в пределах отпущенных мощностей, по существующей схеме.

Для создания в помещениях здания параметров воздушной среды, отвечающих требованиям санитарных норм и СП, проектом предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением.

В жилых комнатах и столовой приток воздух обеспечивается через регулируемые оконные створки. Вытяжная вентиляция проектируется к существующим вентканалам.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утверждённого распоряжением № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (Приложение №3).

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

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом), утверждённого распоряжением КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (Приложение №3) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (Приложение №3).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по

адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям заданиям КГИОП № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (*Приложение №5*).

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

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

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

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

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

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

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

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

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

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

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

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

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

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«18» ноября 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

Список
вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную,
художественную или иную культурную ценность
(с изменениями на 23 января 2024 года)

Санкт-Петербург
 Градостроительство и архитектура

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

Петроградский административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1245	Дом А.А. Каплуна	1910	арх. С.Г. Гингер	Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом)	среднее	-"

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

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

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

Б. М. Кириков
М.П.
18 мая 2002



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом А. А. Каплуна"**

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53;
Профессора Попова ул., 22 (угловой дом)



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Копии решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

окуд

15.08.2017№ 379-р

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом А.А. Каплуна»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления 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

Предмет охраны объекта выявленного объекта культурного наследия
«Дом А.А. Каплуна»,
Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А
(Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22)

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>градостроительная роль – оформление перекрестка главной магистрали Петроградской стороны – Каменноостровского проспекта и улицы Пр. Попова;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане шестиэтажного здания, в угловой части завершенного башнеобразным объемом, увенчанным куполом, со стороны ул. Пр. Попова с воротным проездом;</p> <p>исторические конфигурация и габариты крыши;</p>	 

2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены,</p> <p>лестничные клетки — местоположение, габариты, конфигурация;</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>в стиле рационального модерна и неоклассицизма в решении 6-го этажа;</p> <p>лицевые фасады —</p> <p>цоколь — гранит;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности — ленточный штукатурный руст в уровне второго этажа и светло-серый кабанчик в уровне 3-5-го этажей;</p> <p>оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>оконные проемы 1-го этажа — отметки высоты, габариты ширины;</p> <p>оконные заполнения - цвет (коричневый), исторический рисунок расстекловки;</p> <p>дверные проемы — местоположение, габариты, конфигурация;</p>	 

угловой полуциркульный в плане эркер в уровне 3–5-го этажей, в 3 оси, с завершением в виде купола;

лепная композиция в основании углового эркера;

эркеры трапециевидные в плане, уплощенные, в уровне 3–5-го этажей фасада по ул. Пр. Попова, эркер полуциркульный в плане, уплощенный, в уровне 3–5-го этажей фасада по Каменноостровскому пр., эркеры полуциркульный в плане, в уровне 3–5-го этажей фасада по Каменноостровскому пр.,

лепной декор – розетки во фризе между 5 и 6 эт.;

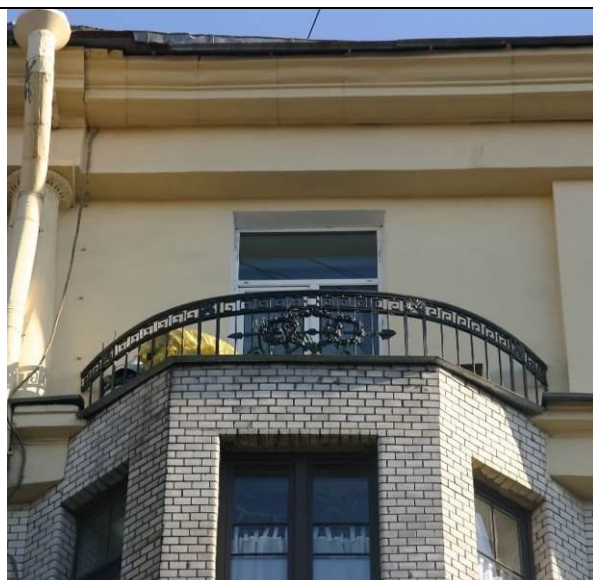
полуколонны в уровне 6-го этажа и башенки,

венчающий профилированный карниз с модульонами; ступенчатый аттик фасада по Каменноостровскому пр.,

балконы в уровне 4-го эт., с металлическим кованым ограждением геометрического рисунка, с мотивом воллютообразных завитков; стойки ограждения с шишками в завершении;



балконы на эркерах, с металлическим ограждением, с накладным орнаментальным декором «тирс» и мотивом меандра по верхнему краю.



дворовый фасад –

цоколь – известняк;

материал и характер фасадной поверхности – гладкая штукатурка;

оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;

оконные проемы 1-го этажа – отметки высоты, габариты ширины;



Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

**Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом
А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53;
Профессора Попова ул., 22 (угловой дом)
Дата фотофиксации: 09.11.2025 г.**

Аннотация

1. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) и вид на окна квартиры №70;
2. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) и вид на окна квартиры №70;
3. Вид на входную дверь в квартиру;
4. Вид на входную дверь в квартире;
5. Фрагмент интерьера коридора (помещение 1/25.7);
6. Фрагмент интерьера коридора и кухни (помещение 1/25.7; 8/28.1);
7. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);
8. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);
9. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);
10. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/20.2);
11. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/13.2);
12. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/13.2);
13. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 2/26.1);
14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 2/26.1¹).

¹ Нумерация и название помещений даны согласно техническому паспорту Инв. № 2714/24 от 25.12.2024 г. (по состоянию на 1995 г.)



1. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) и вид на окна квартиры №70;



2. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом) и вид на окна квартиры №70;



3. Вид на входную дверь в квартиру;



4. Вид на входную дверь в квартире;



5. Фрагмент интеръера коридора (помещение 1/25.7);



6. Фрагмент интерьера коридора и кухни (помещение 1/25.7; 8/28.1);



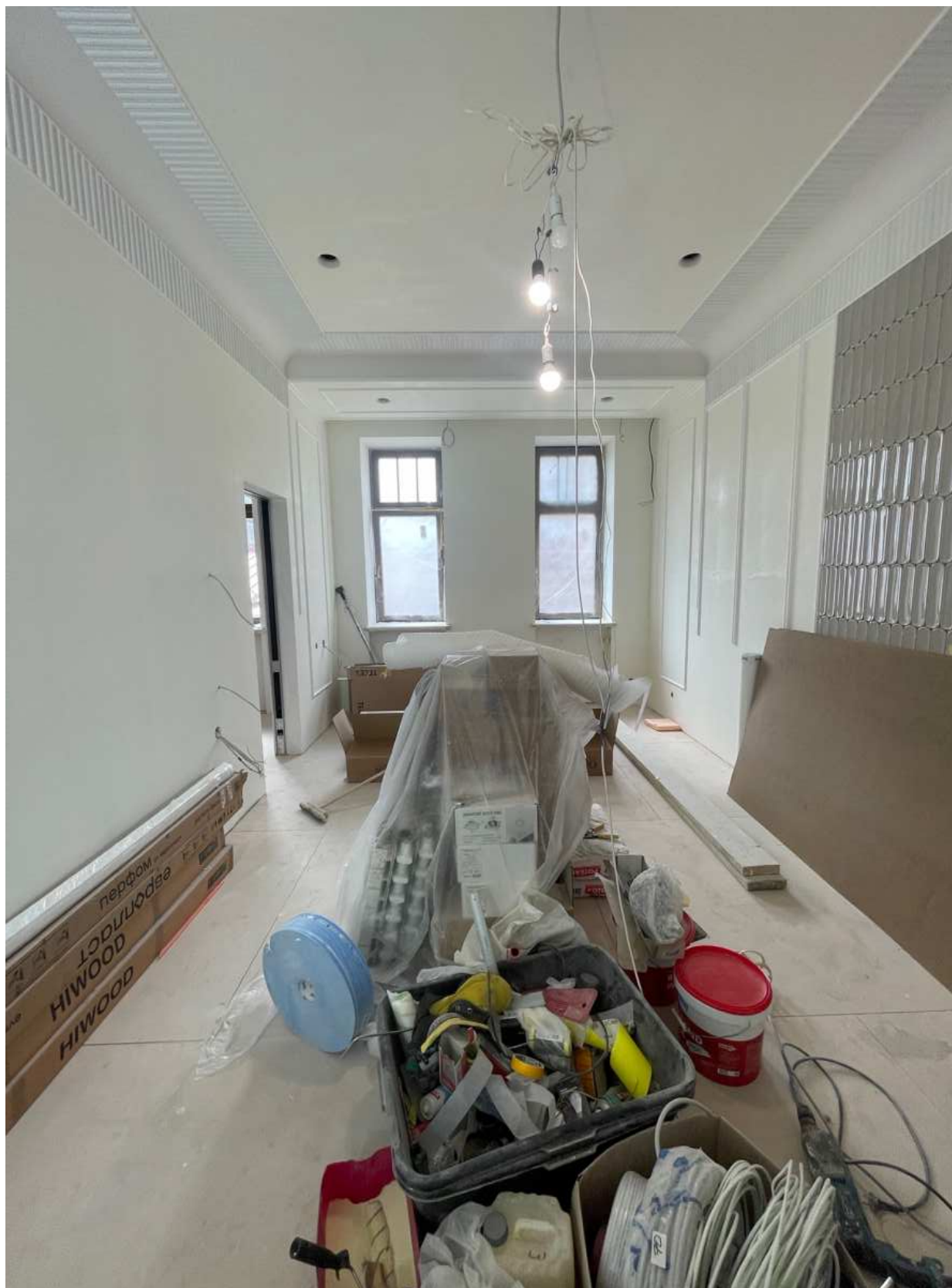
7. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);



8. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);



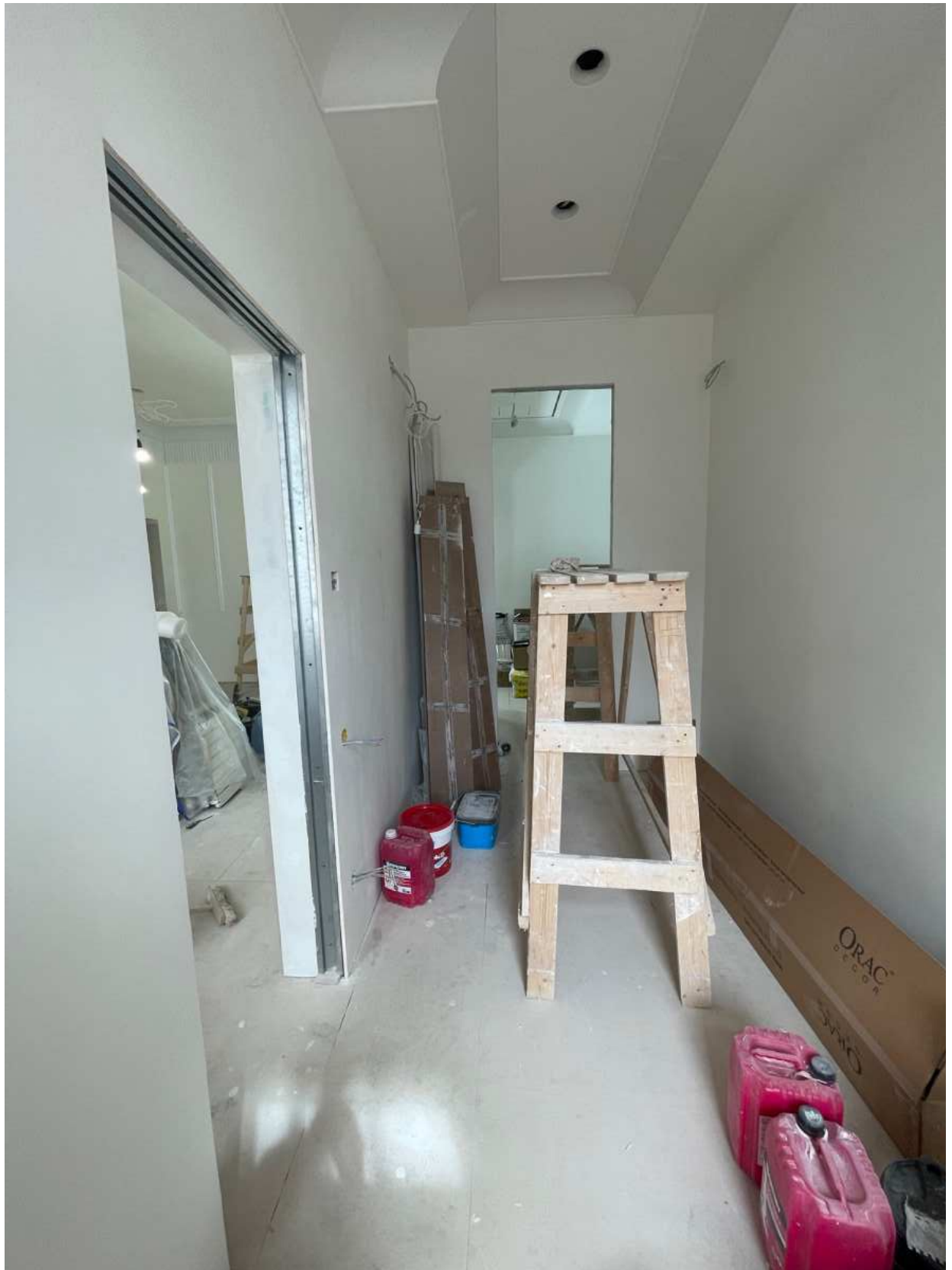
9. Фрагмент интерьера кухни (помещение 8/28.1);



10.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 6/20.2);



11.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/13.2);



12.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 5/13.2);



13.Фрагмент интерьера комнаты (помещение 2/26.1);



14. Фрагмент интерьера комнаты (помещение 2/26.1).

