

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«22» декабря 2025 года

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 15 декабря 2025 года по 22 декабря 2025 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее – ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н, ИНН 7805619205.

4. Сведения об экспертах:

4.1. Исполнитель:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией (приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы (приложение №5).

4.2. Сведения об экспертах, проводящих настоящую экспертизу:

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	—
Стаж работы	50 лет
Место работы и	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина»,

должность	главный архитектор мастерской
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423:</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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Бревдо Наталья Ивановна
Образование	Высшее – СПбГУ
Специальность	Химия
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	45 лет
Место работы и должность	ИП Бревдо Н.И.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

3) Член экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина, аспирантура СПбГАСУ

Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание) (при наличии)	Кандидат архитектуры
Стаж работы	45 года
Место работы и должность	пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Министерства культуры РФ от 24.06.2025 № 1102:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Министерства культуры РФ от 01.10.2025 №1750:</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; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

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

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

Председатель экспертной
комиссии

Овсянникова А.А.

(подписано усиленной электронной

подписью)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

Бревдо Н.И.

(подписано усиленной электронной
подписью)

Член экспертной
комиссии:

Матвеев Б.М.

(подписано усиленной электронной
подписью)

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	012-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	012-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		

3	012-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	012-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	012-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	012-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	012-2025-ОН	Часть 5. Обследование зеленых насаждений
8	012-2025-ИГДИ	Часть 6. Инженерно-геодезические изыскания
9	012-2025-ИГИ	Часть 7. Инженерно-геологические изыскания
10	012-2025-КНИ	Часть 8. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
11	012-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
12	012-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка
13	012-2025-АР1	Часть 3.1. Архитектурные решения
14	012-2025-АР2	Часть 3.2. Архитектурные решения
15	012-2025-КР	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
16	012-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
17	012-2025-НЭС	Книга 1.1. Система наружного электроснабжения
18	012-2025-ВК	Книга 2 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
19	012-2025-ТС	Книга 2.2 Система наружного водоснабжения. Наружные тепловые сети
20	012-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
		Книга 4. Сети связи

21	012-2025-COT	Альбом 1. Система охранного телевидения
22	012-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
23	012-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
24	012-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
		Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
25	012-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
26	012-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
27	012-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства
28	012-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

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

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» (приложение № 1);

- задания КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025 (приложение № 1);

- разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025 (приложение № 1);

- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами (приложение № 1);

- копия распоряжения КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. «Об

утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- копия распоряжения КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21» (приложение № 1);

- выписки из ЕГРН (приложение № 1);

- акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025 (приложение № 1);

- разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025 (приложение №6).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

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

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы на объекте культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» проводится комплекс противоаварийных работ. В связи с аварийным состоянием объекта в рамках противоаварийных работ в соответствии с разрешениями на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025 (приложение № 6) аварийные конструкции здания демонтированы с маркировкой и складированием всех элементов.

Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным

постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга» (ЦГИА СПб), Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный архив кино-фото-фонодокументов Санкт-Петербурга» (ЦГАКФФД СПб), секторе хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП (далее - архив КГИОП), архиве санатория «Сестрорецкий курорт», также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №2. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния выполнено Бревдо Н.И. 15 декабря 2025 года (приложение № 4). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

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

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта

культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

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

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

На основании распоряжения КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, отнесен к объектам культурного наследия регионального значения (приложение № 1).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден распоряжением КГИОП от 24.09.2025 №269-рп (приложение № 1).

Границы территории и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» утверждены распоряжением КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. (приложение № 1).

На объект культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» распоряжением КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. утверждено охрannое обязательство (приложение № 1). Распоряжением КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21» в охрannое обязательство внесены изменения (приложение № 1).

На здание по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А составлен технический паспорт по состоянию на 2011 г. (приложение № 1).

10.1. Собственник или пользователь объекта:

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 25.11.2025 здание находится в собственности Санкт-Петербурга, сдано в аренду Пазиничу Михаилу Владимировичу.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 10.12.2025г. земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, улица Андреева, земельный участок 3, находится в собственности Санкт-Петербурга, сдан в аренду Пазиничу Михаилу Владимировичу.

Вышеуказанные выписки из ЕГРН представлены в приложении № 1.

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

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке Сюстербэк (швед. Systerbäck) в устье реки Сестры обнаруживается в шведских хрониках 1643 года. В основу названия города положен гидроним Сестра (от фин. Siestarjoki — «черносмородиновая река»)¹.

В результате Северной войны Петру I удалось отвоевать эти земли, включая и устье реки Сестры. Чтобы закрепиться на этих землях, в 1706 году недалеко от устья реки Сестры была сооружена гавань.

Новая история начинается с посещения Петром I 20 сентября (1 октября) 1714 года реки Сестры. Император приказал возвести на берегу Финского залива летний дворец. Дворец был построен в 1719—1724 годах из кирпича местного производства (впоследствии, в 1781 году он был разобран)². Через несколько лет решили построить плотину на реке Сестре. Плотина стала использоваться по другому назначению, так как долгая Северная война вызывала потребность в усилении производства оружия. После постройки плотины на реке Сестре образовалось обширное водохранилище — Сестрорецкий Разлив.

В июне 1721 года началось сооружение оружейного завода. 27 января (7 февраля) 1724 года завод был открыт. На территории, расположенной к северо-востоку от завода, было основано поселение, застраивавшееся по регулярному плану³.

В 1809 году было образовано Великое княжество Финляндское в составе Российской империи, а в 1811 году в него была включена Выборгская губерния вместе с Сестрорецком, после чего граница Финляндии с Санкт-Петербургской губернией прошла по реке Сестре.

В 1847 году от Дубковской пристани на побережье Финского залива до Оружейного завода была проложена линия конножелезной дороги. 21 сентября (3 октября) 1853 года в результате сильного урагана волнами Финского залива дорога была разрушена.

Именным указом императора Александра II от 1 (13) февраля 1864 года завод с прилегающей территорией выделен из состава Выборгской губернии и присоединён к Петербургской губернии.

15 (27) июля 1868 года возник крупный пожар, который уничтожил около 800 домов и кладбище. В селении уцелело не более 50 домов.⁴ При восстановлении Сестрорецка, во избежание повторения разрушительного

¹ Поспелов Е. М. Географические названия мира: Топонимический словарь. М., 2001

² Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л., 1962. — С. 11—12.

³ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 258

⁴ Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л.: Лениздат, 1962. — С. 27—28

пожара, было принято решение увеличить размеры участков под новую застройку⁵.

2 (14) ноября 1871 года открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров — Сестрорецк длиной в 6 вёрст. Но из-за убыточности с 1 (13) января 1886 года движение по ней было полностью прекращено. В конце 1880-х годов рассматривался вопрос о строительстве конно-железной дороги из Старой Деревни вдоль уже существующей грунтовой, но в конце концов было принято решение строить дорогу на паровой тяге.

23 июля (4 августа) 1893 года был открыт первый участок новой Приморской железной дороги от Новой Деревни до Озерков, 12 (24) июля 1894 года дорога была продлена до Лахты, 31 октября (12 ноября) того же года — до Раздельной (ныне — станция Лисий Нос), а 26 ноября (8 декабря) — и до Сестрорецка.

В 1889 году председателем только что созданного «Акционерного общества Приморской Петербургско-Сестрорецкой железной дороги» стал инженер Пётр Александрович Авенариус. В 1894 году дорога вошла в эксплуатацию.

Цены за проезд и провоз багажа, а также необходимость обслуживания пристани в Лисьем Носу сделали работу общества убыточной. С целью экономического развития П. А. Авенариус попросил правительство выделить участок земли на берегу Финского залива в устье реки Сестра для строительства Курорта, что соответствовало уставу общества.

9 июня 1898 года Кабинет министров разрешил строительство Курорта, выделив 54 десятины в бесплатную аренду сроком на 60 лет и обязательством построить железную дорогу Сестрорецк-Курорт.

10 июня 1900 года состоялось открытие санатория «Сестрорецкий Курорт». Вокруг санатория шло интенсивное освоение земель под дачную и санаторную застройку. На берегу Ржавой канавы появился посёлок Дюны. Железная дорога была продлена от ст. Курорт до п. Дюны (ст. Школьная, ст. Дюны).

После постройки Приморской железной дороги Сестрорецк стал крупнейшим центром отдыха на всём побережье Финского залива.

К началу XX века сформировались три основных дачных участка Сестрорецка: Канонирский, Дубковский и Новые места.

Канонирский район представлял собой песчаную местность с сосновым лесом по берегу залива. На этой территории были размежеваны 102 участка, предназначенные для сдачи в аренду под дачное строительство⁶. До основания Сестрорецка здесь находилось селение Кароканна или Коронона. Современное название появилось в XVIII веке и вероятно, представляет собой

⁵ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 266

⁶ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 286

переосмысление прежнего наименования, связанное с тем, что здесь располагался лагерь канониров — служителей артиллерийской части. На этой территории было разбито три парка: Верхний, Средний и Нижний. В РГИА хранится план этой части Сестрорецка 1911 года⁷.

Для приведения дачных местностей «в возможно лучшее состояние по благоустройству и удобствам» в 1909 году было образовано Общество содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности⁸. Район его деятельности ограничивался с севера Курортом, с востока — рекой Сестрой, с юга — водоспускным каналом и с запада — Финским заливом.

Были разработаны правила сдачи участков в аренду. Изначально срок аренды составлял 24 года, но в 1896 году он был увеличен до 99 лет. Предполагалось, что арендаторы «находят для себя выгодным давать значительную арендную плату и затрачивать капиталы на обстройку участков»⁹. По условиям сдачи участков, в первые три года арендатор обязан был возвести на его территории все сооружения, указанные в договоре. Это обязательно должны были быть дом и сарай, а также держатели земли могли возвести еще один жилой дом, хозяйственные постройки, оранжереи, беседки, рыть пруды и колодцы, разводить сады¹⁰. Над проектами дачных построек работали известные петербургские зодчие Ф.С. Харламов, Н.Г. Кудрявцев, А.А. Гимпель, П.П. Бук, А.А. Оль, И.А. Фомин, Г.К. Лукомский, С.Г. Гингер и другие.

При проектировании дачных домов использовались и типовые проекты или их элементы. На рубеже веков появились многочисленные издания, предлагавшие различные варианты дачных построек. Архитекторы выпускали сборники проектов дач, рассчитанных на разный уровень дохода заказчиков. Они сопровождались подробными описаниями, комментариями, сметными расчетами и даже примерами договоров с подрядчиками. Выходили сборники проектов не только домов, но и беседок, оград, ворот и т.д. Авторами таких сборников были А.И. Тилинский, А.Н. Козлов, В.С. Карпович, Г. Астер, А.Ф. Папенгут, В.Г. Стори¹¹.

Большую часть этих проектов составляют бревенчатые и каменные одно- и двухэтажные дома, в оформлении фасадов которых используются мотивы

⁷ РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194

⁸ Устав Общества содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности. СПб, 1909. С. 3

⁹ Неделя строителя. №28. 15 июля 1897 г. С 151

¹⁰ Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009. С.54

¹¹ Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб, 1914; Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М, 1902; Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб, 1912; Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб, 1913; Стори В.Г. Окна и двери. Пг, 1915; Карпович В.С. Особняки в городе и деревне. СПб, 1913; Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб, 1903; Астер Г. Проекты деревянных домов-дач для небольших семейств. СПб, 1904; Папенгут А.Ф. Деревянные дома-дачи. Руководство к постройке. СПб, 1904

народной архитектуры с элементами модерна, проявляющимися в криволинейных очертаниях оконных и дверных проемов, эркеров, башен, балконов, кровель, ассиметричной композиции.

Развитие дачных местностей в Сестрорецке и его окрестностях было прервано революцией 1917 года. В 1923 году частные владения и арендованные участки были муниципализированы¹². Многие из них были приспособлены под оздоровительные учреждения, пионерские лагеря и т.п. Исторические границы земельных участков при этом были нарушены, существующие на них дачные постройки частично утрачены или перестроены.

В 1918—1940 годах в 2 км к северу от города проходила государственная граница с Финляндией¹³.

В 1923 году по приказу наркомздрава Н. А. Семашко «Сестрорецкий курорт» по профилю оздоровления был определён как кардиологический. В 1937 году санаторий передали в военное ведомство.

Постановлением Президиума ВЦИК от 16 июня 1925 года посёлки Дюны, Ермоловская, Курорт, Разлив, Тарховка и Александровская были присоединены к Сестрорецку, а сам он получил статус города¹⁴.

В 1941—1944 годах рядом с Сестрорецком располагалась линия фронта. В сентябре 1941 года на подступах к Сестрорецку финские войска остановили своё наступление. Граница сопротивления проходила по Ржавой канаве на 39-м километре Приморского шоссе, здесь был остановлен танковый прорыв финской армии и проходил рубеж сестрорецкой обороны. С этого рубежа в июне 1944 года советские войска перешли в контрнаступление¹⁵.

Во время Великой Отечественной войны деревянный курзал «Сестрорецкого Курорта» был полностью разрушен. В 1954 году после капитального ремонта открылся лечебный комплекс санатория. В 1960—1980-е годы в Сестрорецке велось массовое жилищное строительство, преимущественно многоэтажными домами.

Улица Андреева — улица в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга. Проходит от улицы Максима Горького у платформы Курорт до улицы Максима Горького у Верхнего парка.

Первоначально называлась Железнодорожной улицей. Это наименование появилось в начале XX века и связано с тем, что улица начинается и заканчивается у Сестрорецкой железнодорожной линии, образуя её хорду.

¹² Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009. С.57

¹³ Санкт-Петербург: Энциклопедия. — СПб.: Бизнес-Пресса, 2006

¹⁴ Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л.: Лениздат, 1962. — С. 122

¹⁵ Города России: энциклопедия / Гл. ред. Г. М. Лаппо. — М., 1998

В конце 1930-х годов Железнодорожную переименовали в улицу Андреева — в честь директора санатория «Сестрорецкий курорт» в 1930—1935 годах И.Д. Андреева.¹⁶

Исторические сведения о застройке участка и перестройках здания

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Сестрорецк, улица Андреева, дом 3. Исторически участок носил номер 73а.

Дачей (участок 73а) с 1902 г. владел Людомир Афанасьевич Змигородский, а с 1916 г. его дочь Валентина. Соседним (ближним к ж/д) участком (№ 73) с гостиницей и кофейней владел с 1907г. Вильгельм Федорович Фоман.

Фамилия Л. А. Змигородского приводится согласно справочникам «Весь Петербург». В документах арендаторов участка она указана, как Л.А. Змиградский.

Первоначальным арендатором участка была вдова капитана Александра Ивановна Шаврова. Договор был подписан на 99 лет с 1 июля 1902 г. по 1 июля 2001 г. 4 декабря 1902 г. ею было составлено духовное завещание, по которому все ее имущество, включая участок в Сестрорецке, переходил в равных долях вдове статского советника Надежде Александровне Курилиной и дворянину Людомиру Афанасьевичу Змигородскому. Курилина владела домом по 4-й Рождественской, 29, в котором жили она сама, А. И. Шаврова и Змигородский (который к тому же был управляющим этим домом). Вскоре Курилина продала свою половинную часть наследства Змигородскому, "ничего не оставляя за собой". 18 мая 1904 года Л. А. Змигородский получил "права и обязанности" на содержание этого участка (на основании предписания СПб-Псковского управления земледелия и гос. имуществ).¹⁷

8 августа 1912 года он передал все эти права и обязанности своей дочери, жене надворного советника Валентине Людомировне Малевановой.

28.11.1913 г. Н.А. Курилина подает исковое прошение к Змигородскому и Малевановой. Согласно прошению, дача на участке была построена на ее деньги и подарена Шавровой. На участке с 1904 года "поселился" Змигородский, получивший свою половину по завещанию, и управляющий половиной Курилиной по ее доверенности. Но "завладел" дачей полностью, пользуясь неограниченным доверием "одинокой женщины преклонного возраста". Курилина просила признать ее права на владение половиной участка, допустить к пользованию половиной дачи и возложить на ответчика судебные издержки.

Адвокат Змигородского утверждает, что г-н Змигородский на время подачи иска не является арендатором и не несет ответственности за участок. Им предлагается переквалифицировать обращение и просить о признании сделки Курилиной со Змигородским фиктивной. Также поступила ответная просьба - возложить судебные издержки на истца.

¹⁶ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под ред. А. Г. Владимировича. — СПб.: ЛИК, 2013. — С. 733

¹⁷ ЦГИА, ф. 1015, оп. 1, д. 1238

16 декабря 1913 г. умирает Курилина. Ее правопреемницей становится г-жа Могунова (урожд. Кравец). 2 мая 1914 г. состоялся суд, на котором слушали свидетелей фиктивности акта передачи половины участка от Курилиной Змигородскому. Свидетелем была г-жа Могунова.

Суд определил, что истец запуталась в причинах подачи иска - то ли неправильное завладение имуществом, то ли фиктивность сделки; что показания Могуновой не могут быть приобщены к делу по причине того, что она - заинтересованная сторона. В иске было отказано, и судебные издержки в сумме 44 руб. 60 коп возложены на истицу Могунову в пользу Змигородского и Малевановой.¹⁸

В 1925 году в здании разместилась база отдыха «Трудовой Курорт», переименованная позже в «Сестрорецкий курорт».

В 1940 году был составлен оценочный акт здания. Назначение здание – жилое. Здание состоит из основной части, веранды и мезонина.

В 1950 году проведена инвентаризация здания, составлены поэтажные планы. Сравнение поэтажных планов 1950, 1989 и 1997 годов показало, что в период с 1950 по 1989 годы в здании была утрачена часть печного оборудования, незначительно изменена планировка внутренних помещений, с 1989 по 1997 годы были утрачены помещения, ведущие от входа на восточном фасаде, изменено местоположение оконных и дверных проемов на восточном фасаде.

Кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г. выполнены обмерные чертежи здания.

До 2010 года здание являлось многоквартирным жилым домом.

3 января 2010 года здание сильно пострадало в результате пожара: «В 14 часов 3 января 2010 года сгорел один из последних и самых замечательных памятников деревянной дачной архитектуры стиля модерн в Сестрорецком Курорте на улице Андреева (бывшей Железнодорожной)... К 17 часам пожарным удалось сохранить несущие конструкции первого и частично второго этажей, включая башенки-турели (на одной даже уцелели цветные витражи)»¹⁹. Витражи в правой башенке частично уничтожены вандалами в период с апреля по сентябрь 2010 г.

Для предотвращения дальнейшего разрушения здания по проекту ЗАО «СПБ-ПРОЕКТ» в 2018 году было возведено защитное сооружение.

В 2020-м году дачу включили в программу «Рубль за метр», по которой инвестор мог получить памятник в пользование по льготной цене с обременением в виде реставрации. К началу 2024 года договор аренды был

¹⁸ ЦГИА, ф. 1015, оп. 1, д. 1238

¹⁹ Сгоревший в Сестрорецке дом - памятник архитектуры [Электронный ресурс] URL: <https://www.fontanka.ru/2010/01/04/031/>

расторгнут, здание законсервировано, его планируют выставить на торги повторно.²⁰

В декабре 2024 года региональный памятник "Загородный дом Л.А. Змигородского" в неорусском стиле 1903-1906 годов постройки в Сестрорецке нашёл нового инвестора. Новым владельцем памятника стал ИП Пазинич Михаил Владимирович.²¹

10.3. Описание объекта, современное состояние.

Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» располагается по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А. Объект расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном улицами Максима Горького, Сосновой и Андреева и Уральским переулком.

В настоящее время в соответствии с разрешениями КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025 проводятся противоаварийные работы.

Деревья, расположенные на территории объекта культурного наследия защищены деревянными конструкциями.

Визуальный осмотр подтвержден материалами фотофиксации от 15.12.2025 (приложение № 4).

Детализированно состояние объекта проанализировано и описано в разделе 12.1 настоящего Акта.

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

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

1) Материалы из архивов:

Архив КГА. Топосъемки (приложение № 2, илл. 7, 9-17);

Архив КГИОП. Фотографии. 1950-1970-е гг. (приложение № 2, илл. 30-47);

Архив санатория «Сестрорецкий курорт» (приложение № 2, илл. 54-68);

РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194 (приложение № 2, илл. 4);

СПб ГБУ «ГУИОН». Оценочный акт. 1940 г. (приложение № 2, илл. 22-26);

СПб ГБУ «ГУИОН». Поэтажные планы. 1950 г. (приложение № 2, илл.

²⁰ Иванова Е. Смольный расторг договоры по двум проданным за рубль зданиям-памятникам. //«Деловой Петербург» 31 января 2024 [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/31/smolnij-rastorg-dogovori?ysclid=m67niydfq2377988593>

²¹ Смена хозяев-инвесторов дач в Сестрорецке//«Деловой Петербург» [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2025/01/16/dachi-pamjatniki-v-sestrorecke>

27-29);

СПб ГБУ «ГУИОН». Поэтажные планы. 1989 г. (приложение № 2, илл. 52-53);

ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп.1АР-158. Ед.хр.230344 (приложение № 2, илл. 48);

2) Материалы фотофиксации от 15.12.2025 (приложение № 4).

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

3) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

4) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

5) ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

6) ГОСТ Р 55945-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия».

7) Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

8) Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП).

9) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации».

10) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

- 12) Астер Г. Проекты деревянных домов-дач для небольших семейств. СПб, 1904
- 13) Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под ред. А. Г. Владимировича. — СПб.: ЛИК, 2013
- 14) Города России: энциклопедия / Гл. ред. Г. М. Лаппо. — М., 1998
- 15) Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л., 1962
- 16) Иванова Е. Смольный расторг договоры по двум проданным за рубль зданиям—памятникам//«Деловой Петербург» 31 января 2024 [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/31/smolnij-rastorg-dogovori?ysclid=m67niydfq2377988593>
- 17) Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб, 1903
- 18) Карпович В.С. Особняки в городе и деревне. СПб, 1913
- 19) Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М, 1902
- 20) Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012
- 21) Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009
- 22) Неделя строителя. №28. 15 июля 1897 г.
- 23) Папенгут А.Ф. Деревянные дома-дачи. Руководство к постройке. СПб, 1904
- 24) Поспелов Е. М. Географические названия мира: Топонимический словарь. М., 2001
- 25) Санкт-Петербург: Энциклопедия. — СПб.: Бизнес-Пресса, 2006
- 26) Сгоревший в Сестрорецке дом - памятник архитектуры [Электронный ресурс] URL: <https://www.fontanka.ru/2010/01/04/031/>
- 27) Смена хозяев-инвесторов дач в Сестрорецке//«Деловой Петербург» [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2025/01/16/dachi-pamjatniki-v-sestrorecke>
- 28) Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб, 1912
- 29) Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб, 1913
- 30) Стори В.Г. Окна и двери. Пг, 1915
- 31) Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб, 1914
- 32) Устав Общества содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности. СПб, 1909
- 33) ЦГИА, ф. 1015, оп. 1, д. 1238
- 34) Электронный портал Etomesto.ru
- 35) Электронный портал Citywalls.ru
- 36) Электронный портал terijoki.spb.ru
- 37) Электронный портал pastvu.com

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:

Проектными решениями предусматривается ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025. Разработан и согласован (письмо КГИОП № 01-43-28872/25-0-1 от 19.11.2025) эскизный проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Эскизный проект к проектной документации на реставрацию, ремонт и приспособление объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А».

Представленная проектная документация разработана в 2025 г. обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее - ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 10.09.2013 № Л040-00103-00/00403015 (лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.09.2020 № 1134).

Раздел 1. Предварительные работы. Часть 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: 012-2025-ИРД включает в себя следующую документацию: задание и разрешение КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, учетные документы КГИОП по объекту культурного наследия, технический паспорт на здание, выписки из ЕГРН.

В рассматриваемом разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 07.04.2025 (далее – Акт влияния).

При проведении работ, указанных в Акте влияния (устройство фундаментов; устройство гидроизоляции фундаментов; устройство отмостки; облицовка гранитными блоками цоколя; восстановление сруба; восстановление

деревянного каркаса ризалитов-башен и лестничной клетки; устройство деревянных балок перекрытия с восстановлением полов; восстановление и устройство междуэтажных лестниц в южной и северной части здания; восстановление конструкций крыши и кровли; устройство дымохода; восстановление крылец и навесов; восстановление утраченных и поврежденных декоративных деталей фасадов; реставрация декоративной отделки фасадов; замена, восстановление оконных и дверных заполнений по образцу сохранившихся с восстановлением витражного остекления; восстановление ризалита входа на восточном фасаде; восстановление мезонинов по северному, южному и западному фасадам; устройство временной стеклянной пристройки по южному фасаду здания):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная система здания, включая наружные и внутренние капитальные стены;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния, работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».

Раздел 1. Предварительные работы. Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ, шифр: 012-2025-ФФ содержит подробно выполненную фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», отражающую существующее состояние объекта культурного наследия.

Раздел 2. Комплексные научные исследования состоит из Части 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 012-2025-ИАИ, Части 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры, шифр: 012-2025-ОЧ, Части 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания, шифр: 012-2025-ИТИ, Части 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, шифр: 012-2025-ИХТИ, Части 5. Обследование зеленых насаждений, шифр: 012-2025-ОН, Части 6. Инженерно-геодезические изыскания, шифр: 012-2025-ИГДИ, Части 7. Инженерно-геологические изыскания, шифр: 012-2025-ИГИ, Части 8. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: 012-2025-КНИ.

В Части 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 012-2025-ИАИ представлены результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и

иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и строительства объекта культурного наследия.

Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования.
Архитектурные обмеры (шифр: 012-2025-ОЧ) содержит пояснительную записку и результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» в виде обмерных чертежей. Результаты обмерных работ включают в себя план 1-го этажа, план 2-го этажа, разрезы, чертежи фасадов с картограммой дефектов, чертежи фрагментов и деталей с сечениями, шаблоны, спецификация деталей фасадов, ведомость оконных и дверных заполнений фасадов, сравнение динамики деформации конструкций здания в период 2013-2025.

В части 3. Инженерно-технические исследования, шифр: 012-2025-ИТИ представлены результаты инженерного обследования технического состояния конструкций фасадов.

В рамках определения конструкции и оценки состояния здания обследованы стены здания, фундаменты, в том числе выполнены шурфы и зондажи, микологические исследования, описаны основные дефекты и повреждения, а также причины их возникновения, составлены рекомендации по их устранению.

В результате проведенного инженерно-технического исследования технического состояния основных несущих конструкций установлено следующее:

- фундамент под несущие стены мелкого заложения, из отдельностоящих гранитных блоков на естественном основании. Техническое состояние – аварийное;
- конструктивная схема здания – бескаркасная с несущими продольными и поперечными деревянными стенами. Наружные и внутренние стены сложены из разнокалиберного бревна. Общее состояние стен и перегородок здания оценивается как аварийное;
- перекрытия в здании на момент проведения обследования в большей степени утрачены. Полы первого этажа выполнены по деревянным балкам из бревен. Междуетажное перекрытие башенки-ризалита выполнено по деревянным балкам из бревен. Общее состояние перекрытий и полов здания оценивается как аварийное;
- на момент проведения обследования конструкции крыши и кровли здания утрачены, сохранилась только конструкция крыши башенки-ризалита. Общее состояние сохранившихся конструкций крыши и кровли здания оценивается как аварийное;
- для сообщения между этажами в здании предусмотрены две внутренние лестничные клетки, лестницы двухмаршевые, по деревянным тетивам. Общее состояние конструкций лестниц оценивается как аварийное;

- для доступа в здание были предусмотрены три деревянных крыльца, на момент проведения обследования конструкции крылец обоих ризалитов утрачены, крыльцо на восточном фасаде завалено строительным мусором и деформированными конструкциями здания, общее состояние конструкций крылец оценивается как аварийное;

- оконные заполнения деревянные двухрамные с листовым стекольным заполнением, в остеклении башенок-ризалитов предусматривались цветные витражи. Двери в объеме восьмигранных башенок-ризалитов деревянные двустворчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней - остекленные (в деревянном переплете), с расстекловкой сложного геометрического рисунка. Наружные дверные заполнения утрачены. Частично сохранились внутренние дверные заполнения. Общее состояние сохранившихся оконных и дверных заполнений оценивается как неудовлетворительное;

В качестве приложений даны: фотоматериалы, поверочные расчеты конструкций, протоколы инструментальных измерений, ведомость дефектов и повреждений, графическая часть представлена картограммой дефектов, схемами шурфов, результатами геодезических измерений.

Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, шифр: 012-2025-ИХТИ содержит результаты натурных и лабораторных исследований материалов конструкций и элементов архитектурного декора объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского». В рамках химико-технологических исследований выполнено натурное обследование материалов отделки фасадов и конструкций здания с определением степени их сохранности, отбор проб и образцов и проведение лабораторного исследования, фотофиксация основных дефектов и повреждений.

По результатам обследования определен состав основных реставрационных работ, отраженных в проектных решениях раздела 3. Проектная документация экспертируемой проектной документации.

Часть 5. Обследование зеленых насаждений, шифр: 012-2025-ОН содержит результаты обследования насаждений на территории объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского».

В качестве приложений даны: технический отчет, фотофиксация, план инвентаризации, опорный дендроплан, дендроплан санитарных рубок, план фотофиксации.

Часть 6. Инженерно-геодезические изыскания, шифр: 012-2025-ИГДИ содержит технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, где представлена физико-географическая характеристика участка работ, сведения о топографо-геодезической изученности, по результатам изысканий подготовлен топографический план территории.

