

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Санкт-Петербург
2025

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«09» декабря 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «17» сентября 2025 года по «09» декабря 2025 года (Приложение № 12: протоколы заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Архиметрика» (ООО «Архиметрика») (Приложение № 11 – Копии договоров с экспертами).

4. Сведения об экспертах

- *Председатель экспертной комиссии:*

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 9).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 1).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; индивидуальный предприниматель; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 5).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов

Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Председатель экспертной

комиссии:

(подписано электронной подписью)

М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь

экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)

В.А. Калинин

6. Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия¹.

Объект экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия² «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: П-625/2024-ПР.1.1)

Том 1.2. Предварительные исследования (шифр: П-625/2024-ПР.1.2)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

¹ Согласно статье 28 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

² Согласно статье 30 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.1)

Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.2)

Том 2.3. Инженерно-технические исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.3)

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления квартиры №4 для современного использования в части перепланировки

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: П-625/2024-ПЗ.П.3.1)

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: П-625/2024-АР.П.3.2)

Том 3.3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Том 3.3.1. Подраздел 1. Система электроснабжения. Внутренние сети. (шифр: П-625/2024-ИОС.1.П.3.3.1)

Том 3.3.2. Подраздел 2. Система водоснабжения и водоотведения. Внутренние сети (шифр: П-625/2024-ИОС.2.П.3.3.2)

Том 3.4. Проект организации работ (шифр: П-625/2024-ПОР.П.3.4)

Том 3.5. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности (шифр: П-625/2024-ПБ.П.3.5)

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- 1) Копия задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1;
- 2) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-826007814;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»;
- 4) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» от 23.04.2002 г.;
- 5) Копия технического паспорта на квартиру №133/24 по состоянию на 15.08.2024 г.;
- 6) Копии поэтажных планов от 30.09.2024 г., а также по состоянию на 1969,1975, 2005, 2008, 2013 гг.;
- 7) Копия лицензии № МКРФ 04635 от 03.10.2017 г.;
- 8) Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 18.10.2024 г.;
- 9) Проектная документация «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024),

разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта.

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

8.1. Материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы

- 1) Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*источники указаны в пунктах 8.3 и 8.4*) (Приложение №1).
- 2) Материалы фотофиксации (Приложение №2).

8.2. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 3).

8.3. Архивные и библиографические источники

- 1) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX века /Под общ. редакцией Б. М. Кирикова. СПб. 1996.

- 2) Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика /сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. СПб., 1997.
- 3) ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп.1ГР-47. Ед.хр.70871_0001.
- 4) ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Оп.1ГР-47. Ед.хр.70872_0001.
- 5) ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.

8.4. Интернет-ресурсы

- 1) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
- 2) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

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

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

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение №2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 7 настоящего Акта;
- историко-библиографические исследования на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха». 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.

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

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации (Приложение №2) в рамках настоящей экспертизы, на объекте самовольно были выполнены следующие работы:

- Демонтаж внутренних перегородок;
- Демонтаж напольного покрытия;

- Частично установлены новые перегородки из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу, с дверными проемами между помещениями;
- Обшивка кирпичной стены со стороны помещения №10 (согласно выписке ЕГРН), №7 (согласно проектной документации) металлическим каркасом для крепления ГКЛ.

На момент начала настоящей экспертизы все работы приостановлены.

Все выполненные работы отвечают проектным решениям и не нарушают предмет охраны, не влияют на несущую способность, препятствием для проведения настоящей экспертизы – не являются.

В представленной в настоящем Акте и Проектной документации копии Задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1 (Приложение №6), отсутствует регистрационный номер Задания на первом листе, ввиду этого, было приложено письмо-ответ от КГИОП гражданину Российской Федерации Развитовой Н.Б., на котором представлены регистрационный номер и дата Задания. Данное обстоятельство не повлияло на процесс проведения настоящей экспертизы и ее результаты.

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

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

11.1. Собственник или пользователь объекта

Собственниками квартиры №4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21), являются - граждане Российской Федерации Развитова Наталья Борисовна и Темирканова Анастасия Владимировна на основании данных из копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-826007814 (Приложение № 9).

11.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21) является выявленным объектом культурного наследия согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» (Приложение №4).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» от 23.04.2002 г. (Приложение №5).

11.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта

Наименование Малая Морская улица известно с 1731 года, дано по находящейся здесь Малой Морской слободе, в которой жили служители Морского ведомства в чине офицеров. 20 апреля 1738 года присвоено имя Большая Луговая улица, так как находилась на краю Адмиралтейского Луга, площадью перед зданием Адмиралтейства, сегодня занимаемой Александровским садом. В наши дни между садом и Малой Морской находится целый жилой квартал, но по проектам первой половины XVIII века застройка нечетной стороны Малой Морской не предусматривалась. Параллельно существовали названия Большая Луговая линия, Луговая Адмиралтейская улица, Луговая улица против Адмиралтейства, Новая Исаакиевская улица (включая теперешнюю улицу Якубовича), Новоисаакиевская улица, Исаакиевская улица, Морская Исаакиевская улица. Большая Луговая улица была несколько длиннее сегодняшних границ Малой Морской, она включала в себя участок, тянувшийся от Миллионной улицы, захватывая при этом часть современной Большой Морской. К 1820-м годам все названия вытеснил современный вариант Малая Морская улица³.

10 июля 1902 года переименована в улицу Гоголя, в честь русского писателя Н. В. Гоголя, жившего в 1833-36 годах в доме № 17 по этой улице, в связи с 50-летием его смерти. Сегодня об этом нам напоминает мемориальная доска, установленная на фасаде здания. Прежнее название Малая Морская улица возвращено 7 июля 1993 года.

Здание № 21 по Малой Морской улице известно под названием «Дом Уварова С. С. — Дом Ф. А. Эшенбаха». Дом Уварова Сергея Семеновича [1786, СПб. (?) - 1855], графа (1846), государственного деятеля, действительного тайного советника (1838), сенатора, члена Гос. совета (1826), действительного члена Российской академии (1831).

Здание построено в 1867 году архитектором Трусовым Н.В. в стиле эклектика на месте здания 1770х гг. постройки. В 1960х был надстроен 4-й этаж.

Николай Васильевич Трусов (1820 — 14 августа 1886, Берлин) — русский архитектор, академик архитектуры Императорской Академии художеств, действительный член Санкт-Петербургского общества архитекторов, статский советник. Построил ряд предприятий в Санкт-Петербурге: клеёночную мануфактуру Прокудиной-Горской, сахарные заводы и др.; спроектировал восемь фабрик, не менее 17 жилых домов, трёх особняков и иных строений, перестройки и расширения более десяти жилых домов в российской столице. В шести городах Российской империи

³ Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика /сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. СПб., 1997.

Трусовым были возведены здания таможен, в трех из них комплексы включали трёхэтажные дома для чиновников и служащих; городской театр в Таганроге (1886)⁴.

В 1815–1818 годах в доме находилось Литературное общество «Арзамас».

«Арзамасское общество безвестных людей», или просто «Арзамас» (14 (26) октября 1815 - 7 (19) апреля 1818) — закрытое дружеское общество и литературный кружок, объединявший сторонников нового «карамзинского» направления в литературе. «Арзамас» поставил себе задачей борьбу с архаическими литературными вкусами и традициями, защитники которых состояли в обществе «Беседы любителей русского слова», основанном А. С. Шишковым. Членами «Арзамаса» были как литераторы (среди прочих В. А. Жуковский, К. Н. Батюшков, А. С. Пушкин), так и политические и общественные деятели (С. С. Уваров, Д. Н. Блудов, Д. В. Дашков и другие).

В 2001 г. Дом включен КГИОПом в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (225).

Сегодня это четырехэтажный кирпичный дом, памятник архитектуры, используется как многоквартирный жилой дом.

11.4. Описание объекта

Жилой дом № 21, лит. А по Малой Морской ул. представляет собой кирпичное 7-ми этажное здание (в том числе цокольный, чердак) надземных, подвал, в плане дом П-образной формы. Здания в плане имеет сложную форму, ориентированное главным фасадом на юго-восток, на Малую Морскую улицу. Фасады здания выполнены в стиле эклектика.

Фасад выполнен на 11 световых осей, по центральной оси выполнен воротный проезд на высоту цокольного и первого этажей, на втором этаже над воротным проездом расположен единственный балкон с металлическим трехчастным ограждением, по центру которого расположены 3 венка. По краям фасада и слева и справа от воротного проезда расположены рустованные пилястры на всю высоту фасада. По вертикали фасад разделен междуэтажными карнизами различного профиля. Венчающий карниз декорирован высокими кронштейнами. Оконные проемы первого и второго этажей обрамлены профилированными наличниками и венчающими сандриками разного рисунка. Между первым и вторым этажом, на высоту балконного ограждения сделан декоративный пояс с подоконными фризами.

Цоколь дворового фасада облицован путиловской плитой, фасад гладко оштукатурен.

⁴ Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-начала XX века /Под общ. редакцией Б. М. Кирикова. СПб. 1996.

Интерьер квартиры №4:

Квартира №4 расположена на втором этаже и имеет 1 выход на парадную лестничную клетку. Внутренняя штукатурка стен в квартире отсутствует, напольное покрытие - отсутствует. Окна квартиры выходят на лицевой и дворовой фасады. Существующие оконные заполнения – металлопластиковые стеклопакеты, цвет коричневый, белый. На дворовом фасаде здания, в границах кв. №4, расположены наружные блоки кондиционеров, информация о согласовании не предоставлена, проектными решениями – демонтируются.

В квартире № 4 архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют (Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»).

11.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г. с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Общество с ограниченной ответственностью «Архиметрика» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на основании Лицензии № МКРФ 04635, выданной Министерством культуры Российской Федерации 03.10.2017 г. (Приложение № 10).

Данная документация разработана с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования и направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Ниже представлен анализ экспертируемого проекта:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: П-625/2024-ПР.1.1)

Том 1.2. Предварительные исследования (шифр: П-625/2024-ПР.1.2)

В составе проектной документации присутствуют необходимые документы: копия задания КГИОП, копия выписки из ЕГРН, копия распоряжения КГИОП об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об определении предмета охраны объекта культурного наследия, копия технического паспорта на квартиру.

В 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 18.10.2024 г. (далее – Акт влияния) (Приложение № 8).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.

На момент разработки проектных решений в квартире выполнено следующее:

- демонтированы старые дощатые перегородки;
- частично установлены новые перегородки из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу, с дверными проемами между помещениями

Предусмотрены к выполнению следующие виды работ:

1. Установка новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу
2. Установка декоративных накладок на оконные заполнения для приведения расстекловки оконных заполнений в соответствие с Предметом охраны;
3. Установка новых дверных заполнений;
4. Устройство новых напольных покрытий;
5. Устройство подвесных потолков из ГКЛ по металлическому каркасу;
6. Замена инженерного оборудования (водопровод, канализация, отопление, электрические сети)
7. Демонтаж наружных блоков кондиционеров
8. Чистовая отделка помещений.

Проектные решения не затрагивают элементы, входящие в Предмет охраны объекта культурного наследия.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

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

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21).

В состав тома включена общая фотофиксация фасадов и интерьеров квартиры объекта культурного наследия до начала проведения работ со схемой фотофиксации и привязкой к объекту.

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.1)

Историческая справка с иконографическими материалами, представленные в данном томе) в полном объеме отражает сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней (архитектурно-художественный анализ объекта, краткая история местности и характеристика окружающей исторической застройки, сведения об архитекторах, строителях, владельцах объекта, изменения в пользовании объекта за время его существования и необходимые иллюстративные материалы, позволяющие проследить историю его существования). Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Том 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.2)

Были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров объекта культурного наследия для разработки проекта приспособления и ремонта. Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре. Том содержит: ситуационный план.

Том 2.3. Инженерно-технические исследования (шифр: П-625/2024-КНИ.2.3)

В разделе представлены результаты визуального и инструментального обследования объекта, а также рекомендации по ремонту и влияния планируемой перепланировки на несущие конструкции и приложения, в которых представлены графические материалы (фотофиксация общего состояния объекта, обмерный план квартиры, план раскладки плит перекрытий).

В ходе обследования были сделаны следующие выводы и рекомендации:

- Фундаменты: бутовые ленточные. Отсутствие деформаций осадочного происхождения в наземной части здания свидетельствует о работоспособном состоянии фундаментов.

- Стены: конструктивная схема – бескаркасная с продольными и поперечными несущими стенами, капитальные стены из красного глиняного кирпича, оштукатуренные гладкой штукатуркой. Перемычки над оконными и дверными проемами кирпичные клинчатые без видимых дефектов. Перемычки проема между комнатой и коридором кирпичные клинчатые без видимых дефектов. Состояние стен удовлетворительное работоспособное.

- Перекрытия: междуэтажные перекрытия сборные ж/б плиты, в обследовании представлены расчеты несущей способности плит перекрытий.

- Перегородки: межкомнатные перегородки в зоне квартиры деревянные, оштукатуренные с двух сторон. На момент обследования часть перегородок в квартире отсутствует.

- Полы: отделка полов в квартире на момент обследования отсутствует. Существующая цементно-песчаная стяжка в удовлетворительном состоянии.

- Оконные и дверные заполнения: существующие оконные заполнения металлопластиковые стеклопакеты в удовлетворительном состоянии.