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

(должность)

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

(наименование органа охраны)

М.В. Майорова

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

“ 22 ” ноября 20 24 г.

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70C8F0A915181DF58D9E7C4E2165A250
Владелец Майорова Мария Викторовна
Действителен с 17.10.2023 по 09.01.2025

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024

ремонт и приспособление для современного использования кв. №70

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

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

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
пр.	Каменноостровский	д.	53/22	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):

Шевцов Анатолий Владимирович
(Основание: Договор купли-продажи, номер РО-10033, 04.07.2001;
Рег 05.07.2021 № 78-01-136/2001-39.2)

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Каменноостровский	д.	53/22	лит.	А	офис/кв.	70
ИНН							
ОГРН/ОГРНИП							
Ответственный представитель:		Егоров Денис Сергеевич					
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:		+79995270777					
Адрес электронной почты:		-					

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

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

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

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» утвержден КГИОП 18.05.2002

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

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» утвержден распоряжением КГИОП от 15.08.2017 №379-р

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. №70 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:

<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 государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в</p>
--

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 экспертизе 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:

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

(должность, наименование организации)

**Матвеева Василина
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность

78 А В 5847715

ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург, тридцатого октября две тысячи двадцать четвертого года.

Я, гр. Шевцов Анатолий Владимирович, 07 июля 1965 года рождения, место рождения: гор. Аткарек Саратовской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, СНИЛС: 067-530-428 65, паспорт 40 10 011758, выданный ТП №59 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не г. Санкт-Петербурга 09 сентября 2010 года, код подразделения 780-059, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 53/22, квартира 70, настоящей доверенностью уполномочиваю

гр. Моргунову Полину Олеговну, 17 ноября 2000 года рождения, место рождения г. Новокузнецк Кемеровская обл., гражданство: Российской Федерации, пол женский, паспорт 32 20 222798, выданный ГУ МВД России по Кемеровской области 27 ноября 2020 года, код подразделения 420-021, зарегистрированную по месту жительства по адресу: обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, г. Мурино, пр-кт Ручьевский, дом 9, квартира 343,

гр. Егорова Дениса Сергеевича, 15 марта 1995 года рождения, место рождения гор. Санкт-Петербург., гражданство: Российской Федерации, пол мужской, паспорт 40 14 239095, выданный ТП № 73 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга 15 апреля 2015 года, код подразделения 780-073, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Славы, дом 2, корп. 4, квартира 131;

гр. Стрельникова Антона Юрьевича, 20 августа 1987 года рождения, место рождения гор. Ленинград, гражданство: Российской Федерации, пол мужской, паспорт 40 15 459896, выданный ТП № 15 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не г. Санкт-Петербурга 05 февраля 2016 года, код подразделения 780-015, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Энгельса, дом 151, корп. 1, квартира 110;

гр. Кулакова Михаила Андреевича, 22 ноября 1979 года рождения, место рождения гор. Ленинград, гражданство: Российской Федерации, пол мужской, паспорт 41 16 770328, выданный Миграционным пунктом № 89 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Волховском р-не г. Санкт-Петербурга 25 июля 2016 года, код подразделения 470-005, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Энгельса, дом 151, корп. 1, квартира 110;

представлять мои интересы во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Администрациях Санкт-Петербурга, районных администрациях, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете по градостроительству и архитектуре, Комитете Имущественных Отношений, Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и его территориальных отделах, МФЦ, по всем вопросам, связанным с подготовкой любой проектной документации и согласования любой проектной документации на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, дом 53/22, квартира 70, для чего предоставляю право подавать и получать необходимые заявления, письма и ходатайства, получать информацию о зарегистрированных правах и сделках на вышеуказанный объект недвижимого имущества, подавать и получать необходимые справки, выписки, удостоверения, заключения, разрешения, дубликаты и прочие документы, в том числе выписки из ЕГРН, зарегистрированные договоры, дополнительные соглашения к ним, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, с правом подавать заявления о государственном кадастровом учете, для чего предоставляю право подавать от моего имени любые заявления и документы, получать необходимые справки, выписки и прочие документы, исправлять технические ошибки, вносить изменения, исправления, оговорки и дополнения в любые документы,

быть представителем от моего имени в ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Межведомственной комиссии районного жилищного агентства, Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по

Санкт-Петербургу, иных органах государственной власти и организациях со всеми правами, необходимыми для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении вышеуказанного объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- составлять и подписывать от моего имени декларацию, указанную в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- подавать заявление о государственном кадастровом учете, учете его изменений и о снятии объектов с кадастрового учета;
- получать документы по итогам проведения государственного кадастрового учета, учета изменений, снятия объектов с учета;
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- осуществлять подготовку и разработку проектной документации и сопутствующих согласований реконструкции и перепланировок, получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию;
- подписывать необходимые договоры и акты на проведение геодезических, кадастровых и прочих работ, связанных с данным поручением;
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, получать необходимые справки и документы и предоставлять их, получать договоры, свидетельства, выписки, расписываться от моего имени и в моих интересах при подаче документов, в том числе с использованием квалифицированной электронной подписи, а также с правом давать согласие на обработку моих персональных данных, выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями.

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

Содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне нотариусом разъяснено. Настоящим заверяю, что в отношении меня не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что мне не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Заверяю, что не отвечаю признакам неплатежеспособности и недостаточности имущества, а также, что данная сделка не подпадает под положения статей 61.1-61.9 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Содержание настоящей доверенности прочитано мной лично и зачитано мне вслух. Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

доверитель Шевцов Анатолий Владимирович

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Тридцатого октября две тысячи двадцать четвертого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Пахомовым Игорем Владимировичем, нотариусом Санкт-Петербурга.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/627-и/78-2024-5-695.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2200 руб. 00 коп.



И.В. Пахомов

[Handwritten signature of Igor V. Pakhomov]



26.235.450

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0003125:2100

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:07:0003125
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 78:7:3125:0:81:2068, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 942110, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 53/22, литера. А, кв. 70
Номер, тип этажа	5 Этаж
Площадь, м²	120.6
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	31269238.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:07:0003125:2009
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0003125:2100
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Шевцов Анатолий Владимирович



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0003125:2100

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Шевцов Анатолий Владимирович, 07.07.1965, СНИЛС 067-530-428 65, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 10, номер: 011758, выдан: ТП №59 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не гор. Санкт-Петербурга 09.09.2010
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-01-136/2001-39.2, 05.07.2001
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, номер РО-10033, 04.07.2001
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:07:0003125:2100
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Горид Евгения Михайловна, 14.08.1965
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-01-124/2001-425.1, 20.06.2001
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	05.07.2001
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0003125:2100
1.3	Назаров Валерий Львович
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 97033483, 28.03.1995
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.06.2001
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:07:0003125:2100
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

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

Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района

Кварт. №

125

ИНВ. №

2

Технический паспорт

на многоквартирный дом

по : пр.

Каменноостровский

No

53/22

литера А

Составлен по состоянию на

1971 г

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

«02» 12 2009 г. Каликова ЕМ
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

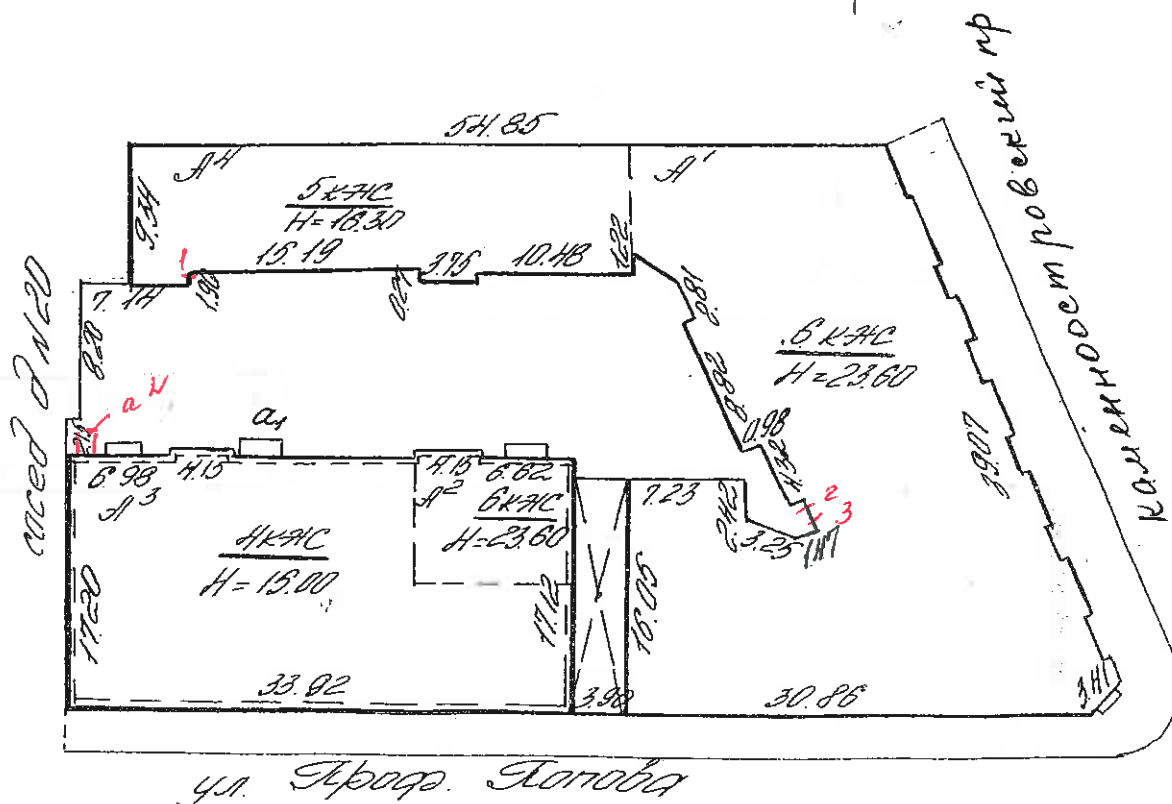
1. Владение строениями на участке

[illegible]

План земельного участка По состоянию на 2009г.

Возведены/ Оборудованы (литера, крыльцо и проч. № входа)	а ² -крыльцо - основ. из (документ-основание) плиты 1 - основ. не завершен.
Снесены/ Заделаны (литера, крыльцо и проч. № входа)	(документ-основание) плиты 2, 3 - дем. не завершен.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ	
«02» 12 2009 г.	Поленин В. В.
(дата)	(Ф.И.О. исполнителя)



масштаб 1 : 500

Экспликация строений (сооружений)

По состоянию на 2009г.

№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки
1	2	3	4
1	A	Многоквартирный дом	1833.6

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: 78:

Площадь по документам: _____ кв.м.

Документ: _____

По состоянию на 2009 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв.м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по земельн. док.	по факт. исполъз.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	незастроен.	двор	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон цветн. клумбы	плодовый сад
02.12.09			1833.6											

По состоянию на 1990г.