В части 7. Инженерно-геологические изыскания, шифр: 012-2025-ИГИ,

представлен технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, который содержит сведения об изученности территории, физико-географическую характеристику района работ, геологическое строение участка, гидрогеологические условия, свойства грунтов, сведения о коррозионной агрессивности воды и грунтов, геологических и инженерно-геологических процессах.

В части 8. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: 012-2025-КНИ представлены обобщенные выводы и рекомендации по результатам комплексных научных исследований объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», включая описание основных характеристик здания, краткую историческую справку, сведения о выполненных архитектурных обмерах, описание результатов инженерных химико-технологических исследований, инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций здания в границах проектирования, материалы химико-технологического исследования строительных и отделочных материалов, включая выводы и рекомендации.

Рассмотренные и проанализированные экспертной комиссией подразделы «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования» в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» выполнены в соответствии с требованиями заданий КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025, на основании разрешения КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025, достаточны для принятия проектных решений по реставрации, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления состоит из Части 1. Пояснительная записка, шифр: 012-2025-ПЗ, Части 2. Схема планировочной организации земельного участка, шифр: 012-2025-ПЗУ, Части 3.1. Архитектурные решения, шифр: 012-2025-АР1, Части 3.2. Архитектурные решения, шифр: 012-2025-АР2, Часть 4. Конструктивные решения, шифр: 012-2025-КР, Части 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения, включающей Книгу 1. Система электроснабжения (внутренние сети), шифр: 012-2025-ЭОМ, Книгу 1.1. Система наружного электроснабжения, шифр: 012-2025-НЭС, Книгу 2. Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети), шифр: 012-2025-ВК, Книгу 2.1. Система наружного водоснабжения. Наружные тепловые сети, шифр: 012-2025-ТС, Книгу 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети, шифр: 012-2025-ОВ, Книгу 4. Сети связи, включающую Альбом 1. Система охранного телевидения, шифр: 012-2025-СОТ, Альбом 2. Структурированная кабельная сеть, шифр: 012-2025-СКС, Альбом 3. Система контроля и управления доступа, шифр: 012-2025-СКУД,

Части 6. Проект организации работ, шифр: 012-2025-ПОР, Части 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, включающей Книгу 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, шифр: 012-2025-МПБ, Книгу 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией, шифр: 012-2025-ПС.СОУЭ, Части 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства, шифр: 012-2025-ОДИ и Части 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов, шифр: 012-2025-ТРР.

В Разделе 1. Пояснительная записка, шифр: 012-2025-ПЗ представлена развернутая информация и данные, включающие в себя общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», краткую характеристику объекта, описание проектных решений.

В связи с аварийным состоянием несущих конструкций объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» в июне 2025 г. ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» был разработан проект первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий.

На основании разрешений КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025г. и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025 на объекте производятся работы.

Первоочередные противоаварийные мероприятия включают в себя:

- Организация строительного городка и ограждение площадки;
- Ремонт (замена) аварийного настила на существующих лесах;
- Расчистка участка от самосевной растительности, а также рубка усыхающих и больных деревьев;
- Установка дощатых щитов вокруг деревьев, находящихся в зоне производства работ;
- Поэлементный демонтаж ручным способом внешней отделки стен и декора с обязательной маркировкой;
- Расчистка объекта от строительного и бытового мусора, разборка обрушенных конструкций;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций крыши и кровли;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций стен;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций перекрытий и полов;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций лестниц;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций печей и дымоходов;
- Поэлементный демонтаж ручным способом конструкций крылец;
- Поэлементный демонтаж ручным способом оконных и дверных

заполнений;

Защитное сооружение в виде металлического каркаса, перекрытого металлическими фермами с покрытием возведенное в 2018 году по проекту ЗАО «СПБ-ПРОЕКТ», сохраняется в связи с дальнейшим использованием данных конструкций в процессе проведения работ на объекте.

Кроме того, в рассматриваемом разделе перечислены принятые проектные решения. К архитектурным и конструктивным проектным решениям по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования относится:

- восстановление сруба.
- устройство фундамента.
- устройство каменного цоколя.
- устройство, восстановление лестниц.
- восстановление каркасных объемов здания.
- восстановление крылец.
- восстановление крыши.
- реставрация, восстановление декоративной отделки фасадов.
- замена оконных и дверных заполнений.
- восстановление витражного остекления.
- устройство отмостки.
- оборудование здания инженерными коммуникациями.
- приспособление первого этажа здания под ресторан, второго этажа под салон красоты.
- благоустройство территории в границах ОКН.
- устройство временной стеклянной пристройки со стороны юго-восточного фасада.

В Части 2. Схема планировочной организации земельного участка, шифр: 012-2025-ПЗУ собраны решения по благоустройству территории объекта культурного наследия.

Проектом предусматриваются:

- восстановление отмостки из брусчатки.
- устройство мощеных дорожных покрытий из брусчатки.
- восстановление покрытия газона.
- устройство покрытия из коры хвойных деревьев.
- установка скамеек, урн, кашпо, устройство площадки для хранения велосипедов.
- устройство пешеходных дорожек из набивного покрытия по территории участка.
- посадка зеленых насаждений.
- установка нового ограждения.
- устройство площадки из террасной доски с северной стороны у входа в здание.

- устройство опор освещения.
- прокладка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для функционирования объекта.
- установка малых архитектурных форм (МАФ) по территории участка.

В графической части представлены: ситуационный план, опорный план и план демонтажа, схема планировочной организации земельного участка, схема организации рельефа, план земляных масс, план благоустройства, план дорожных покрытий, конструкции дорожных покрытий, план озеленения, план расстановки МАФ, план санитарной и проектной рубки деревьев, кустарников, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.

В Части 3.1. Архитектурные решения (шифр: 012-2025-AP1) и части 3.2. Архитектурные решения (шифр: 012-2025-AP2) содержится подробное описание и обоснование принятых проектных архитектурных решений.

Проектом предусматривается:

- реставрация, восстановление обшивки фасадов;
- замена разрушенных элементов, а также восстановление утраченных декоративных деталей фасадов;
- восстановление мезонина с балконом на кронштейнах с треугольным фронтоном, опирающимся на резные столбы на западном фасаде;
- восстановление крылец ризалитов (башен);
- восстановление деревянных оконных и дверных заполнений ризалитов (башен) со сложным геометрическим рисунком переплетов и многоцветным витражным остеклением.
- восстановление оконных заполнений основного объема с сохранением исторического материала (дерево) и рисунка расстекловки.
- восстановление наружных дверных заполнений с сохранением материала дерева и филанчатого рисунка.
- восстановление каркасных стен лестницы (ризалита) на северном фасаде.
- восстановление балкона мезонина на северном фасаде. Восстановление дверного проема с выходом на балкон.
- восстановление крыльца северного фасада с резными опорными столбами и трехскатным козырьком.
- устройство остекленной временной пристройки со стороны южного фасада с эксплуатируемой крышей.
- устройство лестничной клетки в остекленной временной пристройке.
- устройство дверных проемов в правой части южного фасада на 1-м и 2-м этажах с сохранением ширины проема и верхней высотной отметки для обеспечения выхода на пристраиваемый временный объем лестничной клетки.
- устройство крыльца у входа в остекленную пристройку
- восстановление деревянного тамбура-пристройки с крыльцом с резными опорными столбами в центральной части восточного фасада в уровне

1-го этажа.

- восстановление шести соосных по вертикали оконных проемов восточного фасада.
- восстановление ограждения крылец ризалитов (башен), крыльца северного фасада, центрального крыльца восточного фасада, а также балкона мезонина в виде плоских пропиленных балясин.
- антисептирование и огнезащитная обработка сохраняемых и новых элементов здания.
- устройство гранитной облицовки цоколя.
- устройство отмостки с покрытием из гранитной брусчатки. Под водосточные трубы установить водоприемные чаши для предотвращения размыва отмостки.
- восстановление скатной кровли над основным объемом и мезонинами.
- восстановление шатровой крыши пирамидального очертания над ризалитами (башнями).
- устройство деревянной обрешетки и контробрешетки.
- устройство фальцевого кровельного металлического окрытия.
- восстановление окрытия над ризалитами (башнями) - чешуйчатая металлическая объемная черепица типа «рыбья чешуя».
- восстановление шпиля с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю ризалитов (башен);
- утепление кровли.
- устройство дымовых и вентиляционных труб с металлическим окрытием.
- восстановление водосточной системы.
- проектом предусматривается приспособление первого этажа здания под ресторан, второго этажа под салон красоты.
- восстановление лестницы, соединяющей первый и второй этажи со стороны северного фасада.
- устройство лестницы, соединяющей второй этаж и чердак.
- устройство лестницы в пристраиваемом временном остекленном объеме для связи 1-го и 2-го этажей здания, в том числе как путь эвакуации.
- восстановление отделки потолков профилированной вагонкой и профилированным потолочным карнизом в помещениях ризалитов (башен).
- восстановление двух угловых стенных шкафчиков в южном ризалите (башне).
- устройство каминов.

Проектные решения проработаны графическими материалами: планы этажей, план кровли, развертки сруба, план сруба, разрезы, ведомости проемов для оконных заполнений, проемов для наружных дверей, проемов для балконных блоков, проемов во внутренних стенах(сруб), чертежи фасадов, колерное решение фасадов, фрагменты и детали, экспликация полов, чертежи

лестниц, шкафов, временной пристройки, спецификация деревянных изделий, оконных заполнений, балконных блоков, наружных дверных заполнений, узлы, схема расположения секций ограждения территории, развертка ограждений.

Часть 4. Конструктивные решения (шифр: 012-2025-КР) содержит подробное описание и обоснование принятых проектных конструктивных решений.

Проектом предусмотрены следующие виды работ:

- подготовка основания для устройства фундамента.
- устройство монолитного железобетонного фундамента.
- восстановление стен из бруса.
- восстановление стен из деревянного каркаса лестничной клетки северного фасада, ризалитов башен, тамбура восточного фасада.
- устройство металлического каркаса и металлических балок перекрытия временной остекленной пристройки на южном фасаде без крепления к конструкциям здания.
- восстановление балок перекрытия.
- восстановление стропильной системы.

Данные решения отражены в графических материалах: схемы усиления фундамента, схемы расположения балок перекрытий, чертежи временной пристройки, схемы раскладки балок пристроек и ризалитов, спецификации элементов несущего каркаса ризалитов и пристроек, схема расстановки каркасных стен чердака, пристроек и ризалитов, ведомость каркасных стен чердака, пристроек и ризалитов, схема раскладки и спецификация мауэрлата, схемы и спецификации подстропильной конструкции, схема раскладки и спецификация подкладочных досок, накосных стропил, стропильной системы, балок чердачного перекрытия, разрезы и узлы.

В настоящей экспертизе конструктивные решения рассматриваются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения.

В Части 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения собраны и представлены (разработаны) проектные решения по восстановлению (устройству) инженерных систем и инженерного оборудования в здании.

Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети), шифр: 012-2025-ЭОМ содержит проектные решения по установке электрооборудования, организации заземления и молниезащиты. В подразделе представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения: схема магистральной сети, магистральная и розеточная сеть на планах этажей, сеть электроосвещения на плане этажей, схема элементарная уравнивания потенциалов, план заземления, план молниезащиты.

Книга 1.1. Система наружного электроснабжения, шифр: 012-2025-НЭС содержит проектные решения по прокладке наружных электрических сетей,

сетей освещения территории и труб семи для НСС.

В подразделе представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения: схемы магистральной и распределительной сети, план сети наружного электроснабжения, расчет времени срабатывания защиты при коротких замыканиях, спецификации материалов.

Книга 2. Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети), шифр: 012-2025-ВК и Книга 2.1. Система наружного водоснабжения. Наружные тепловые сети, шифр: 012-2025-НВК содержат проектные решения по организации водоснабжения. В книгах представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения: общие данные, схемы водоснабжения и водоотведения на планах этажей, аксонометрические схемы систем, план и продольный профиль тепловых сетей, узел ввода тепловых сетей.

Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети, шифр: 012-2025-ОВ включает в себя общие данные, характеристики отопительно-вентиляционных систем и систем кондиционирования, планы этажей, схемы систем отопления, вентиляции и кондиционирования, узлы креплений.

Книга 4. Сети связи состоит из Альбома 1. Система охранного телевидения, шифр: 012-2025-СОТ, Альбома 2. Структурированная кабельная сеть, шифр: 012-2025-СКС и Альбома 3. Система контроля и управления доступа, шифр: 012-2025-СКУД. В данных томах приняты проектные решения, представленные в текстовом и графическом форматах, подробно отражающие их содержание.

Часть 6. Проект организации работ, шифр: 012-2025-ПОР содержит краткую характеристику объекта и условий строительства, рекомендации по производству основных строительно-монтажных работ, обоснование принятой продолжительности строительства объекта, предложения по выбору транспортных средств. Работы проводятся в три периода – подготовительный, основной и заключительный.

В подготовительный период выполняются все предварительные мероприятия, обеспечивающие исполнение строительных работ. В основной период выполняются работы по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия. В заключительный период демонтируются строительные леса и бытовые помещения, вывозится строительный мусор, восстанавливается нарушенное благоустройство.

Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 017-2024-ПБ) включает в себя Книгу 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, шифр: 012-2025-МПБ и Книгу 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией, шифр: 012-2025-ПС.СОУЭ и содержит решения по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия

регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».

Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства, шифр: 012-2025-ОДИ содержит мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и доступности объекта для маломобильных групп населения.

Проектом предусматривается:

- беспрепятственное и удобное передвижение маломобильных групп населения (МГН) по участку.
- своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, получать необходимые услуги и т.д.

Часть 8. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов, шифр: 012-2025-ТРР содержит методические рекомендации по реставрации древесины конструкций, деревянного фасадного декора и сохраняемых элементов интерьера.

Разработанные проектной организацией методические рекомендации выполнены на основе комплексных научных исследований и в полной мере отражают принятые проектные решения, проанализированные и описанные выше в соответствующих разделах проектной документации, и учитывают существующее состояние материалов конструкций и отделки объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1. По результатам оценки выводов Актов влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», 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.

2. Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, предварительных обследований и фотофиксации.

3. Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» в границах исследования и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», утвержденного распоряжением КГИОП от 24.09.2025 №269-рп (приложение № 1), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения (см п. 12.1 настоящего Акта) сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- объемно-пространственное решение;
- конструктивная система здания;
- объемно-планировочное решение;
- архитектурно-художественное решение фасадов;
- декоративно-художественную отделку интерьеров.

5. Согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятые проектной документацией решения относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению для современного использования», так как проводятся в целях восстановления эксплуатационных характеристик объекта, без изменения исторически сложившейся структуры памятника и его особенностей, оставляющих предмет охраны. В целом работы направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта, приспособление для современного использования.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования заданий КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025, разрешения КГИОП от 17.02.2025 №01-26-143/25-0-1

(приложение № 1) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

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

14.1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (приложение № 1).

14.1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 №10-363 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

14.1.2. Распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского»;

14.1.3. Задание КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;

14.1.4. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;

14.1.5. Распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», включенного в единый государственный реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

14.1.6. Распоряжение КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»

14.1.7. Разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;

14.1.8. Копия технического паспорта с поэтажными планами ПИБ;

14.1.9. Выписки из ЕГРН.

14.2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (приложение № 2).

14.2.1. Материалы иконографии.

14.3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (приложение № 3).

14.4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение № 4).

14.5. Копии договоров с экспертами, состоящими в трудовых отношениях с юридическим лицом (приложение № 5).

14.6. Иная документация (приложение №6).

14.6.1. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025

14.6.2. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):

**Председатель экспертной
комиссии:**

Овсянникова А.А.

22.12.2025

(подписано усиленной электронной подписью)

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**
Бревдо Н.И.

22.12.2025

(подписано усиленной электронной подписью)

Член экспертной комиссии:
Матвеев Б.М.

22.12.2025

(подписано усиленной электронной подписью)

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 №10-363 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

1.2. Распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского»;

1.3. Задание КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;

1.4. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;

1.5. Распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

1.6. Распоряжение КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»

1.7. Разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;

1.8. Копия технического паспорта с поэтажными планами ПИБ;

1.9. Выписки из ЕГРН.



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

24.08.2015

10-363

**О включении
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10042/1 от 16.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминим, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Загородный дом Л.А.Змигородского» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Загородный дом В.Ф.Фомина (деревянный)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А. (Андреева ул., 3 (ст. Курорт), числящийся под номером 958 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

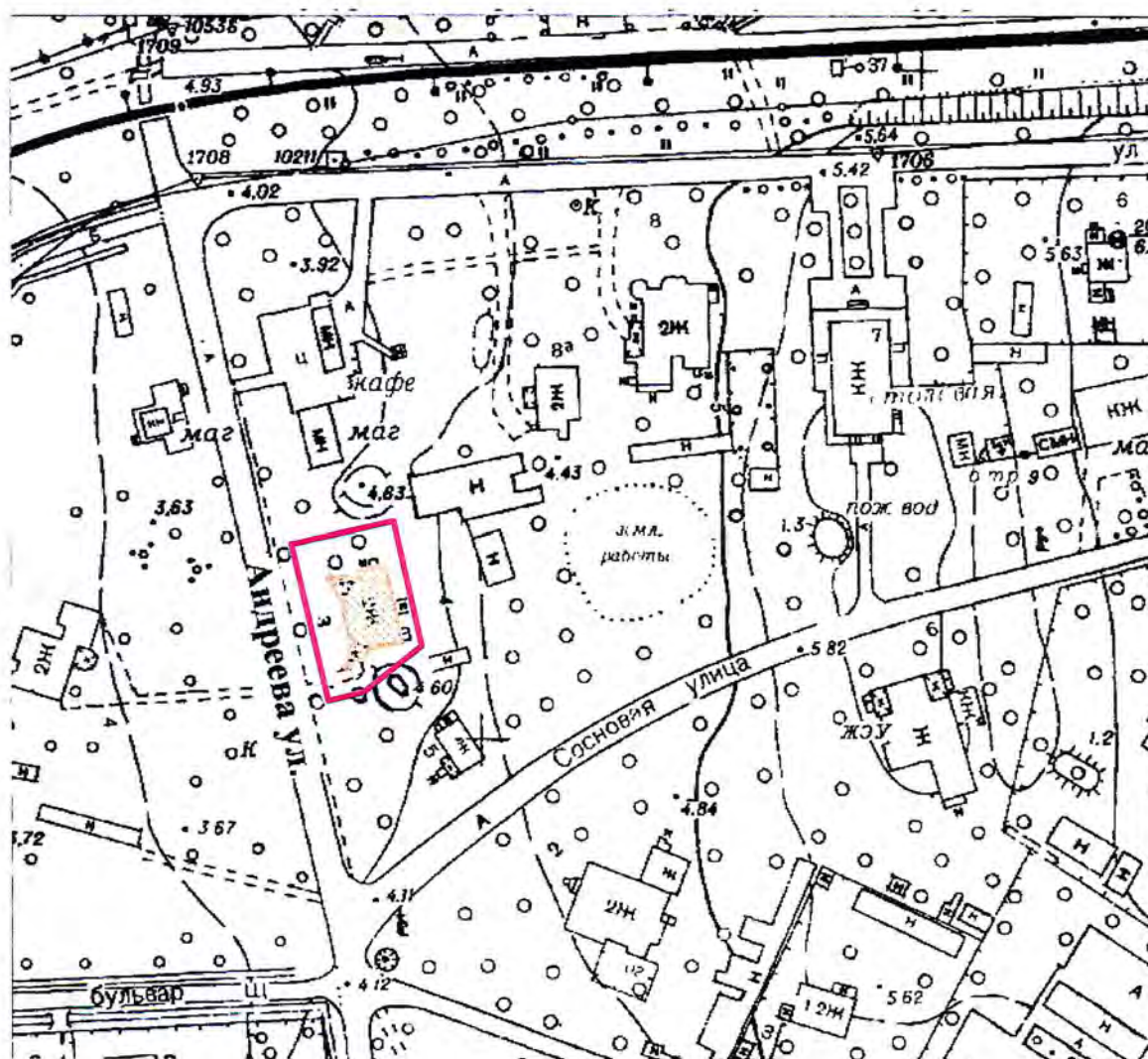
4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.08.2015 № 10-363

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Загородный дом Л.А.Змигородского»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д.3, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

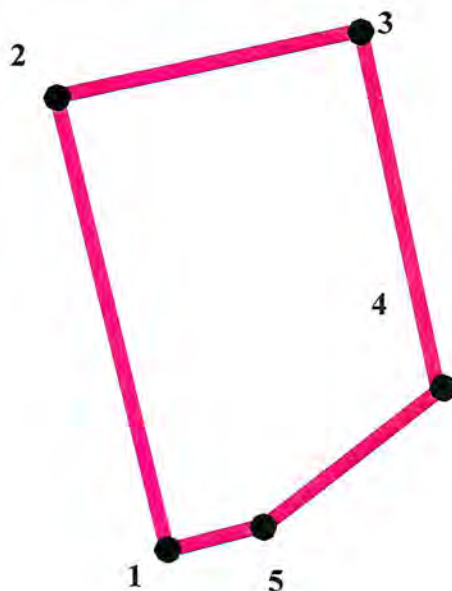
Условные обозначения:

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

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,366	113,609
2.	93,358	113,644
3.	93,381	113,649
4.	93,386	113,622
5.	93,371	113,611



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

окуд

24.09.2025№ 269-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Загородный дом Л.А.Змигородского»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, а также на основании историко-культурных исследований, проведенных ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» (рег. КГИОП от 04.09.2025 № 01-24-2440/25-0-0):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, согласно приложению к распоряжению.
2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 08.09.2021 № 185-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.
5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.




Заместитель председателя КГИОП





Ю.О.Богачева

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.09.2025 № 269-рп

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Загородный дом Л.А.Змигородского», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.

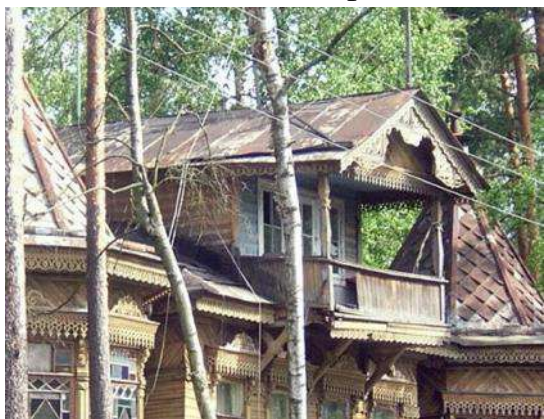
№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	местоположение, конфигурация и габариты двухэтажного здания с мансардой, включая:	
		восьмигранные двухэтажные ризалиты (башни) западного фасада;	
		ризалит в восточной части северного фасада;	
		крыша: габариты, конфигурация, высотные отметки (в том числе вальмовая над основным объемом);	

		двускатная — над мезонинами;	
		шатровая крыша пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами);	
		материал кровли: металл; покрытие над восьмигранными ризалитами – чешуйчатая металлическая объемная черепица типа «рыбья чешуя»;	
		шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю восьмигранных ризалитов;	

мезонины по северному,
южному и западному
фасадам;



мезонин на западном фасаде





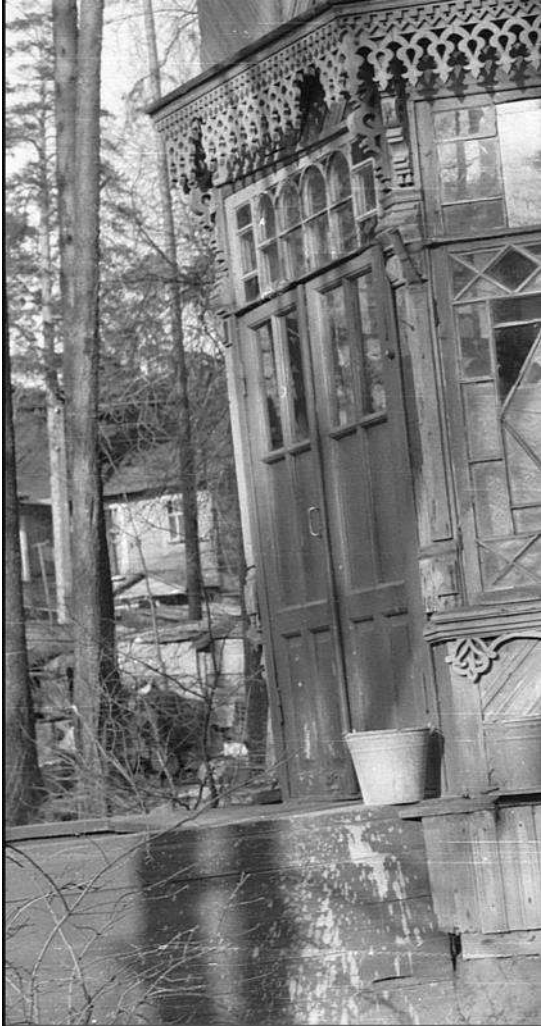
мезонин на южном фасаде



балкон мезонина на
северном фасаде

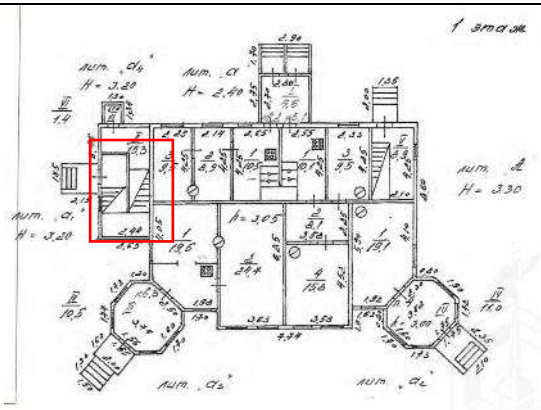







мезонин на северном фасаде



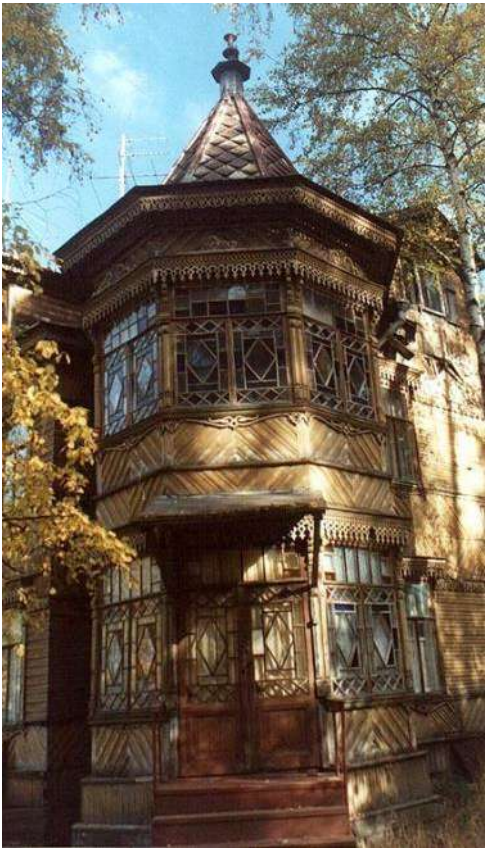
2.	Конструктивная система здания:	капитальные внешние и внутренние стены: деревянный сруб с элементами конструкций деревянного каркаса ризалитов-башен, лестниц, пристроек, мезонинов и крылец;	
		местоположение междуэтажных перекрытий здания;	
		крыльца восьмигранных ризалитов — местоположение;	 



крыльцо на северном
фасаде – материал
(дерево), резные опорные
столбы, трехскатный
козырек;









		лестница в северной части здания: местоположение, конфигурация (двухмаршевая).	
3.	Объёмно-планировочное решение:	объёмно-планировочное решение помещений с декоративно-художественной отделкой интерьеров, указанных в пункте 5.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов	фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов;	
		материал и характер отделки фасадной поверхности: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа;	
		профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объёме раскреповки над окнами 2 этажа;	

		горизонтально в уровне окон 2 этажа;	
		местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные) исторических (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать период до 1917 года) оконных и дверных проемов лицевого западного фасада по ул. Андреева, включая ризалиты (башни);	
		местоположение, габариты ширины и верхние высотные отметки исторических оконных и дверных проемов северного, южного и восточного фасадов;	
		материал (дерево), оконных заполнений, рисунок расстекловки: Т-образный — для окон основного объема;	

		<p>материал (дерево) и рисунок (филенчатый) дверных заполнений;</p>	
		<p>сложный геометрический рисунок переплетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией;</p> <p>остекление — многоцветный витраж — для окон восьмигранных ризалитов,</p>	 

		<p>оформление оконных проёмов:</p> <p>- северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объёмах ризалитов – фигурные, с резными накладками в нижней части);</p>	
		<p>выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой;</p>	

		<p>оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские наличники;</p>	
		<p>дверные проёмы: местоположение, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>двери в объёме восьмигранных ризалитов (башенок): двустворчатые, в нижней части — деревянные филенчатые, в верхней — остекленные (в деревянном переплете), рисунок расстекловки - сложный геометрический, переплеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией;</p>	

		профилированные карнизы (включая подоконные);	
		венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой;	
		профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проёмов 1 и 2 этажей по-западному (лицевому) фасаду;	
		резные декоративные элементы под окнами 1-го и 2-го этажей на южном, западном и северном фасадах;	

мезонин с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающимся на резные столбы по западному фасаду;

исторические местоположение, габариты, конфигурация, материалы и архитектурное-художественное оформление мезонинов (в том числе с балконом) по северному и южному фасадам.