- Инженерное оборудование: вентиляция естественная, осуществляется через форточки и вентканалы в несущей кирпичной стене, расположенные в кухне, ванной и санузле квартиры. Электроснабжение на момент обследования в виде открытой проводки. Радиаторы отопления на момент обследования отсутствуют. Сантехника и газовая плита на момент обследования отсутствуют. Газовый стояк, стояки отопления, канализации, ХВС и ГВС заглушены. Рекомендуются замена изношенных участков сетей водопровода и канализации и ремонт в местах соединений и сгонов, ремонт изношенных участков сетей водопровода производить из металлических оцинкованных водопроводных труб, а участков сетей канализации – из пластиковых канализационных труб. В ходе обследования были обнаружены наружные блоки кондиционеров на дворовом фасаде здания, проектными решениями – демонтируются.

Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиям задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1 (Приложение № 6) и достаточны для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха».

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления квартиры №4 для современного использования в части перепланировки

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: П-625/2024-ПЗ.П.3.1)

Общая пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: П-625/2024-АР.П.3.2)

На момент натурного обследования в квартире проведены работы указанные в п. 10 настоящего Акта. По результатам предварительных работ и комплексных научных исследований установлено, что выполненные работы не повлияли на пространственную жесткость и устойчивость здания. Элементы памятника, составляющие предмет охраны в части «конструктивная система: наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; объемно - планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен», в результате выполненных работ – не нарушены, сохранены.

Для осуществления работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия в части перепланировки, проект предусматривает следующие мероприятия:

- устройство новых перегородок из ГКЛ/ ГКЛВ;
- устройство новых напольных покрытий, паркета в комнатах и керамической плитки в прихожей, зоне кухни и в санузлах;
- установка декоративных накладок на оконные заполнения для приведения расстекловки оконных заполнений в соответствие с Предметом охраны;
- устройство новых подвесных потолков;
- замена инженерного оборудования (водопровод, канализация, отопление, электрические сети);
- демонтаж наружных блоков кондиционеров.
- штукатурные, малярные и другие виды отделочных работ в части стен, перегородок и полов.

Том также содержит: лист общих данных, ситуационный план, план квартиры согласно выписке ЕГРН, обмерный план квартиры до перепланировки, план перепланировки квартиры, экспликацию полов, ведомость отделки помещений, обмерные чертежи оконных заполнений, ведомость заполнений оконных проемов, эскиз оконных заполнений, ведомость проектируемых оконных заполнений, ведомость проектируемых заполнений дверных проемов, схемы узлов и деталей.

Предмет охраны в части: «Объемно - планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований); » - сохраняется.

Том 3.3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Том 3.3.1. Подраздел 1. Система электроснабжения. Внутренние сети. (шифр: П-625/2024-ИОС.1.П.3.3.1)

Том 3.3.2. Подраздел 2. Система водоснабжения и водоотведения. Внутренние сети (шифр: П-625/2024-ИОС.2.П.3.3.2)

Данными разделами проектной документации предусмотрено переоборудование инженерных систем здания (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) в соответствии с новой планировкой.

Принятые в разделах решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия и сопровождаются всеми необходимыми расчетами, спецификациями и схемами инженерных трассировок.

Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

Том 3.4. Проект организации работ (шифр: П-625/2024-ПОР.П.3.4)

Том 3.5. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности (шифр: П-625/2024-ПБ.П.3.5)

Данный подраздел включает в себя основные решения по организации строительства и рекомендации по производству строительно-монтажных работ, в соответствии с приведенными в том же разделе нормативными документами. А также мероприятия по обеспечению пожарной безопасности при проведении вышеуказанных работ.

Проектная документация выполнена в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами, в соответствии с действующим законодательством в области сохранения объектов культурного наследия.

Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1 (Приложение № 6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, определенного распоряжением КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 (Приложение №4).

12. Обоснования вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 8), установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

2) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21), определенного распоряжением КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 (Приложение №4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 11.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

3) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 (Приложение №4).

Предусмотренные проектом работы в части ремонта согласно ст. 42 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 относятся к «ремонту памятника» так как направлены на научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, определенный распоряжением КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 (Приложение №4).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства РФ в области

государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Дата оформления заключения экспертизы

Председатель экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /М.Ф. Прокофьев/

09.12.2025 года

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /Н.Б. Глинская/

09.12.2025 года

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /В.А. Калинин/

09.12.2025 года

15. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;

Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

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

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

Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН;

Приложение № 10. Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

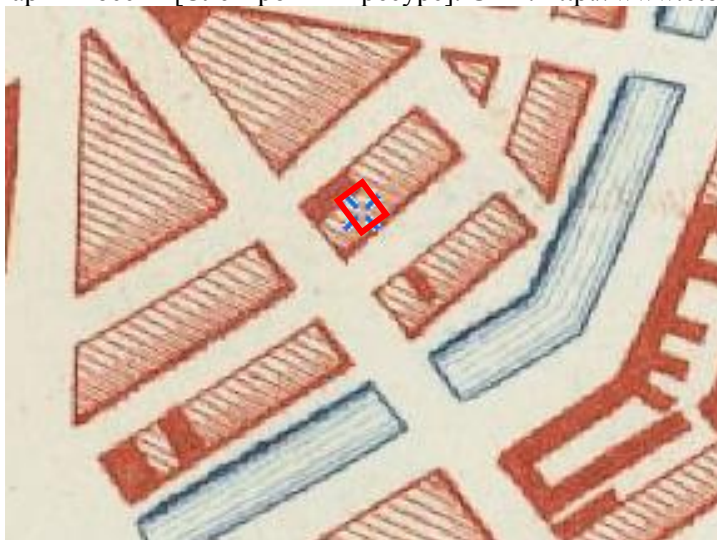
Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
6. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
9. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
10. Фасад. 1833 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201
11. План двора. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.
12. План 1-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.
13. План 2-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.
14. План 3-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.
15. Фасад по М.Морской улице. 1872 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.
16. Дом по ул. Гоголя 21. Лицевой фасад. 1949 г // ЦГАКФФДСПб. Оп.1ГР-47. Ед.хр.70871_0001
17. Дом по ул. Гоголя 21. Лицевой фасад. 1949 г. // ЦГАКФФДСПб. Оп.1ГР-47. Ед.хр.70872_0001
18. Дом Уварова.1968 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1982.html>.
19. 2011 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1982.html>.
20. 2017 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1982.html>.



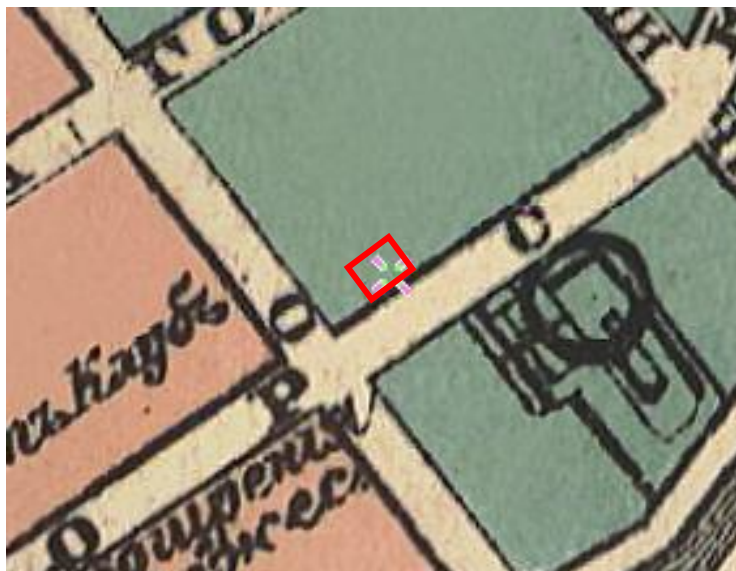
1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1825 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



2. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



3. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



5. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



6. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



7. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



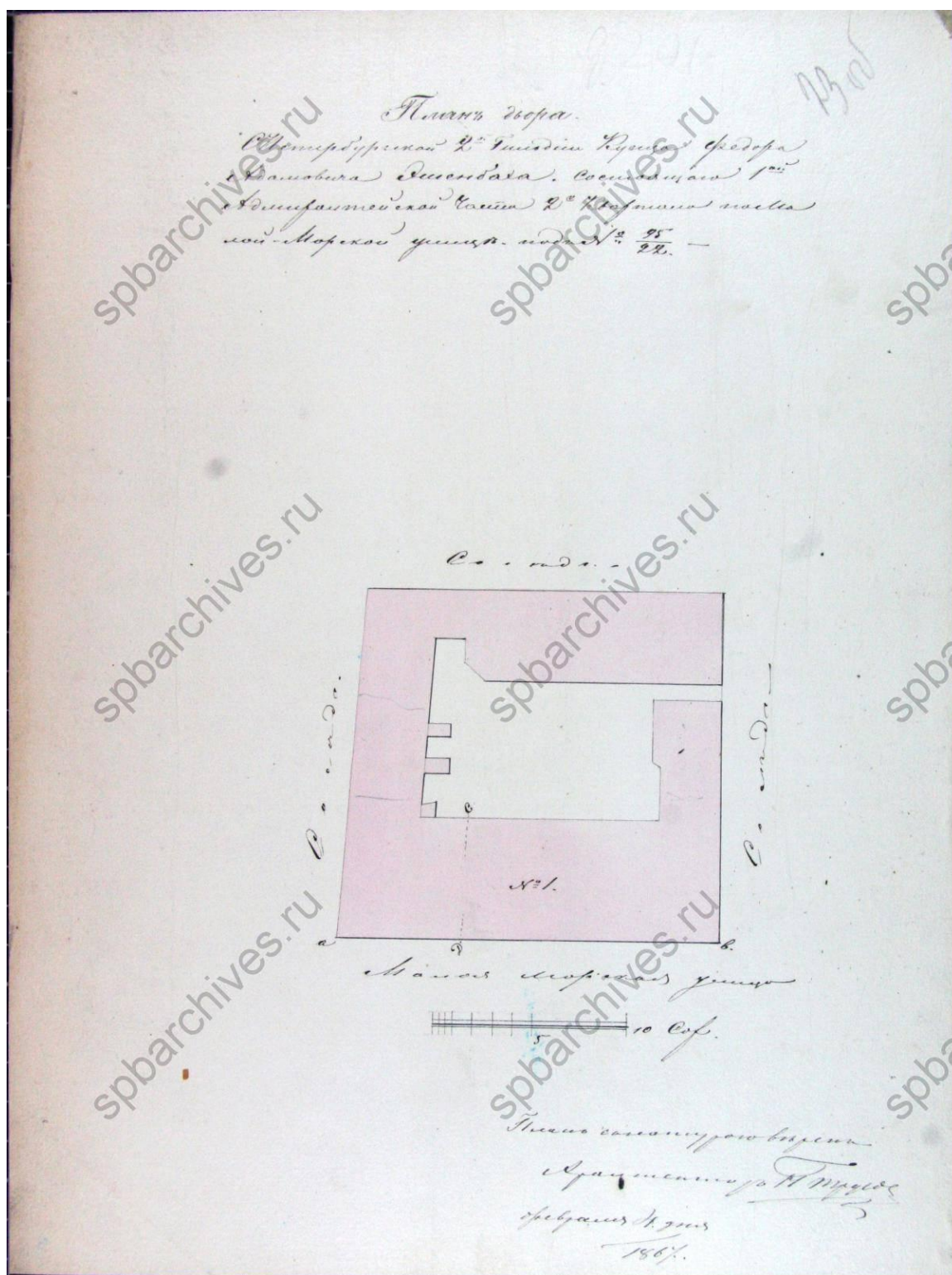
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