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)

IV. УБОРЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)																	
Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				уличные проезды	проезжая часть	Кроме того		
	всего	в том числе							всего	асфальт	зеленые насаждения	тротуар			арочные проезды		длина тротуара
		асфальт. покрытия		проч. замощения	площадки (оборуд.)		грунт	зеленые насажден.							асфальт	проч. покрытия	
		двор	тротуар		детские	спортивн.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
02.12.09	523								353	353			762	257		116	

По состоянию на 1971г.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений																							
Литеры по плану	Назначения	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника, таблицы	Ед. изм. и ее стоим. по табл.	Уд. вес оценен. объекта в %	Стоим. ед. изм. с поправкой	Восст. стоим. в рублях	Износ в %	Действ. стоим в рублях	Потребн. в кап. рем. в руб.
						фундамент	стены и перегород.	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочн. работы	эл.-освещение	прочие работы									
а	асфальт			580											26/156е	7.6/м2		7.60	4408	15	3747		

(продолжение см. на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 125
инвент. № 2
шифр _____
(фонд)

на жилой дом № 53/22 литера A
по Каменноостровскому проспекту
город Санкт-Петербург район Петроградский

По состоянию на 2009 г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки 1902-1910 переоборудовано в _____ году
надстроено _____
Год последнего капитального ремонта 1990
Число этажей 6, в том числе мансарда
Кроме того имеется: подвал
Число лестниц 6 их уборочная общая площадь 990.9 кв.м.
Уборочная общая площадь мест общего пользования _____ кв.м.
Средняя внутрен. высота помещений 3.58 м. Объем 37378 куб.м.
Общая площадь дома 6251.8 кв.м.
Кроме того приведенная площадь лоджий, балконов, террас и т.п. _____ кв.м.
Жилые помещения: общая площадь 5214.8 кв.м.
в т.ч. жилой площади 2678.8 кв.м.
Средняя площадь квартиры 35.3 кв.м.
Кроме того, необорудованные части: подвал чердак есть кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	76	138	2678.8						
2	В помещ. кор. сист.									
3	В общежитиях									

Из общего числа жилой площади находится

а. в мансардах										
б. в подвалах										

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

«02» 12 2009 г. Колычева ЕМ
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	Однокомнатные	20	401.1				
2	Двухкомнатные	50	1935.6				
3	Трехкомнатные	6	342.1				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						
ВСЕГО:		76	2678.8				

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:*По состоянию на 2009 г.*

№№ по порядку	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь	Кроме того, площадь балконов и т.д. с учетом	Текущие изменения	
					Общая площадь	
1	2	3	5	7	9	11
1	Жил. и нежил. пом.					
2	Торговая					
3	Производственная					
4	Складская					
5	Бытового обслужив.					
6	Учрежденческая					
7	Общ.питание					
8	Автостоянка					
9	Школьная					
10	Учебно-научная					
11	Леч.-санитарная					
12	Куль.-просветит.					
13	Театров и зр.предпр.					
14	Спортцентр					
15	Трансформаторная					
	Итого		1037.0			

Кроме того общая площадь, используемая для собственных нужд:*по состоянию на 2009г.*

№№ п/п	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь		Текущие изменения	
					общ площ	
1	2	3	4	5	6	7
	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комн.детские,дружин. и др.					
	Культурно-просветительная					
	а) кр.уголки, клубы, библиотеки					
	Прочая					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	а) водомер					
	б) теплоцентр					
	в) мастерская					
	г) дворницкая					
	вспомогательные службы					
	д) помещения персонала					
	е) колясочная					
	ж) электропитовая					
	свободная площадь					
	м)					
	Итого					

*в подвале б№2 ч.п.2 оборудован теплоцентр, б№1 ч.п.2 оборудован водомерный узел***ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ**

«02» 12 2009г. *Полыкова ЗМ*
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

По состоянию на 1991г.

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

По состоянию на 1971 г.

[illegible]

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности Вид внутренней отделки		<i>I</i> повышенная		сборник № 28 таблица № 31г						
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. проц. износа на уд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундамент	бутовые ленточные	в хорошем состоянии	9		9	30	2.70		
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные гипсолитовые	в хорошем состоянии	24		24	25	6.00		
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные	сборные ж/б сборные ж/б	в хорошем состоянии	13		13	10	1.30		
4	Крыша	железо по деревянным стропилам	в хорошем состоянии	2		2	10	0.20		
5	Полы	паркетные цементные линолеум	в хорошем состоянии	11		11	10	1.10		
6	Проемы: оконные дверные	деревянные двухствор металлопластик филенчатые металлические	в хорошем состоянии	10		10	5	0.50		
7	Отдел. работ: Наружн. отделка Внутренняя отделка	фасад-средн. арх. оформлен гладкая штукатурка-двор штукатурка окраска, обои	фасад-хорош. сост двор-частично отслоение штукатур. слоя	10		10.00	10	1.00		
8	Санитарно- и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещение Радио Телефон Телевидение Ванны с газ. колонками с дров. колонками с горяч. вод. Горячее водоснабж. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация	стальные трубы нет от городской сети 220Вт есть есть есть нет нет нет есть естественная есть нет есть сброс в город. сеть	замена в 2008г замена в 2008г	18	-0.1	17.9	10	1.79		
9	разные работы	лестницы по метал. косоурам плитные ступени	хорошее состояние	3		3	15	0.45		
ИТОГО				100		99.9		15.04		

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.9) x 100

15%

удельный вес (гр.7)

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оцен. объекта в проц.	Износ в %		
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние сан. и электро-техн. устр-ва	Прочие работы							
								оконные	дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоимость ед.изм. после применения поправ.коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на объем	Отклонение от группы капитальности	на поркетн.полы	на отделку фасада	Удельный вес строен. после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	основное	28	312	24.20	0.999	0.94	0.91					1.027	0.88	21.30	37378	796151	15	676728
	Итого:															796151		676728
																48509839		41233342
В ценах 2009года																		

В ценах 2009года

Текущие изменения внесены			
Работу выполнил	02.12.2009		
Инвентаризатор	Г.М.Коликова		
Проверил бригадир	Ю.В.Иванова		

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Петроградского района
(Козодаев А.Н.)

М.П.



Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Позтажные планы — листов.
2. Ведомость помещений — листов.

Экспликация к плану строения

адрес Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А

Инв. №125/2

КАТЕГОРИЯ ПОМЕЩЕНИЯ	Всего		Площадь в кв.м					Кроме того прив. площадь балконов, лоджий и т.п.
	помещений	основных комнат	Общая площадь	В том числе				
				В том числе				
				жилая		спец. назн.	вспом.	
				общая	в т.ч. под печами			

ЖЭС №4

Необорудованные помещения *	2	0	367.90				367.90	
Бытового обслуживания	1	4	86.50			52.50	34.00	
Квартиры	76	138	5214.80	2678.80			2536.00	9.30
Канторское	2	31	921.50			628.50	293.00	
Прочие	1	2	29.00			29.00		
ВСЕГО ПО БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЮ:	80	175	6251.80	2678.80	0.00	710.00	2863.00	9.30
ВСЕГО ПО ДОМУ:	80	175	6251.80	2678.80	0.00	710.00	2863.00	9.30

(*) - Не суммируются

Исполнитель

Руководитель группы (бригадир)

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Петроградского района

А.Н.Козодаев

" " 20 г.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ	
« 02 » 12 2007 г.	А.Н.Козодаев
(дата)	(Ф.И.О. исполнителя)

Список помещений строения (сооружения)

82

Адрес Каменноостровский проспект, дом 53/22

Литер строения по ген. плану А

Нежилые помещения

Номер	Этаж	Кол-во осн. комнат	Общая площадь	В том числе				Кроме того прив. площадь балконов, лоджий и т.п.
				жилая		спец. назн.	вспом.	
				жилая	в том числе под печами			
1	2	3	4	5	6	7	8	9

бытовое обслуживание

3-Н	1	4	86.500	0.000	0.000	52.500	34.000	0.00
		4	86.500	0.000	0.000	52.500	34.000	

конторское

1-Н	1	7	269.100	0.000	0.000	169.800	99.300	0.00
4-Н	1	24	652.400	0.000	0.000	458.700	193.700	0.00
	2	31	921.500	0.000	0.000	628.500	293.000	

прочие

6-Н	1	2	29.000	0.000	0.000	29.000	0.000	0.00
	1	2	29.000	0.000	0.000	29.000	0.000	

Всего по строению 4 37 1037.000 0.000 0.000 710.000 327.000 0.00

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

«02» 12 2009г. Колескова ОН
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Итоговая таблица пересчета квартир дома Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А

02/12/2009 07:16:50 PM
Коликова Г. М.

	кол-во квартир	кол-во комнат	общее полезн.	жилая	под печами	вспомогательн.	Ванны и души			Лифт			Мусоропроводы		
							кол-во квартир	общее полезн.	жилая	кол-во квартир	общее полезн.	жилая	кол-во квартир	общее полезн.	жилая
1 комната	20	20	863.10	401.10	0.00	462.00	18	776.80	354.50	6	257.00	130.70	0	0.00	0.00
2 комнаты	50	100	3737.40	1935.60	0.00	1801.80	47	3489.10	1794.30	18	1294.00	673.70	0	0.00	0.00
3 комнаты	6	18	614.30	342.10	0.00	272.20	5	488.60	294.10	4	406.80	228.60	0	0.00	0.00
	76	138	5214.80	2678.80	0.00	2536.00	70	4754.50	2442.90	28	1957.80	1033.00	0	0.00	0.00

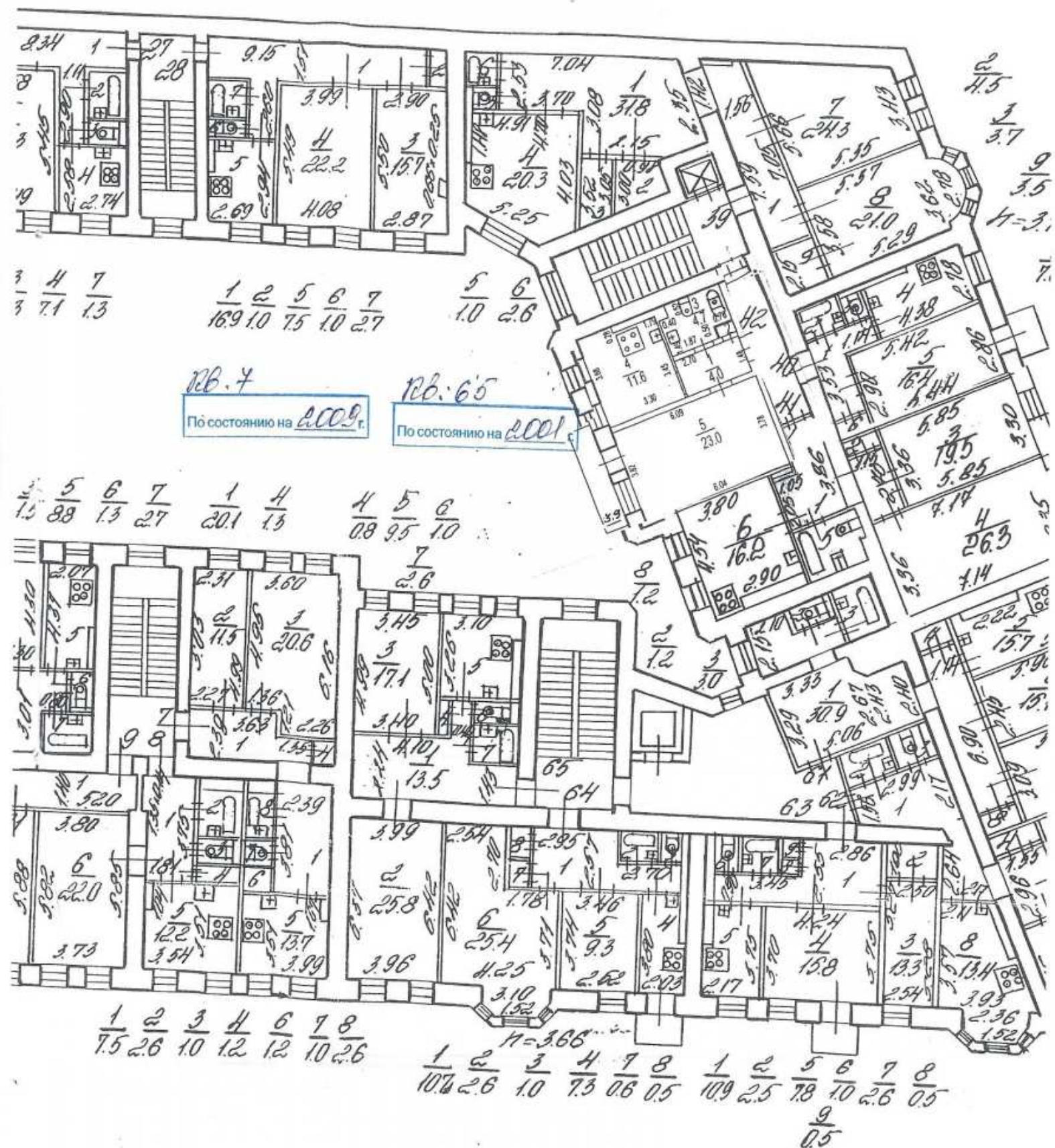
ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
« 02 » 12 2008 г. Коликова Г. М.
(дата) (Ф.И.О. исполнителя)