западный фасад



северный фасад



южный фасад

5.	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<p>восьмигранные ризалиты (башни) (помещения III и IV):</p> <p>отделка потолка профилированной вагонкой, профилированный потолочный карниз;</p>	 
		<p>два угловых стенных шкафчика, с профилированными карнизами и фигурными завершениями в виде ромбовидных филенок, расположенные в южном ризалите.</p>	  

СОГЛАСОВАНО:

Игорь Сергеевич Соколов
(подпись)
Игорь Сергеевич Соколов
(подпись)
Пазинич Михаил Владимирович
(подпись)
24.01.2025 г.
Ф.И.О. М.В.
Пазинич Михаил Владимирович
ОГРН ИП 320714200030117
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела периферийных районов
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия
(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)

А.С. Соколов
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 009FFC87C41F2350C3FE35EC618A8FE859
Владелец Соколов Андрей Сергеевич
Действителен с 13.08.2024 по 06.11.2025

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
№01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025

консервация, в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ

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

Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом
Л.А.Змигородского» (Основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-363)

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)							
город Сестрорецк							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Андреева	д.	3	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):

Пазинич Михаил Владимирович (Договор аренды здания от 17.12.2024 № 19-A000930
по 16.12.2073 с Санкт-Петербургом)

(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.	Парашютная					д.	54		лит.		А		офис/кв.		315		
ИНН		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:						Почуева Кристина Викторовна Трофимов Георгий Александрович											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																	
Контактный телефон:						+7(921)327-99-52 +7(812)3837609											
Адрес электронной почты:						neemixt@mail.ru mgprspb@gmail.com											

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

Дата	01.07.2021
Номер	07-19-331/21
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден КГИОП от 24.08.2015 №10-363
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден распоряжением КГИОП от 08.09.2021 №185-рп
--

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

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

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность

объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

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

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	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>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
--	--

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект 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).</p>

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной 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:

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

Ганус Наталья Владимировна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране
и использованию объектов культурного
наследия
(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)

Е.Е. Ломакина
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: C080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Владелец: Ломакина Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

Иванов Иван Иванович
(подпись)
Михайлов Михаил Владимирович
(подпись)
Пазинич
Михаил Владимирович
20 25 г.
Санкт-Петербург

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
№01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025

ремонт, реставрация и приспособление для современного использования

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

Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом
Л.А.Змигородского» (Основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-363)

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)							
город Сестрорецк							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Андреева	д.	3	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):

Пазинич Михаил Владимирович (Договор аренды здания от 17.12.2024 № 19-А000930
по 16.12.2073 с Санкт-Петербургом)

(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.	Парашютная					д.	54		лит.	А		офис/кв.		315		
ИНН		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:						Почуева Кристина Викторовна Трофимов Георгий Александрович										
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:						+7(921)327-99-52 +7(812)3837609										
Адрес электронной почты:						neemixt@mail.ru mgprspb@gmail.com										

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

Дата	01.07.2021
Номер	07-19-331/21
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден КГИОП от 24.08.2015 №10-363
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден распоряжением КГИОП от 08.09.2021 №185-рп
--

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

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

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность

объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

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

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	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>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования 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</p>	

сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной 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:

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

Ганус Наталья Владимировна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений

(должность)

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

(наименование органа охраны)

Е.О. Приходько

(Ф.И.О.)



(должность)



Пазинич М.В.

(Ф.И.О.) 20 25 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 661D9DE37BDFDCE70CC30ED3694DC93
Владелец Приходько Елена Олеговна
Действителен с 27.01.2025 по 22.04.2026

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
№01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025

реставрация, приспособление для современного использования

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

Объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом
Л.А.Змигородского» (Основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-363)

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)							
город Сестрорецк							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Андреева	д.	3	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):

Пазинич Михаил Владимирович (договор аренды земельного участка от 06.02.2025
№ 22/ЗД-05205, государственная регистрация от 13.02.2025 № 78:38:1112404:10-
78/011/2025-7)

(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.	Параютная ул.	д.	54	лит.	А	офис/кв.	315
ИНН							
ОГРН/ОГРНИП							
Ответственный представитель:		Почуева Кристина Викторовна					
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:		+79213279952					
Адрес электронной почты:		neemixt@mail.ru					

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

Дата	01.07.2021
Номер	07-19-331/21
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден КГИОП от 24.08.2015 №10-363
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Загородный дом Л.А.Змигородского» утвержден распоряжением КГИОП от 08.09.2021 №185-рп
--

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

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

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

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

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	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
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект реставрации, приспособления для современного использования 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.</p>

Раздел 4. Рабочая проектная документация:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>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».</p>	<p>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.</p>

Раздел 5. Отчетная документация:

Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).

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

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

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

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

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Документация разрабатывается в том числе в соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок

разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;

- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

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.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 27 Федерального закона № 73-ФЗ на объектах культурного наследия, включенных в реестр, должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия (далее - информационные надписи и обозначения); порядок установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия, содержание этих информационных надписей и обозначений, а также требования к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка, определяются Правительством Российской Федерации.

Установка информационных надписей на объектах культурного наследия регламентируется постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178 «Об утверждении правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, а также требований к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка».

Задание подготовлено:

Главный специалист отдела историко-культурных ландшафтов Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений КГИОП

Смирнов Алексей Михайлович

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

АКТ
осмотра технического состояния объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А

07.04.2025г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель заказчика в лице *Позинич М. В.* представители научно-реставрационной проектной организации *ООО «М.Г. Прайват Реконстракиин»* в лице генерального директора *Трофимова Г.А.* и главного архитектора проекта *Владимирской О.П.*

составили настоящий акт по итогам проведения осмотра объекта культурного наследия регионального значения *«Загородный дом Л.А. Змигородского»*: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А

I. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника (дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения):

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, лит. А. Исторически участок носил номер 73а.

До 2010 года здание являлось многоквартирным жилым домом.

3 января 2010 года здание сильно пострадало в результате пожара.

Для предотвращения дальнейшего разрушения здания по проекту ЗАО «СПБ-ПРОЕКТ» в 2018 году было возведено защитное сооружение в виде металлического каркаса, перекрытого металлическими фермами с покрытием.

Здание 3-х этажное, включая мансарду. Имеет сложную конфигурацию в плане. Кровля также сложной конфигурации с двумя башенками на восьмигранных верандах по углам лицевого фасада. Стилистически объект выполнен в характеристиках архитектуры «русского стиля». Фасады обшиты профилированной доской, установленной разнонаправленно с формированием различных геометрических форм. Карнизы, окна, др. элементы объекта оформлены разнообразным резным декором.

После повреждения здания в 2010 г. пожаром в 2018 г. был установлен описанный выше защитный купол, иные работы по сохранению не проводились. В следствии сильных повреждений в настоящее время объект находится фактически в руинированном состоянии.

По конструктивной системе здание представляет собой сложный трехэтажный (в том числе мансарда) объем, с несущими и самонесущими продольными и поперечными бревенчатыми стенами, плоскими перекрытиями по деревянным балкам из бревен с дощатым заполнением. Объем восьмигранных веранд и лестницы северного фасада имеют каркасную конструкцию.

Крыша сохранилась только над одной из башенок с юго-западной стороны, имеет шатровую форму, декорирована шпилем и мелким металлическим покрытием в виде чешуи. Согласно фотографическим изображениям здания до пожара покрытие крыши было выполнено из металлической листовой кровельной стали с креплением на фальцы.

Оконные и дверные заполнения деревянные, на верандах предусматривались цветные витражи.

Внутренняя отделка помещений частично сохранилась только в восьмигранных ризалитах

(верандах). Выполнена из профилированной дощатой обшивки, профилированного потолочного карниза.

Все перечисленные конструкции полностью утрачены или повреждены в результате пожара. Здание утратило свою конструктивную целостность и находится в аварийном состоянии. Крыша, за исключением описанной выше башенки, утрачена полностью. Междуетажные перекрытия – разрушены. Частично сохранились (не разрушены) перекрытия в восьмигранных верандах. Наружные и внутренние стены либо разрушены полностью, либо имеют необратимые деформации, практически повсеместной находятся в обугленном состоянии. Часть наружных стен вследствие прогрессирующего разрушения опирается на установленный в 2018 г. металлический внешний защитные каркас, который фактически предотвратил полное обрушение. Часть стен, которые обрушиваются внутрь здания, также закреплены несколькими тросами к металлическому каркасу, что предотвратило их обрушение до настоящего времени. Декоративная отделка фасадов сохранилась частично.

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние:

Общее состояние внешних архитектурных элементов – аварийное.

Общее состояние конструктивных элементов – аварийное.

б) фундаменты:

В качестве фундаментов применены отдельностоящие гранитные блоки, отсечная гидроизоляция отсутствует.

Глубина заложения фундаментов недостаточна, гранитные блоки не раскреплены боковым давлением грунта, в результате чего часть блоков вышла из проектного положения.

Общее состояние фундаментов – аварийное.

в) цоколи и отмостки около них:

Цоколь, совмещенный с фундаментом. Отмостка по фасадам отсутствует.

Общее состояние цоколя - аварийное.

г) стены наружные:

Наружные стены сложены из разнокалиберного бревна Ø190-270 мм, а также двухкантного бруса различных сечений. Снаружи стены обшиты профилированной доской. На момент проведения обследования отделка со стороны помещений утрачена. Стены восьмигранных башенок-ризалитов выполнены каркасно-обшивными. Наблюдается поражение огнем элементов стен с потерей сечения бруса до 100%, биопоражение венцов деструктивной гнилью, обрушение участков стен, утрата обшивки, деформация сруба и каркасно-обшивных стен, увлажнение древесины стен. Состояние внешней отделки - аварийное.

Техническое состояние несущих конструкций стен - аварийное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Конструкции крыши и кровли здания утрачены в результате пожара и отсутствия мероприятий по консервации сохранившихся конструкций. Исторически кровля основного объема обследуемого

здания вальмовая с фальцевым покрытием, двускатная над мезонинами по главному и торцевым фасадам.

Общее состояние сохранившихся конструкций крыши и кровли здания оценивается как аварийное, конструкций кровли – как неудовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Сохранилась конструкция крыши башенки-ризалита.

Крыша имеет шатровую форму, декорирована шпилем, кровельное покрытие выполнено металлической мелкоштучной черепицей в виде чешуи.

Общее состояние сохранившихся конструкций шатра оценивается как аварийное, покрытия кровли – как неудовлетворительное.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасады решены в неорусском стиле, декорированы с помощью мелких резных деревянных элементов: лицевой и торцевые фасады обшиты доской в основании, профилированной доской «в елочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа, профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объеме раскреповки над окнами 2 этажа, горизонтально в уровне окон 2 этажа, дворовый фасад обшит доской горизонтально.

Оконные и дверные проемы на главном и торцевых фасадах оформлены плоскими наличниками, в объемах ризалитов – фигурными, с резными накладками в нижней части, а также выносными сандриками на кронштейнах, декорированными сквозной резьбой. Оконные проемы дворового фасада оформлены плоскими наличниками. Ризалиты также оформлены резными карнизами, в том числе подоконными.

К дефектам внешнего декоративного убранства можно отнести поражение огнем, биопоражения, обрушения и деформации, масштабные утраты.

Техническое состояние внешнего декоративного убранства - аварийное.

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние:

Общее состояние конструктивных элементов - аварийное

б) перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытия в большей части здания утрачены в результате пожара.

Перекрытия первого этажа выполнены по деревянным балкам из бревен, по которым выполнен настил чернового пола из доски. Покрытие пола утрачено.

Сохранились конструкции пола и междуэтажного перекрытия башенки-ризалита. Деревянный настил пола из доски толщиной 50 мм выполнен по деревянным балкам из бруса и бревна.

Наблюдается поражение огнем с потерей сечения балок перекрытия до 100%, биопоражение деструктивной гнилью, деформация конструкций пола 1-го этажа, захламление в результате обрушения вышележащих конструкций.

Общее состояние перекрытий здания оценивается как аварийное.

в) полы:

Большая часть конструкций на момент проведения обследования обрушены или утрачены в результате пожара. Сохранившиеся участки полов с утраченным покрытием, выполнены из деревянного настила. Наблюдается деструкция, поражения огнем, биопоражения и деформации полов.

Общее состояние полов здания оценивается как аварийное.

г) стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Внутренние стены сложены из разнокалиберного бревна Ø190-270 мм, а также двухкантного бруса различных сечений. Отделка помещений утрачена.

Перегородки в здании выполнены деревянными. Толщина сохранившихся перегородок составляет 80-100 мм.

Значительная часть конструкций внутренних стен и перегородок утрачены в результате пожара. Наблюдаются поражения огнем, биопоражения венцов, обрушения участков, утрата обшивки и деформации.

Техническое состояние несущих конструкций стен - аварийное.

д) столбы, колонны: *Отсутствуют*

е) дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные заполнения деревянные двухрамные с листовым стекольным заполнением, в остеклении башенок-ризалитов предусматривались цветные витражи. Стекольные заполнения окон и витражей полностью утрачены.

Двери в объеме восьмигранных башенок-ризалитов деревянные двустворчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней - остекленные (в деревянном переплете), с расстекловкой сложного геометрического рисунка. Дверные заполнения также частично утрачены.

Наблюдается повсеместная утрата стекольного заполнения и витражей, деформация оконных и дверных коробок, поражения огнем конструкций.

Общее состояние сохранившихся оконных и дверных заполнений оценивается как неудовлетворительное, стекольное заполнение окон и витражей утрачено.

ж) лестницы и крыльца:

Для сообщения между этажами в здании предусмотрены две внутренние лестничные клетки.

Лестницы двухмаршевые, полуоборотные по деревянным тетивам. Ограждения лестниц на момент проведения обследования утрачены.

Лестницы выше 1-го этажа частично обрушены и утрачены в результате пожара. Марш лестниц деформирован, несущие балки лестничной площадки, тетива и ступени вышли из проектного положения, часть ступеней утрачена.

Выявлены дефекты и повреждения, свидетельствующие об утрате несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

Общее состояние конструкций лестниц оценивается как аварийное.

Для доступа в здание исторически были предусмотрены три деревянных крыльца – со стороны дворового фасада, а также со стороны башенок-ризалитов. Конструкции крылец обоих ризалитов утрачены. Крыльцо дворового фасада завалено строительным мусором и деформированными

конструкциями здания.

Общее состояние конструкций крылец оценивается как аварийное.

3) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: в границах проектирования отсутствуют

4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет): в границах проектирования отсутствуют

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.): в границах проектирования отсутствуют

6. Отопление, вентиляция, канализация: демонтированы.

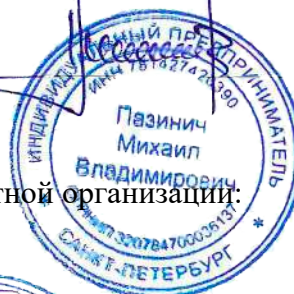
7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника): в границах проектирования отсутствуют

II. Выводы:

Общее состояние стен – аварийное. Общее состояние перекрытий аварийное. Общее состояние стропильной системы аварийное. Состояние внутренних междуэтажных лестниц аварийное. Общее состояние крылец – аварийное.

Требуется выполнить работы по ремонту и реставрации и приспособлению объекта.

Представитель заказчика, собственник



М.В. Пазинич

Представители научно-реставрационной проектной организации:

Генеральный директор



Г.А. Трофимов

Главный архитектор проекта

О.П. Владимирская



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01 ИЮН 2021

№ 04-19-331/21

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

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Признать распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138», распоряжение КГИОП от 22.11.2019 № 07-19-531/19 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17», утратившими силу.
3. Начальнику Юридического управления – юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.
4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.
5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.
6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

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

от «01» июня 2021 г. № 04-19-331/21

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

Загородный дом Л.А.Змигородского

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	7	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется

☒ V

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

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

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

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

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

--

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

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

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

--

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

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

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

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

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

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

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

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

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

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

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

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

Не установлена(ы).

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

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

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 28.06.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 04.06.2021).

Приложение № 1
к охранному обязательству

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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 11.06.2021 №01-24-2141/21-1-0. 2. Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.

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

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

Приложение № 2
к охранному обязательству

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

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

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письма КГИОП от 11.06.2021: №01-24-2141/21-2-0; №01-24-2141/21-3-0.

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

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

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

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

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17.11.2025

№ 751-08/25

**О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 01.07.2021 № 07-19-331/21**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 № 07-19-331/21 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 3 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«3. Паспорт объекта культурного наследия от 22.10.2025;».

1.2. Изложить приложение № 3 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

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

Экземпляр № 1

781510343970005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



08.10.2014

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Загородный дом Л.А.Змигородского

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-363 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: местоположение, конфигурация и габариты

двухэтажного здания с мансардой, включая: восьмигранные двухэтажные ризалиты (башни) западного фасада; ризалит в восточной части северного фасада; крыша: габариты, конфигурация, высотные отметки (в том числе вальмовая над основным объемом; двускатная – над мезонинами; шатровая крыша пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами); материал кровли: металл; покрытие над восьмигранными ризалитами – чешуйчатая металлическая объемная черепица типа «рыбья чешуя»; шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю восьмигранных ризалитов; мезонины по северному, южному и западному фасадам; балкон мезонина на северном фасаде 2. Конструктивная система здания: капитальные внешние и внутренние стены: деревянный сруб с элементами конструкций деревянного каркаса ризалитов-башен, лестниц, пристроек, мезонинов и крылец; местоположение междуэтажных перекрытий здания; крыльца восьмигранных ризалитов – местоположение; крыльцо на северном фасаде – материал (дерево), резные опорные столбы, трехскатный козырек; лестница в северной части здания: местоположение, конфигурация (двухмаршевая). 3. Объёмно-планировочное решение: объёмно-планировочное решение помещений с декоративно-художественной отделкой интерьеров, указанных в пункте 5. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов; материал и характер отделки фасадной поверхности: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объёме раскреповки над окнами 2 этажа; горизонтально в уровне окон 2 этажа; местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольные) исторических (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать период до 1917 года) оконных и дверных проёмов лицевого западного фасада по ул. Андреева, включая ризалиты (башни); местоположение, габариты ширины и верхние высотные отметки исторических оконных и дверных проёмов северного, южного и восточного фасадов; материал (дерево), оконных заполнений, рисунок расстекловки: Т-образный – для окон основного объема; материал (дерево) и рисунок (филенчатый) дверных заполнений; сложный геометрический рисунок переплетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; остекление – многоцветный витраж – для окон восьмигранных ризалитов, оформление оконных проёмов: – северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объёмах ризалитов – фигурные, с резными накладками в нижней части); выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой; оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские наличники; дверные проёмы: местоположение, конфигурация (прямоугольные); двери в объёме восьмигранных ризалитов (башенок): двустворчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней – остекленные (в деревянном переплете), рисунок расстекловки -сложный геометрический, переплеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; профилированные карнизы (включая подоконные); венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой; профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проёмов 1 и 2 этажей по-западному (лицевому) фасаду; резные декоративные элементы под окнами 1-го и 2-го этажей на южном, западном и северном фасадах; мезонин с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающимся на резные столбы по западному фасаду; исторические местоположение, габариты, конфигурация, материалы и архитектурное-художественное оформление мезонинов (в том числе с балконом) по северному и южному фасадам. 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: восьмигранные ризалиты (башни) (помещения III и IV): отделка потолка профилированной вагонкой, профилированный потолочный карниз; два угловых стеновых шкафчика, с профилированными карнизами и фигурными завершениями в виде ромбовидных филенок, расположенные в южном ризалите.

- распоряжение КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» № 269-рп от 24.09.2025 г.

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

- закон Санкт-Петербург «О границах объединенных зон охраны объектов культурного

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

22 . 10 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения
«Загородный дом Л.А. Змигородского», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
(фотофиксация выполнена 04.06.2021).



1. Общий вид объекта культурного наследия с северо-запада.



2. Общий вид объекта культурного наследия с юго-востока.



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

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

№ _____

Исх. №

Рег. № 01-26-143/25-0-0 от 30.01.2025

№01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025

РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Адрес места нахождения
(места жительства)

190020

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00403015

(№ лицензии)

10.09.2013

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

комплексные научные исследования в целях разработки проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного использования

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом
Л.А.Змигородского» (основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-363)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:

Договор - подряда (контракт) на
выполнение работ:

Договор подряда от 14.01.2025 № 001-2025;

(дата и №)

Заключенный с:

ИП Пазинич Михаил Владимирович

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ) на осуществление
технического надзора:

(дата и №)

ИИИ

ОГРН/ОГРНИП

[illegible]

Адрес места нахождения
организации

-	-
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)
-	(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Разрешение выдано на срок до «15» июля 2025 года

**Начальник Управления
по охране
и использованию
объектов культурного
наследия КГИОП**

Должность уполномоченного лица

КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Владелец Ломакина Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

Е.Е. Ломакина

(Подпись)

М.П.

(Φ.Π.Ο.)

Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 (далее - Объект).
2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.
3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.
4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.
5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.
6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.
7. Вести Общий журнал производства работ.
8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.
9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.
10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.
11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет

о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

<hr/> (должность получившего разрешение)	<hr/> (подпись)	<hr/> (Ф.И.О.)
" " 20 г. <hr/>		
Исполнитель	Н.В. Ганус <hr/> (ФИО)	8 (812) 710-45-68 <hr/> (телефон)
	И.В. Абрамова <hr/> (ФИО)	8 (812) 417-43-12 <hr/> (телефон)

ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

Филиал Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

Объект исторического
и культурного наследия

Технический паспорт

на жилой дом*
(наименование объекта)

назначение жилое*

Город (поселок) Сестрорецк

Район Курортный

Улица (пер.) улица Андреева

Дом (корпус) 3

Литера А

Составлен по состоянию на 25.04.2011 год. Объект утратил назначение.

* Наименование и назначение объекта указано по состоянию на 11.01.1999 г.

квартал №

инвентарный № 08/01СТ-897

г. Санкт-Петербург
2011 г.

I. Общие сведения

1. Площадь земельного участка: - кв. м (фактически) - кв. м. (по документам)
2. Документ о земельном участке: (наименование, дата, № документа)
3. Документ о приемке объекта в эксплуатацию -
4. Площадь: 398/238.8 кв.м.
общая*/площадь застройки
5. Документы, подтверждающие повреждение объекта: акт визуального обследования № 123 от 25.04.2011 г.
- (наименование документа и его реквизиты: Акт визуального обследования объекта, Акт МВК при администрации района Санкт-Петербурга, Акт (справка) территориального органа государственного пожарного надзора и др.)

II. Сведения об учете объекта

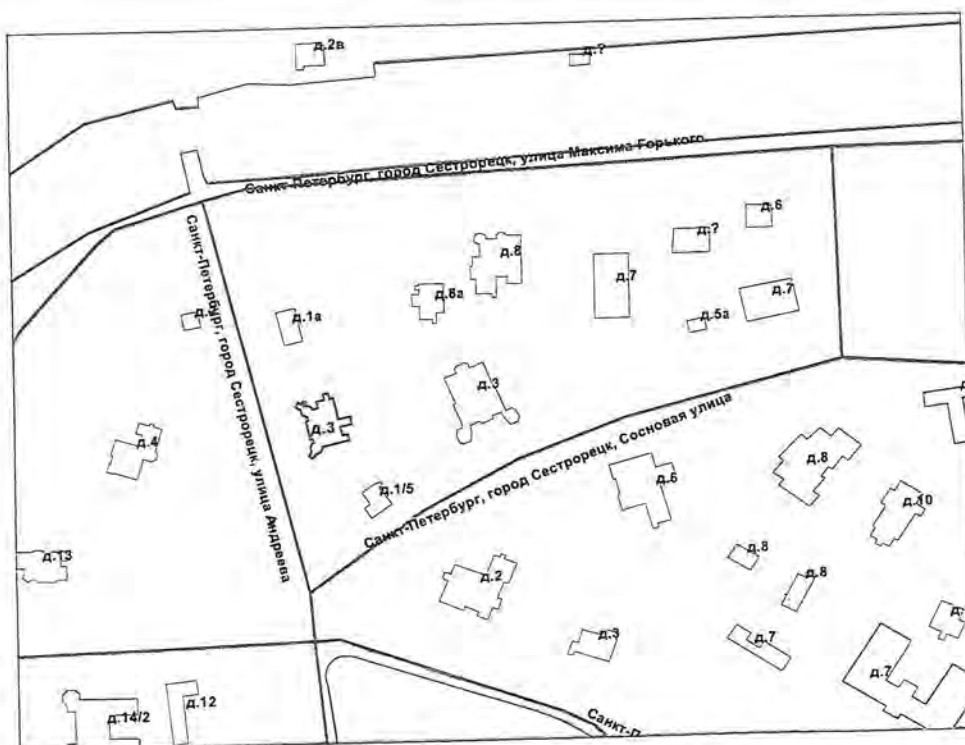
по состоянию на «11» 01. 1999 г.

назначение - жилое: объем - 1574 куб.м.: общая площадь - 265.8 кв.м., жилая площадь - 177.3 кв.м., кроме того площадь неотапливаемых частей строения - 178.0 кв.м.: этажность - 3 (в том числе мансарда)

(назначение, основные характеристики (площадь, этажность и т.п.))

III. Ситуационный план участка

Адрес: город Сестрорецк ул. Андреева, дом № 3 корпус - , литера А.



Литера по плану	Наименование объекта и его частей	Формулы подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв
Ар	Объект, утративший назначение	$15.17 \times 8.60 + (15.17 + 11.07) / 2 \times 2.2 + 7.74 \times 1.0 + 2.90 \times 2.75 + 6.45 \times 2.65 + 4.02 \times 1.70 + (4.02 + 2.50) / 2 \times 0.78 + (4.02 + 1.75) / 2 \times 0.86 + 11.5 + 1.34 \times 1.7 + 21.5$	238.8

* общая площадь определена в соответствии со СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»

IV. Описание конструктивных элементов объекта и определение степени повреждения

Литера _____ Ар _____ Год постройки до 1917 Количество этажей 2 / 3 (в т.ч. мансарда)
Фактическое / по данным предыдущего учета)

Группа капитальности IV
(по данным предыдущего учета)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	% Износа сохранившейся части элемента Из	% Разрушения элемента Рч	% Степень повреждения элемента Π_i *)	Удельн. вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Степень повреждения элемента по отнош. ко всему объекту (гр.7*гр.10)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты	бутовые столбы с бутовой заборкой	глубокие трещины, осадка	50	20	60	4		4	2.40
	Стены	бревенчатые	гниль и разрушение	60	30	72	32		32	23.04
	Перегородки	деревянные	разрушены	60	50	80	3		3	2.40
	Перекрытия	деревянное утепленное	частичное отсутствие, повреждены пожаром	60	40	76	9		9	7.11
	Кровля	шифер, толь	частичное отсутствие	75	70	93	7		-	6.51
	Полы	дощатые	частичное отсутствие, повреждены гнилью	60	50	80	12		12	9.60
Проемы	Оконные	глухие и створные	отсутствуют	100	100	100	8	-8	-	0
	Дверные	филенчатые		75	60	88	4		4	3.52
	Отдел. раб. внутренняя	окраска, обои	утрачены	100	100	100	10	-10	-	0
	Отдел. раб. наружная	окраска по вагонке	окр. слой утрачен	60	50	80	4		4	3.20
	печи кух. очаг	печь в мет футляре	разрушены	70	70	91	5		5	4.55
	Прочие работы	крыльца	повреждены	70	50	60	2		2	1.2
ИТОГО							100		75	63.53

*) $\Pi_i = Рч + (100 - Рч) * Из / 100$

Степень повреждения = $\frac{\text{сумма (гр.11)}}{\text{сумма (гр.10)}} * 100 \% = 84\%$
объекта

**V. Техническое описание пристроек и других частей здания
служебных построек**

Наименования строения _____ лит. _____					Наименования строения _____ лит. _____				
Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция, отдела и прочее)	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Описание элементов (материал, конструкция, отдела и прочее)	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент									
Наружные стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы	Окна								
	Двери								
Отделка	Внутренняя								
	Наружная								
Прочие работы		Итого:	100	х			100	х	
% износа									

VI. Техническое описание ограждений и сооружений на участке

[illegible]

VII. Исчисление стоимости строений и сооружений

(в базовых ценах 1983г.)

Литера по плану	Наименование объекта и его частей	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка к стоимости			Стоимость измерителя с поправкой	Объем куб. м Площадь кв.м	Восстановительная стоимость в рублях	% степени повреждения	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес строения	на высоту пом.	на сред. пл.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ар	Объект утративший назначение	359	6	23.23	1.01			23.49	1435	33708	84	5393

VIII. Дополнительные сведения: Фактическое состояние основных конструктивных элементов: частично повреждены стены, перекрытия, кровля, разрушена мансарда.

Стоимость объекта в ценах 2011г. - 320937 (Триста двадцать тысяч девятьсот тридцать семь рублей)

« 25 » апреля 2011г.

« 25 » 04 2011 г.

« 28 » 04 2011 г.

Исполнитель Илиев /Клименко И.Е./
(подпись) (Ф.И.О.)

Проверил Белогурова Т.И. /Белогурова Т.И./
(подпись) (Ф.И.О.)

Начальник филиала Токарь В.В. /Токарь В.В./
(подпись) (Ф.И.О.)

Всего пронумеровано и
прошнуровано 3 листов

Начальник филиала
ГУП "ГУИОН"

Главный инженер филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Северо-Западное

Ботева М.Д.