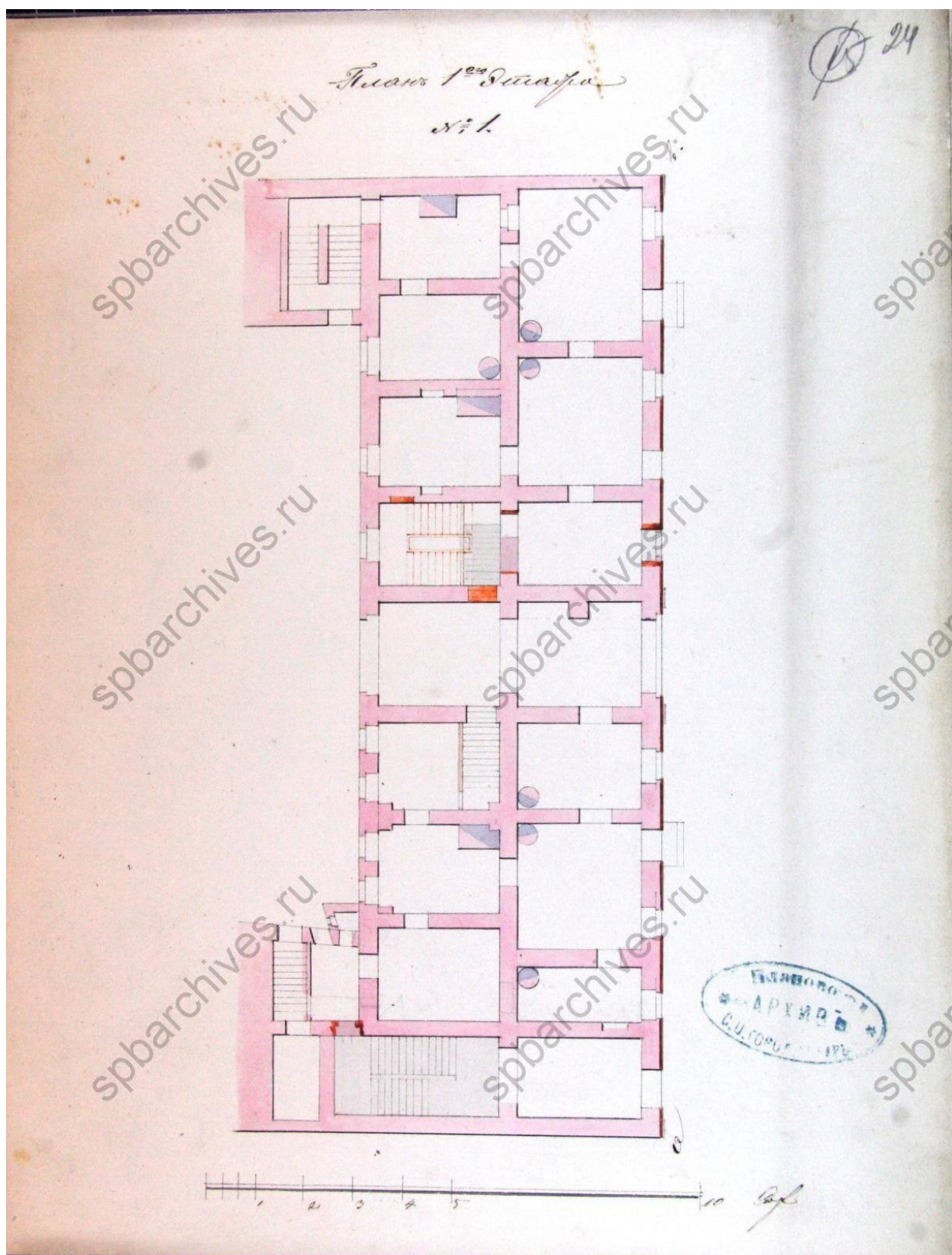
9. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



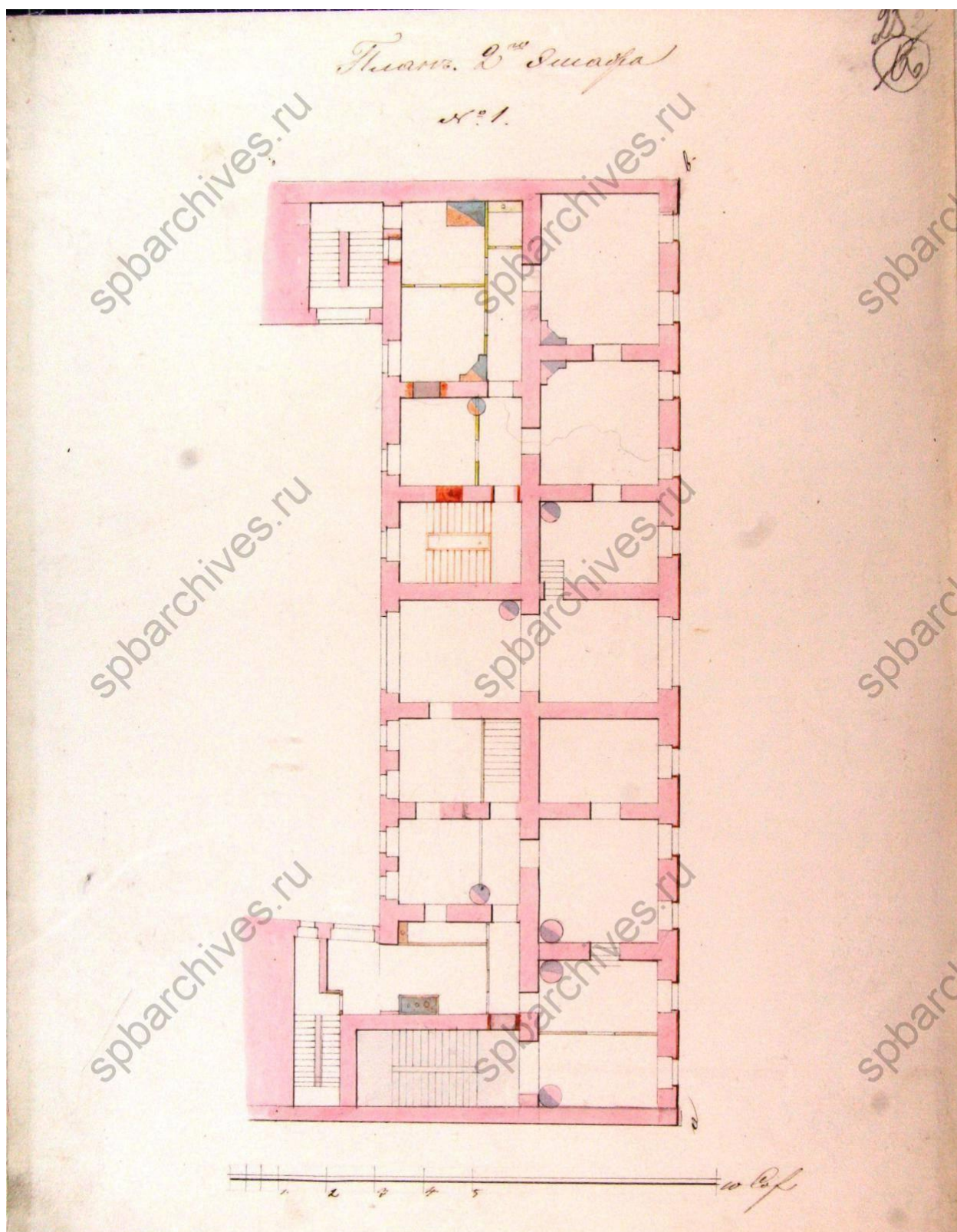
10. Фасад. 1833 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201



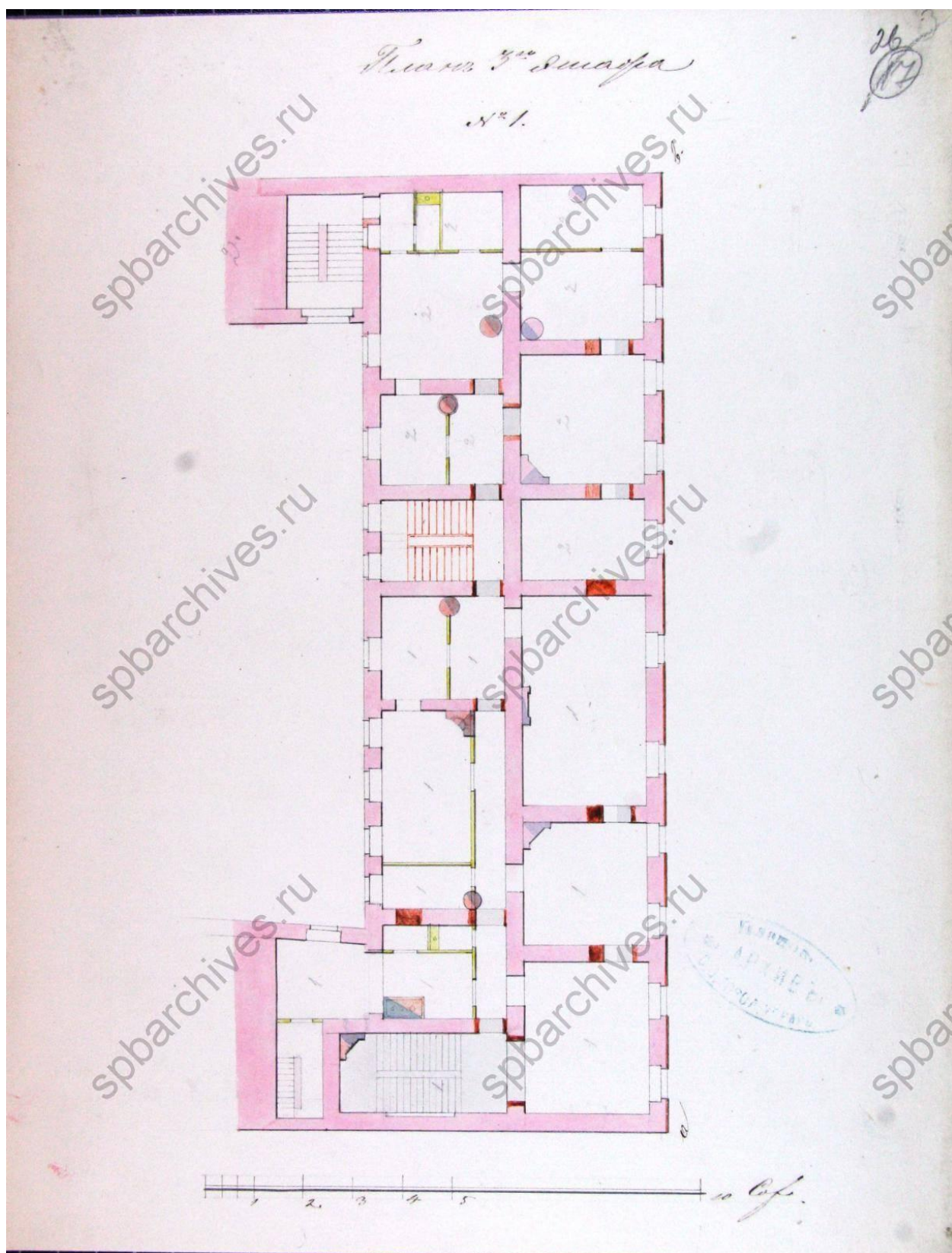
11. План двора. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 201.



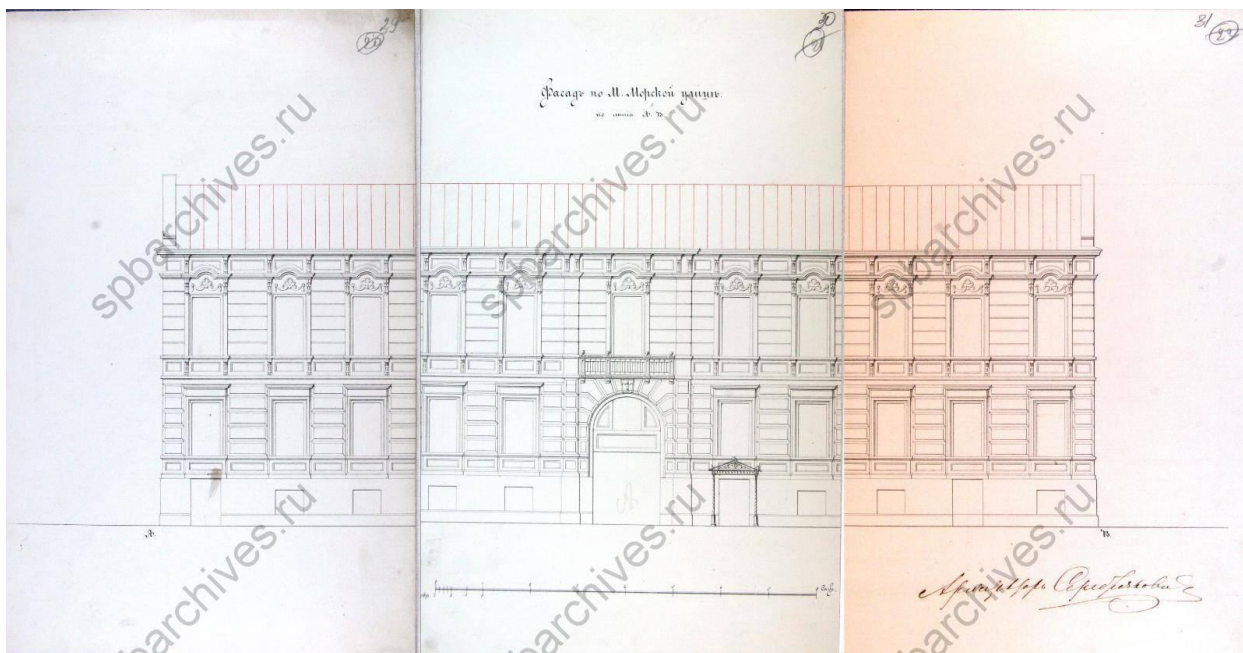
12. План 1-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.



13. План 2-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.



14. План 3-го этажа. 1867 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.



15. Фасад по М.Морской улице. 1872 г. // ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 201.



16. Дом по ул. Гоголя 21. Лицевой фасад. 1949 г // ЦГАКФФД СПб. Оп.1ГР-47.
Ед.хр.70871_0001



17. Дом по ул. Гоголя 21. Лицевой фасад. 1949 г. // ЦГАКФФДСПб. Оп.1ГР-47.
Ед.хр.70872_0001



18. Дом Уварова. 1968 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru –
архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL:
<https://www.citywalls.ru/house1982.html>.



19. 2011 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1982.html>.



20. 2017 г. — Дом Уварова С. С. - Дом Ф. А. Эшенбаха // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house1982.html>.