*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

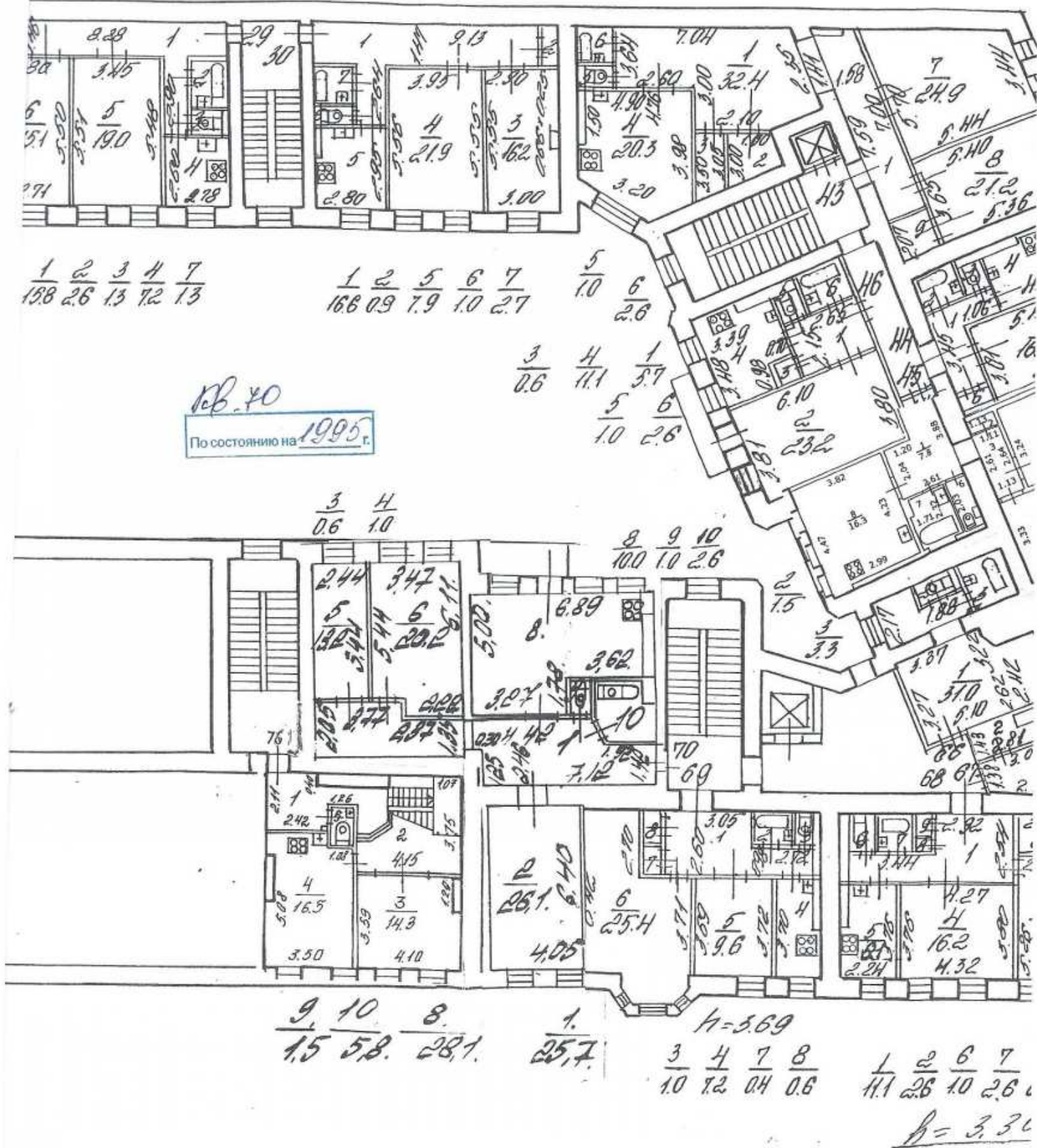
Комитет по международным отношениям Санкт-Петербургского государственного университета
Для документов

Ст. Кашинское шоссе, д. 53/22
 кв. 4

План 4 этажа



План 5 этажа



План в этаж

Кв. 45

По состоянию на 2008 г.

Кв. 46

По состоянию на 2003 г.

2 3 5 6
4.7 4.1 10 2.6

1 3 4 5
5.4 0.6 11.0 1.0
6 2.6

3 4 4 5 6
0.6 0.6 9.4 10 2.6

h-2.53/0.67

1 2 3 4 7 8 1 2 5 6
10.5 2.6 10 6.9 0.8 1.9 11.2 2.4 7.6 1.0
7 8 9
2.6 0.5 0.4

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР K15/2025-K5322СП6-Э1

Санкт-Петербург

«09» ноября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Наследие» (ООО «Проект «Наследие»), в лице генерального директора **Егорова Дениса Сергеевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: K15/2025-K5322СП6), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Проект «Наследие»

ИНН: 7802949205 КПП: 780201001

ОГРН: 1247800005892

Расчетный счет:

40702810526540001544

Банк:

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК: 044525411

Корр. счет:

30101810145250000411

Юридический адрес:

194156, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г.

Муниципальный Округ Светлановское, ул

Манчестерская, дом 3, строение 1, квартира

915

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Лавриновский Максим Семенович

Паспорт серия 39 15 173864, выдан

миграционным пунктом №17 отдела УФМС

России по Санкт-Петербургу и

Ленинградской обл. в Калининском районе

Санкт-Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код подразделения

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

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

кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753 Банк

получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653 Корр.

счёт: 30101810500000000653 ИНН:

7707083893 КПП: 784243001



(подпись)

/Егоров Д.С./

(подпись)

/Лавриновский М.С./

ДОГОВОР К15/2025-К5322СПб-Э2

Санкт-Петербург

«09» ноября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Наследие» (ООО «Проект «Наследие»), в лице генерального директора **Егорова Дениса Сергеевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Проект «Наследие»

ИНН: 7802949205 КПП: 780201001

ОГРН: 1247800005892

Расчетный счет:

40702810526540001544

Банк:

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК: 044525411

Корр. счет:

30101810145250000411

Юридический адрес:

194156, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г.

Муниципальный Округ Светлановское, ул

Манчестерская, дом 3, строение 1, квартира 915

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Болотина Мария Васильевна

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.

Смоленска 24.08.2002 г. адрес: 198260, г.

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

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412 Банк

получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097, Г.

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

email: m_bolotina@inbox.ru



(подпись)

/Егоров Д.С./

(подпись)

/ М.В. Болотина/

ДОГОВОР K15/2025-K5322СП6-Э2

Санкт-Петербург

«09» ноября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект «Наследие» (ООО «Проект «Наследие»), в лице генерального директора **Егорова Дениса Сергеевича**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: K15/2025-K5322СП6), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г. (далее соответственно – «**Работы**», «**Объект**»).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

сторонами Акта выполненных работ.

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

ООО «Проект «Наследие»

ИНН: 7802949205 КПП: 780201001

ОГРН: 1247800005892

Расчетный счет:

40702810526540001544

Банк:

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)

БИК: 044525411

Корр. счет:

30101810145250000411

Юридический адрес:

194156, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г.

Муниципальный Округ Светлановское, ул

Манчестерская, дом 3, строение 1, квартира 915

ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации

Курленьиз Галина Александровна

Валюта получаемого перевода:

Российский рубль (RUB)

Получатель:

КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА

АЛЕКСАНДРОВНА

Номер счёта:

40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653 ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P



(подпись)

/Егоров Д.С./

(подпись)

/ Г.А. Курленьиз/

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«09» ноября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Болотина Мария Васильевна;

Курленьиз Галина Александровна.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Болотина Мария Васильевна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Курленьиз Галина Александровна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 09.11.2025 г. по 18.11.2025 г.:

09.11.2025 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

10.11.2025 г. – 14.11.2025 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

15.11.2025 г. – 17.11.2025 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

18.11.2025 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна» от 18.05.2002 г.

3. Копия задания КГИОП № 01-21-3069/24-0-1 от 22.11.2024 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. №70).

4. Копия Распоряжения КГИОП № 379-р от 15.08.2017 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна».

5. Копия технического паспорта на многоквартирный дом инвентарный № 2 от 02.12.2009 г. (по данным инвентаризации от 09.11.2009 г.).

6. Копия технического паспорта на квартиру по архивным данным по состоянию на 1995 г. Инв. № документа 2714/24.

7. Копии поэтажных планов.

8. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5847715 от 30.10.2024 г.

9. Копия письма КГИОП № б/н от 06.11.2024 г.

10. Копия письма КГИОП №01-43-28027/24-0-1 от 15.11.2024 г.

11. Копия письма КГИОП №01-46-3243/24-0-1 от 29.11.2024 г.

12. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанная ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Часть 1.1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИРД);
- **Часть 1.2.** Фотофиксация до начала производства работ (K15/2025-K5322СП6/ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Часть 2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: K15/2025-K5322СП6/ОЧ);
- **Часть 2.2.** Техническое заключение (шифр: K15/2025-K5322СП6/ТЗ);
- **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления:**
- **Часть 3.1.** Пояснительная записка (шифр: K15/2025-K5322СП6/ПЗ);
- **Часть 3.2.** Архитектурные решения (шифр: K15/2025-K5322СП6/АР);
- **Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:**
- **Часть 3.3.** Система электроснабжения (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС1);
- **Часть 3.4.** Система водоснабжения и водоотведения (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС2-3);
- **Часть 3.5.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (шифр: K15/2025-K5322СП6/ИОС4).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 09.11.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 09.11.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 09.11.2025 г.

Протокол № 1.1.
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«14» ноября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

1. Получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

1. Получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

Слушали: Курленьиз Галину Александровну

о получении дополнительных материалов для проведения экспертизы:

– Копия Сведений из Единого государственного реестра недвижимости заявление № 6415690129 от 14.11.2025 г.

Постановили:

При рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 14.11.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 14.11.2025 г.

Эксперт – член экспертной
комиссии



Г.А. Курленьиз 14.11.2025 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«18» ноября 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанная ООО «Проект «Наследие» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии

М.С. Лавриновский 18.11.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

М.В. Болотина 18.11.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии

Г.А. Курленьиз 18.11.2025 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

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

Список иллюстраций:

1. План столичного города Санкт-Петербурга, 1804 г. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка на Аптекарском острове. Источник: https://retromap.ru/1418046_59.971175,30.308103.

2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/.

3. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/.

4. План С. Петербурга издания Суворина. 1901 г. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка. Источник: https://retromap.ru/14190121_z16_59.971180,30.308039.

5. План С. Петербурга Суворина. 1910 г. Фрагмент с рассматриваемым участком на пересечении ул. Песочной (ныне – Профессора Попова) и Каменноостровского пр. Источник: https://retromap.ru/14191027_z16_59.970997,30.308275.

6. План двора Арона Абрамовича Каплуна Петербургской части 3-го участка по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. д. № 22-53. Проект постройки каменного 6-ти этажного на подвале лицевого углового дома (лит. А), надстройки 5-го этажа и мансарды на части дома (лит. Б), мансарды на части флигеля (лит. Г), арх. С. Гингер. 1910 г. Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.

7. План 1-го этажа здания по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. д. № 22-53. Проект 1910 г., арх. С. Гингер. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.

8. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Проект 1910 г., арх. С. Гингер. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.

9. Фасад по Песочной улице. Проект 1910 г., арх. С. Гингер. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.

10. План двора Арона Абрамовича Каплуна Петербургской части 3-го участка по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. №№ 22-53. 1910 г. Источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.

11. План первого этажа здания по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. (фиксационный чертеж). 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.

12. Фасад по Каменноостровскому проспекту (фиксационный чертеж). 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.

13. Фасад по Песочной улице (фиксационный чертеж). Фрагмент с фасадом дома лит. А. 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.

14. Разрез по линии А-В (здание лит. А). 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.

15. Вид улицы Красных Зорь на пересечении с Песочной улицей. Дата съемки: до 1926 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65691.
16. Вид на Кировский проспект у Песочной улицы. 1939 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 43999.
17. Общий вид углового дома № 25/53 на Песочной улице со стороны улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67384.
18. Перспектива Песочной улицы от улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67386.
19. Фасад дома № 22/53 на углу Песочной улицы и улицы Красных Зорь (панорама из 3-х снимков). Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67385.
20. Угловой фасад дома № 53/22 на Кировском проспекте. 1960 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 74108.
21. Улица Профессора Попова (слева – витринные окна объекта «Дом А.А. Каплуна»). 1973 г. Источник: <https://pastvu.com/p/1837050>.
22. Кировский проспект (справа – объект «Дом А.А. Каплуна»). 1987 г. Источник: <https://pastvu.com/p/1561591>.
23. Перспектива четной стороны улицы Профессора Попова от Вяземского переулка в сторону. Дата съемки: 05 апреля 1984 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 224657.
24. Вид фасада жилого дома № 53 на Каменноостровском проспекте во время косметического ремонта (архитектор С.Г. Гингер, 1910 г.) Дата съемки: 13 апреля 1997 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215804.
25. Бывший доходный дом А.А. Каплуна на углу ул. Профессора Попова и Каменноостровского проспекта. 03.09.2008 г. Источник: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a9/Kammennoostrovsky53.jpg>.
26. Доходный дом А.А. Каплуна. Двор. Окна парадной в крыле по Каменноостровскому пр. Дата съемки: 03.2016 г. Источник: <https://www.citywalls.ru/house844.html>.
27. Доходный дом А.А. Каплуна. Двор. Справа крыло по ул. Профессора Попова. Дата съемки: 03.2016 г. Источник: <https://www.citywalls.ru/house844.html>.