И.В. Уханова



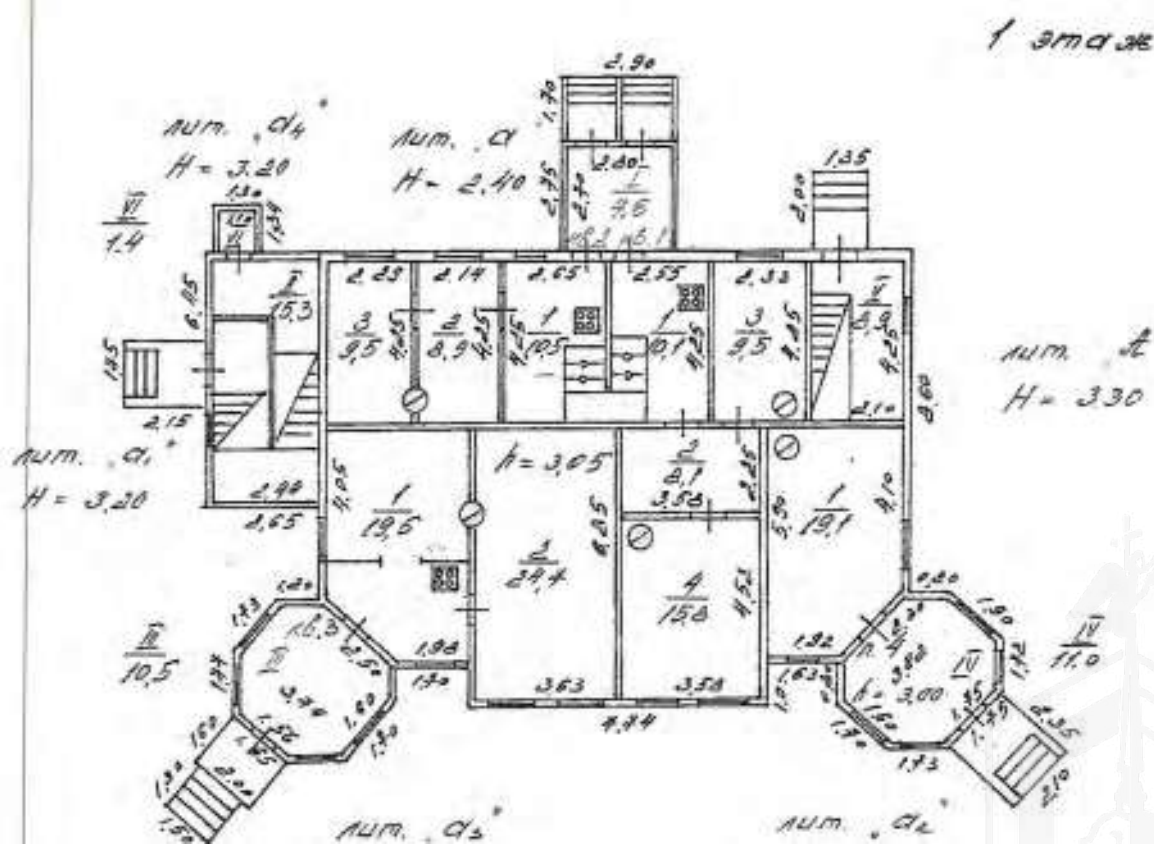
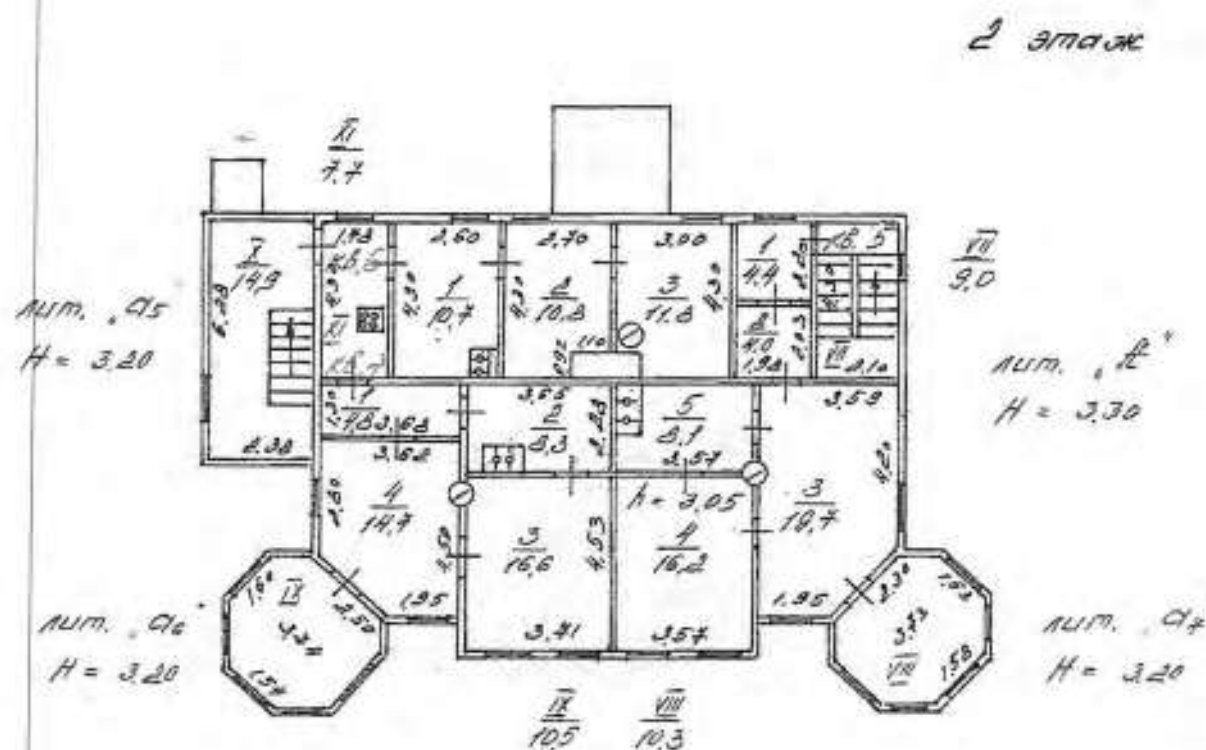
КОПИЯ ВЕРНА

Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Северо-Западное

И.В. Уханова



VIII. Поэтажный план дома
(Масштаб 1:200)



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера	22.04.2016
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 78:38:11124Г:10:25, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Площадь, м²	488.7
Назначение	Нежилое
Наименование	Объект культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А.Змигородского"
Количество этажей, в том числе подземных этажей	3
Материал наружных стен	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	1917
Кадастровая стоимость, руб	6116529.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:38:1112404:2248
Виды разрешённого использования	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Является объектом культурного наследия, вид объекта: Памятник, наименование объекта: Загородный дом Л.А.Змигородского, на основании решения от 17.11.2025 номер 751-об/25, от 24.08.2015 номер 10-363

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037
Сведения о кадастровом инженере	Артемьева Ольга Валерьевна
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Пазинич Михаил 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	Здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-78/004-78/080/017/2016-72/1, 13.10.2016
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	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	Здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 78:38:1112404:2037-78/011/2024-7, 20.12.2024
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 17.12.2024 по 16.12.2073
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Пазинич Михаил Владимирович, 18.08.1979Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 24, номер: 908170, выдан: ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области 29.08.2024
	Основание государственной регистрации	Договор аренды 19-A000930, 17.12.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

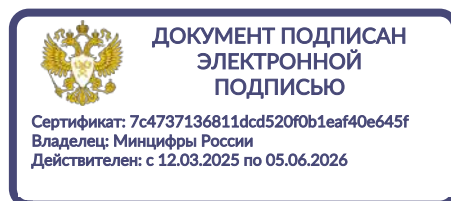
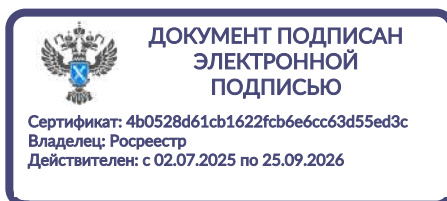
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Объект культурного наследия, 78:38:1112404:2037-78/011/2021-3, 13.09.2021
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 10-363, 24.08.2015

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




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.12.2025г.			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2248		
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Сестрорецк, улица Андреева, земельный участок 3		
Площадь, м2:	3553 +/- 21		
Кадастровая стоимость, руб:	43661578.78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:1112404:2037		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	ведение садоводства, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, магазины, общественное питание, благоустройство территории, бытовое обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Яцкевич Елена Константиновна (представитель правообладателя), Правообладатель: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.12.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2248	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:38:1112404:2248-78/011/2025-1 21.11.2025 16:24:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1	вид:	Договор аренды (субаренды)
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 22/ЗД-05285, выдан 09.12.2025
		дата государственной регистрации:	10.12.2025 14:48:31
		номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2248-78/011/2025-3
		предмет сделки:	78:38:1112404:2248
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.12.2025 14:48:31
		номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2248-78/011/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.12.2025 до окончания действия договора аренды от 17.12.2024 №19-A000930

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.12.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2248	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Пазинич Михаил Владимирович, 18.08.1979, гор.Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 119-381-264 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 24 №908170, выдан 29.08.2024, ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области Санкт-Петербург, Парашютная ул., д.54, кв.315	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 22/ЗД-05285, выдан 09.12.2025, дата государственной регистрации: 10.12.2025, номер государственной регистрации: 78:38:1112404:2248-78/011/2025-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.12.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2248	
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

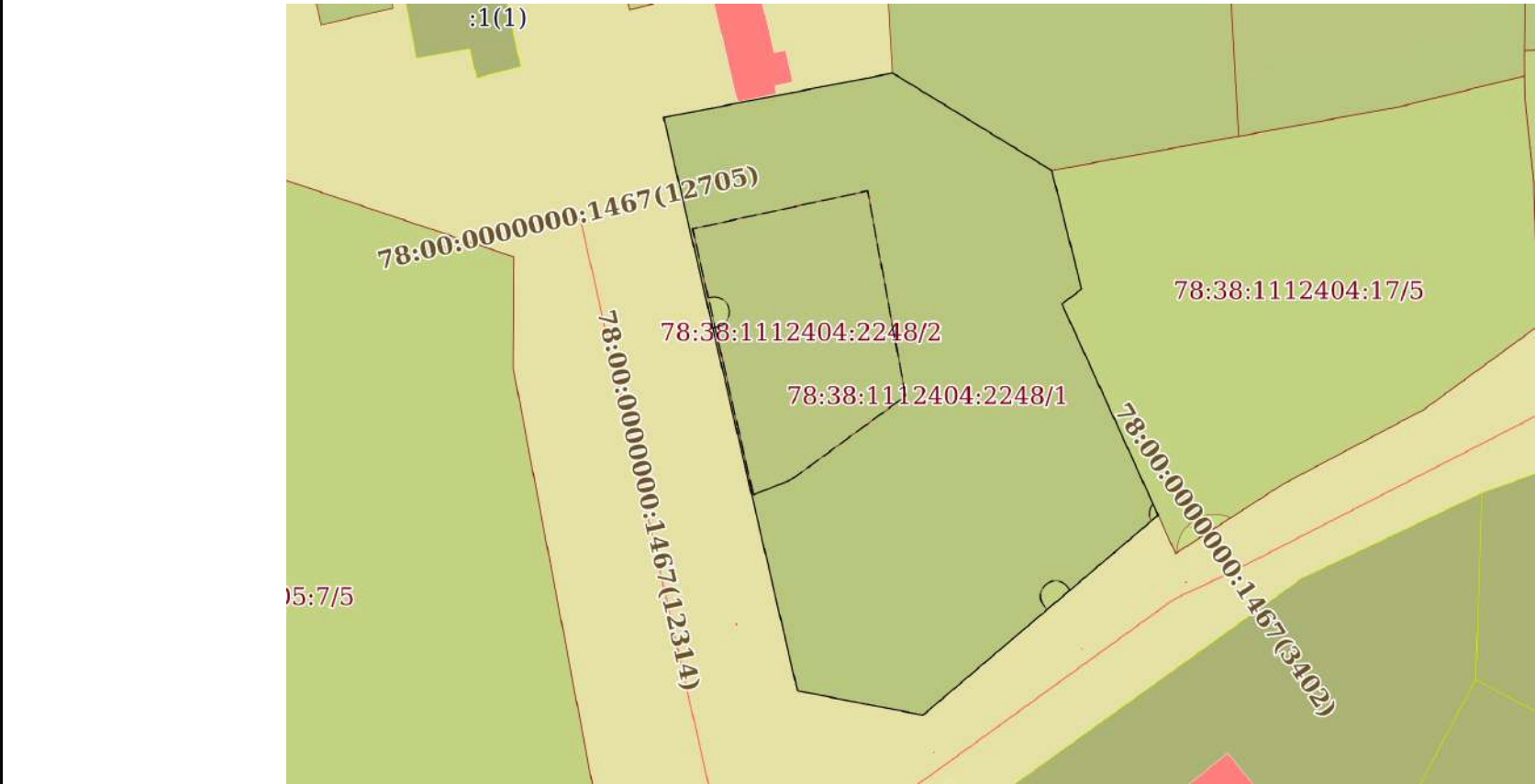
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.12.2025г.			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2248		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

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

2.1. Материалы иконографии.

Аннотированный список иллюстраций

1. План Сестрорецка, 1900 г. План выполнен на основе плана межевания Канонирских участков Сестрорецкой Лесной дачи 1898 года. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8
2. План Сестрорецка, 1900 г. Фрагмент. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8
3. Карта Сестрорецка 1900 г., часть 1 [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1900-1&sc=5
4. План Сестрорецкой Приморской дачной местности. 1911 год. – РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194
5. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5
6. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5
7. Топоъемка. 1932 г. Архив КГА
8. Топографическая карта Сестрорецка в масштабе 1:25000, выпущенная в 1939 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1939&sc=6
9. Топоъемка. 1961 г. Архив КГА
10. Топоъемка. 1962 г. Архив КГА
11. Топоъемка. 1965 г. Архив КГА
12. Топоъемка. 1970 г. Архив КГА
13. Топоъемка. 1972 г. Архив КГА
14. Топоъемка. 1973 г. Архив КГА
15. Топоъемка. 1977 г. Архив КГА
16. Топоъемка. 1991 г. Архив КГА
17. Топоъемка. 2010 г. Архив КГА
18. Сестрорецкий Курорт. Железнодорожная улица. 1904 – 1911 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137716>
19. Железнодорожная улица. 1907 – 1913 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137359>
20. У станции Курорт. 1908 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137722>

21. Сестрорецкий курорт. Железнодорожная улица. 1908 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137723>
22. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
23. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
24. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
25. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
26. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
27. План первого этажа. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
28. План второго этажа. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
29. План мезонина. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
30. Вид на южный ризалит, южный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
31. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
32. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
33. Южный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
34. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
35. Северный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
36. Северный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
37. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
38. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
39. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
40. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
41. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
42. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
43. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
44. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
45. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
46. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
47. Дача Л. Змигродского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП
48. Вид части фасада деревянного дачного дома начала 20 века с башенкой, украшенной пропиленной резьбой, обшитой фигурно наложенной вагонкой со стеклянными витражами по улице Андреева, 3 в курортной части города Сестрорецка (бывшая дача В.Ф.Фомина, сгорела в 2010 году). 1978 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп.1АР-158. Ед.хр.230344
49. Бывшая дача Людомира Змигродского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794508>
50. Бывшая дача Людомира Змигродского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794510>
51. Бывшая дача Людомира Змигродского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794507>

52. План первого этажа. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
53. План второго и мансардного этажей. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
54. Лицевой фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
55. Южный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
56. Северный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
57. Восточный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
58. Северный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
59. Фрагмент лицевого фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
60. Фрагмент северного фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
61. Ризалит. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
62. Фрагмент фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
63. Козырек над крыльцом на северном фасаде. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
64. Фрагмент ризалита. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
65. Остекление ризалита. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
66. Столбы крыльца. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
67. Окно. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
68. Дверь в ризалите. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»
69. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Западный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.
[Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80725/category/234>
70. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Южный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.
[Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80726/category/234>
71. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Восточный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.
[Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80727/category/234>
72. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Окно. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М. Рунтовой в 1992 г.
[Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80728/category/234>
73. Главный дом. Северный фасад. Фотограф С.И. Брижак, июль 1996 г.
[Электронный ресурс] URL:

https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигродского.pdf

74. Главный дом. Вид на западный и южный фасады. Фотограф С.И. Брижак, июль 1996 г. [Электронный ресурс] URL: https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигродского.pdf

75. Главный дом. Западный фасад. Фотограф С.И. Брижак, июль 1996 г. [Электронный ресурс] URL: https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигродского.pdf

76. План первого этажа. 1997 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

77. План второго и мансардного этажей. 1997 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

78. Дом Змигродского. 1998 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1793603>

79. Дача Л. Змигродского. 2000 г. Архив КГИОП

80. Дача Л. Змигродского. 2000 г. Архив КГИОП

81. Дача Людомира Змигродского. 2000 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/157063>

82. Дача Л.А. Змигродского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL: https://p2.citywalls.ru/photo_293-300118.jpg?mt=1507036650

83. Дача Л.А. Змигродского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL: https://p1.citywalls.ru/photo_188-193505.jpg?mt=1398178120

84. Дача Л.А. Змигродского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигродского#/photo/5292968>

85. Дача Л.А. Змигродского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигродского#/photo/2232088>

86. Пожар в доме Змигродского в январе 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://protect812.wordpress.com/2017/11/24/spasti-zmigrodskogo/>

87. Дача Л.А. Змигродского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигродского#/photo/2232089>

88. Дача Л. Змигродского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/22290/category/234>

89. Дача Л.А. Змигродского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL: https://p2.citywalls.ru/photo_122-125554.jpg?mt=1337704952

90. Дача Л.А. Змигродского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL: https://p1.citywalls.ru/photo_142-146109.jpg?mt=1354992469

91. Дача Л.А. Змигродского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигродского#/photo/2422378>

92. Дача Л.А. Змигродского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL: https://p3.citywalls.ru/photo_262-268563.jpg?mt=1482002932
93. Дача Л.А. Змигродского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo229426.html>
94. Дача Л.А. Змигродского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo229427.html>
95. Дача Л.А. Змигродского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo229430.html>
96. Дача Л.А. Змигродского. 2016 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo300117.html>
97. Дача Л.А. Змигродского. 2016 г. [Электронный ресурс] URL: <https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигродского#/photo/5919704>
98. Загородный дом Змигродского. 2017 г. [Электронный ресурс] URL: <https://protect812.wordpress.com/2017/11/24/spasti-zmigrodskogo/>
99. Загородный дом Змигродского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo355039.html>
100. Загородный дом Змигродского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo355042.html>
101. Загородный дом Змигродского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo367108.html>
102. Загородный дом Змигродского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo374478.html>
103. Загородный дом Змигродского. 2019 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/house21481.html>

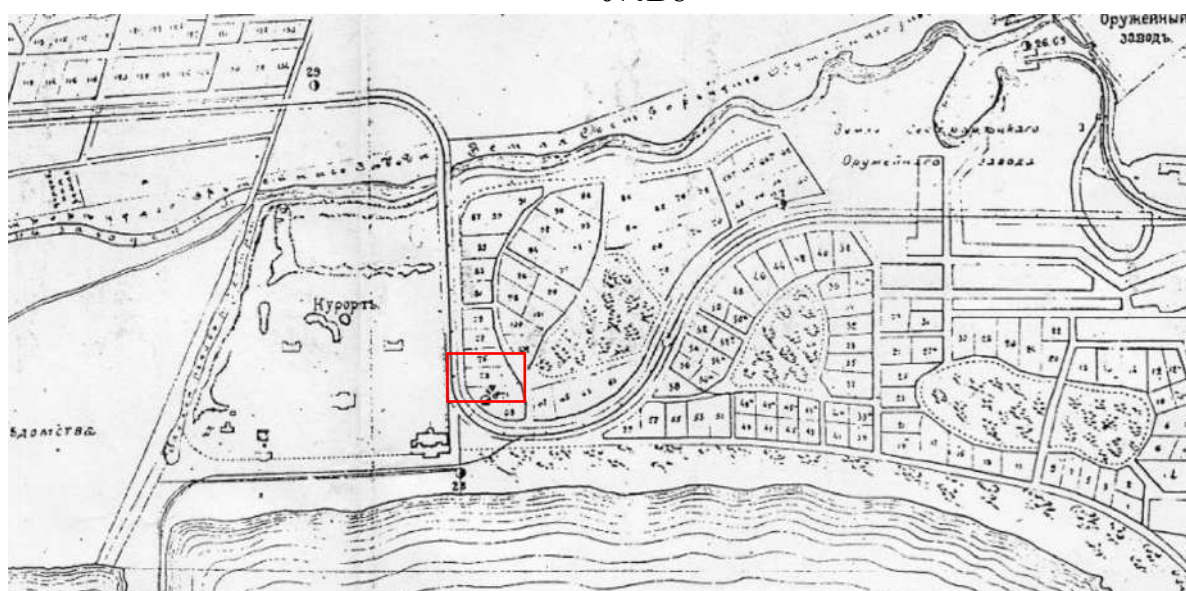


1. План Сестрорецка, 1900 г. План выполнен на основе плана межевания Канонирских участков Сестрорецкой Лесной дачи 1898 года. [Электронный ресурс] URL:

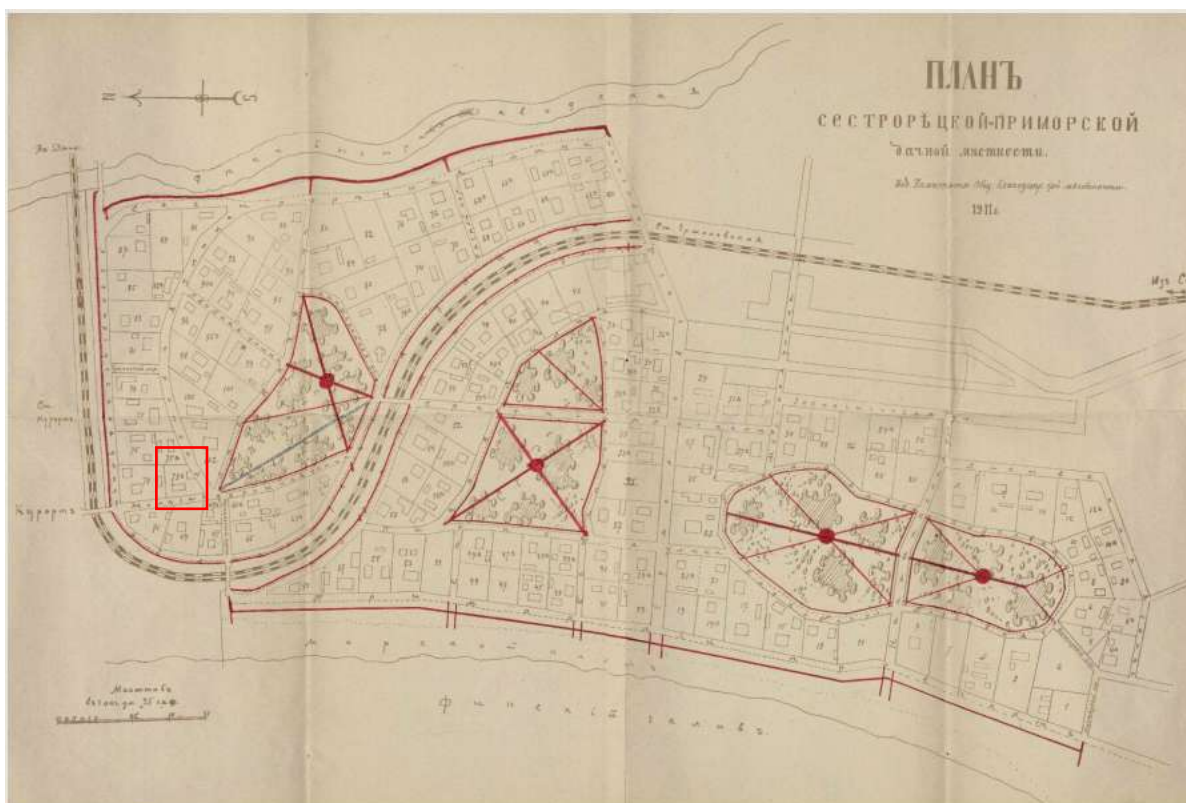
https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8



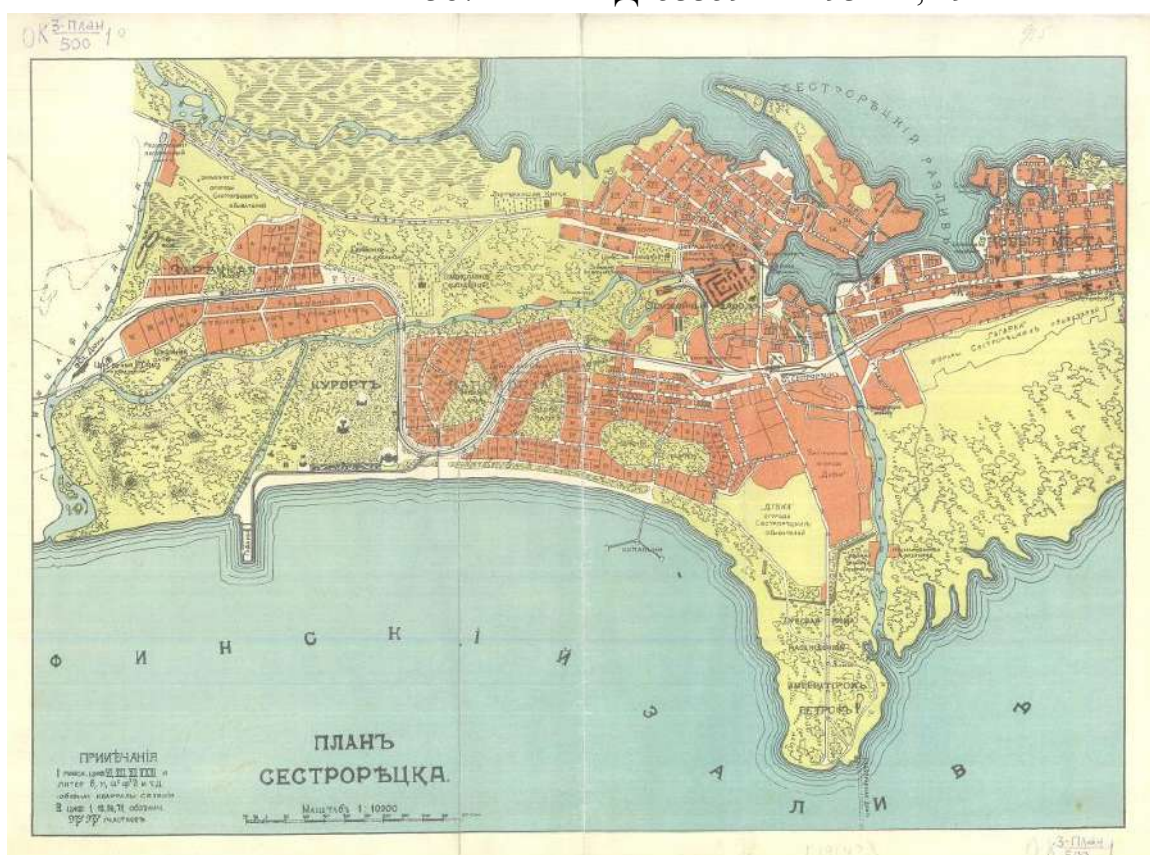
2. План Сестрорецка, 1900 г. Фрагмент. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8



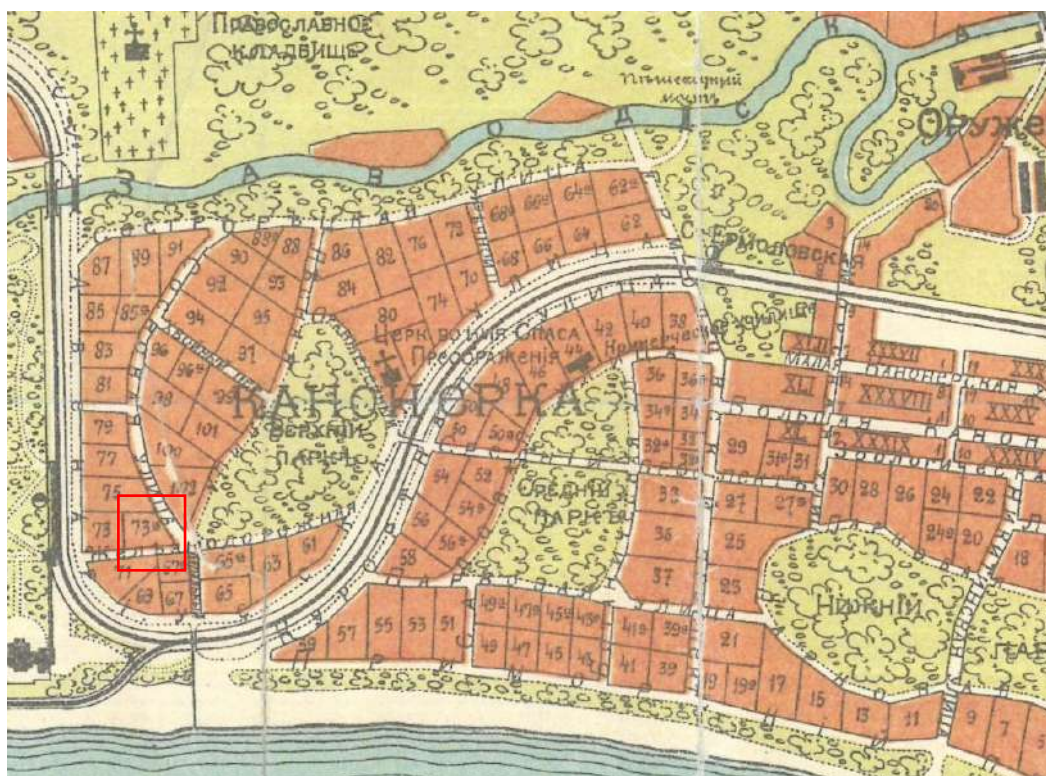
3. Карта Сестрорецка 1900 г., часть 1 [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1900-1&sc=5