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Фотофиксация современного состояния

**Фотофиксация современного состояния выявленного объекта
культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21)
от 17.09.2025 г.
Фотофиксация выполнена Глинской Н.Б.**

Аннотация

- Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 2. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 3. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 6. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 7. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 8. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 9. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 10. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 11. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 12. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 13. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 14. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 15. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 16. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 17. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 18. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 19. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
- Фото 20. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

Условные обозначения:

◀ - Место и направление фотофиксации

1 - Номер фотографии

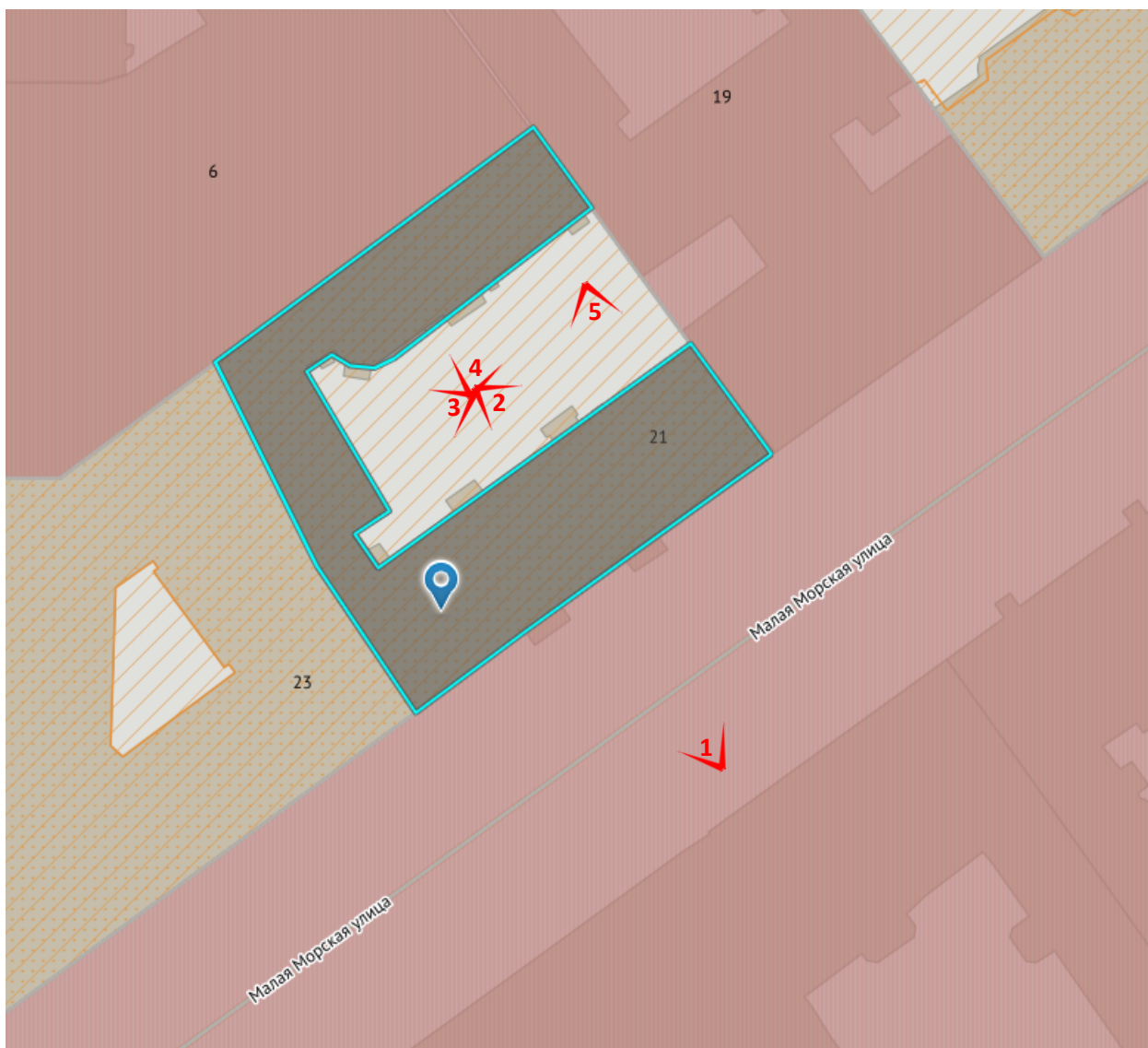


Рисунок 1.Схема фотофиксации на плане здания

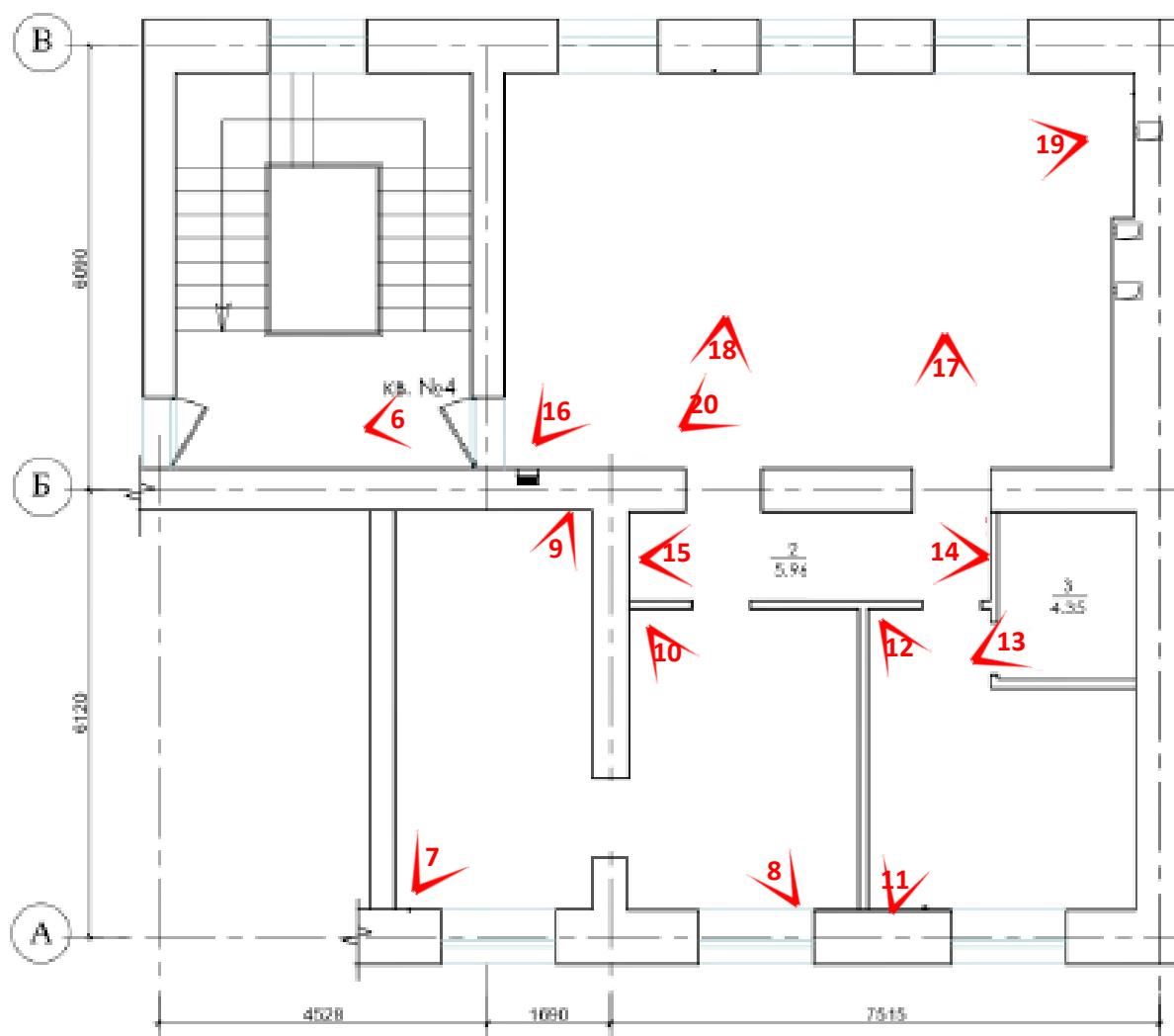


Рисунок 2. Схема фотофиксации на фрагменте плана 2 этажа



Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 2. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 3. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 6. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