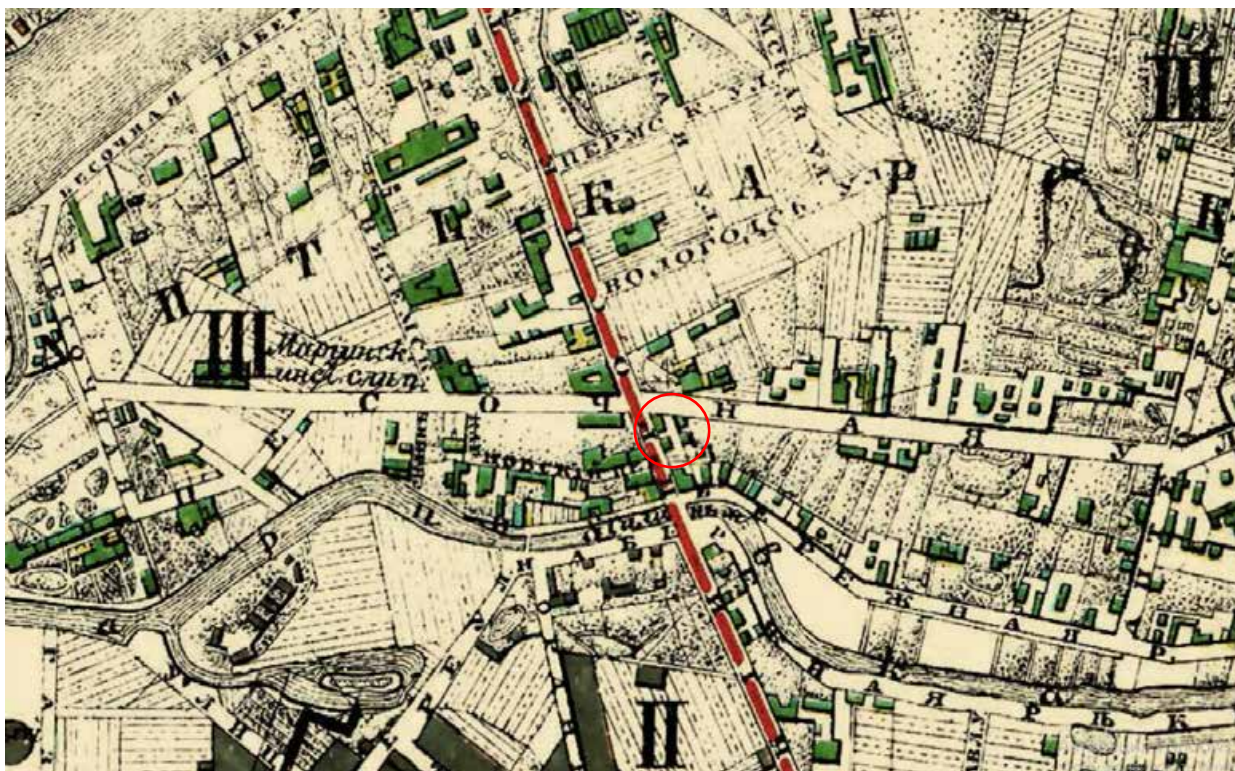
1. План столичного города Санкт-Петербурга, 1804 г. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка на Аптекарском острове.
 Источник: https://retromap.ru/1418046_59.971175,30.308103.



2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/



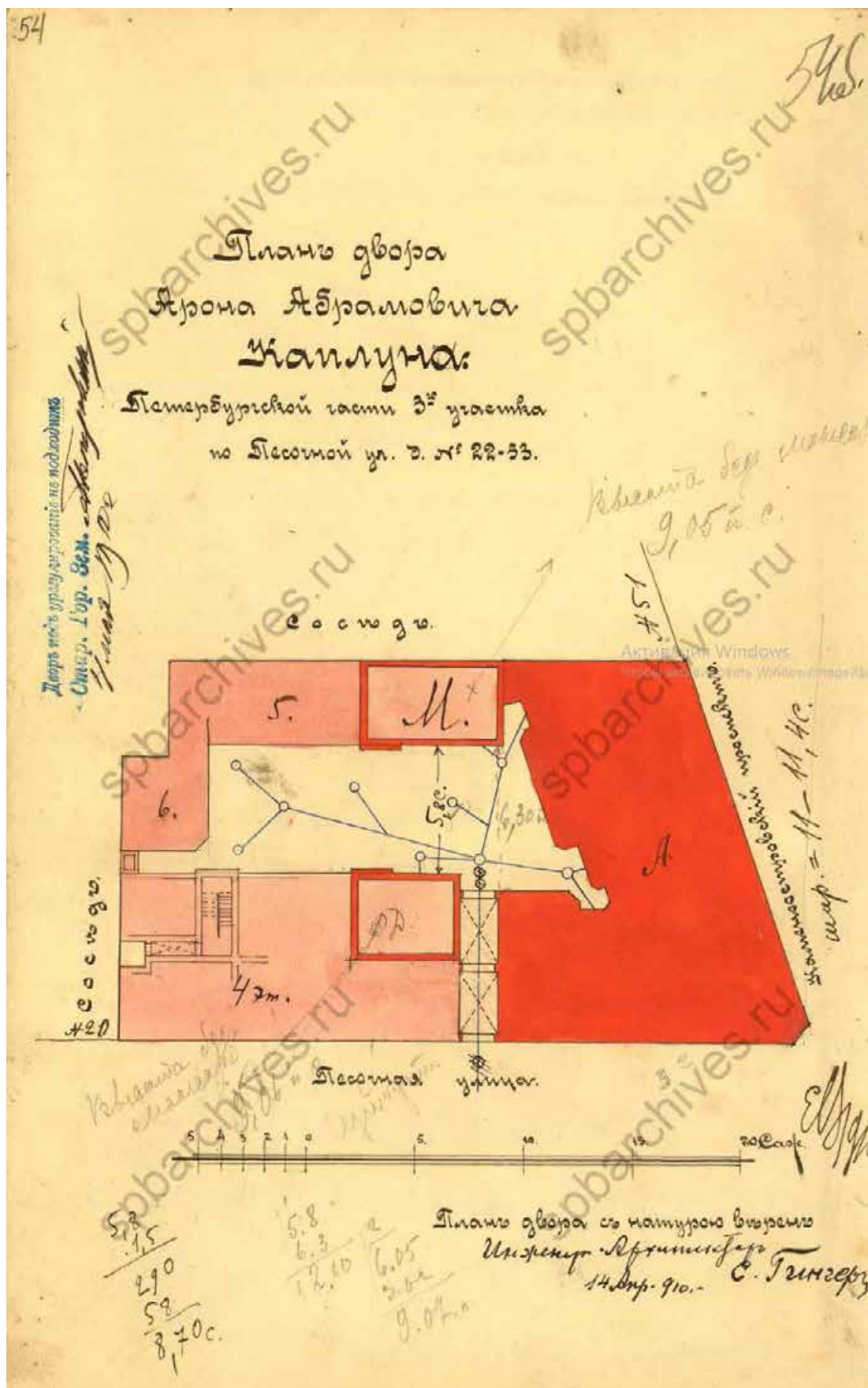
3. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого. Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка. Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/.



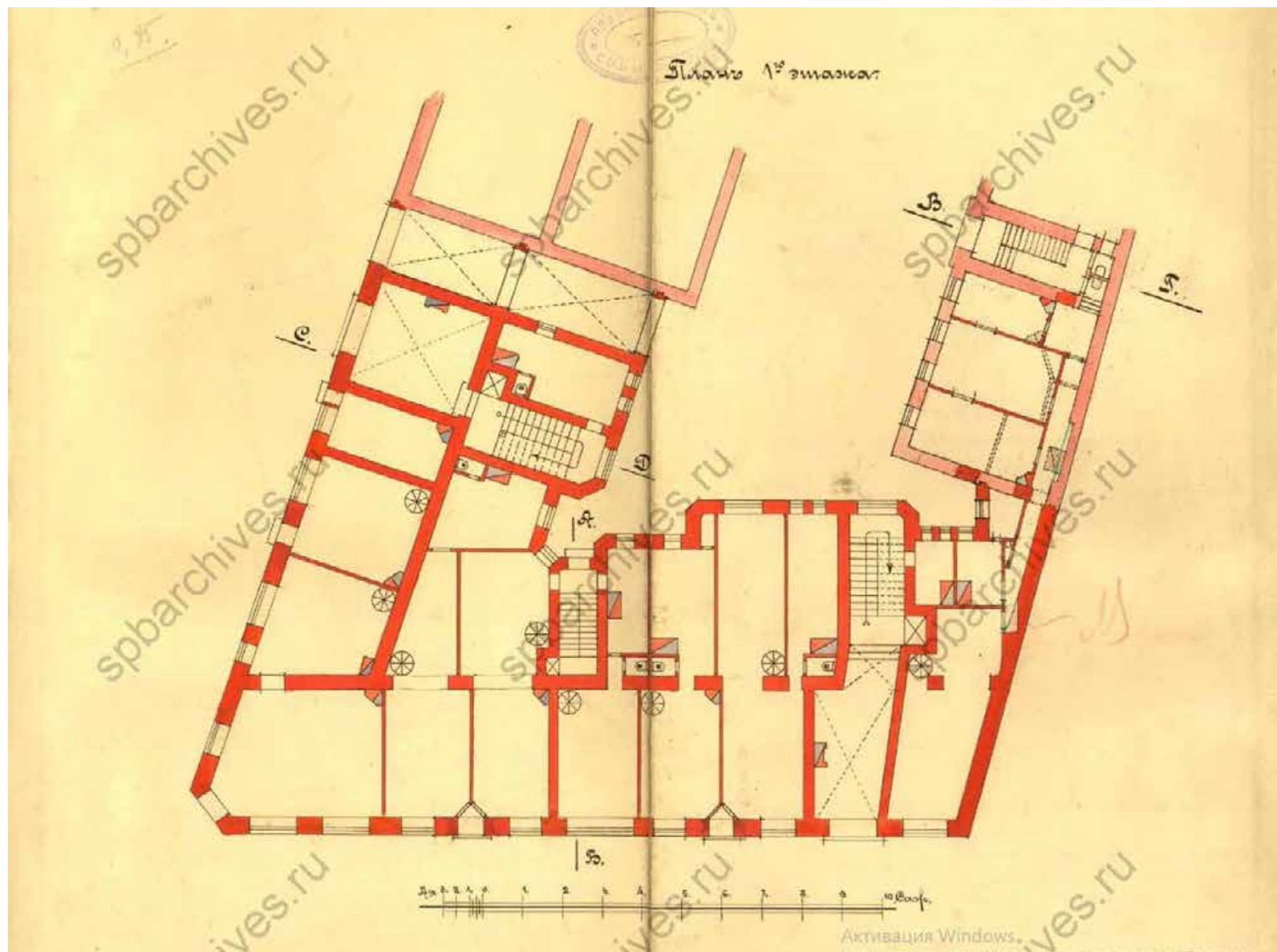
4. План С. Петербурга издания Суворина. 1901 г.
 Фрагмент с обозначением рассматриваемого участка.
 Источник: https://retromap.ru/14190121_z16_59.971180,30.308039.