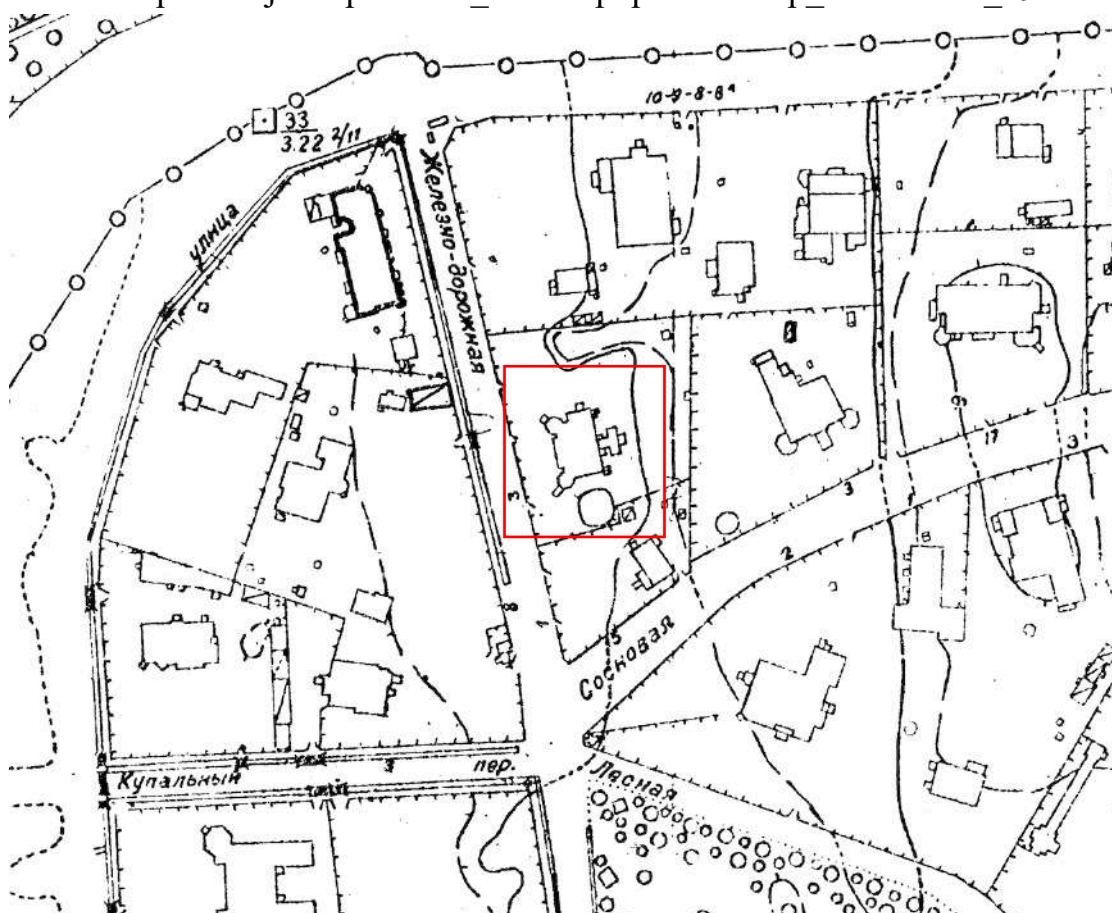
4. План Сестрорецкой Приморской дачной местности. 1911 год. – РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194



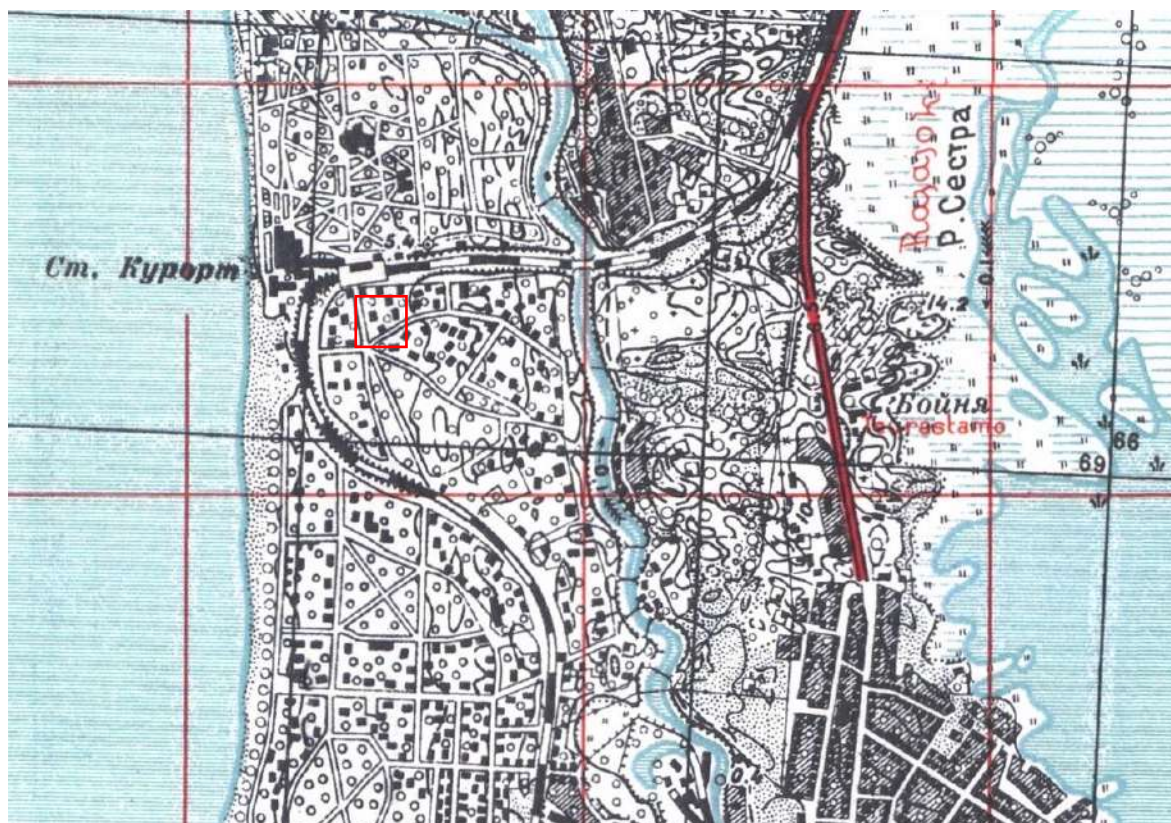
5. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5



6. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5



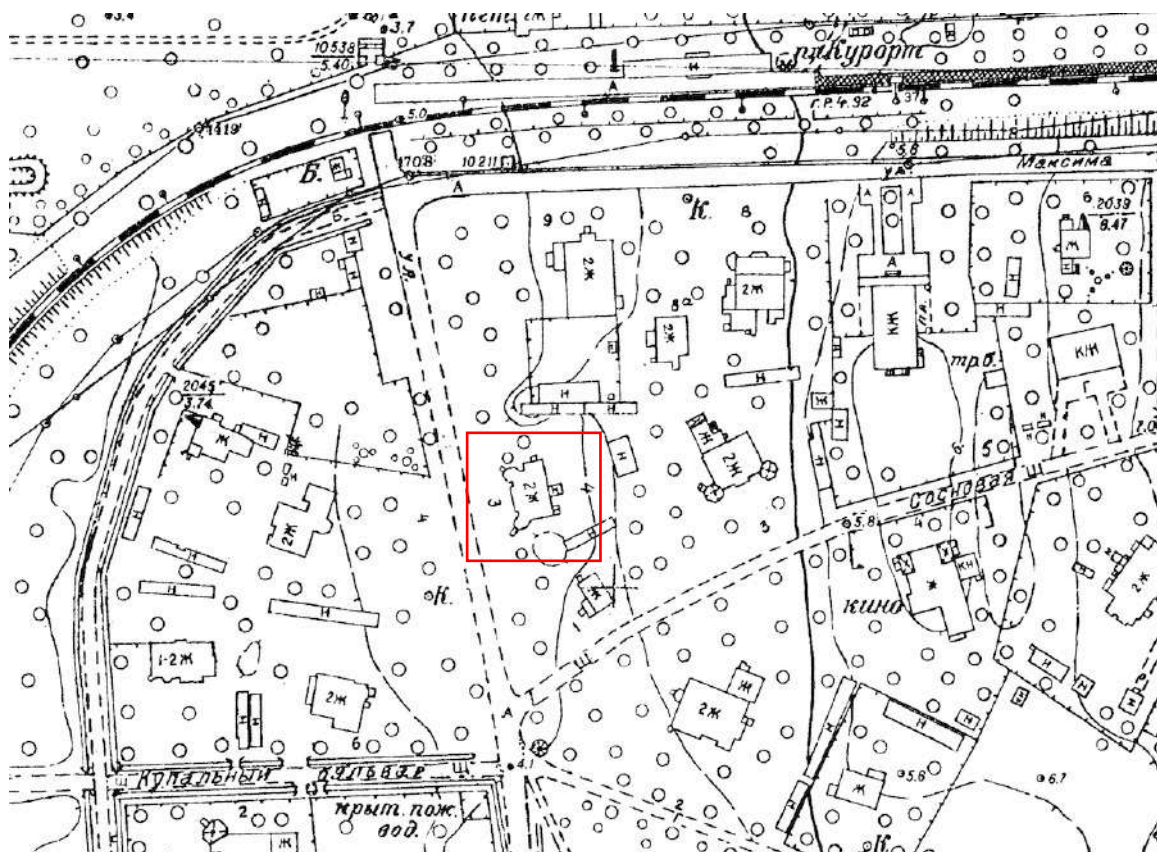
7. Топосъемка. 1932 г. Архив КГА



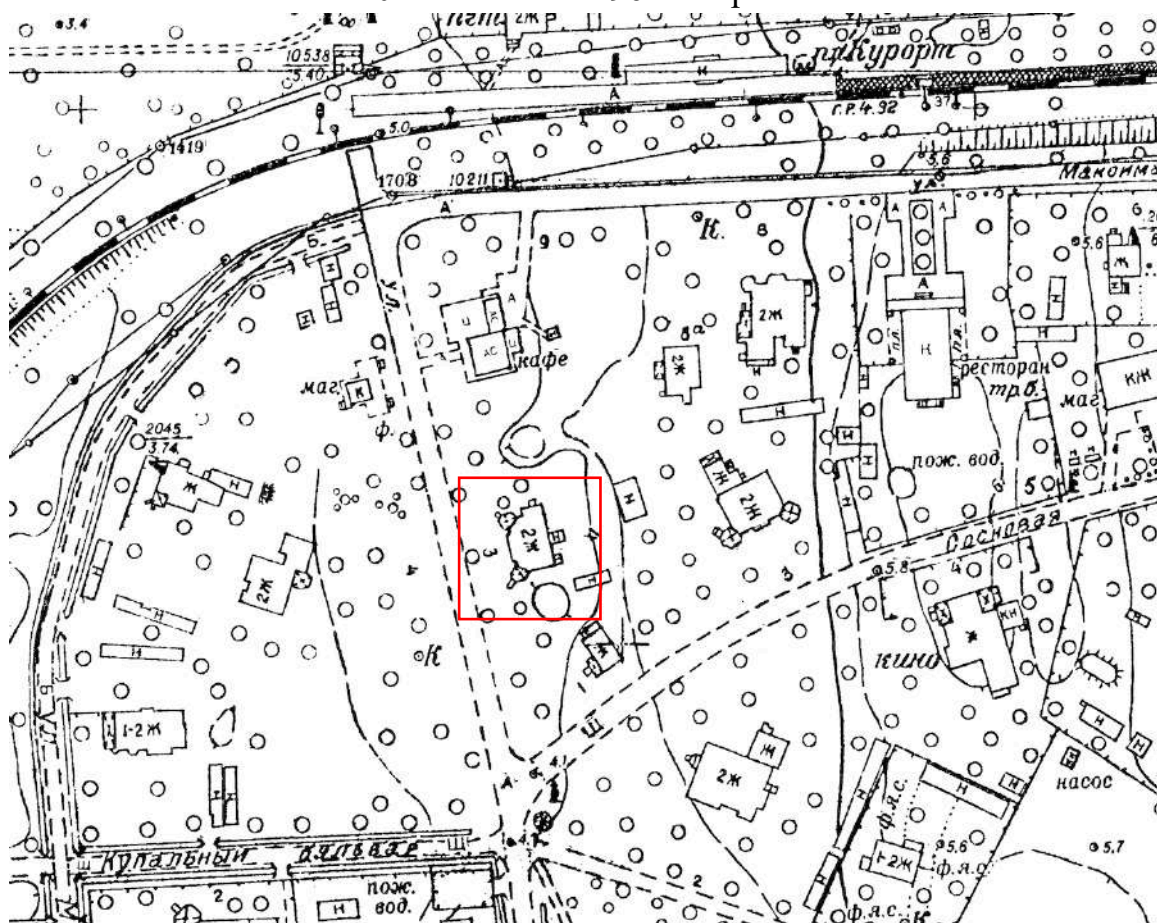
8. Топографическая карта Сестрорецка в масштабе 1:25000, выпущенная в 1939 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1939&sc=6



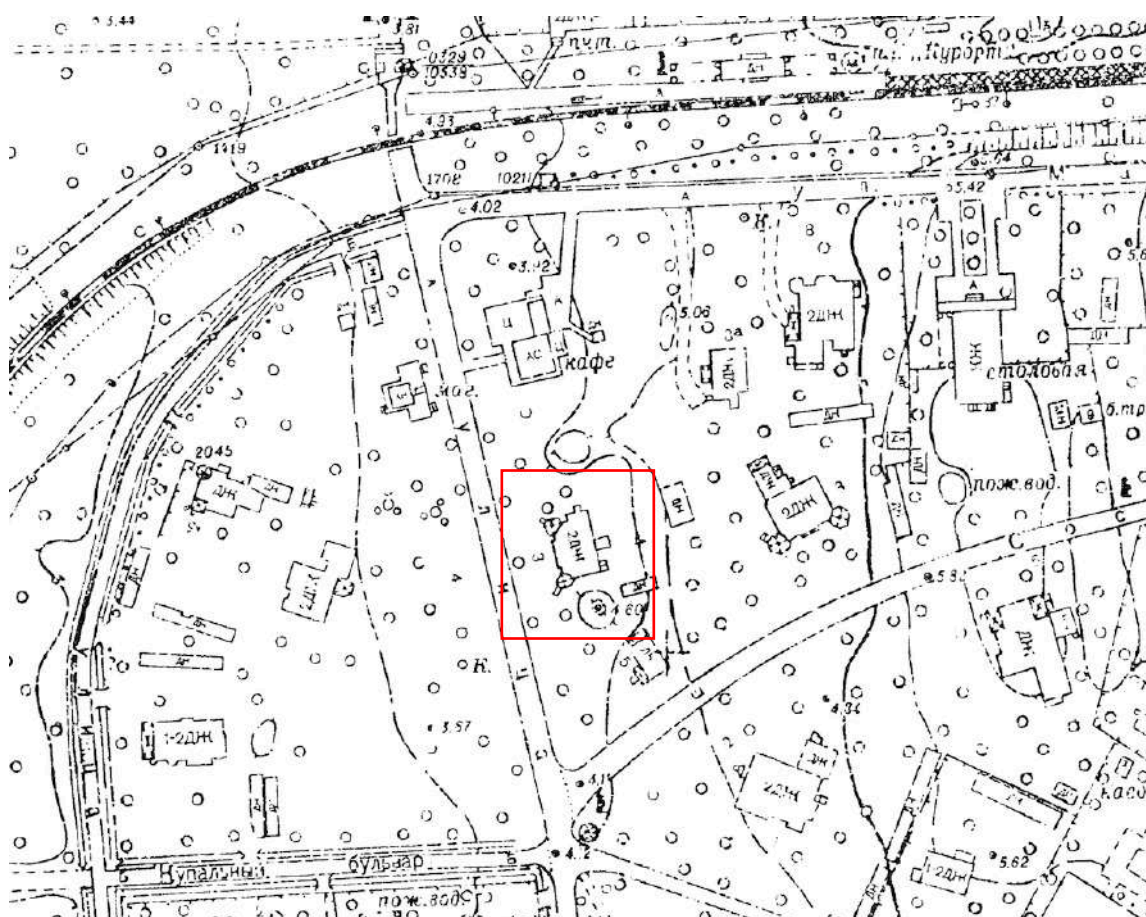
9. Топосъемка. 1961 г. Архив КГА



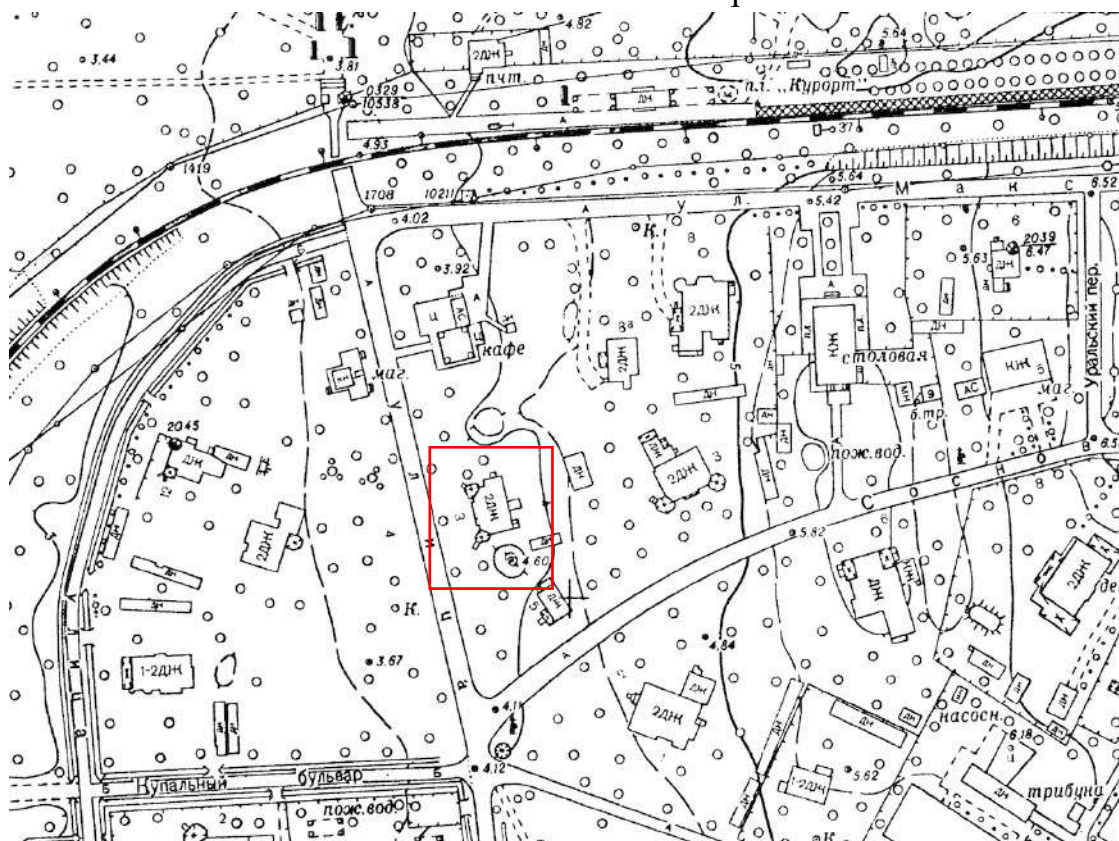
10. Топо́сьмка. 1962 г. Архив КГА



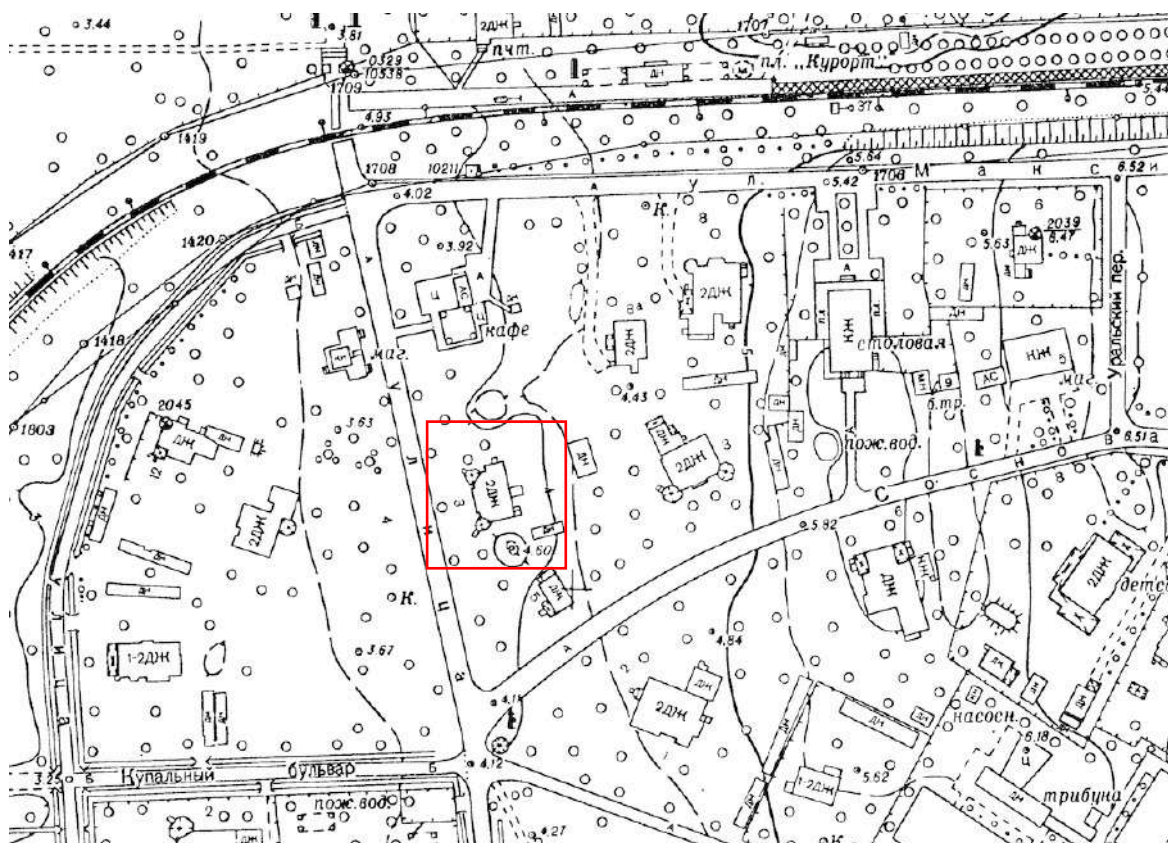
11. Топо́сьмка. 1965 г. Архив КГА



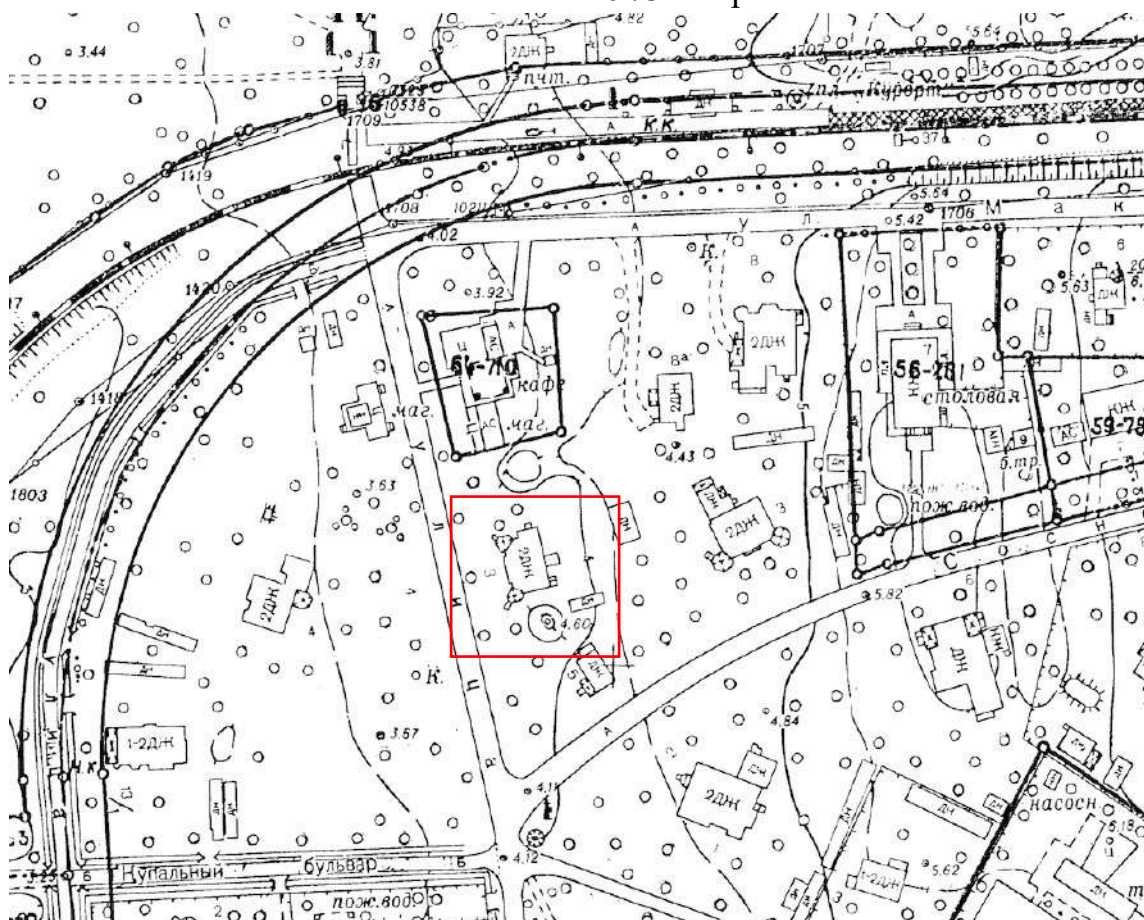
12. Топосъмка. 1970 г. Архив КГА



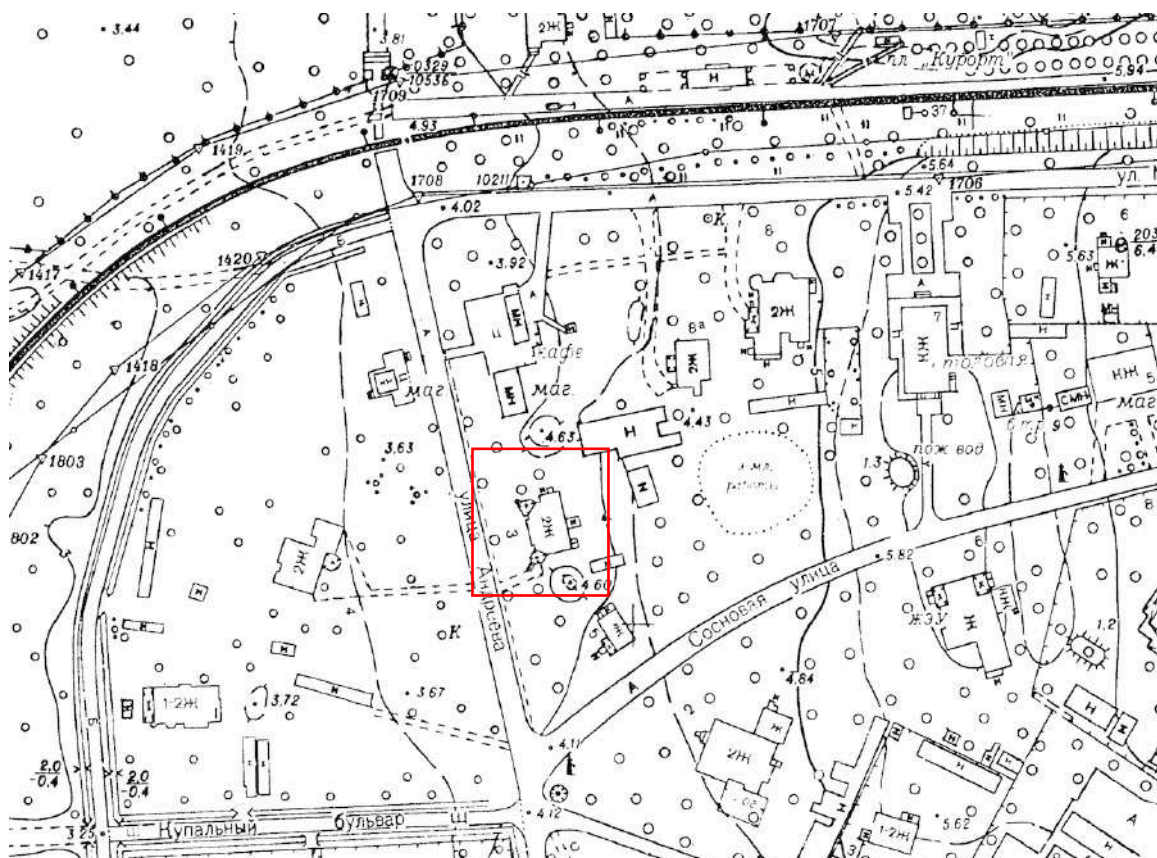
13. Топосъмка. 1972 г. Архив КГА



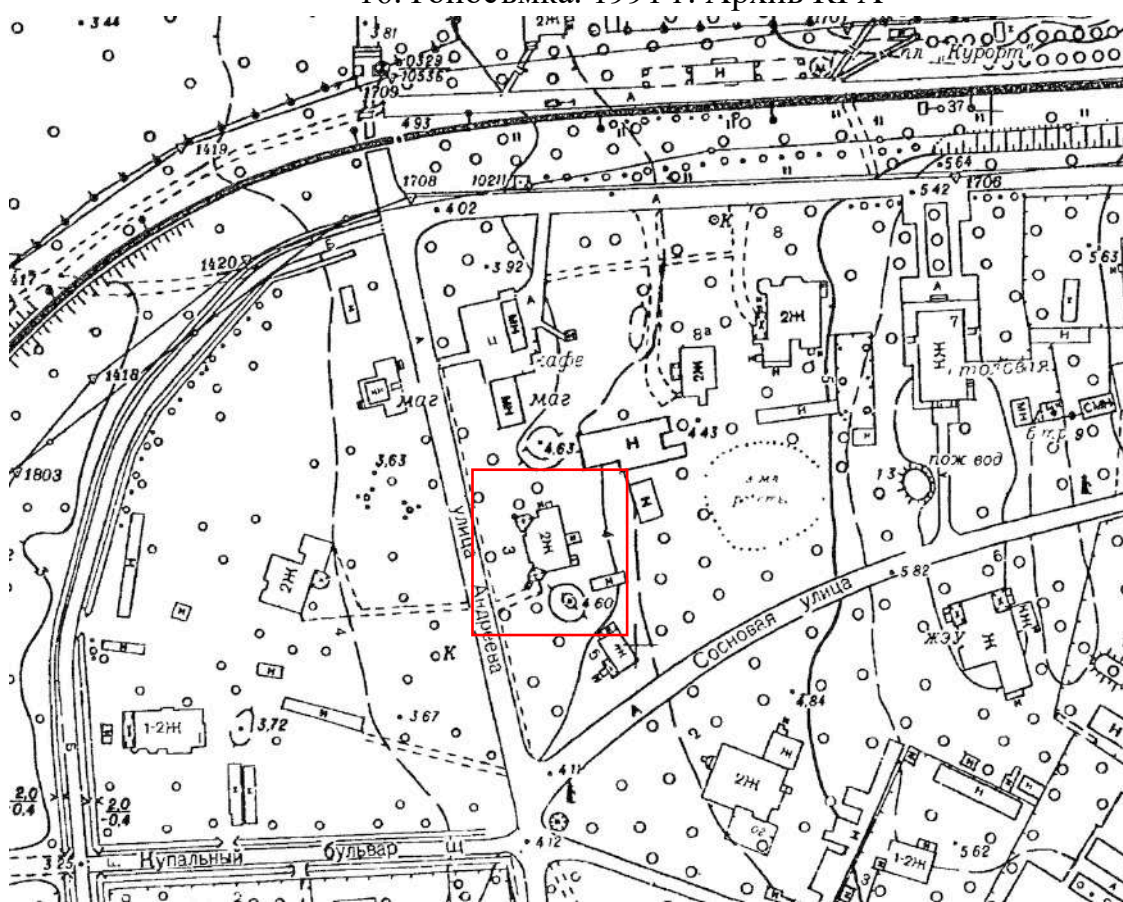
14. Топосъемка. 1973 г. Архив КГА



15. Топосъемка. 1977 г. Архив КГА



16. Топо́сьмка. 1991 г. Архив КГА



17. Топо́сьмка. 2010 г. Архив КГА



18. Сестрорецкий Курорт. Железнодорожная улица. 1904 – 1911 гг.
[Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137716>



19. Железнодорожная улица. 1907 – 1913 гг. [Электронный ресурс] URL:
<https://pastvu.com/p/137359>



20. У станции Курорт. 1908 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137722>



21. Сестрорецкий курорт. Железнодорожная улица. 1908 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/137723>

Бюро Технического Учета

О. К. Х.