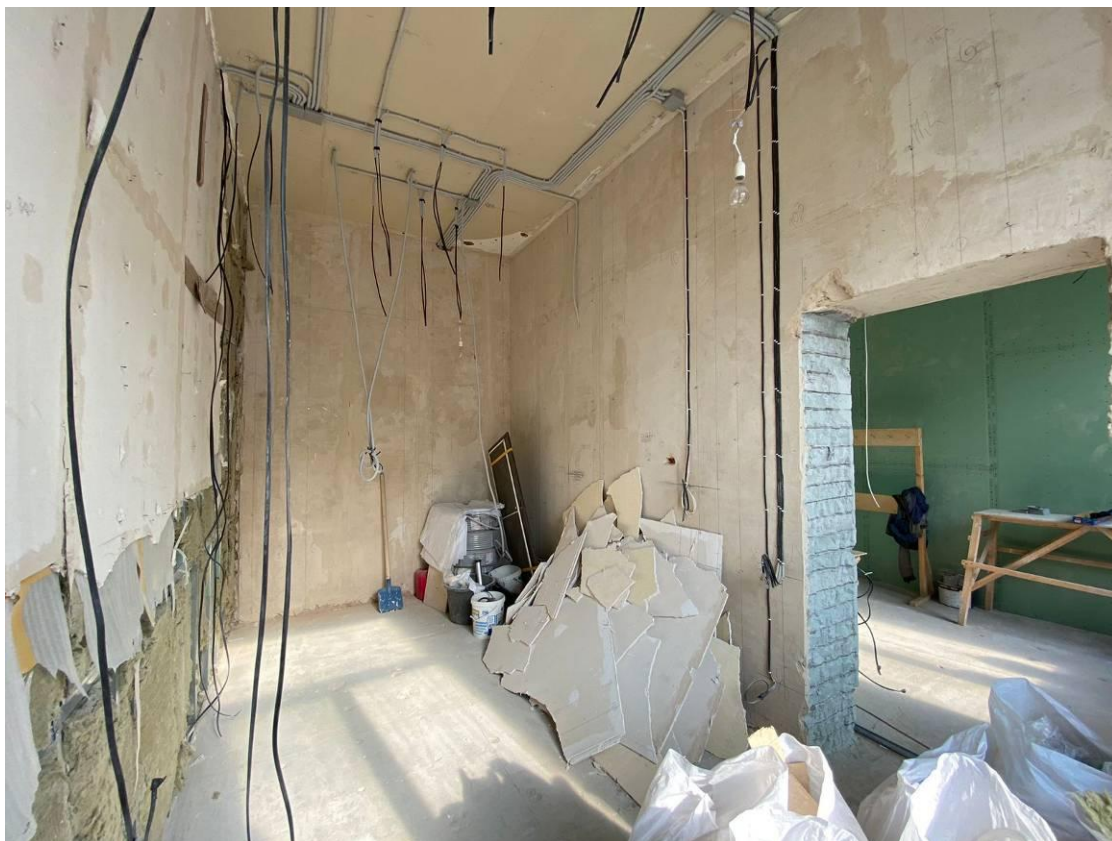


Фото 7. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

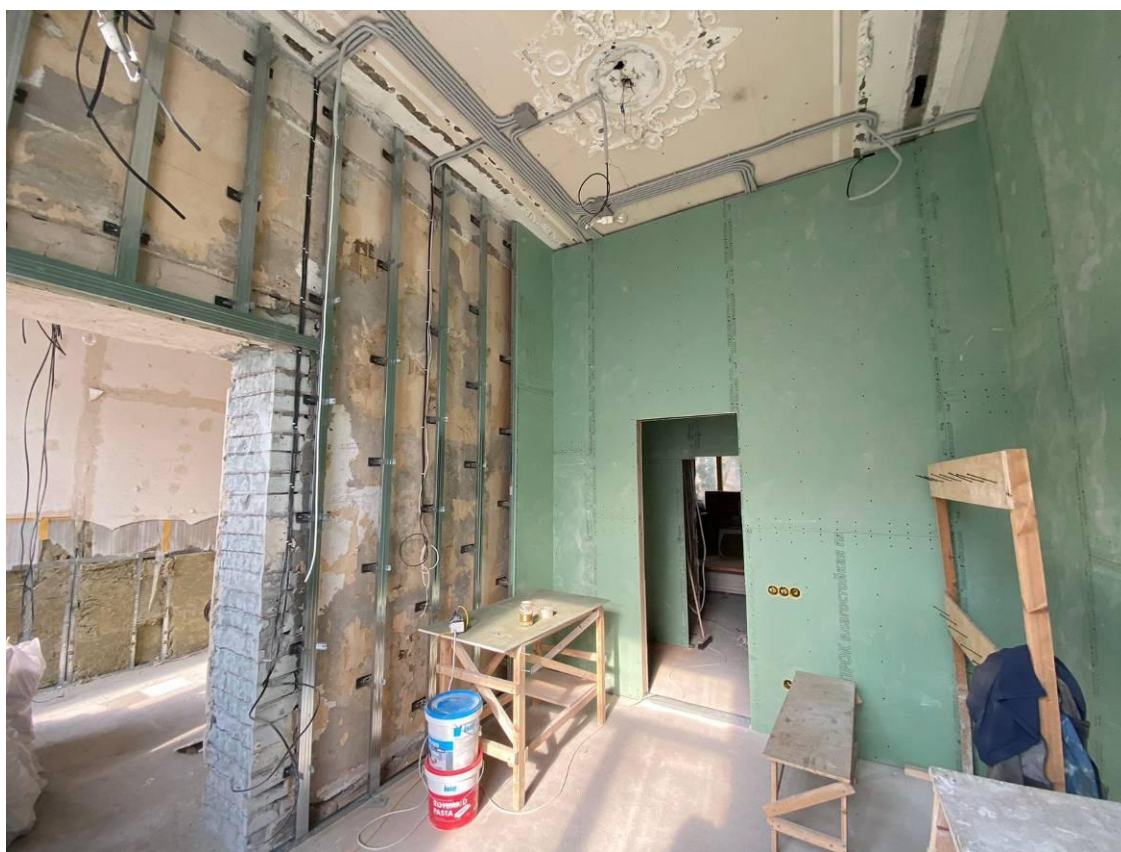


Фото 8. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

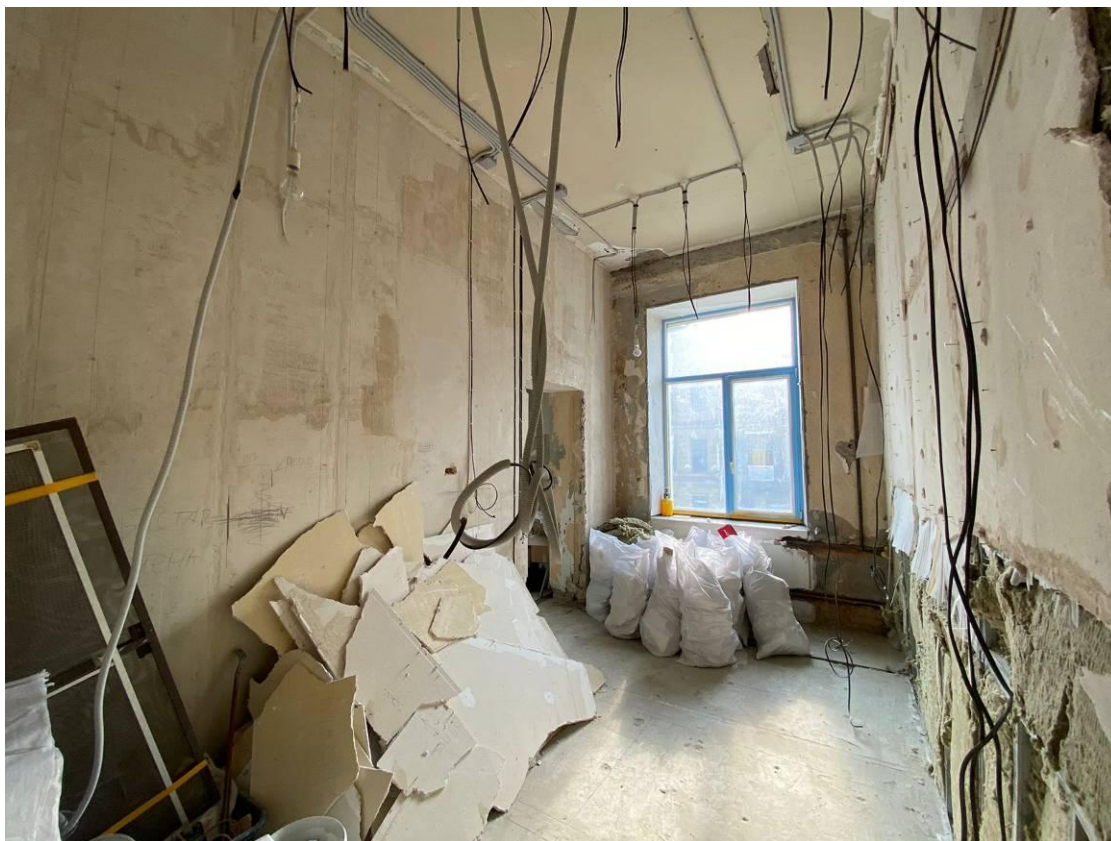


Фото 9. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

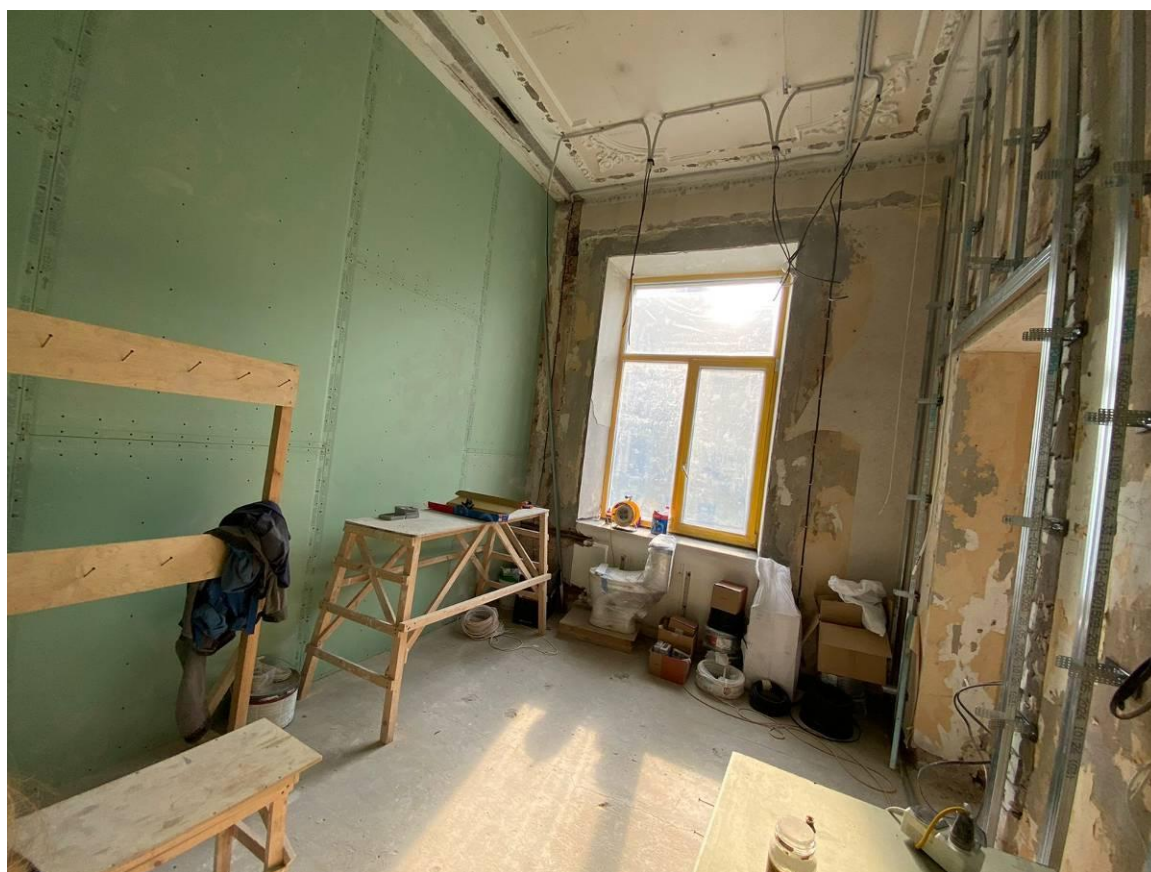


Фото 10. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

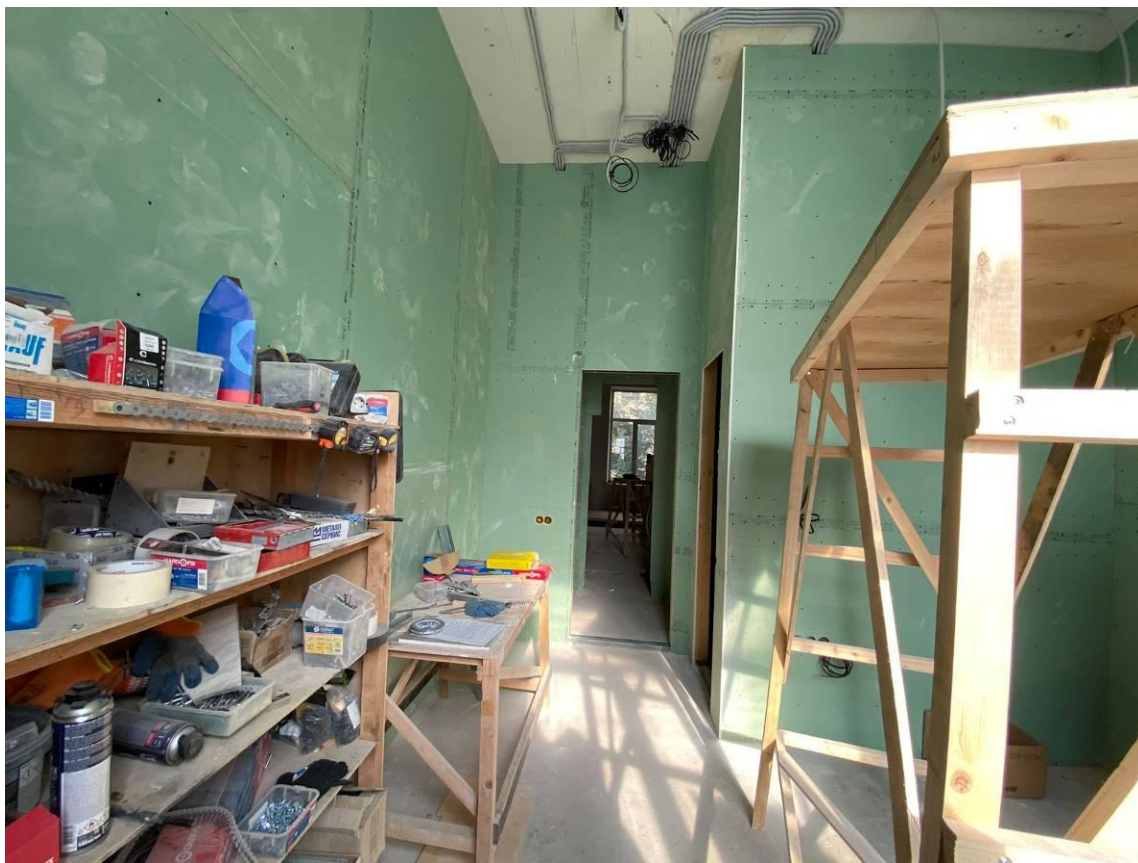


Фото 11. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

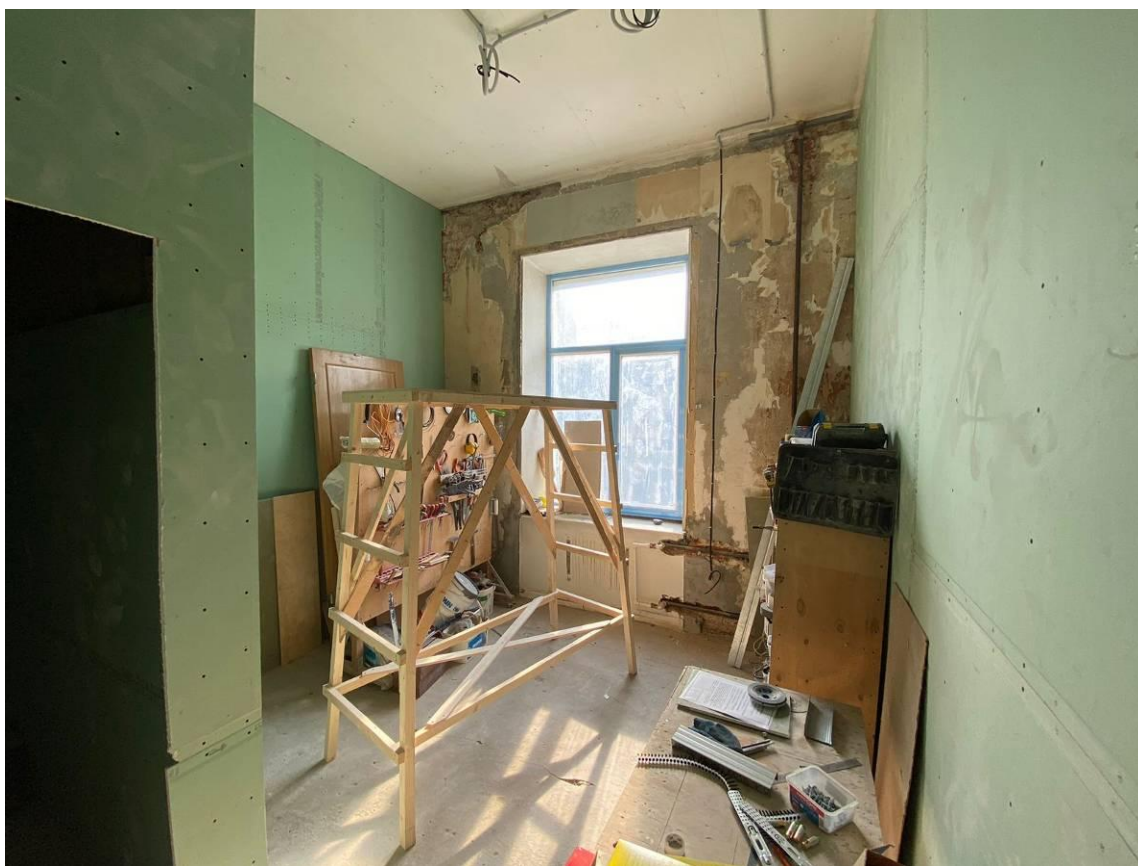


Фото 12. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 13. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 14. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 15. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 16. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