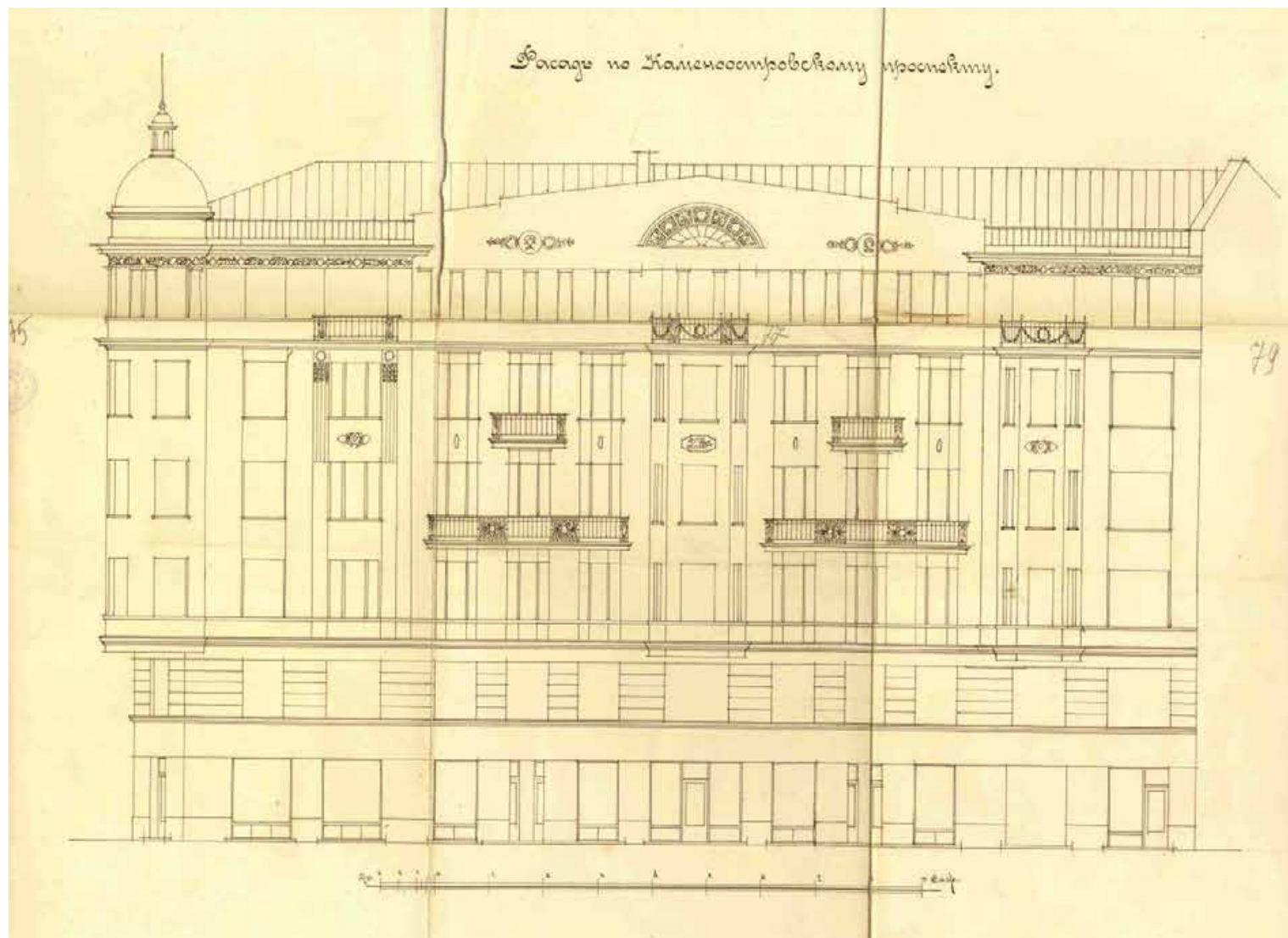
5. План С. Петербурга Суворина. 1910 г. Фрагмент с рассматриваемым участком на пересечении ул. Песочной (ныне – Профессора Попова) и Каменноостровского пр.
 Источник: https://retromap.ru/14191027_z16_59.970997,30.308275.



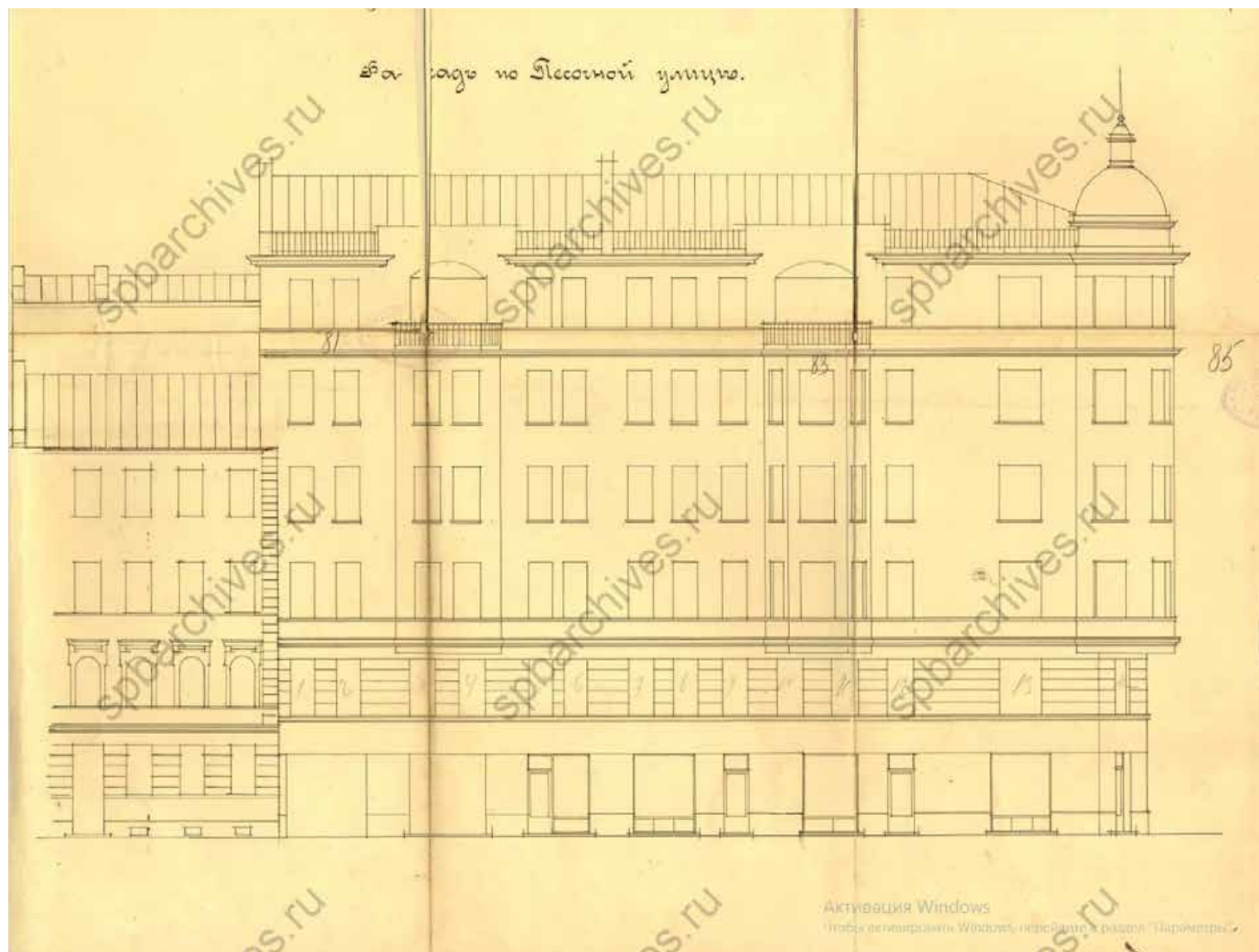
6. План двора Арона Абрамовича Каплуна Петербургской части 3-го участка по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. д. № 22-53. Проект постройки каменного 6-ти этажного на подвале лицевого углового дома (лит. А), надстройки 5-го этажа и мансарды на части дома (лит. Б), мансарды на части флигеля (лит. Г), арх. С. Гингер. 1910 г. Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.



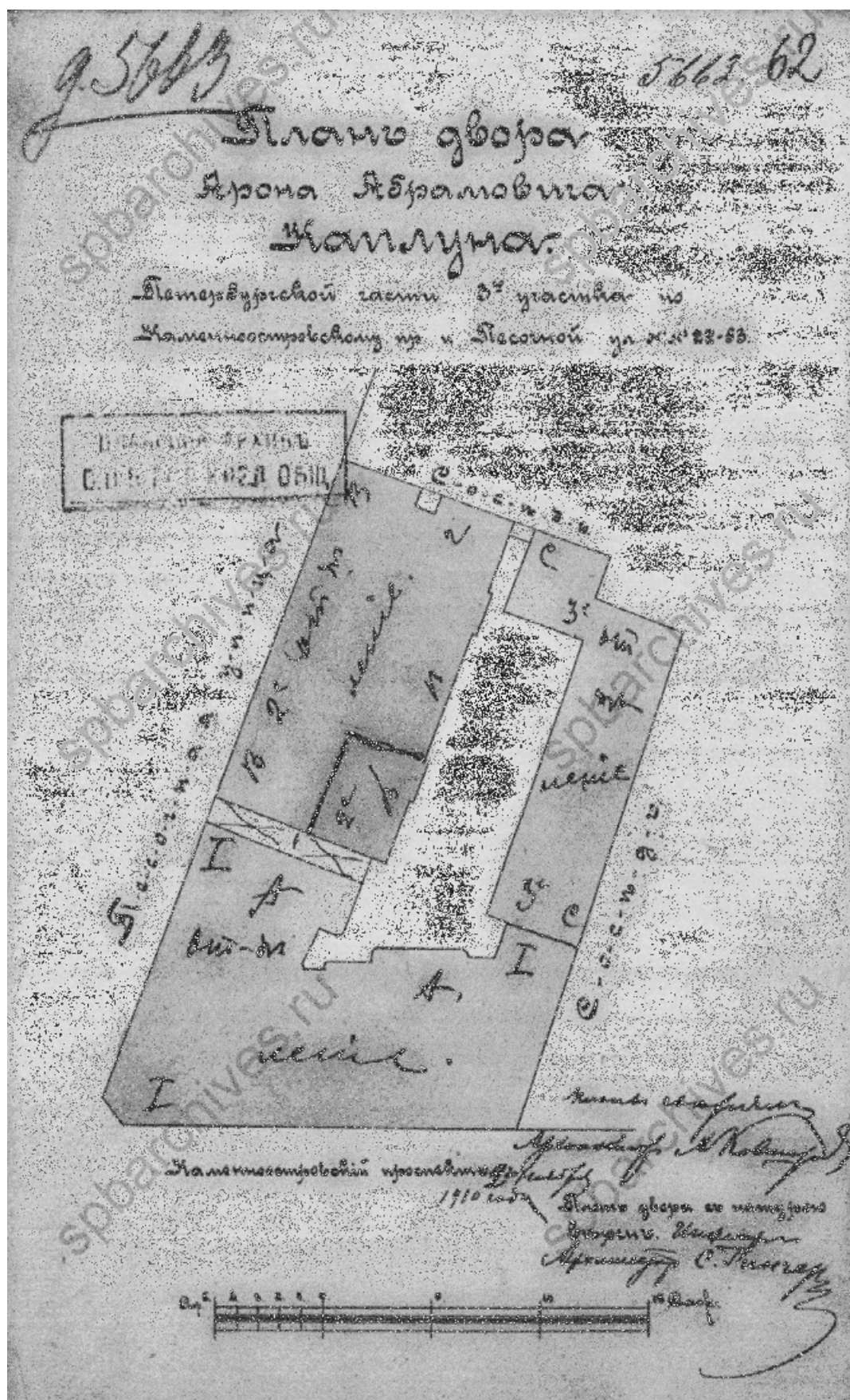
7. План 1-го этажа здания по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. д. № 22-53. Проект 1910 г., арх. С. Гингер.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.



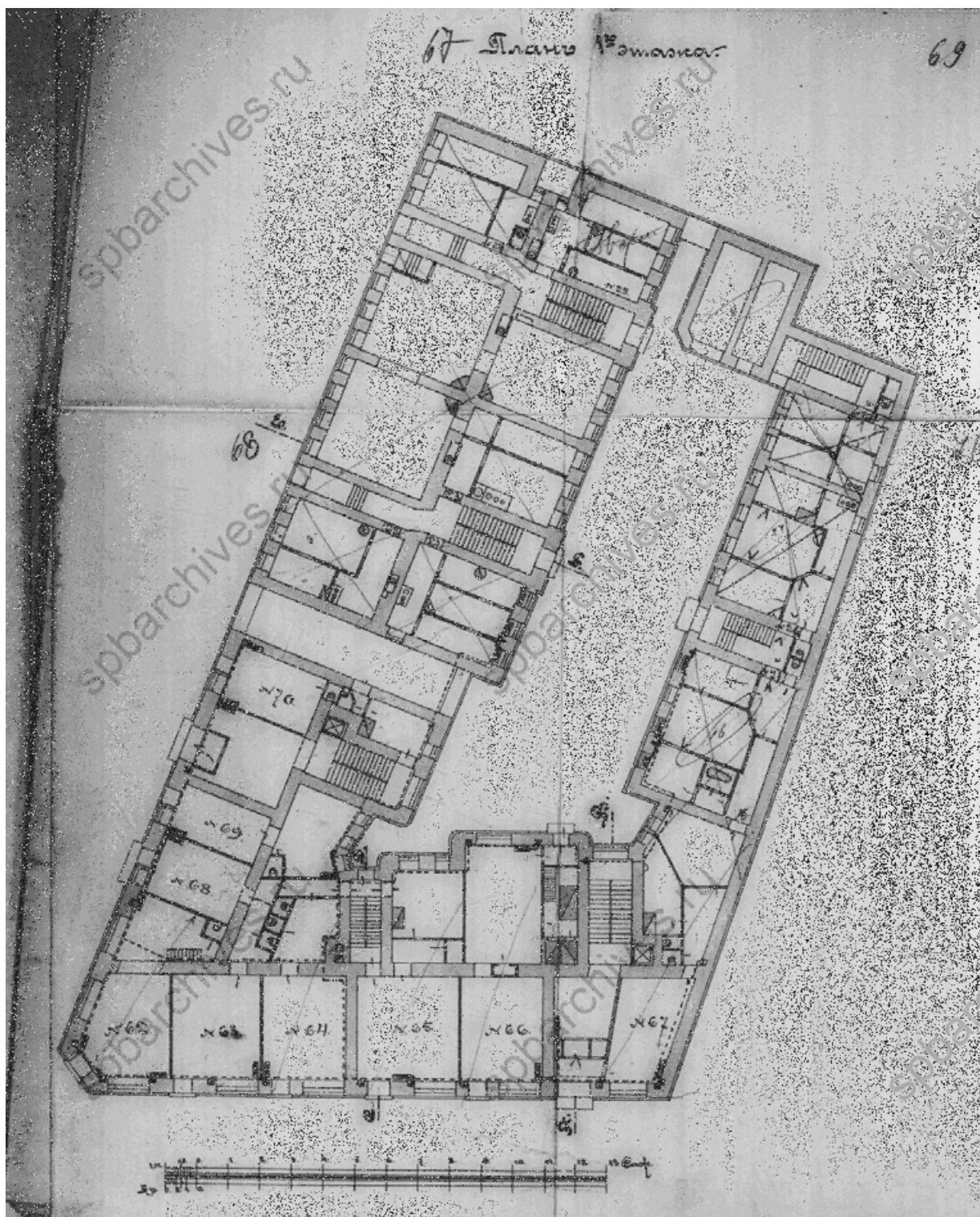
8. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Проект 1910 г., арх. С. Гингер.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.