Сестрорецкого Горсовета

Инв. № ^{кварт.} 2 _{уч-к} 2

9

ОЦЕНОЧНЫЙ АКТ № 1.

на строение Лит. А находящееся во владении № 3по з.п. Андреева гор. Сестрорецка

Ленинградской области

I. Владелец Сестрорецкий Курортный Горсовет Домовладения №1

II. Пользователь

III. Основание владения Решен. Лен Гор Мем. от 17/IV-47.IV. Основание пользования № 229/5-5.

срок пользования: от _____ до _____

V. Назначение строения по преобладающей площади ЖилаяVI. Год постройки конец 1917г. число основных этажей 2VII. Кроме того имеется МезонинVIII. Присоединение к сети: электрической данет канализационной нетОбследован 1 ноября 1940 г.Оценен 4 ноября 1940 г.

л. 2-й Картонажной ф-ки

22. Оценочный акт. 1940 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

Х. Расчеты ценки строения															
Литер по плану	ЧАСТИ СТРОЕНИЯ	Площадь основан. (м ²)	Вы- сота (м)	Общ. объем (м ³)	№ табл.	Единица измерения	Стоим. единицы по табл.	Ценностный коэффициент	Стоимость единицы с поправкой на поправку коэффициент	Поправ. к стоим. (в руб.)		Округлен. стоим. едн. со всеми поправками	Восстанов. стоим. в рублях	Итого	
										Электр.	Окраск.			В проц.	В рублях
1	Строение	185,91	7,68	1417	9	м ³	48	0,97	46,56			4950	6892,3		
2	Строение	8,53	3,22	69	8	м ³	33,20					225	226		
3	"	7,74	"	24	"	"	22,40					225	340		
4	"	1,32	7,60	10	"	"	20,90					21	210		
5	"	8,32	7,60	18	"	"	20,90					21	378		
6	"	8,00	7,60	11	"	"	20,90					21	231		
7	Строение	11,50	7,68	88	8	м ³	26,86	1,0	26,86	845	33,68	65,56	204	234	
8	"	11,50	7,68	88	"	"	26,86	1,0	26,86	845	33,68	65,56	204	234	
9	Строение	83,22	2,20	183	4	м ³	31,50			110			3820	5947	

Техник инженерно-авиационный
Техник инспектор
Контролер:

М.И.И.

Описание конструктивных элементов строения и определение износа						
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или системы и т. д.)	Техническое состояние элементов	Удельный вес железобетонного объекта	Ценностный коэффициент	Уд. вес после износа, по к. коэф.
1	Фундамент	Фундамент железобетонный		10	1	5
2	Стены	Стены железобетонные		10	1	5
3	Перегородки	Перегородки железобетонные		2	1	
4	Перекрытия чердачные	Перекрытия чердачные железобетонные		2	1	
5	Перекрытия междуэтажные	Перекрытия междуэтажные железобетонные		5	1	
6	Крыша	Крыша железобетонная		4	1	
7	Полы 1-го этажа	Полы 1-го этажа железобетонные		6	1	
8	Полы 2-го этажа	Полы 2-го этажа железобетонные		4	1	
9	Проемы	Проемы железобетонные		8	1	
10	Внутренние откосы	Внутренние откосы железобетонные		14	1	4
11	Наружная отделка	Наружная отделка железобетонная		6	1	35
12	Отоп.	Отоп. железобетонная		2	1	35
13	Разные работы	Разные работы железобетонные		9	1	40
Итого				70		34
Округленно						34

Приведенный износ

34х100

35

%

А. Техническое описание и оценка служебных построек

Площадь основания (м ²)	Высота (м)	Объем строения (м ³)	Технич. описание построек.		Единица измерения	Стоимость единицы			Округл. поправкам	Восстанов. стоим. строения в руб.	Итого		Действит. стоимость строения в рублях	Примечан.
			Стен.	Крыш		По табл. № 106	Руб.	К.	Поправки ки		В %	В руб.		
30,00	1,0	30,00			м ³	25	42	-	-	42	386	20	39	547
30,00	1,0	30,00			м ³	25	42	-	-	42	386	45	181	229
Итого										416	804	188	229	

Б. Техническое описание и оценка внутридворовых сооружений

Циф.	Размеры	Материал	№ таблицы	Единица измерения	Стоим. единицы	Поправки	Восстанов. стоимость сооружения в рублях	Итого		Действит. стоимость сооружения в руб.	Примечания
								В. " 0	В руб.		
8	8,00 x 1,00	доск. пок.	10	м ²	622	-	809	55	283	526	
5	1,00 x 1,00	доск. пок.	10	м ²	622	-	439	55	259	249	
Итого								439	1283	526	

Итого: Восстановительная стоимость 847,86 руб. Действительная стоимость 563,68 руб. $563,68 = 55,4 \%$ $547,94 = 54,8 \%$

многоэтажный план этажного бревенчатого дома

кв-7
34.

Копия

3 № по ул. Андреева

Сестрорецкого района г. Ленинграда

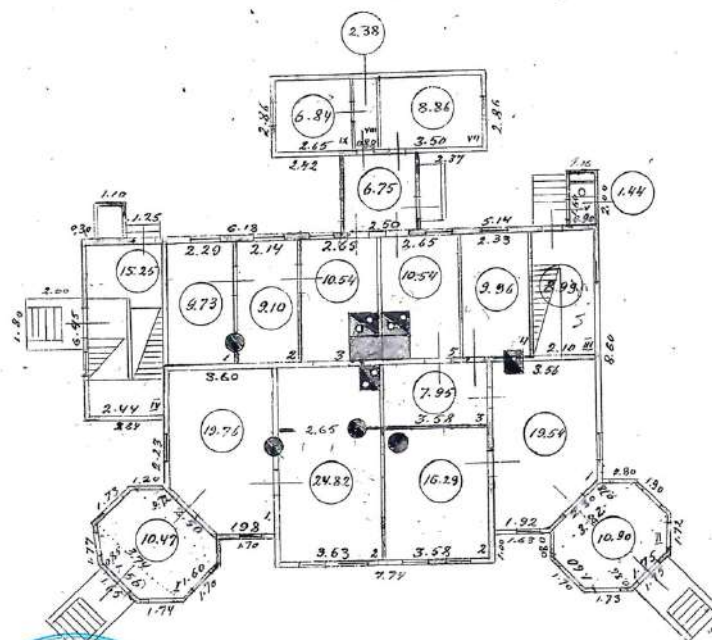
Владельца Сестрорецкого курорта Ленгидроавтдела.

В пользовании его же

Выдан 16 Октября 1950 г.

КОПИЯ

Лит. А
I-й этаж



Л.Г. Панина

Начальник
Бюро инвентаризации

Проверил

Копировал

А.И.Смирнов

КОПИЯ
ВЕРНА

Масштаб 1:200

1-28-10-0

27. План первого этажа. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

Поэтажный план 2^х этажного бревенчатого дома №-7
3 № по ул. Андреева Копия
 Сестрорецкого района г. Ленинграда
 Владельца Сестрорецкого курорта Ленздравотдела
 В пользовании его же Выдан 16 Октября 1950 г.

ЛИТ. А

2^й этаж

ПОГАТ
 «84» 10 2017
 Исполнитель: Бурмистов
 Подпись: 102

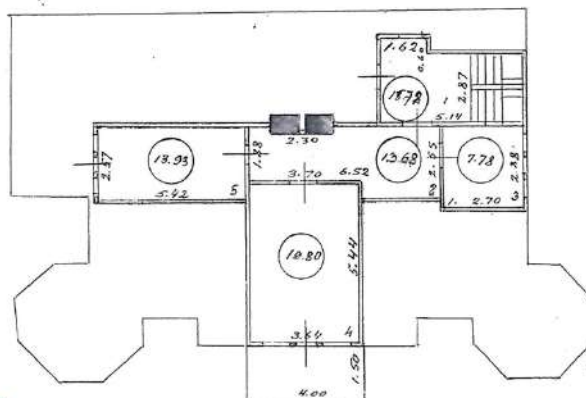
Начальник
 Бюро инвентаризации
 Проверил
 Копировал А.М.Р.

Масштаб 1:200

28. План второго этажа. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

Поэтажный план 2^х этажного бревенчатого дома кв-7
3 № по ул. Андреева 44-
Сестрорецкого района г. Ленинграда
Владельца Сестрорецкого курорта Ленгидростройтреста
В пользовании его же Выдан 16. Октября 1950 г.

ЛИТ. А.
МЕЗОНИН.



КОПИЯ
ВЕРНА

Масштаб 1:200

Техник инвентаризации
Контролер:

Начальник
Бюро инвентаризации

Проверил

Копировал *А. Марин*

TJ-9-538-1000

29. План мезонина. 1950 г. СПб ГБУ «ГУИОН»



30. Вид на южный ризалит, южный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



31. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



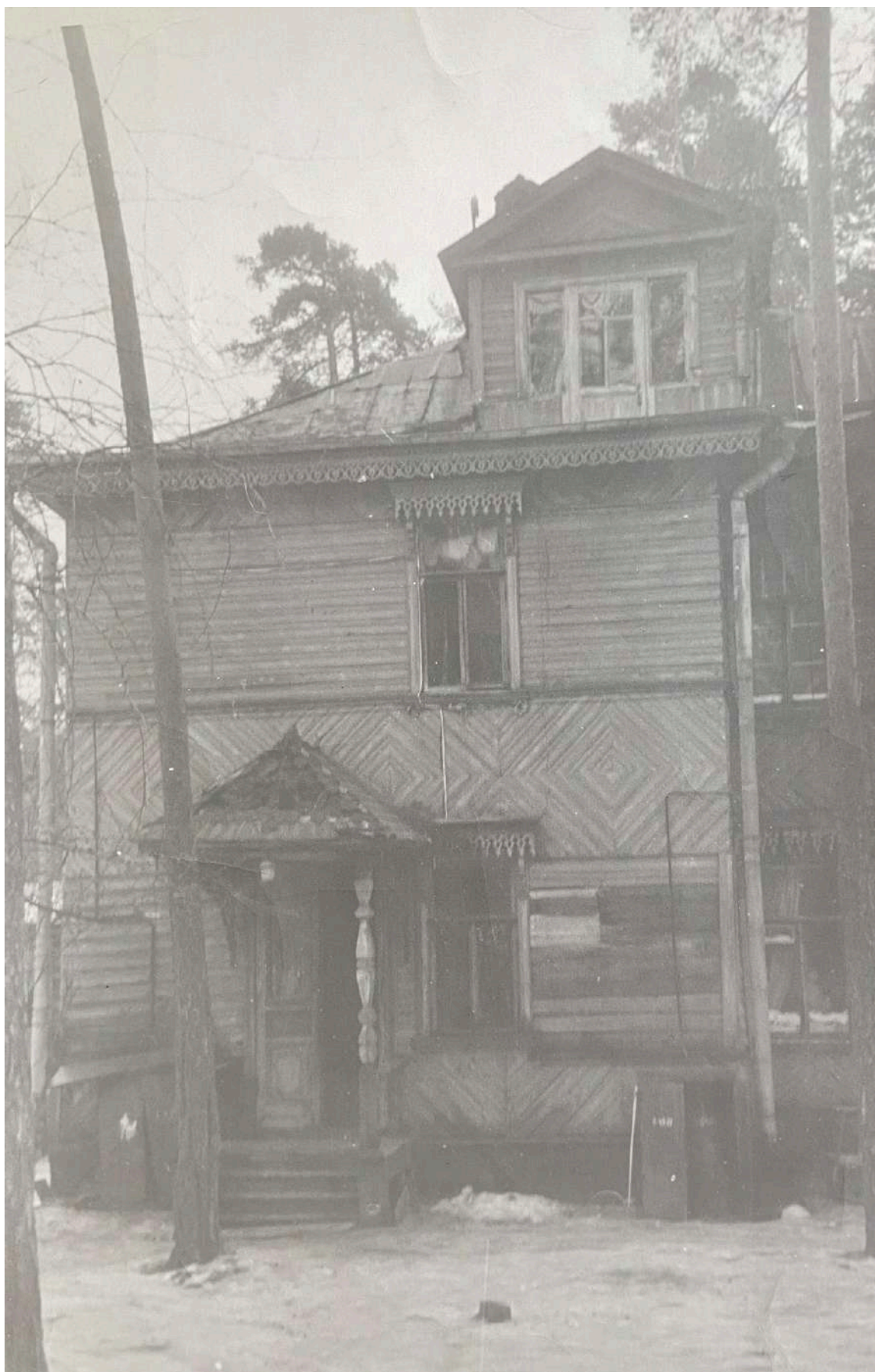
32. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



33. Южный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



34. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



35. Северный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



36. Северный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



37. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



38. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



39. Западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



40. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



41. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



42. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



43. Вид на мезонин, западный фасад. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



44. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



45. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



46. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП



47. Дача Л. Змигородского. 1950-1970 гг. Архив КГИОП

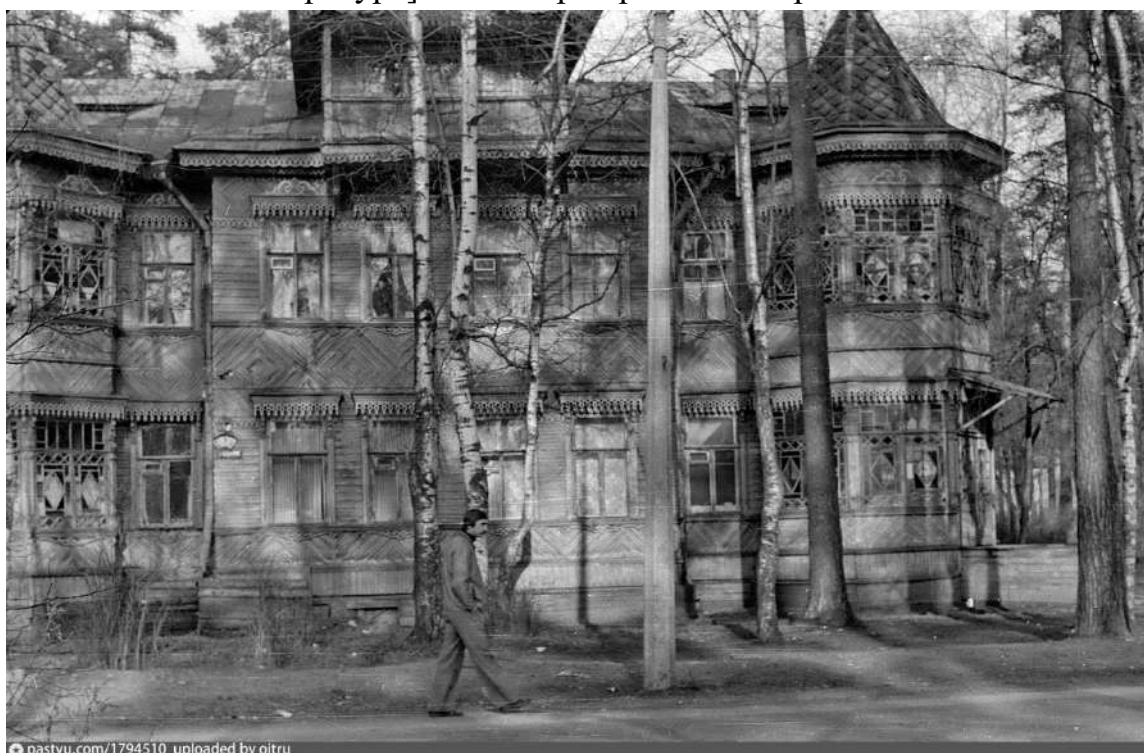


48. Вид части фасада деревянного дачного дома начала 20 века с башенкой, украшенной пропильной резьбой, обшитой фигурно наложенной вагонкой со стеклянными витражами по улице Андреева, 3 в курортной части города Сестрорецка (бывшая дача В.Ф.Фомина, сгорела в 2010 году). 1978 г. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп.1АР-158. Ед.хр.230344



pastvu.com/1794508 uploaded by oitru

49. Бывшая дача Людомира Змигородского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794508>

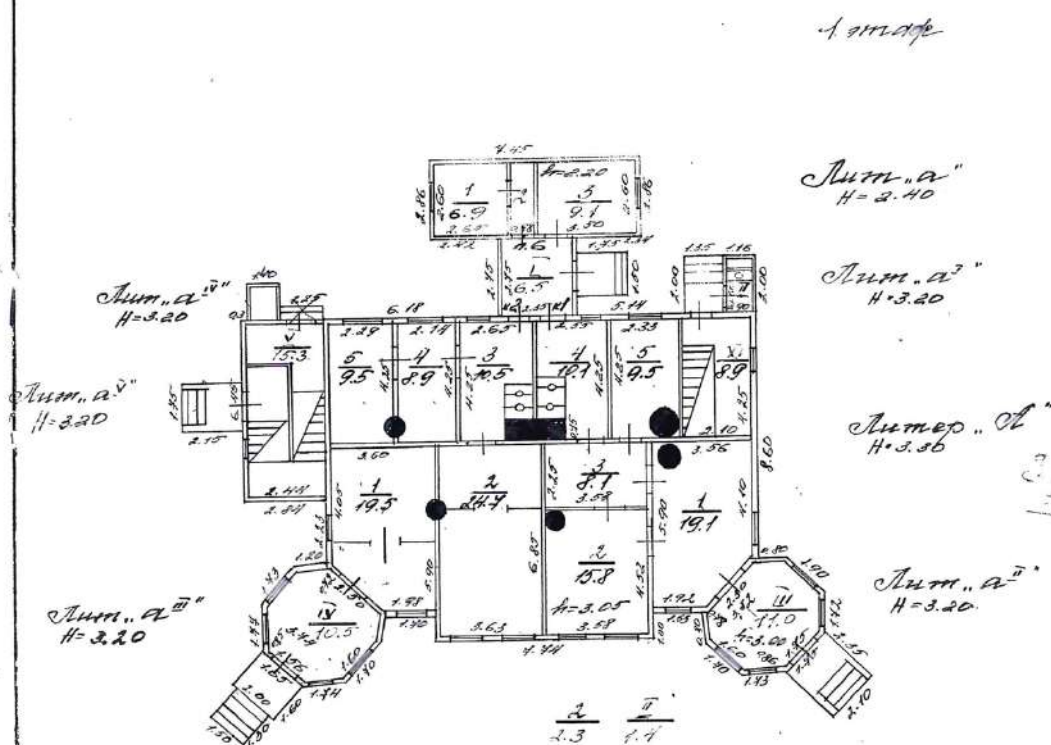


pastvu.com/1794510 uploaded by oitru

50. Бывшая дача Людомира Змигородского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794510>



51. Бывшая дача Людомира Змигородского. 1978 – 1985 гг. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/1794507>



КОПИЯ
ВЕРНА

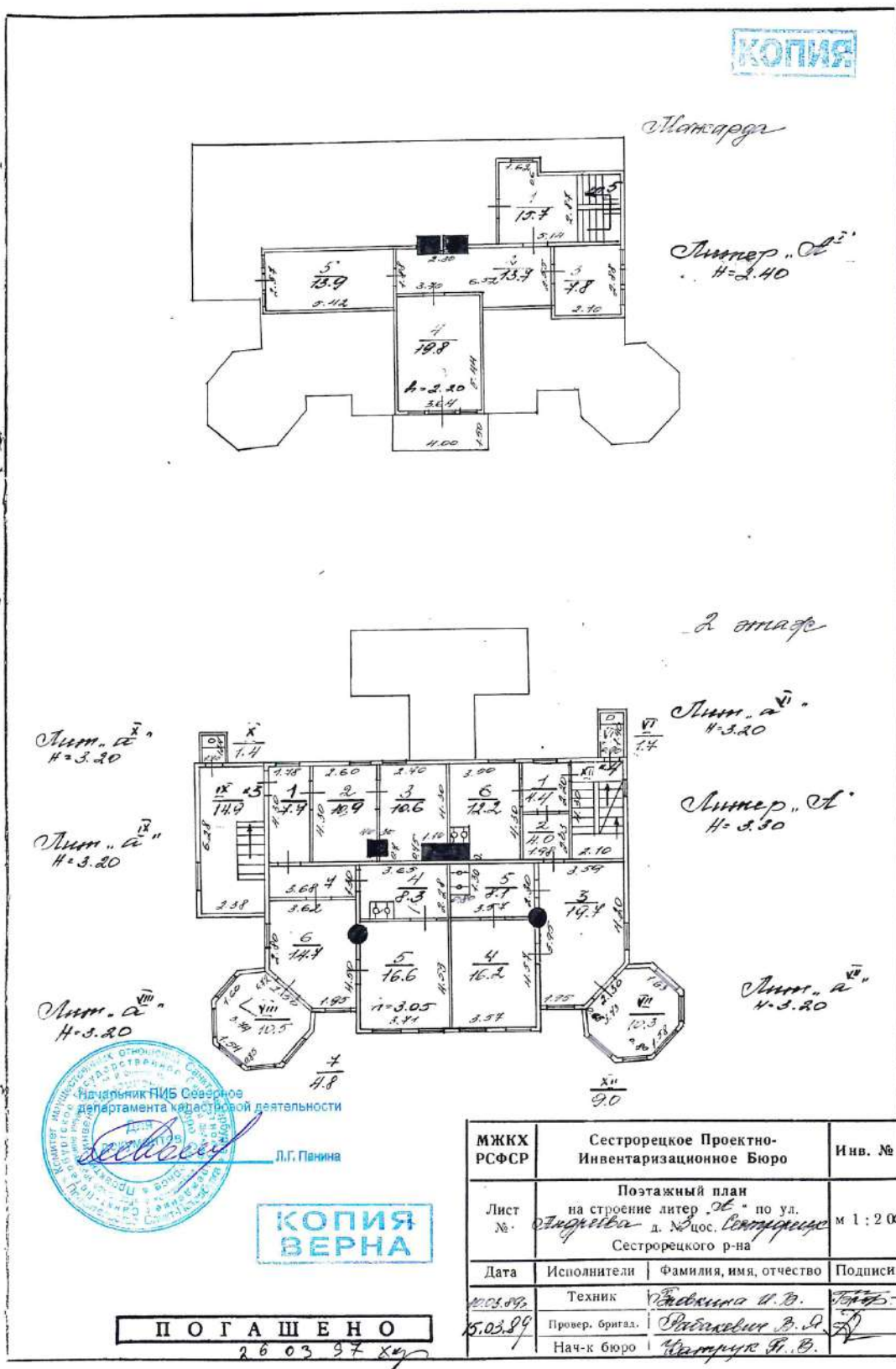


ПОГАШЕНО

26.03 97 (K)

МЖКХ РСФСР	Сестрорецкое Проектно- Инвентаризационное Бюро		Инв. №
Лист №	Поэтажный план на строение литер "С" по ул. <i>Мухоморова</i> д. № <i>40</i> пос. <i>Сестрорецкое</i> Сестрорецкого р-на		м 1 : 2 00
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество	Подписи
<i>15.03.89</i>	Техник	<i>Бровина Н. В.</i>	<i>Бровина</i>
<i>15.03.89</i>	Провер. бригад.	<i>Раджаев В. В.</i>	<i>Р</i>
	Нач.-к бюро	<i>Хомин Г. В.</i>	

52. План первого этажа. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»



© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd



54. Лицевой фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



55. Южный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



56. Северный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



57. Восточный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



58. Северный фасад. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



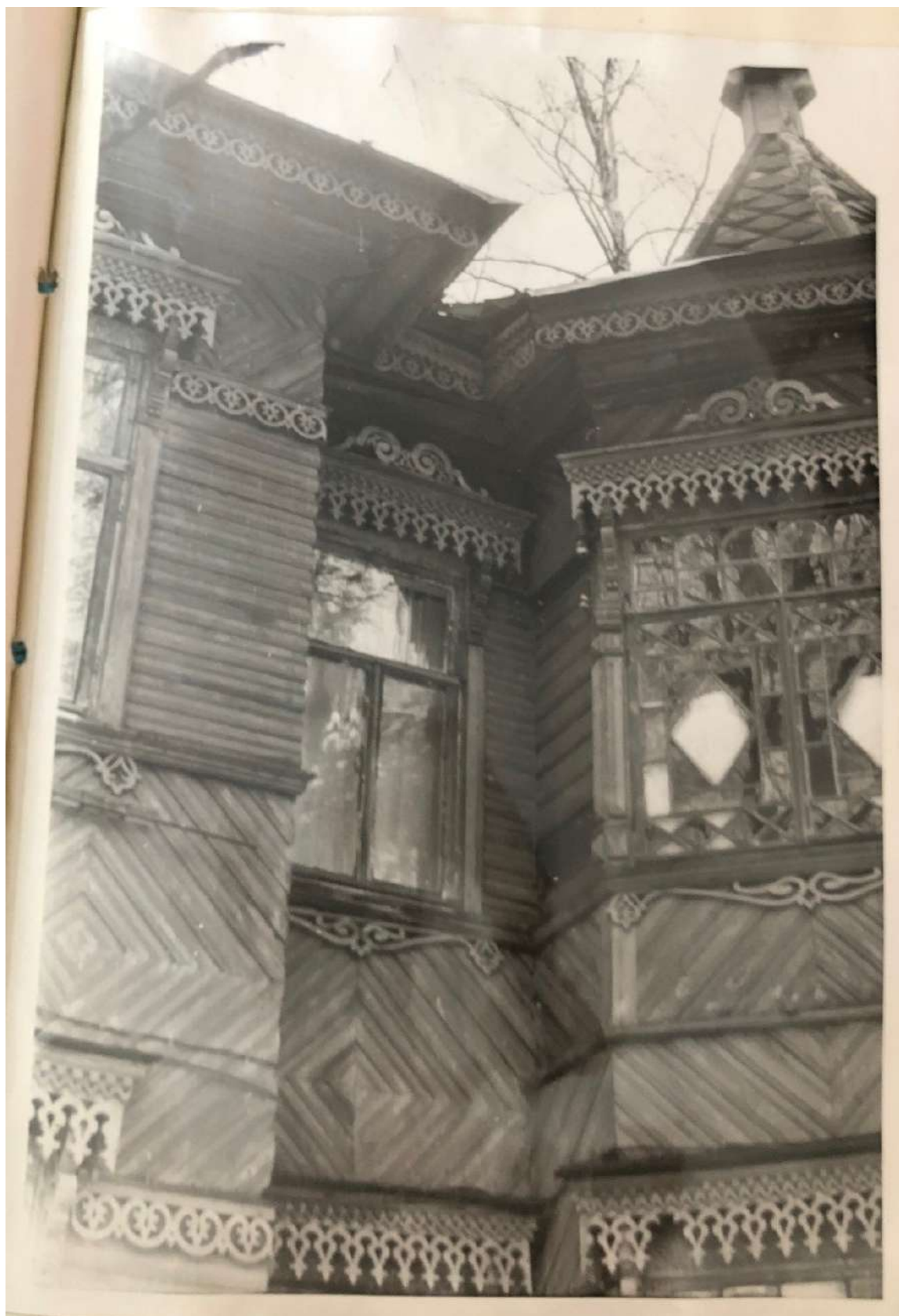
59. Фрагмент лицевого фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