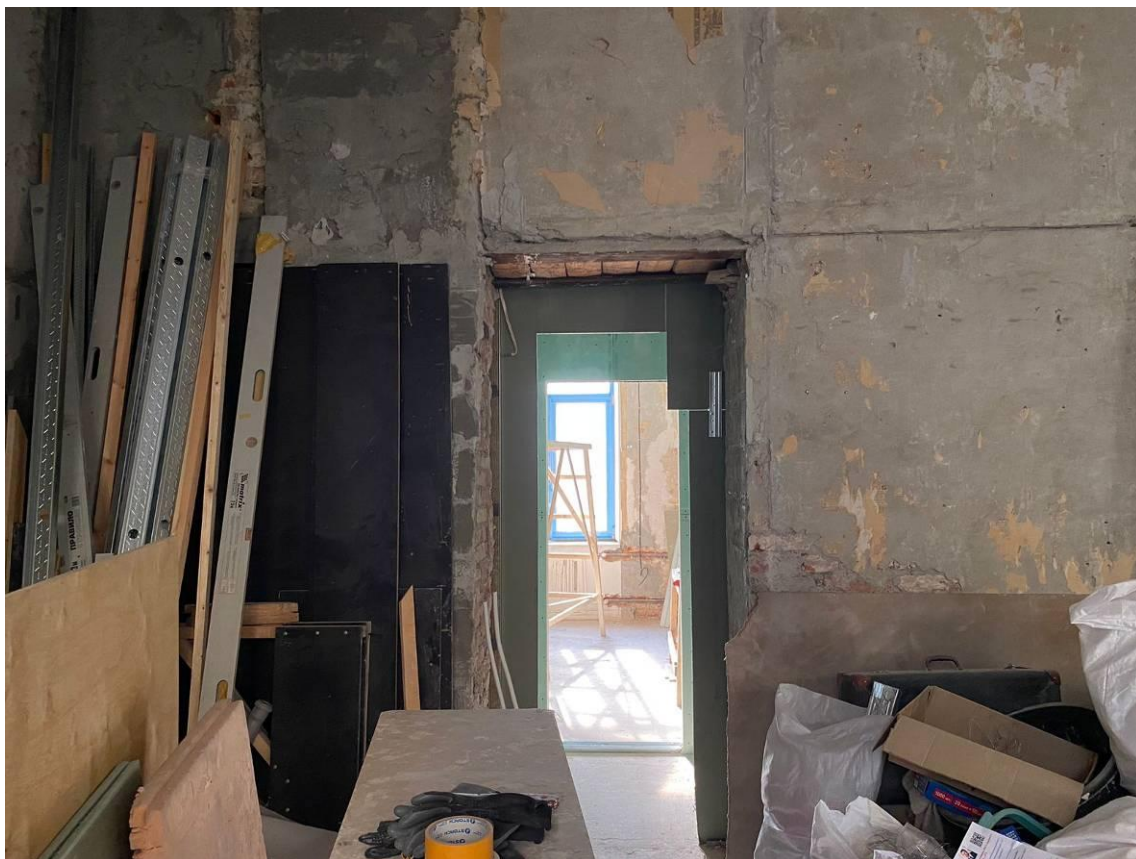


Фото 17. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

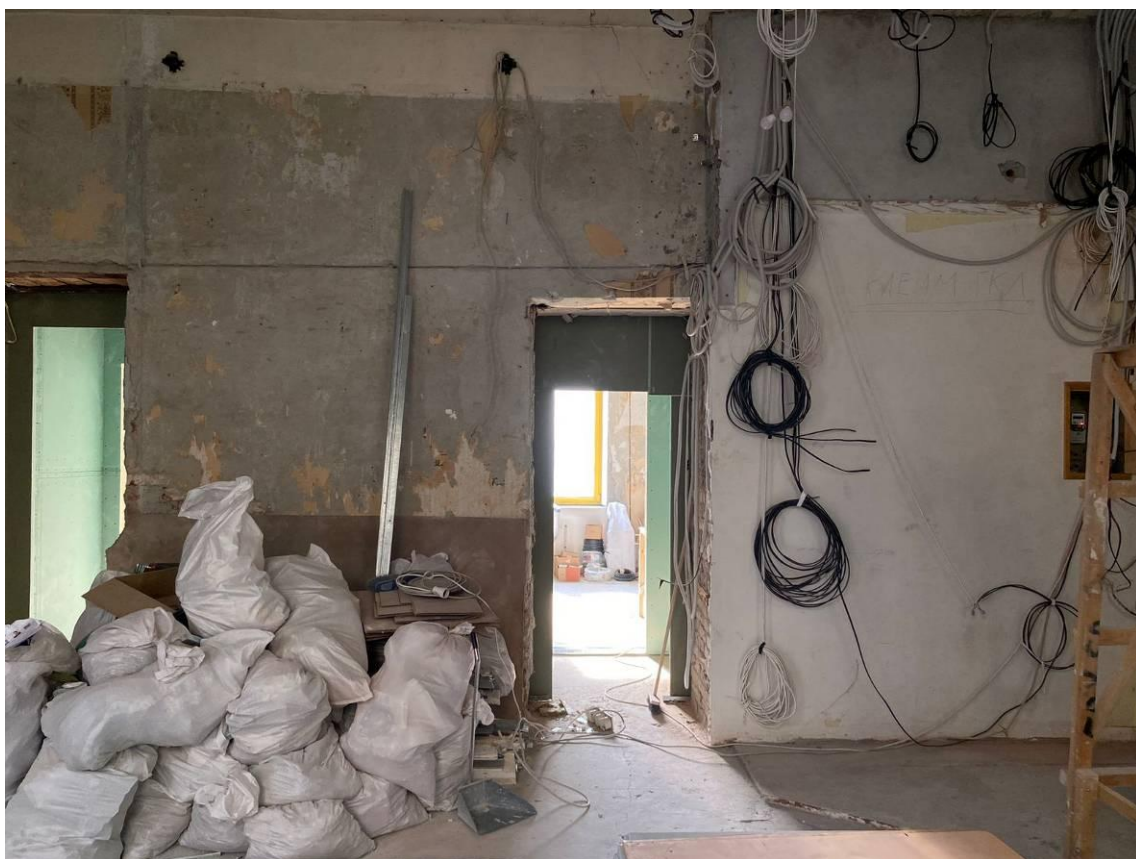


Фото 18. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 19. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»



Фото 20. Интерьер квартиры № 4 выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

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

**Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года № 15

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих
историческую, научную, художественную или иную культурную ценность**

Адмиралтейский административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
225	Дом Ф.А.Эшенбаха	1770-е годы; 1867 (надстроен в 1960-х годах)	автор не установлен арх. Н.В.Трусов	Морская Малая ул., 21	среднее	Рекомендова ть к включению в Список вновь выявленных объектов, представляю щих историческу ю, научную, художествен ную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия



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

окуд

- 3 ОКТ 2014№ 10-639

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Ф.А.Эшенбаха»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А.Эшенбаха», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Морская Малая ул., 21), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

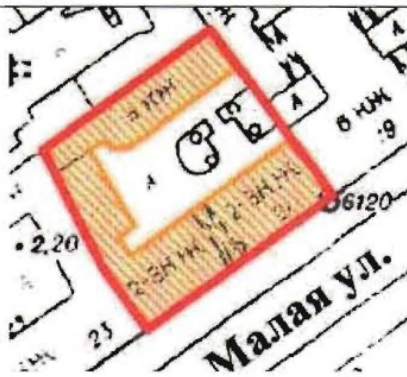

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от - 3 ОКТ 2014 № 10-639

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Ф.А.Эшенбаха»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Малая Морская улица, дом 21, литера А
(Морская Малая ул., 21)

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, габариты и конфигурация прямоугольного в плане 3-этажного на высоком подвале лицевого корпуса и двух 4-5-этажных дворовых корпусов;</p> <p>крыша — конфигурация (двускатная — лицевого корпуса, односкатная — дворовых флигелей), габариты; высотные отметки; исторический колер окраски кровли;</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>местоположение междуэтажных перекрытий;</p>	

«пруссские» своды в помещениях 1-го этажа северного дворового корпуса;






лестница по металлическим косоурам, двухмаршевая вокруг опорного столба – местоположение, габариты, конфигурация, конструкция, материал и профиль ступеней и площадок (известняк);



своды лестничных площадок с выпускными деревянными балками;



			
3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах историзма:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, руст в уровне 1-го этажа с разделкой «под шубу», исторический цвет (по результатам натурных исследований);</p> <p>крайние оси здания и центральная часть в 1-2 оси оформлены рустованными фактурными штукатурными лопатками, расположенные в уровне 2-3-го этажей;</p> <p>профилированные карнизы – местоположение (междуэтажные, подоконные), профили сечений;</p>	 

воротный проезд – местоположение (по 6-й оси), габариты, конфигурация (с полуциркульным завершением), оформление (фланкирован рустованными лопатками, клинчатый руст с замковым камнем);

балкон – местоположение (по центральной оси в уровне 2-го этажа), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция (на литых чугунных кронштейнах);

ограждение балкона – габариты, материал (металл), техника исполнения (художественное литье), рисунок (вертикальные стойки с фризом меандра, с тумбами, в центральной части композиция из трех лавровых венков, пронизанных двумя скрещенными тирсами, перевязанных в месте пересечения лентами);

балконный проем - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный), оформление (лепная композиция в виде стилизованной пальметты и драпировки);



исторические оконные проёмы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);

проемы цокольного этажа – отметки высоты и габариты ширины;



заполнение оконных проемов – исторический рисунок расстекловки, цвет (по результатам натурных исследований);

оформление оконных проемов:

1-ый этаж – профилированные штукатурные наличники, прямые профилированные сандрики на кронштейнах, открытые железом;

под окнами 1-го этажа гладкие штукатурные филенки;



	<p>2-ой этаж – профилированные наличники, под окнами гладкая филенка в профилированной штукатурной рамке, над окном – лепная композиция в виде стилизованной раковины и драпировки, фланкированная стилизованными каннелированными кронштейнами, завершенными листьями аканта;</p> <p>узкие лопатки с каннелюрой, фланкирующие оконный проем;</p>	 
	<p>3-ий этаж – профилированные штукатурные наличники;</p> <p>узкие лопатки с каннелюрой, фланкирующие оконный проем;</p> <p>венчающий штукатурный профилированный карниз на лепных каннелированных кронштейнах;</p>	

дворовые фасады:
 материал и характер отделки цоколя – известняк;
 материал и характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка;
 оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);
 оконные проемы 1-го этажа – габариты ширины и верхняя отметка;
 венчающий профилированный штукатурный карниз.



Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

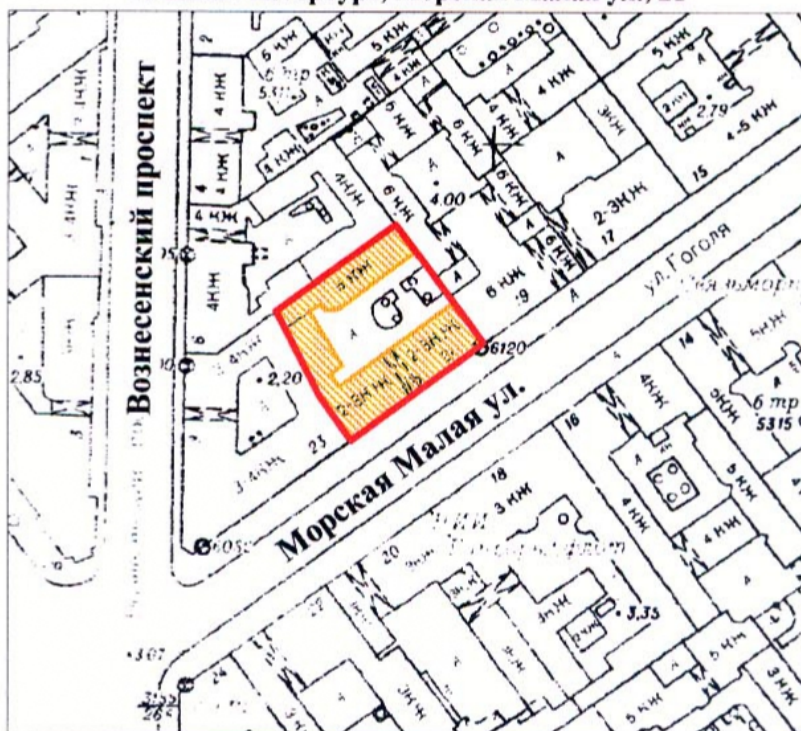
Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия

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





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

г. Санкт-Петербург, Морская Малая ул., 21



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

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



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

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

Развитновой Н.Б.

**Малая Морская ул., д. 21, лит А, кв. 4,
Санкт-Петербург, 190000**

КГИОП СПб
№ 01 21 2664/24 0 1
от 14.10.2024



№ _____

рег. № 01-21-2664/24-0-0 от 26.09.2024

КГИОП подготовлено задание на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (ремонт и приспособление квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки).

Согласно пункту 8 порядка выдачи задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – Задание), 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 08.06.2016 № 1278, Задание выдается заявителю (его уполномоченному представителю) в двух экземплярах на согласование, один экземпляр согласованного задания возвращается заявителем в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия.

Настоящее Задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем, т.е. лицом, владеющим объектом культурного наследия на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или на праве безвозмездного пользования (в отношении государственной или муниципальной собственности).