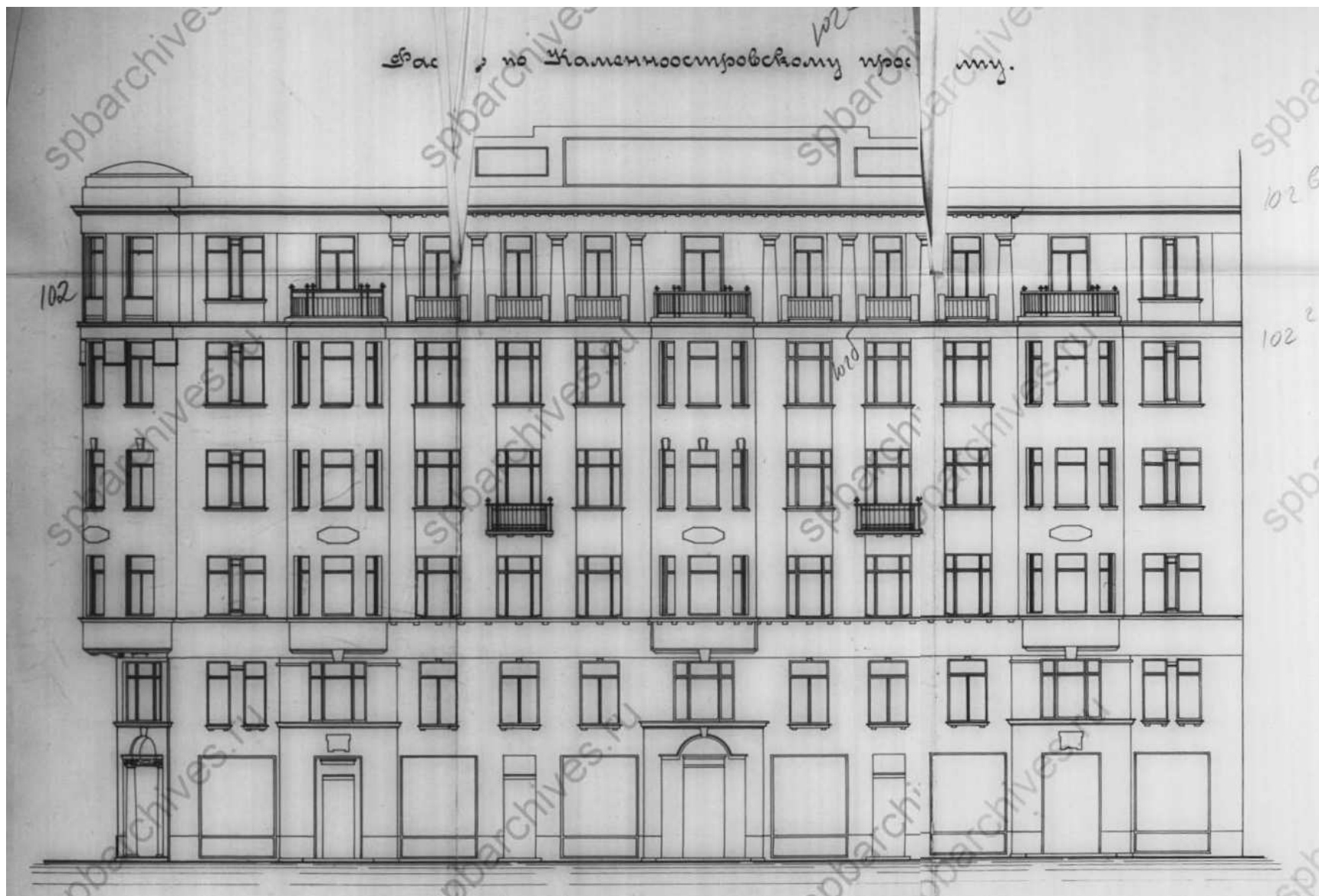
9. Фасад по Песочной улице. Проект 1910 г., арх. С. Гингер.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7804.



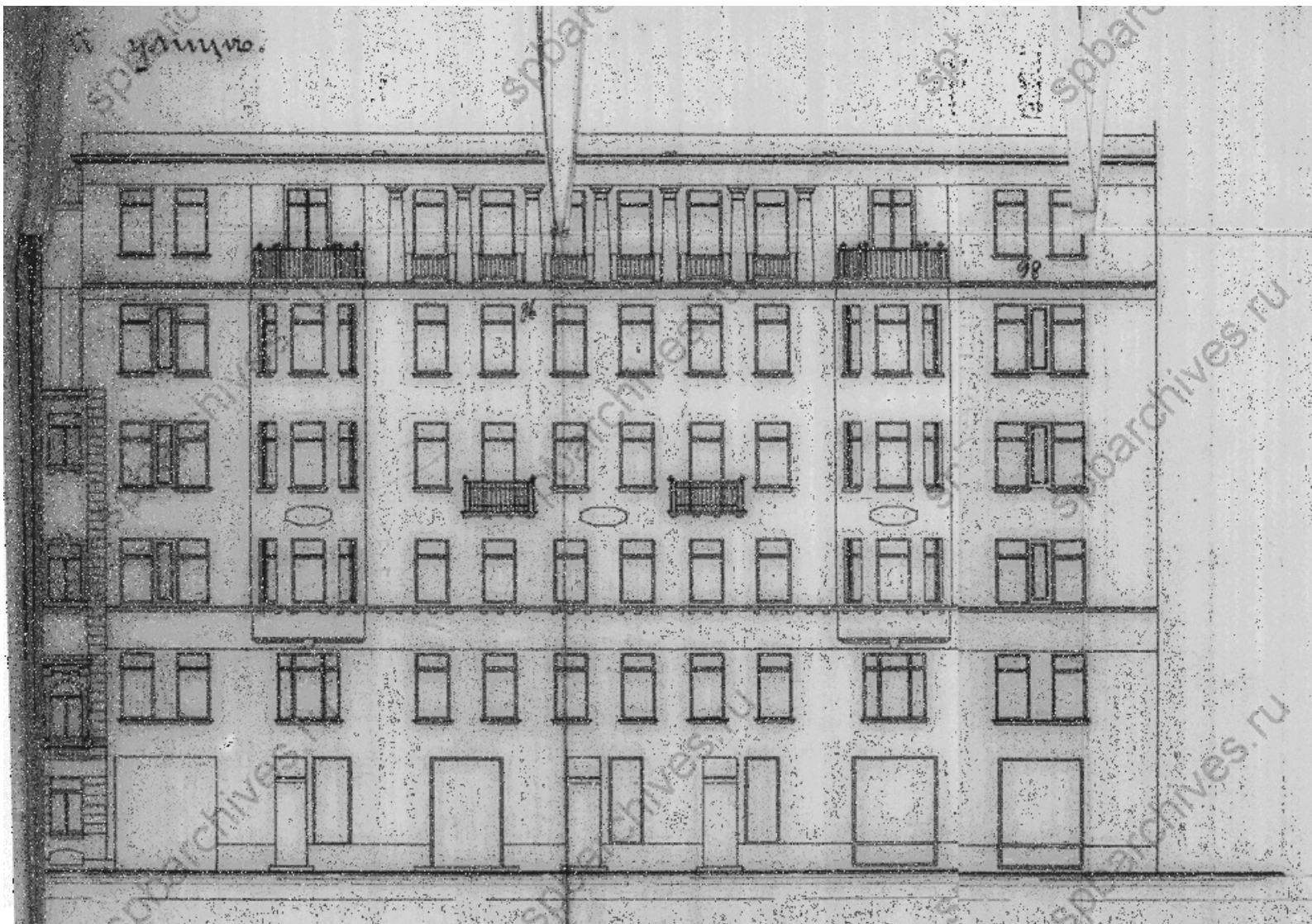
10. План двора Арона Абрамовича Каплуна Петербургской части 3-го участка по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. №№ 22-53. 1910 г.
Источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.



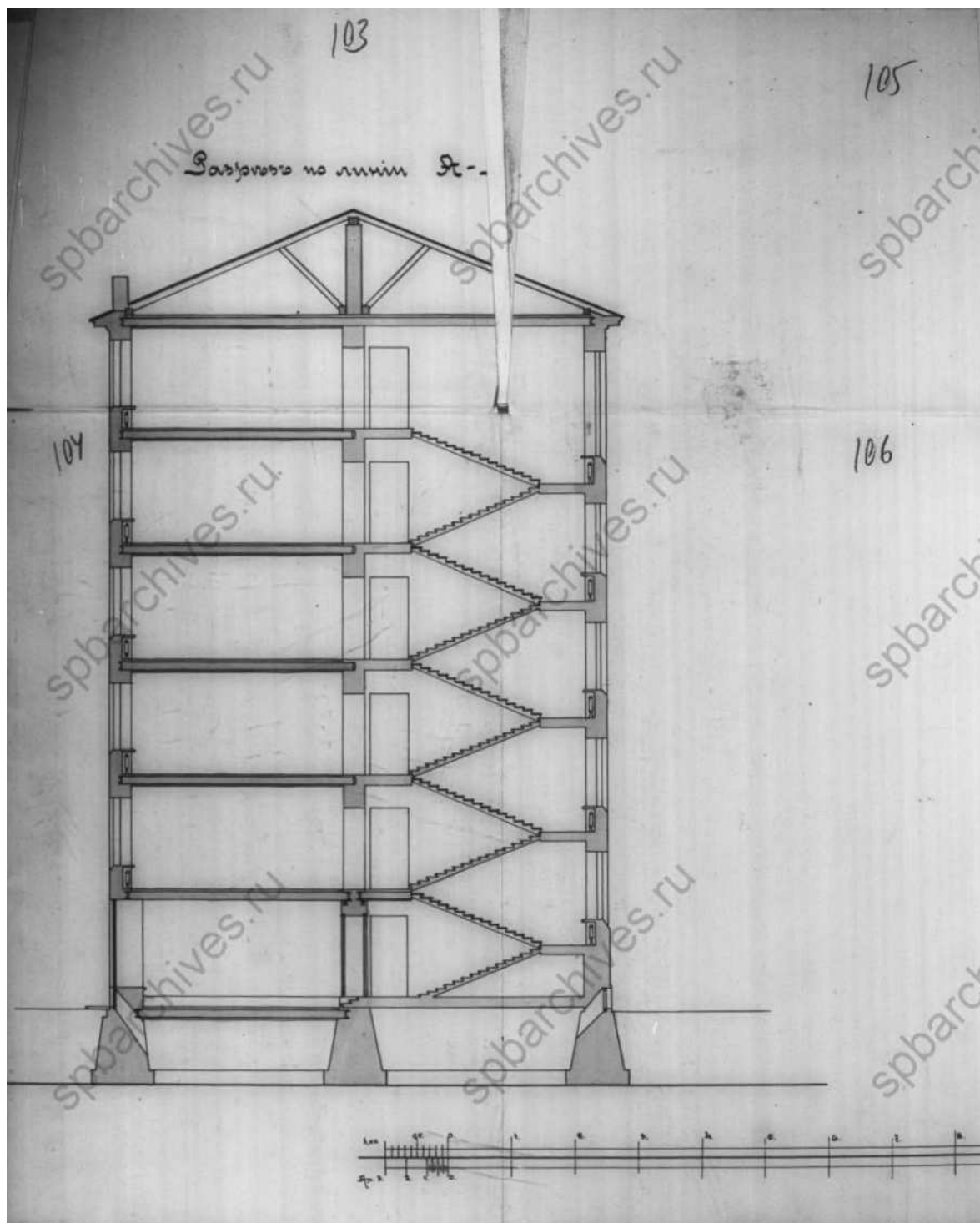
11. План первого этажа здания по Каменноостровскому пр. и Песочной ул. (фиксационный чертеж). 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.