60. Фрагмент северного фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



61.Ризалит. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



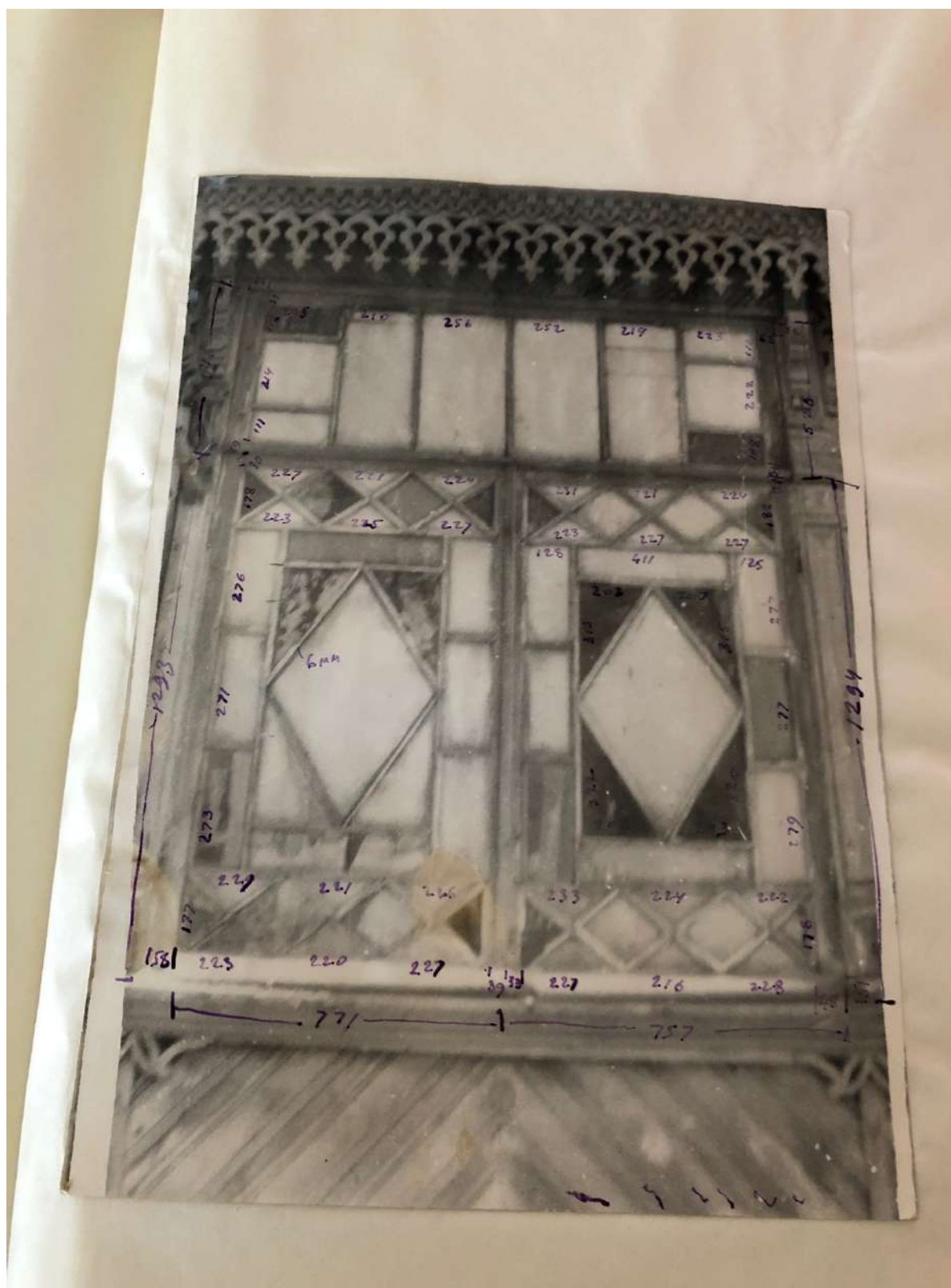
62. Фрагмент фасада. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



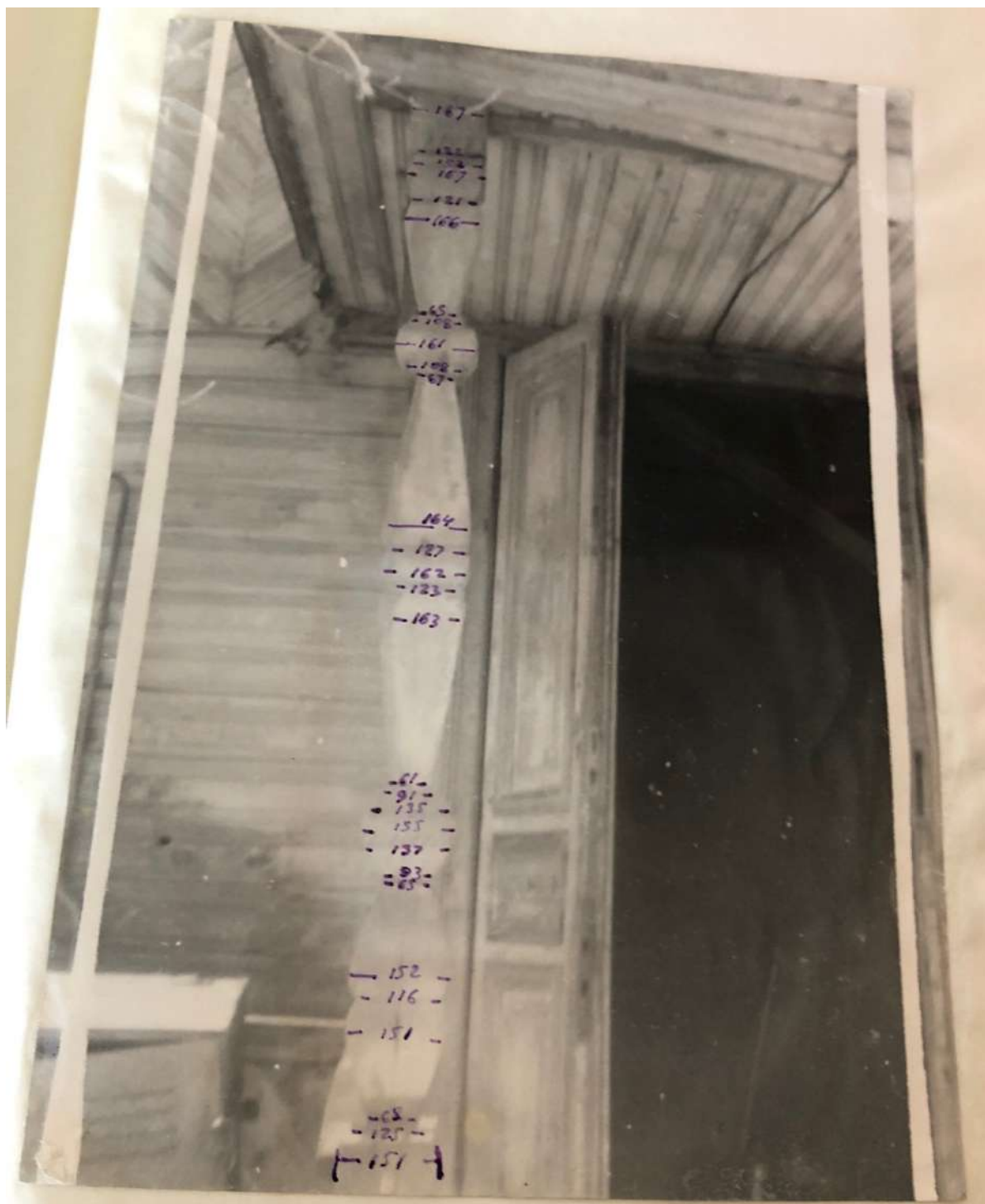
63. Козырек над крыльцом на северном фасаде. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



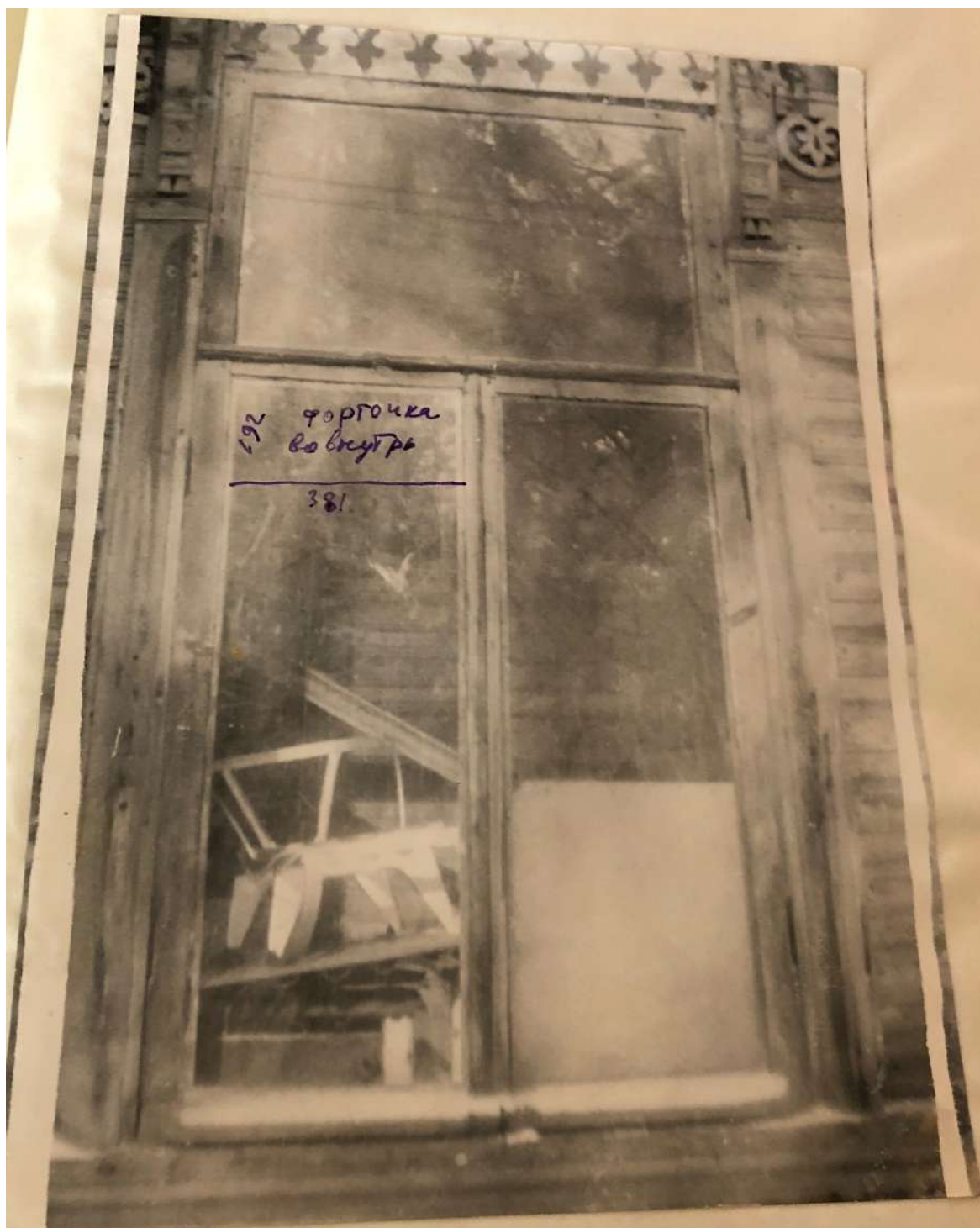
64. Фрагмент ризалита. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



65. Остекление ризалита. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»

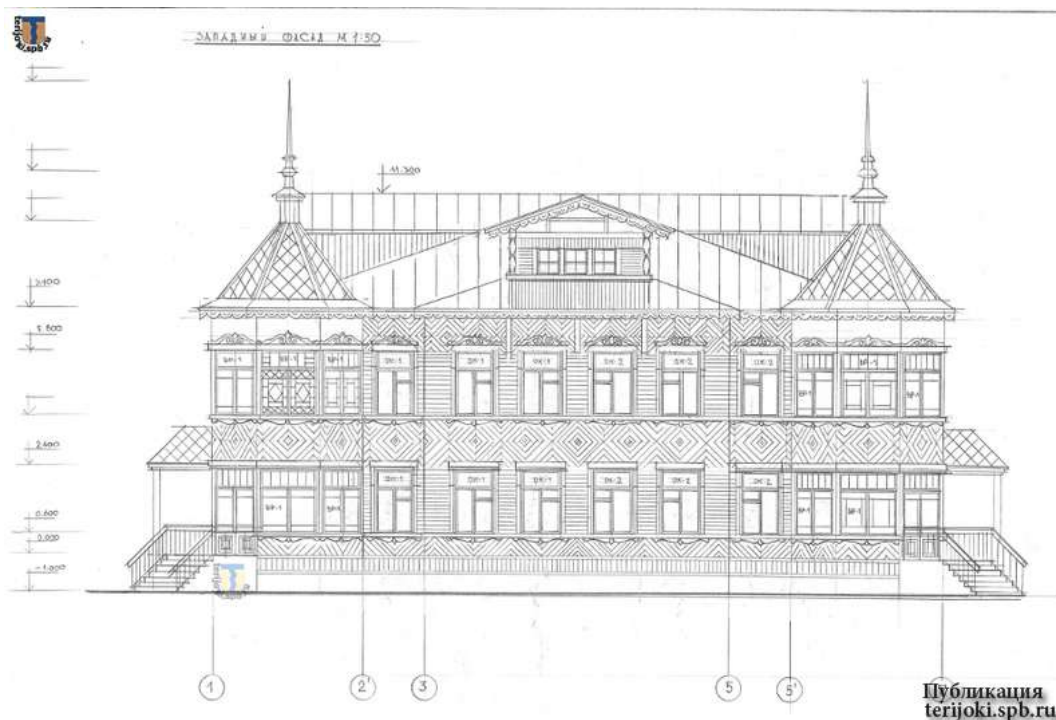


66. Столбы крыльца. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



67.Окно. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»

68. Дверь в ризалите. 1991 г. Архив санатория «Сестрорецкий курорт»



69. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Западный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М.

Рунтовой в 1992 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80725/category/234>



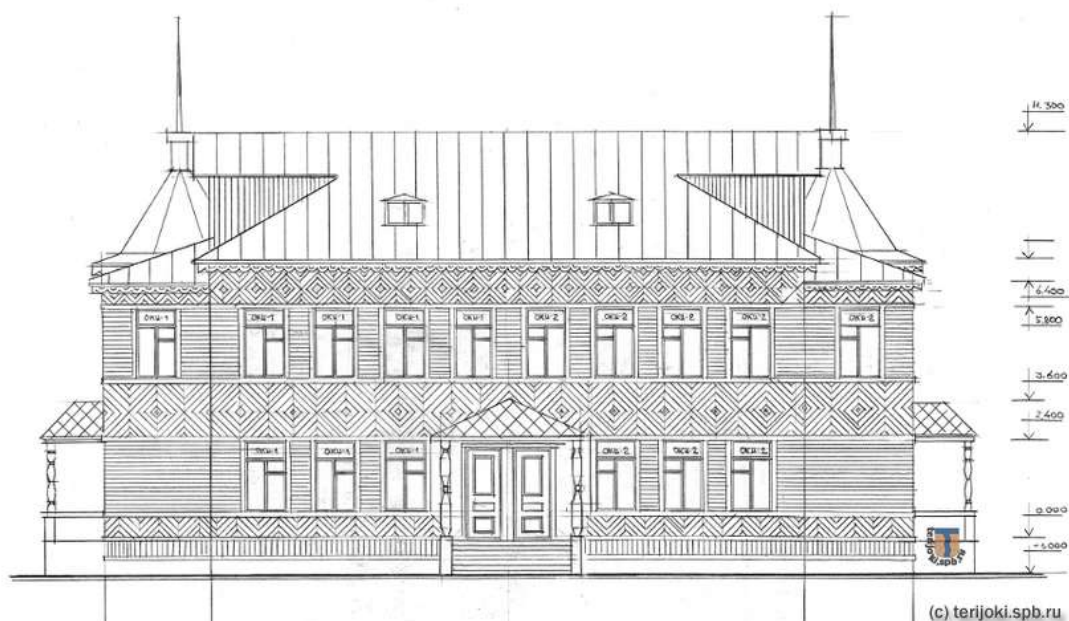
70. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Южный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М.

Рунтовой в 1992 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80726/category/234>



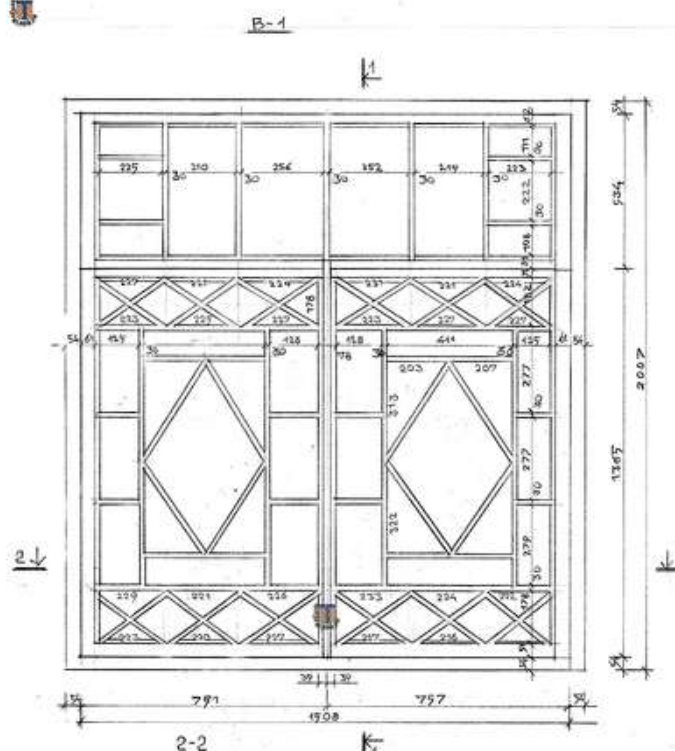
ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД М1:50



71. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Восточный фасад. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М.

Рунтовой в 1992 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80727/category/234>



72. Жилой дом по ул. Андреева, 3. Окно. Чертеж выполнен кооперативом "Проект" под руководством архитектора О. М.

Рунтовой в 1992 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/80728/category/234>



73. Главный дом. Северный фасад. Фотограф С.И. Брижак, июль 1996 г.

[Электронный ресурс] URL:

https://kgior.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигородского.pdf



74. Главный дом. Вид на западный и южный фасады. Фотограф С.И.

Брижак, июль 1996 г. [Электронный ресурс] URL:

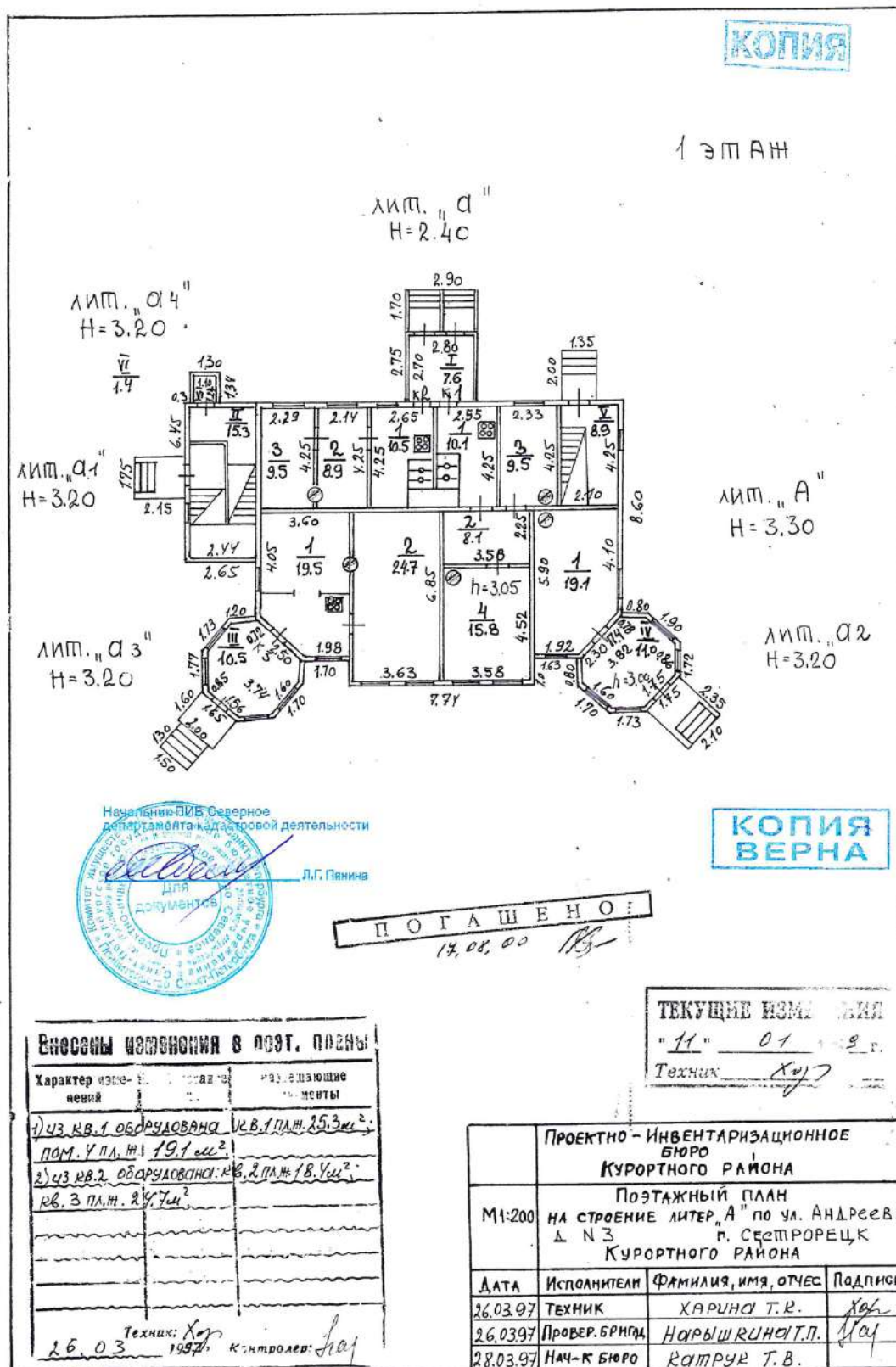
https://kgior.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигородского.pdf



75.Главный дом. Западный фасад. Фотограф С.И. Брижак, июль 1996 г.

[Электронный ресурс] URL:

https://kgior.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/01/15/Загородный_дом_Л.А._Змигородского.pdf

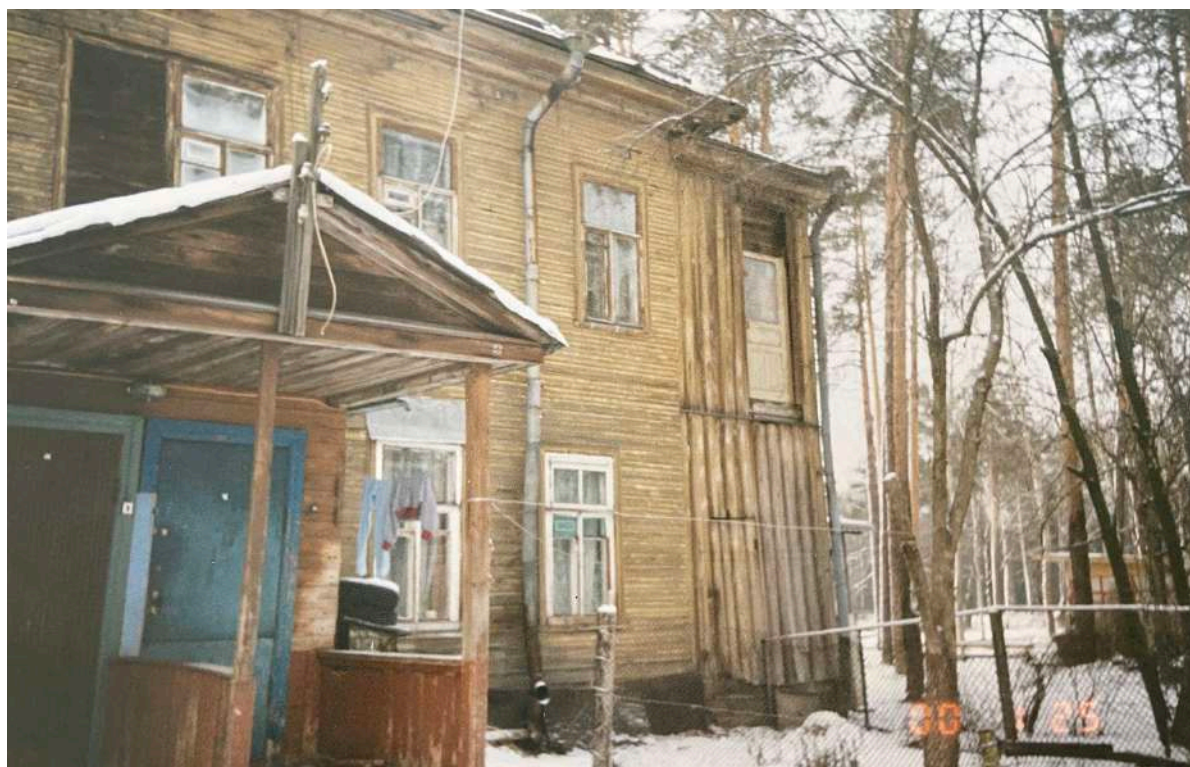


76. План первого этажа. 1997 г. СПб ГБУ «ГУИОН»





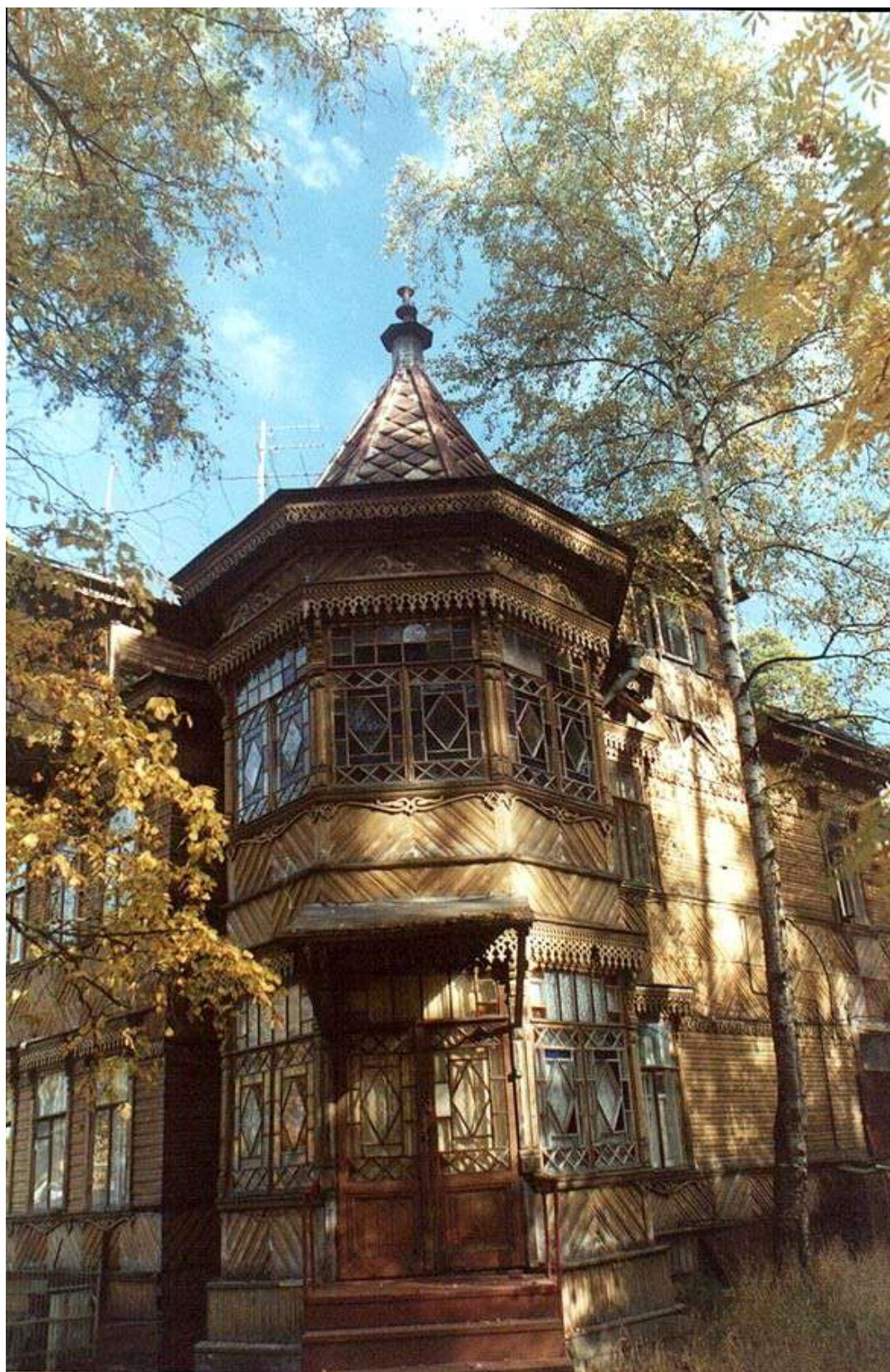
78. Дом Змигородского. 1998 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://pastvu.com/p/1793603>