Вам необходимо подписать полученное Задание у собственника или иного законного владельца (согласовать Задание).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания (подписанного собственником или иным законным владельцем) необходимо направить в КГИОП одним из следующих способов:

а) при подаче заявления о согласовании проектной документации на проведение работ (если по заданию будут проводиться реставрация и (или) приспособление для современного использования);

б) при подаче заявления о выдаче разрешения на проведение работ (если по заданию будут проводиться ремонт и (или) консервация);

в) до подачи вышеуказанных заявлений отдельным письмом для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия согласования задания работы по сохранению проводиться не могут.

**Начальник отдела
Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия**

А.В. Стрелкова

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Адмиралтейского
района Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия

(должность)

Развитнова Н.Б.
действ. яв. себя и как законный
представитель своей несовершеннолетней
дочери Темиркановой А.В.

Развитнова Н.Б.
(подпись) (Ф.И.О.)
"17" 10 2024 г.
М.П.

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

(наименование органа охраны)

А.В. Стрелкова
(подпись) (Ф.И.О.)
"14 ОНТ 2024" 20 г.
М.П.

ЗАДАНИЕ

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

(ремонт и приспособление квартиры № 4 для современного использования в части
перепланировки)

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»
(основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул.	Малая Морская	д.	21	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):

Развитнова Наталья Борисовна, Темирканова Анастасия Владимировна - собственники
на праве долевой собственности на основании выписки из ЕГРН от 25.07.2024
№ КУВИ-001/2024-191409640

(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.	Малая Морская	д.	21	лит.	А	кв.	4
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Коптева Анна Андреевна						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	89522160044						
Адрес электронной почты:	Astrokom-a@list.ru						

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

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

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

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» утвержден КГИОП 23.04.2002
--

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

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» утвержден распоряжением КГИОП от 03.10.2014 № 10-639
--

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

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

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:

1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.

Раздел 4. Рабочая проектная документация:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.

Раздел 5. Отчетная документация:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

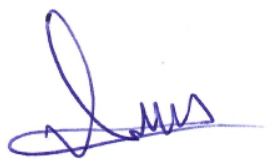
Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления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

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

(должность, наименование организации)



(Подпись)

**Смускина Анастасия
Максимовна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

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



ООО «Геоме3»

188662, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, улица
Шувалова, дом 5, квартира 114

Тел. +7-(951)-686-73-62, эл. почта : Geome3@geome3.ru, сайт:
www.geome3.ru

Г Е О М Е 3

ИНН 4703169248; ОГРН 1194704022479, КПП 470301001

Исх. № документа 133/24 Кадастровый номер: 78:32:0001094:1132

Технический паспорт на квартиру

Адрес : г. Санкт-Петербург, улица Малая Морская, дом 21, литера А, квартира 4

Общие сведения о строении

Год постройки 1825 Год последнего капитального ремонта 1969

Количество этажей

Наземных: 7 (в том числе цокольный, чердак) , подземных: подвал

Кроме того, имеется: -

Материал стен – кирпичные;

Материал перекрытий:

чердачные - сборные железобетонные плиты;
междуэтажные - сборные железобетонные плиты;
надподвальные - сборные железобетонные плиты;

Благоустройство дома

мусоропровод	нет	лифт	нет
--------------	-----	------	-----

Характеристика квартиры:

Квартира расположена на 2 этаже, состоит из 4 комнат(ы),

жилой площадью 73.5 кв.м., общей площадью 98.3 кв.м., высота 3.90 м.

Благоустройство квартиры:

отопление	центральное	электроплита	нет
горячее водоснабжение	централизованное	ванная	есть
водопровод	от городской центральной сети	совмещенный санузел	нет
канализация	сброс в городскую сеть	туалет	есть
газоснабжение	есть		

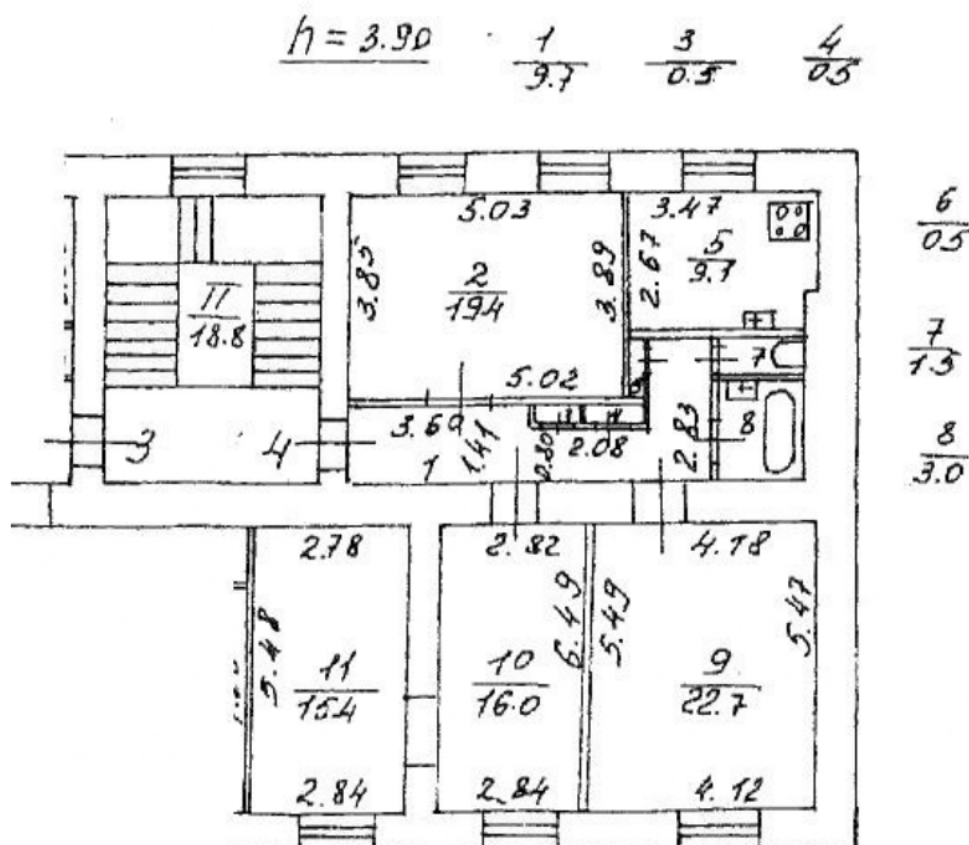
Кадастровая стоимость квартиры на дату внесения стоимости 01.01.2023 года составляет 28856579 (Двадцать восемь миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей 42 копейки. Данные о кадастровой стоимости взяты с Федерального информационного ресурса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.


Экспликация к плану квартиры:

№ п/п	№ по плану	Наименова ние части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м.	В том числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффи циентами	Приме чание
				Жилая	Вспомо гательн ая		
1	2	3	4	5	6	8	9
1	1	коридор	9.7		9.7		
2	2	комната	19.4	19.4			
3	3	кладовая	0.5		0.5		
4	4	кладовая	0.5		0.5		
5	5	кухня	9.1		9.1		
6	6	кладовая	0.5		0.5		
7	7	туалет	1.5		1.5		
8	8	ванная	3.0		3.0		
9	9	комната	22.7	22.7			
10	10	комната	16.0	16.0			
11	11	комната	15.4	15.4			
Итого			98.3	73.5	24.8		

План квартиры
2 этаж

h= 3.90

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 августа 2024 года
(дата обследования)Исполнитель Иващенко С.А. 30 сентября 2024 года
(дата обследования)Директор ООО «ГеомеЗ» Яковлева Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «ГеомеЗ»			Инв. №
Лист 1	План части 1 этажа по адресу: Санкт-Петербург, улица Малая Морская, дом 21, литера А		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
30.09.2024	Исполнил	Иващенко С.А.	
	Проверил	Яковлева Д.В.	

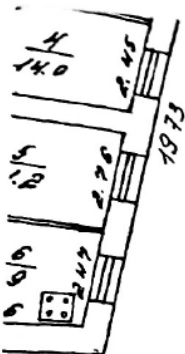
г. Санкт-Петербург.
М. Морская ул. д. 21, литер А

КОПИЯ

72

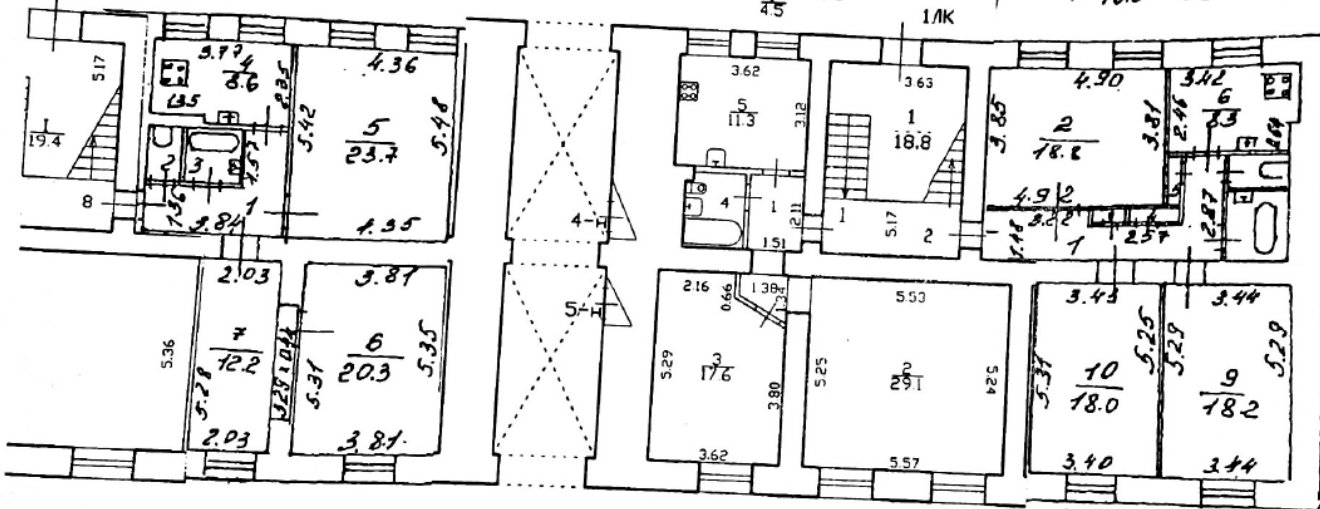
План 1 этажа

Изменение назначения
На жилое/нежилое
№ 14 в 7-Н
« 09 » апреля 2008 г.
Исполнитель: *Борис*



h-2 1/7.1 2/7.5 h=3.82

1/10.0 2/0.5 4/0.5 5/0.2



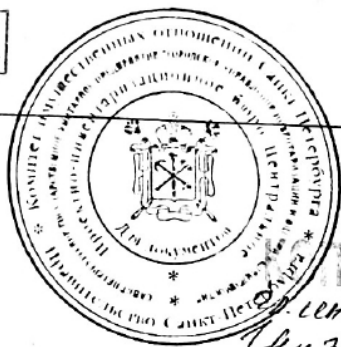
Аз.
Н-1
7/1.5
8/2.9

h = 3.85

7)
ТАЦИО
1.20.11г.
2011 г.

кв. 2
По состоянию на 2008

кв. 1
По состоянию на 2013 г.

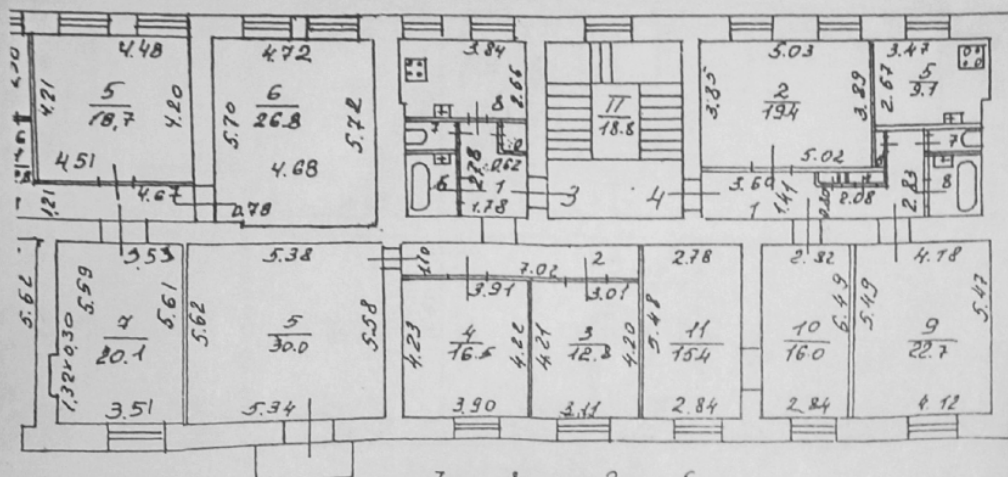


ИЗДАТЕЛЬСТВО
05.04.2021
Терехина ЕЕ1

КОПИЯ

2. Сооский-Пиннефидурз, $n = 3.00$ $\frac{R}{1.8}$ $\frac{3}{2.8}$
М. Морская ул., 3-21, литера А

Трасс 2 знака

$$h = 3.88$$
$$\frac{1}{4.2} \quad \frac{2}{7.7}$$
$$h = 3.90$$
$$\frac{1}{9.2} \quad \frac{3}{0.5} \quad \frac{4}{0.3}$$

$$\frac{6}{0.5}$$
$$\frac{7}{1.5}$$
$$\frac{8}{3.0}$$

KB-4

По состоянию на 1975 г.

kb. 3

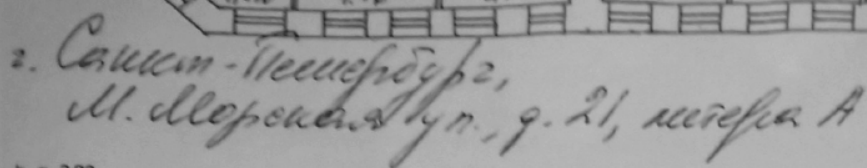
По состоянию на 1975

$$\frac{7}{1.5} \quad \frac{8}{10.0} \quad \frac{2}{0.6} \quad \frac{6}{3.0}$$


ПЛАТОНОВ ПИЯ ВЕРНА

Федеральное
РФ. 04.2021

Терехин Е.Е.