12. Фасад по Каменноостровскому проспекту (фиксационный чертеж). 1910 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.



13. Фасад по Песочной улице (фиксационный чертеж). Фрагмент с фасадом дома лит. А. 1910 г.
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.



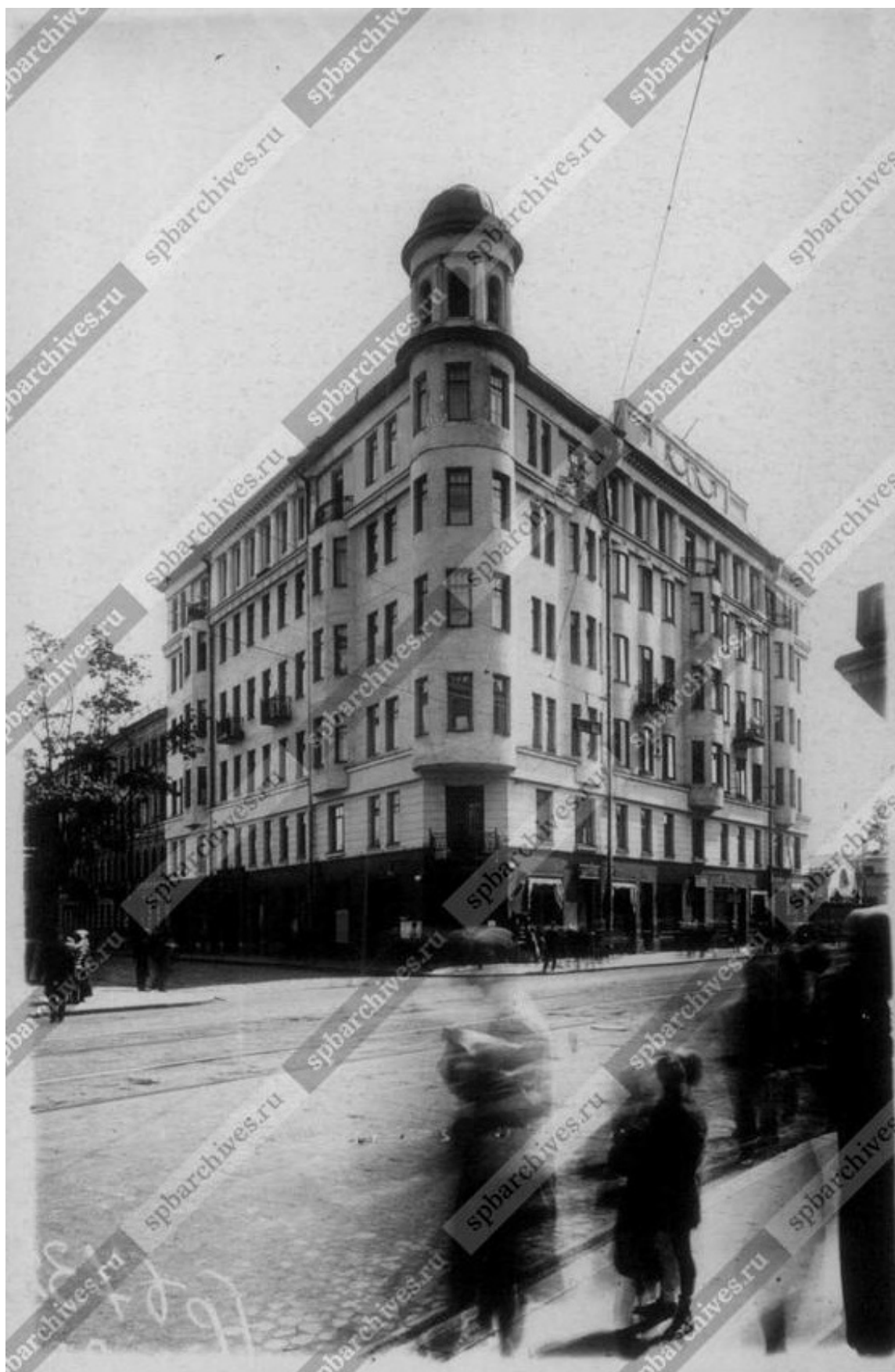
14. Разрез по линии А-В (здание лит. А). 1910 г.
ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 2205.



15. Вид улицы Красных Зорь на пересечении с Песочной улицей. Дата съемки: до 1926 г.
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65691.



16. Вид на Кировский проспект у Песочной улицы. 1939 г.
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Вр 43999.



17. Общий вид углового дома № 25/53 на Песочной улице со стороны улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67384.



18. Перспектива Песочной улицы от улицы Красных Зорь. Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67386



19. Фасад дома № 22/53 на углу Песочной улицы и улицы Красных Зорь (панорама из 3-х снимков).
Дата съемки: 27 июля 1934 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67385.



20. Угловой фасад дома № 53/22 на Кировском проспекте. 1960 г.
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 74108.



21. Улица Профессора Попова (слева – витринные окна объекта «Дом А.А. Каплуна»). 1973 г. Источник: <https://pastvu.com/p/1837050>.



22. Кировский проспект (справа – объект «Дом А.А. Каплуна»). 1987 г. Источник: <https://pastvu.com/p/1561591>.



23. Перспектива четной стороны улицы Профессора Попова от Вяземского переуллка в сторону. Дата съемки: 05 апреля 1984 г.
ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 224657.



24. Вид фасада жилого дома № 53 на Каменноостровском проспекте во время косметического ремонта (архитектор С.Г.Гингер, 1910 г.) Дата съемки: 13 апреля 1997 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 215804.



25. Бывший доходный дом А.А. Каплуна на углу ул. Профессора Попова и
Каменноостровского проспекта. 03.09.2008 г. Источник:
<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a9/Kamennostrovsky53.jpg>.



26. Доходный дом А.А. Каплуна. Двор. Окна парадной
в крыле по Каменноостровскому пр. Дата съемки: 03.2016 г.
Источник: <https://www.citywalls.ru/house844.html>.



27. Доходный дом А.А. Каплуна. Двор. Справа крыло по ул. Профессора Попова. Дата съемки: 03.2016 г. Источник: <https://www.citywalls.ru/house844.html>.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А.Каплуна», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 53/22, лит. А (Каменноостровский пр., 53; Профессора Попова ул., 22 (угловой дом): «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (в части перепланировки квартиры №70), по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А» (шифр: К15/2025-К5322СПб), разработанной ООО «Проект «Наследие» в 2025 г.

Иная документация



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

Моргуновой Полине Олеговне

dgratspb2@mail.ru

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

№01-43-28027/24-0-1 от 15.11.2024

На № 1490732 от 13.11.2024

Рег. № 01-43-28027/24-0-0 от 13.11.2024

Уважаемая Полина Олеговна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А. Каплуна» (далее – Объект).

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, **ранее на квартиру № 70, являющуюся частью Объекта, охранный обязательство КГИОП не заключалось.**

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Закона № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Закона № 73-ФЗ договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ в отношении такого объекта.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, при отсутствии охранного обязательства существенным условием договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, является обременение Объекта обязанностью нового

правообладателя по выполнению требований в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Закона № 73-ФЗ не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Закона № 73-ФЗ, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Закона № 73-ФЗ.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)

Моргуновой П.О.

dgratspb2@mail.ru

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№ _____

На №01-46-3243/24-0-1 от 29.11.2024

Рег. № 01-46-3243/24-0-0 от 13.11.2024

Уважаемая Полина Олеговна!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 70 здания по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А, элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

На основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15 здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.А. Каплуна».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 70 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Неисполнение соответствующих требований Федерального закона является основанием для привлечения к административной и (или) уголовной ответственности в силу статей 7.13 – 7.14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статей 243, 243.1 Уголовного кодекса Российской Федерации.

**Начальник отдела государственного реестра
объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

С. Брыков

Сертификат 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

Моргунова Полина Олеговна

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

№ 6/н от 06.11.2024

На № 162374451 от 06.11.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А, квартира 70:**

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А.А. Каплуна".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «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».

Приложение: Схема.

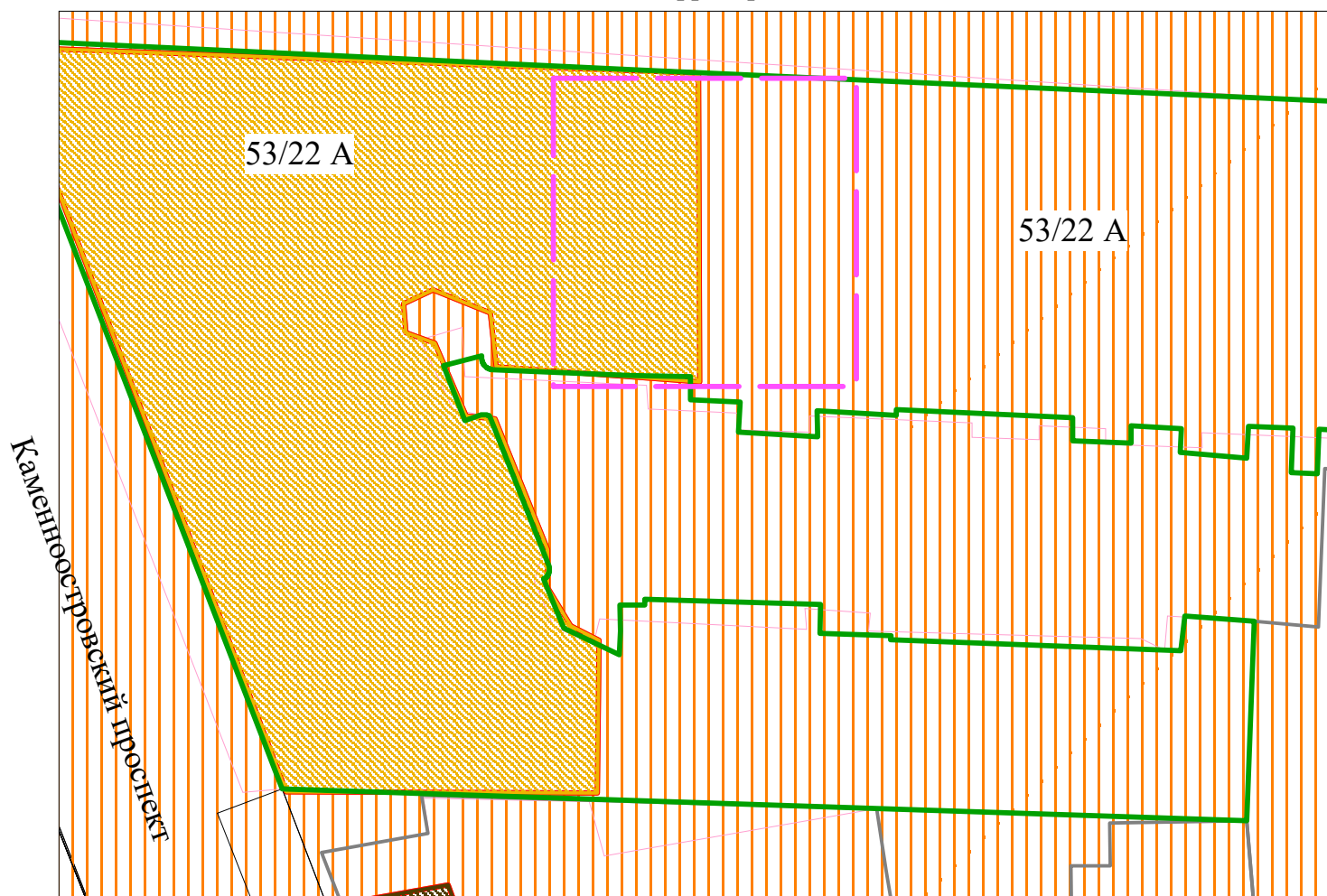
**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00F2A807D9795D22C7440118A88C746C34
Владелец Яковлев Петр Олегович
Действителен с 13.12.2023 по 07.03.2025

П.О. Яковлев

Схема территории



Условные обозначения:

— Границы территорий объектов культурного наследия

□ Каменноостровский проспект, дом 53/22, литера А

□ Примерное местонахождение квартиры 70

Выявленные объекты культурного наследия

□ Здания и сооружения

Зоны охраны

□ ОЗРЗ-1(07) (Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1)

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;	28
3	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	30
4	Приложение №3. Копия решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	32
5	Приложение №4. Материалы фотофиксации;	38
6	Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	55
7	Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность;	62
8	Приложение №7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	71
9	Приложение №8. Копии договоров с экспертами;	89
10	Приложение №9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	108
11	Приложение №10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	118
12	Приложение №11. Иная документация.	145
13	Содержание	151