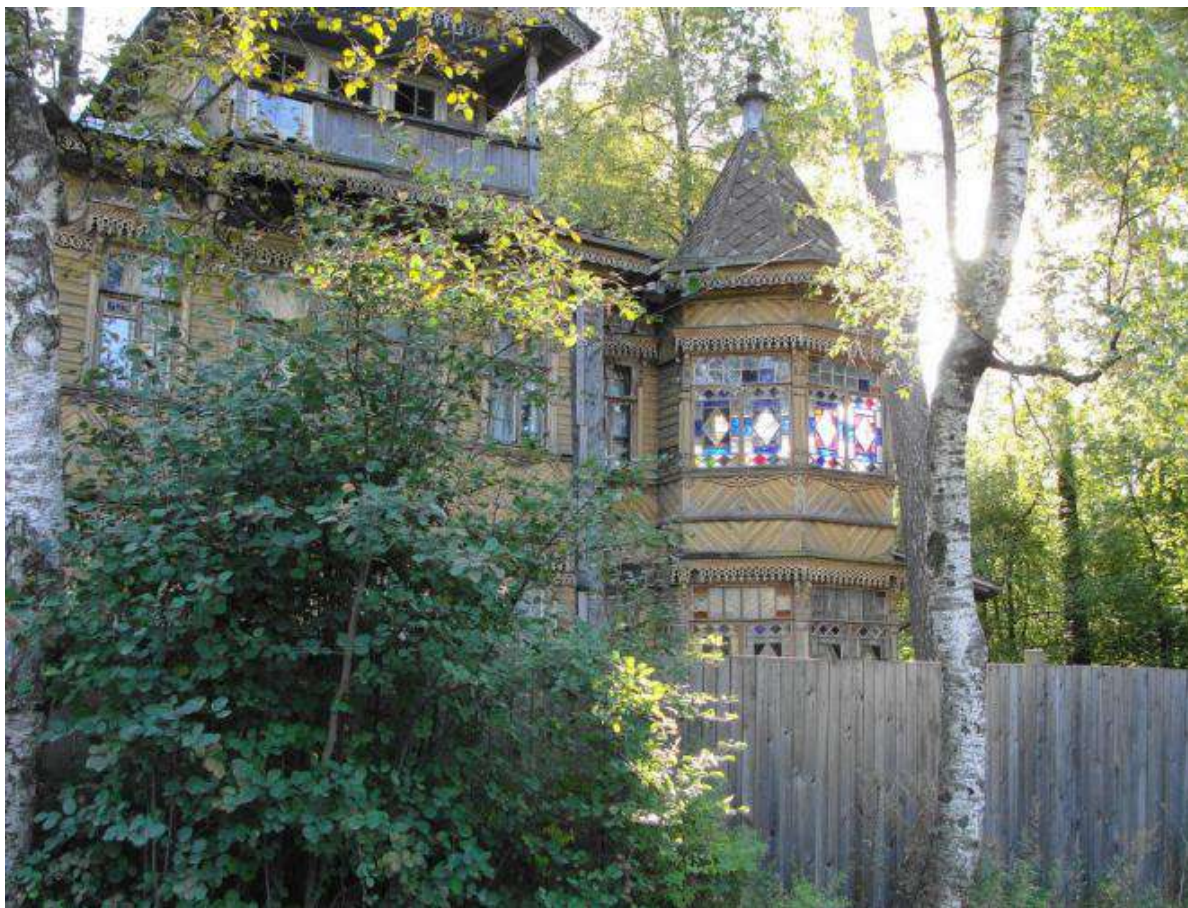
79. Дача Л. Змигородского. 2000 г. Архив КГИОП



80. Дача Л. Змигородского. 2000 г. Архив КГИОП



81. Дача Людомира Змигородского. 2000 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://pastvu.com/p/157063>



82. Дача Л.А. Змигородского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
https://p2.citywalls.ru/photo_293-300118.jpg?mt=1507036650



83. Дача Л.А. Змигородского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
https://p1.citywalls.ru/photo_188-193505.jpg?mt=1398178120



84. Дача Л.А. Змигородского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигородского#/photo/5292968>



85. Дача Л.А. Змигородского. До 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигородского#/photo/2232088>



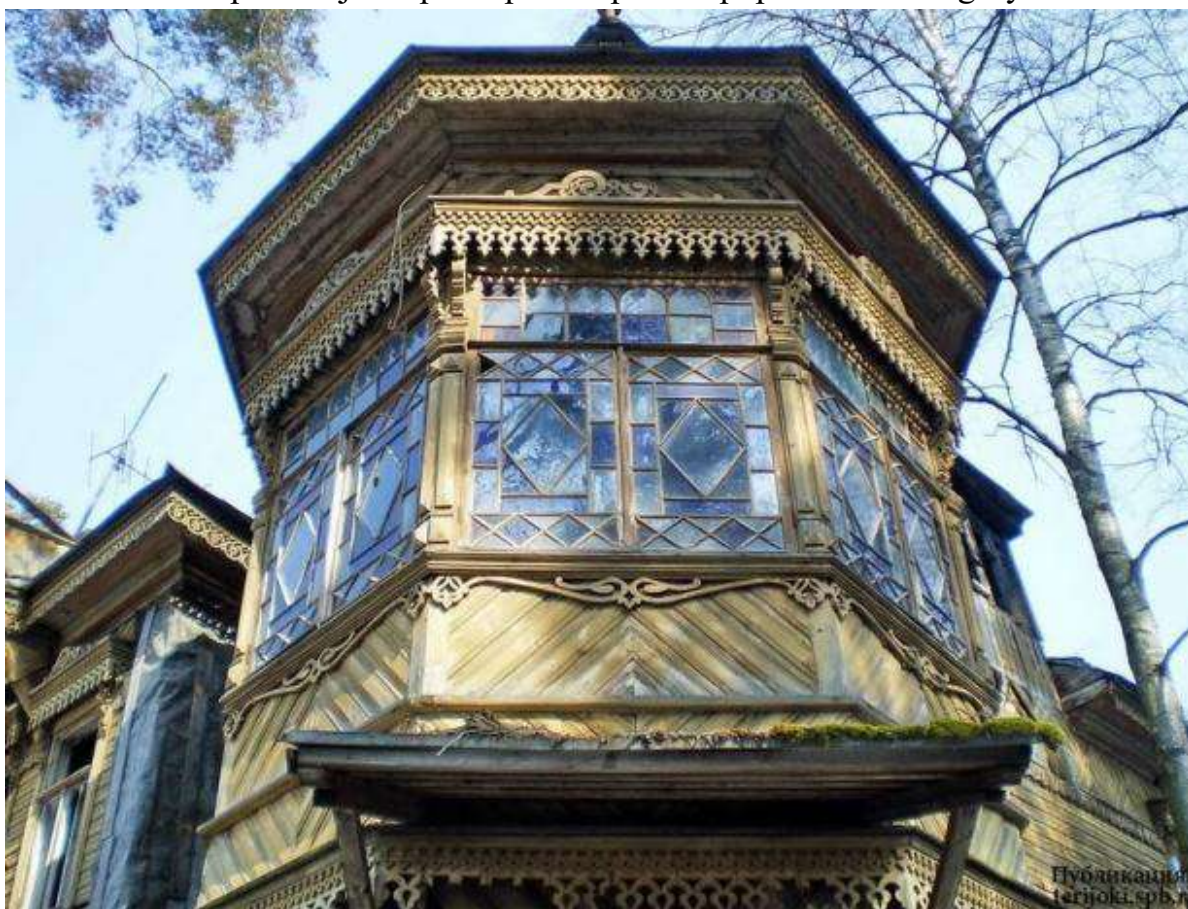
86. Пожар в доме Змигородского в январе 2010 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://protect812.wordpress.com/2017/11/24/spasti-zmigrodskogo/>



87. Дача Л.А. Змигородского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигородского#/photo/2232089>



88. Дача Л. Змигородского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/photos/picture.php?/22290/category/234>



89. Дача Л.А. Змигородского. 2010 г. [Электронный ресурс] URL:
https://p2.citywalls.ru/photo_122-125554.jpg?mt=1337704952



90. Дача Л.А. Змигородского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL:
https://p1.citywalls.ru/photo_142-146109.jpg?mt=1354992469



91. Дача Л.А. Змигородского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигородского#/photo/2422378>



92. Дача Л.А. Змигородского. 2012 г. [Электронный ресурс] URL:
https://p3.citywalls.ru/photo_262-268563.jpg?mt=1482002932



93. Дача Л.А. Змигородского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo229426.html>



94. Дача Л.А. Змигородского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo229427.html>



95. Дача Л.А. Змигородского. 2015 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://www.citywalls.ru/photo229430.html>



96. Дача Л.А. Змигородского. 2016 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://www.citywalls.ru/photo300117.html>



97. Дача Л.А. Змигородского. 2016 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://wikimapia.org/23086076/ru/Дача-Л-А-Змигородского#/photo/5919704>



98. Загородный дом Змигородского. 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://protect812.wordpress.com/2017/11/24/spasti-zmigrodskogo/>



99. Загородный дом Змигородского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo355039.html>



100. Загородный дом Змигородского. 2018 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo355042.html>



101. Загородный дом Змигородского. 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo367108.html>



102. Загородный дом Змигородского. 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo374478.html>



103. Загородный дом Змигородского. 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/house21481.html>

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» 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 объекта
культурного наследия регионального значения «Загородный дом
Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица
Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для
современного использования объекта культурного наследия регионального
значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г.
Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО
«М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург;

«15» декабря 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Овсянникова А.А.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).
- Бревдо Н.И.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).
- Матвеев Б.М.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

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

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И. и Матвеев Б.М. поставили вопрос об утверждении состава членов экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

- Овсянникова Анна Александровна;
- Бревдо Наталья Ивановна;
- Матвеев Борис Михайлович.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И. и Матвеев Б.М. поставили вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии на голосование.

РЕШИЛИ:

- избрать председателем экспертной комиссии Овсянникову Анну Александровну;
- избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Бревдо Наталью Ивановну.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. уведомила о необходимости определения порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28-31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
- 3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель

экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. поставили вопрос об определении направлений работы экспертной комиссии при проведении государственной историко-культурной экспертизы проектной документации в рамках заключенного договора.

РЕШИЛИ:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Бревдо Н.И. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;
- 2) Овсянникова А.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
- 3) Матвеев Б.М. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации; проводит анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.
- 4) Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию –

Бревдо Н.И.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникову А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в рамках заключенных договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

РЕШИЛИ:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 15.12.2025 по 22.12.2025.

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания
1.	15.12.2025	Организационное заседание экспертной комиссии
2.	15.12.2025	Натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния
3.	15.12.2025- 19.12.2025	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; анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации
4.	19.12.2025 – 22.12.2025	Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы
5.	22.12.2025	Заседание экспертной комиссии. Подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Передача заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы подписанного электронными подписями

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. уведомила членов экспертной комиссии о том, что от заявителя

(заказчика) получен комплект материалов в составе:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	012-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	012-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	012-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	012-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	012-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	012-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	012-2025-ОН	Часть 5. Обследование зеленых насаждений
8	012-2025-ИГДИ	Часть 6. Инженерно-геодезические изыскания
9	012-2025-ИГИ	Часть 7. Инженерно-геологические изыскания
10	012-2025-КНИ	Часть 8. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
11	012-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
12	012-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка

13	012-2025-AP1	Часть 3.1. Архитектурные решения
14	012-2025-AP2	Часть 3.2. Архитектурные решения
15	012-2025-КР	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
16	012-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
17	012-2025-НЭС	Книга 1.1. Система наружного электроснабжения
18	012-2025-ВК	Книга 2 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
19	012-2025-ТС	Книга 2.2 Система наружного водоснабжения. Наружные тепловые сети
20	012-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
		Книга 4. Сети связи
21	012-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
22	012-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
23	012-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
24	012-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
		Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
25	012-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
26	012-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
27	012-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства
28	012-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

- распоряжение КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации»;

- распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского»;
- задания КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;
- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;
- копия распоряжения КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- копия распоряжения КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»;
- выписки из ЕГРН;
- акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;
- разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025.

РЕШИЛИ:

Запросить у заказчика (или его законного представителя) документацию при необходимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Бревдо Н.И.

Член экспертной комиссии

Матвеев Б.М.

ПРОТОКОЛ № 2

г. Санкт-Петербург

«22» декабря 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

Овсянникова А.А. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Бревдо Н.И. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Матвеев Б.М. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. О рассмотрении вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. доложила о проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	012-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	012-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	012-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	012-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	012-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	012-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	012-2025-ОН	Часть 5. Обследование зеленых насаждений
8	012-2025-ИГДИ	Часть 6. Инженерно-геодезические изыскания
9	012-2025-ИГИ	Часть 7. Инженерно-геологические изыскания
10	012-2025-КНИ	Часть 8. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
11	012-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
12	012-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка

13	012-2025-AP1	Часть 3.1. Архитектурные решения
14	012-2025-AP2	Часть 3.2. Архитектурные решения
15	012-2025-KP	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
16	012-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
17	012-2025-НЭС	Книга 1.1. Система наружного электроснабжения
18	012-2025-ВК	Книга 2 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
19	012-2025-ТС	Книга 2.2 Система наружного водоснабжения. Наружные тепловые сети
20	012-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
		Книга 4. Сети связи
21	012-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
22	012-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
23	012-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
24	012-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
		Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
25	012-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
26	012-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
27	012-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства
28	012-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

РЕШИЛИ:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

«Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» 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.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. представила Акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы).

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. произвели подписание заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

РЕШИЛИ:

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).

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение о подписании заключения экспертизы и передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



Бревдо Н.И.

Член экспертной комиссии



Матвеев Б.М.

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия
регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского»

1. Вид участка
2. Вид участка
3. Вид участка
4. Вид участка
5. Вид участка
6. Вид участка
7. Вид участка
8. Месторасположение объекта культурного наследия
9. Месторасположение объекта культурного наследия
10. Защитная конструкция и леса, установленные вокруг здания
 11. Вид участка
 12. Вид участка
13. Вид с улицы Андреева
14. Вид с улицы Андреева
15. Вид с улицы Андреева
16. Вид с юга

Схема фотофиксации на плане здания





1. Вид участка



2. Вид участка



3. Вид участка



4. Вид участка



5. Вид участка



6. Вид участка



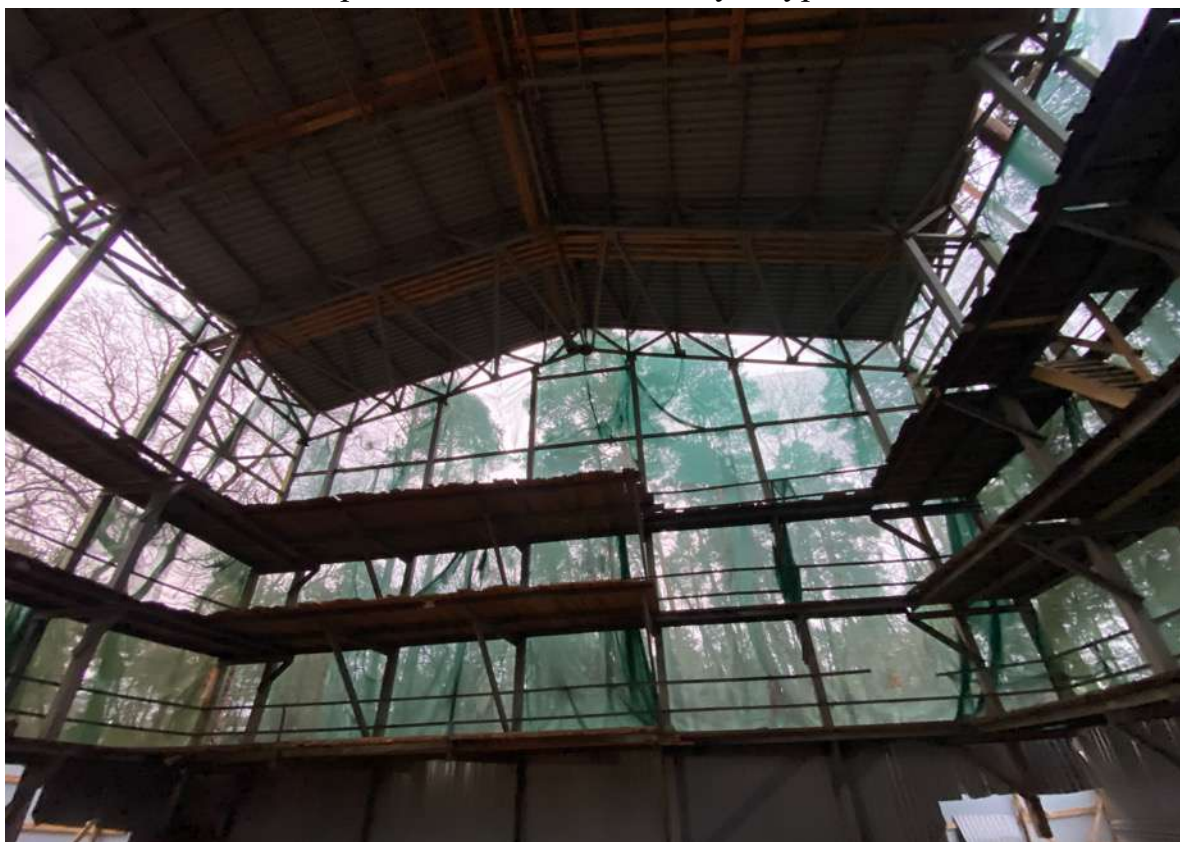
7. Вид участка



8. Месторасположение объекта культурного наследия



9. Месторасположение объекта культурного наследия



10. Защитная конструкция и леса, установленные вокруг здания



11. Вид участка



12. Вид участка



13. Вид с улицы Андреева



14. Вид с улицы Андреева



15. Вид с улицы Андреева



16. Вид с юга

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы

ДОГОВОР №24-25/1
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«15» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Бревдо Наталья Ивановна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.*, по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **15 декабря 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 декабря 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
 45.5,65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
 ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Генеральный директор

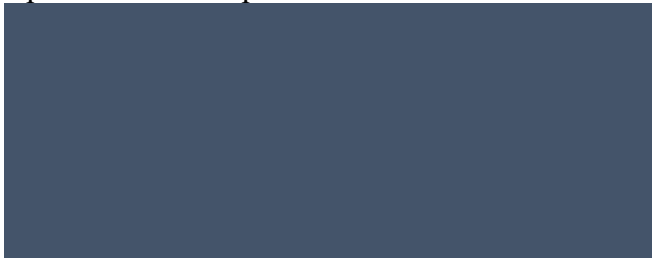


М.п.

/Г.А. Трофимов/

Исполнитель:

Гражданка РФ Бревдо Наталья Ивановна



/Н.И. Бревдо /

Приложение № 1
к Договору № 24-25/1
от «01» декабря 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.
- распоряжение КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского»;
- задания КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;
- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;

- копия распоряжения КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- копия распоряжения КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»;
- выписки из ЕГРН;
- акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;
- разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025.

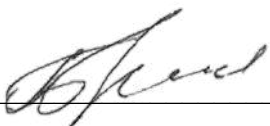
4.Прочие условия:

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5.Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



Н.И. Бревдо

ДОГОВОР №24-25/3 на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«15» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданин РФ Матвеев Борис Михайлович** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **15 декабря 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 декабря 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
 45.5,65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
 ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

Исполнитель:

Гражданин РФ Матвеев Борис Михайлович



/Б.М. Матвеев /

Приложение № 1
к Договору № 24-25/3
от «01» декабря 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.
- распоряжение КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского»;
- задания КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;
- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;

- копия распоряжения КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - копия распоряжения КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»;
 - выписки из ЕГРН;
 - акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;
 - разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025.
- 4. Прочие условия:**

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5. Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано _____



Б.М. Матвеев

ДОГОВОР №24-25/2
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«15» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Овсянникова Анна Александровна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.*, по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **15 декабря 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 декабря 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

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

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

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

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
 45.5,65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
 ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Овсянникова Анна Александровна

Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

/А.А. Овсянникова /

Приложение № 1
к Договору № 24-25/2
от «01» декабря 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.
- распоряжение КГИОП №10-363 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 24.09.2025 №269-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского»;
- задания КГИОП №01-21-69/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-70/25-0-1 от 24.01.2025, №01-21-514/25-0-1 от 24.03.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-143/25-0-1 от 17.02.2025;
- копия технического паспорта на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;

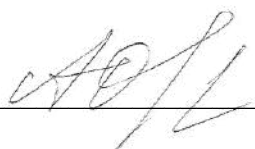
- копия распоряжения КГИОП №07-19-331/21 от 01.07.2021 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - копия распоряжения КГИОП от 17.11.2025 №751-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.07.2021 №07-19-331/21»;
 - выписки из ЕГРН;
 - акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) от 07.04.2025;
 - разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025 и №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025.
- 4. Прочие условия:**

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5. Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



А.А. Овсянникова

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А», шифр: 012-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Иная документация

6.1. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-1401/25-0-1 от 17.07.2025

6.2. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения КГИОП №01-26-2250/25-0-1 от 24.10.2025

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>

5

Индивидуальный Предприниматель
Пазинич Михаил Владимирович

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

7	8	1	4	2	7	4	2	0	3	9	0			
3	2	0	7	8	4	7	0	0	0	3	6	1	3	7

Адрес места нахождения
(места жительства)

197350 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

вн.тер. г. муниципальный округ Коломяги, пр-т Королева,
д.63, к.2, литера А
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно

- Задание КГИОП от 24.01.2025 № 01-21-70/25-0-1;
- акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта от 20.02.2025 (не оказывают влияние)
- рабочая документация «Консервация, в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ по объекту культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А
(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью

«М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103- 00/00403015	09.09.2013
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

190020	Санкт-Петербург
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной

(наименование органа, дата и № согласования документации)

Авторский надзор:

архитектор (направление – проектные работы по реставрации
и консервации объектов культурного наследия) (III категория)
Почуева Кристина Викторовна
(должность, Ф.И.О.)

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103-00/00403015	09.09.2013
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

190020 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Договор (приказ) на осуществление
авторского надзора и научного руководства

Приказ от 06.06.2025 № 022-2025-АН-НР;
(дата и №)

Научное руководство:	архитектор (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория) Почуева Кристина Викторовна (должность, Ф.И.О.)
----------------------	--

№ 241 от 04.03.2019
(наименование документа, дата и №)

Технический надзор:	инженер, Гостев Алексей Владимирович (должность, Ф.И.О.)
---------------------	---

Общество с ограниченной ответственностью «АртКорпус»
(МКРФ № Л040-00103-00/00404633 от 13.04.2017)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ) на осуществление
технического надзора:

Приказ от 05.06.2025 № 05-06-ДЗМ
(дата и №)

ИНН	7	8	1	3	2	3	1	7	8	3	-	-				
ОГРН/ОГРНИП	1	1	5	7	8	4	7	3	2	6	7	1	3	-	-	

Адрес места
нахождения
организации

191028	Санкт-Петербург, вн. тер. муниципальный округ Литейный округ
--------	---

(индекс) (Субъект Российской Федерации, город)

ул. Моховая, д. 28, лит. А, кв. 73

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Разрешение выдано на срок до «30» сентября 2025 года

Заместитель председателя КГИОП
Должность уполномоченного лица КГИОП



О.А. Баталова
(Ф.И.О.)

Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 (далее - Объект).
2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.
3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.
4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.
5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.
6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.
7. Вести Общий журнал производства работ.
8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.
9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении

срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

_____ (должность получившего разрешение)	_____ (подпись)	_____ (Ф.И.О.)
" " 20 г. _____		
Исполнитель	Н.В. Ганус	8 (812) 710-45-68
	_____ (ФИО)	_____ (телефон)
	А.М. Смирнов	8 (812) 571-02-67
	_____ (ФИО)	_____ (телефон)
	А.А. Стоцкая	8 (812) 417-43-12
	_____ (ФИО)	_____ (телефон)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

24 ОКТ 2025

№ 01-26-2250/25-0-1

Пер. № 01-26-2250/25-0-0 от 24.09.2025

КГИОП СПб

№ 01-26-2250/25-0-1

от 24.10.2025



РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «АртКорпус»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

-

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7	8	1	3	2	3	1	7	8	3	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения
(места жительства)

191028

(индекс)

Санкт-Петербург, вн. тер. муниципальный округ
Литейный округ

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Моховая, д. 28, лит. А, кв. 73

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00404633

(№ лицензии)

13.04.2017

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

консервация, в том числе комплекс противоаварийных работ
(продолжение работ)

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения

«Загородный дом Л.А.Змигородского»

(основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-363)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:

Договор - подряда (контракт) на
выполнение работ:Дополнительное соглашение № 1 к Договору
от 02.06.2025 № 02-06-25-ДЗМ;

Контракт от 02.06.2025 № 02-06-25-ДЗМ;

(дата и №)

Заклученный с:

Индивидуальный Предприниматель
Пазинич Михаил Владимирович

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

7	8	1	4	2	7	4	2	0	3	9	0
3	2	0	7	8	4	7	0	0	0	3	6

Адрес места нахождения
(места жительства)

197350 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

вн.тер. г. муниципальный округ Коломаги, пр-т Королева,
д.63, к.2, литера А
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно	<ul style="list-style-type: none"> - Задание КГИОП от 24.01.2025 № 01-21-70/25-0-1; - акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта от 20.02.2025 (не оказывают влияние); - рабочая документация «Консервация, в том числе комплекс первоочередных противоаварийных работ по объекту культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, литера А (том от 03.2025 и том от 09.2025); <p>(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))</p>
----------	--

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью

«М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103- 00/00403015	09.09.2013
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

190020 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной

Согласованной	-
(наименование органа, дата и № согласования документации)	

Авторский надзор:

Авторский надзор:	архитектор (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория) Почуева Кристина Викторовна (должность, Ф.И.О.)
-------------------	---

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103- 00/00403015	09.09.2013
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

190020 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Договор (приказ) на осуществление
авторского надзора и научного

Дополнительное соглашение от 22.10.2025 № 1
к договору от 06.06.2025 № 024-2025;

руководства

Приказ от 22.10.2025 № 022-2025-АН-НР-2;

(дата и №)

Научное руководство:	архитектор (направление – проектные работы по реставрации и консервации объектов культурного наследия) (III категория) Почуева Кристина Викторовна (должность, Ф.И.О.)
----------------------	--

№ 241 от 04.03.2019

(наименование документа, дата и N)

Технический надзор:	инженер, Гостев Алексей Владимирович (должность, Ф.И.О.)
---------------------	---

Общество с ограниченной ответственностью «АртКорпус»

(МКРФ № Л040-00103-00/00404633 от 13.04.2017)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ) на осуществление
технического надзора:

Приказ от 23.09.2025 № 23-09-ДЗМ;

Дополнительные соглашения от 23.09.2025 № 1

к договору от 05.06.2025 № 05-06-25-1-ДЗМ;

Договор от 05.06.2025 № 05-06-25-1-ДЗМ;

(дата и №)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения
организации

191028

Санкт-Петербург, вн. тер. муниципальный
округ Литейный округ

(индекс)

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Моховая, д. 28, лит. А, кв. 73

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Разрешение выдано на срок до «01» апреля 2026 годаНачальник Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП

Должность уполномоченного лица КГИОП



Е.Е. Ломакина

(Подпись)

М.П.

(Ф.И.О.)

Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

_____		_____	_____
(должность получившего разрешение)		(подпись)	(Ф.И.О.)
"	"	20	г.
_____		_____	_____
Исполнитель	Н.В. Ганус	8 (812) 710-45-68	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	
	А.М. Смирнов	8 (812) 571-02-67	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	
	А.А. Стоцкая	8 (812) 417-43-12	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно	35
3.	Приложение № 2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы	119
4.	Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	201
5.	Приложение № 4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	213
6.	Приложение № 5. Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы	223
7.	Приложение № 6. Иная документация	248
8.	Содержание	258