[illegible]
$$\frac{7}{1.5}$$
$$\frac{8}{3.0}$$
$$h = 3.22$$

No. 6

По состоянию на 1969 г.

16.5

По состоянию на 2005 г.


Такие изменения

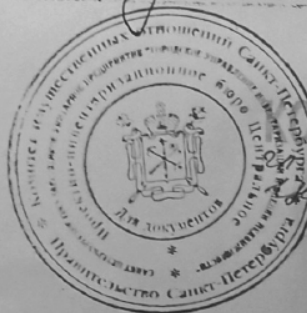
№ пом. (человек) 11 / 1.6

Основная характеристика: самовольная перепланировка

Границы объекта ~~изменены~~ / не изменены

« 24 » 04 2012 г.

Исполнитель:  (должность, ФИО, подпись)



ПТИЯ ВЕРНА

интервью № 45
интервью
05.04.2021

Кривина 881

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

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**

«18» октября 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся представители проектной организации ООО «Архиметрика», действующие на основании Лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 04635 от 03.10.2017 г., составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»

(историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт -Петербург

(город)

ул. *Малая Морская* д. *21* стр./лит. *А* офис *-*

1. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание – памятник архитектуры, выявленный объект культурного наследия на основании приказа КГИОП №15 от 20.02.2001г.

План границ территории утверждён заместителем председателя КГИОП 23.04.2002 года.

Предмет охраны утверждён распоряжением КГИОП №10-639 от 03.10.2014 года.

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф. А. Эшенбаха» был построен в 1867 году архитектором Трусковым Н.В. в стиле эклектика на месте здания 1770х гг. постройки (по данным Технического паспорта ООО «ГеомеЗ» здание было построено в 1825г.). В 1969 г был произведен капитальный ремонт здания, в ходе которого был надстроен 4-й этаж).

Здание кирпичное, семиэтажное (в том числе цокольный этаж и мансарда), с подвалом, лицевой фасад со стороны улицы Малой Морской 4-этажный, включая цокольный этаж. В плане дом П-образной формы.

Фасады здания выполнены в стиле эклектика.

Лицевой фасад.

Фасад выполнен на 11 световых осей, по центральной оси выполнен воротный проезд на высоту цокольного и первого этажей, на втором этаже над воротным проездом расположен единственный балкон с металлическим трехчастным ограждением, по центру которого расположены 3 венка. По краям фасада и слева и справа от воротного проезда расположены рустованные пилястры на всю высоту фасада. По вертикали фасад разделен междуэтажными карнизами различного профиля. Венчающий карниз декорирован высокими кронштейнами. Оконные проемы первого и второго этажей обрамлены профилированными наличниками и венчающими сандриками разного рисунка. Между первым и вторым этажом, на высоту балконного ограждения сделан

декоративный пояс с подоконными фризами.

Дворовые фасады

Цоколь облицован путиловской плитой, фасад гладко оштукатурен.

Оконные заполнения исторического рисунка сохранились только на лестничных клетках. В квартирах оконные заполнения современные металлопластиковые.

Общее состояние выявленного объекта культурного наследия – работоспособное.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние:

работоспособное

б) фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Фундаменты бутовые, ленточные на известково-песчаном растворе. При визуальном осмотре деформаций не наблюдается.

в) цоколи и отмостки около них:

Отделка цоколя выполнена из путиловской плиты;
-отмостка: асфальтобетонная.

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

Стены - конструктивная схема – бескаркасная с несущими наружными и внутренними продольными стенами. Кирпичные стены из красного глиняного кирпича, кладка на известковом растворе, с перевязкой швов.
При визуальном осмотре деформаций не наблюдается.

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

Крыша двускатная, с деревянной стропильной системой, покрытие из стальных оцинкованных листов по деревянной обрешетке. Водосток наружный.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие:

ж) наружные водоотводные конструкции:

Металлические. Наблюдаются повреждения, утраты.

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

Фасады здания оштукатурены и окрашены. По краям фасада и слева и справа от воротного проезда расположены рустованные пилястры на всю высоту фасада. По вертикали фасад разделен междуэтажными карнизами различного профиля. Венчающий карниз декорирован высокими кронштейнами. Оконные проемы первого и второго этажей обрамлены профилированными наличниками и венчающими сандриками разного рисунка. Между первым и вторым этажом, на высоту балконного ограждения сделан декоративный пояс с подоконными фризами.
При визуальном осмотре наблюдаются трещины, намокания.

к) металлические элементы, металлодекор, козырьки.

Козырьки над входными дверями и прямыми дворового фасада. Металлические кованые ворота с двумя створками. При визуальном осмотре наблюдаются: коррозия, утраты элементов, поздние ремонтные работы с применением сварки.

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

а) общее состояние:

*Пол в вестибюле и на площадках лестницы выложен керамической плиткой.
Наблюдаются: сколы, трещины,
Ограждение маршей металлическое, окрашено.
Поручень профилированный деревянный, окрашен.
Состояние внутренних элементов работоспособное.*

б) перекрытия (сводчатые, плоские):

Подвальные, междуэтажные и чердачные – сборные железобетонные плиты.

в) полы:

*Покрывание пола в помещении лестницы и вестибюля выложено керамической плиткой..
Наблюдаются: сколы, трещины.
В помещениях квартир деревянные, дощатые, паркетные, керамическая плитка. Не обследовались, не входят в объем проектирования.*

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

Кирпичные стены из красного глиняного кирпича, кладка на известковом растворе, с перевязкой швов.

д) столбы, колонны:

е) дверные и оконные проемы и их заполнение:

*Оконные проемы прямоугольной формы. Оконные заполнения металлопластиковые.
Дверные заполнения металлические.*

ж) лестницы и крыльца:

Сборные железобетонные марши.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

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

Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.08.2025, поступившего на рассмотрение 20.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5
20.08.2025г. № КУВИ-001/2025-826007814				
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1132				
Номер кадастрового квартала: 78:32:0001094				
Дата присвоения кадастрового номера: 14.09.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 78:32:1094:9:20:2021; Условный номер 914974				
Местоположение: Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д. 21, литера. А, кв. 4				
Площадь, м2: 98.3				
Назначение: Жилое				
Наименование: Квартира				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2				
Вид жилого помещения: Квартира				
Кадастровая стоимость, руб.: 28856579.42				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:32:0001094:1018				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки: данные отсутствуют				
Получатель выписки: Развитнова Наталья Борисовна				



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B060B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 07.05.2025 по 20.04.2026

полное наименование должности


инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.08.2025г. № КУВИ-001/2025-826007814			
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1132			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Развитнова Наталья Борисовна, 03.05.1973, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 025-164-385 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 18 №037713, выдан 30.05.2018, ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области г. Санкт-Петербург, п. Лисий Нос, дор. Полянская, д. 41, литера. а
	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	Общая долевая собственность, 1/3 78:32:0001094:1132-78/011/2022-6 19.09.2022 12:10:51
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи доли квартиры, выдан 16.09.2022 Документ нотариально удостоверен: 16.09.2022 Максимовой Аллой Сергеевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург 78/159-н/78-2022-4-143
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Развитнова Наталья Борисовна, 03.05.1973, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 025-164-385 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 18 №037713, выдан 30.05.2018, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 372682@mail.ru, 197755, Санкт-Петербург г. г. Санкт-Петербург, п. Лисий Нос, дор. Полянская, д. 41, литера А
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 2/9 78:32:0001094:1132-36/069/2020-4 25.09.2020 16:02:51

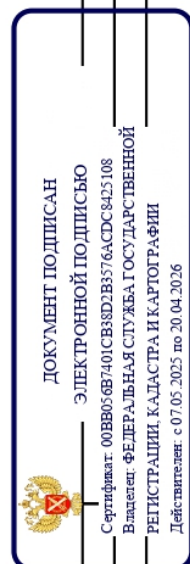


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB3BD2B376ACD59425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.05.2025 по 20.04.2026


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.08.2025г. № КУВИ-001/2025-826007814					
Кадастровый номер:		78:32:0001094:1132			
3	Документы-основания	3.2	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 78/66-н/78-2020-2-1033, выдан 09.09.2020, Герасименко Петром Васильевичем, нотариусом Санкт-Петербурга		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Темирканова Анастасия Владимировна 20.11.2017		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 4/9 4/9 78:32:0001094:1132-34/211/2020-3 24.09.2020 12:55:52		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.08.2025г. № КУВИ-001/2025-826007814			
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1132			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB8D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 07.05.2025 по 20.04.2026


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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.08.2025г. № КУВИ-001/2025-826007814			
Кадастровый номер: 78:32:0001094:1132			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.05.2025 по 20.04.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 04635 от 3 октября 2017 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «Архиметрика»

ООО «Архиметрика»

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

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН) **1167847375827**

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН) **7805683352**

005972

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

198215, г. Санкт-Петербург, просп. Дачный, 38-3-3

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок

бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения
лицензирующего органа – приказа:

№1662 от 3 октября 2017 г.

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

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

М.П.



(подпись уполномоченного лица)

О.В.Рыжков

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 04635** от **3 октября 2017 г.**

виды выполняемых работ:

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

разработка проектной документации по инженерному укреплению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

(подпись уполномоченного лица)

О.В.Рыжков

(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.



005972

Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2025/09/17-1-ГНБ

Санкт-Петербург

17 сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архиметрика» (ООО «Архиметрика»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Иванова Виталия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Глинская Наталия Борисовна,

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: П-625/2024, разработанной ООО «Архиметрика») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» по адресу: **Санкт-Петербург, Малая Морская ул., д. 21, лит. А, кв. 4** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг

друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон


Заказчик:

ООО «Архиметрика»

Исполнитель:

**Гражданин Российской Федерации
Глинская Наталья Борисовна**

Генеральный директор


_____/В.Е. Иванов/
М.П.



Гражданин Российской Федерации


_____/Н.Б. Глинская/

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2025/09/17-1-ПМФ

Санкт-Петербург

17 сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архиметрика» (ООО «Архиметрика»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Иванова Виталия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Прокофьев Михаил Федорович, дата рождения:

_____, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: П-625/2024, разработанной ООО «Архиметрика») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» по адресу: **Санкт-Петербург, Малая Морская ул., д. 21, лит. А, кв. 4** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг

друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

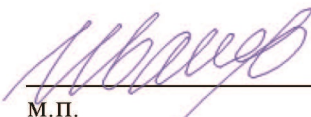
ООО «Архиметрика»

Исполнитель:

**Гражданин Российской Федерации
Прокофьев Михаил Федорович**

Генеральный директор

Гражданин Российской Федерации

 **/В.Е. Иванов/**
М.П.

 **/М.Ф. Прокофьев/**



ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2025/09/17-1-КВА

Санкт-Петербург

17 сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архиметрика» (ООО «Архиметрика»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Иванова Виталия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Калинин Валерий Александрович (ИНН 470602203370, ОГРНИП 318784700179381), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: П-625/2024, разработанной ООО «Архиметрика») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» по адресу: **Санкт-Петербург, Малая Морская ул., д. 21, лит. А, кв. 4** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть осведомленным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

ООО «Архиметрика»

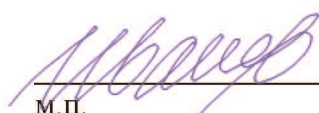
Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель

Калинин Валерий Александрович

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель

 /В.Е. Иванов/
М.П.

 /В.А. Калинин/



Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«17» сентября 2025 г.

Присутствовали:

Прокофьев Михаил Федорович, место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Глинская Наталия Борисовна, место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Калинин Валерий Александрович, место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; индивидуальный предприниматель; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 22 года; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина В.А - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Глинскую Н.Б

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Глинскую Н.Б. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Калинин В.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Глинская Н.Б. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 17.09.2025 по 09.12.2025:

- 17.09.2025 - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;
- 18.09.2025 – 23.11.2025 - 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.
- 24.11.2025 – 08.12.2025- оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 09.12.2025 – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

Глинскую Н.Б. – об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия задания КГИОП от 14.10.2024 г. № 01-21-2664/24-0-1;
2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-826007814;
3. Копия распоряжения КГИОП от 03.10.2014 г. №10-639 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха»;
4. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха» от 23.04.2002 г.;
5. Копия технического паспорта на квартиру №133/24 по состоянию на 15.08.2024 г.;
6. Копии поэтажных планов от 30.09.2024 г., а также по состоянию на 1969, 1975, 2005, 2008, 2013 гг.;
7. Копия лицензии № МКРФ 04635 от 03.10.2017 г.;
8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 18.10.2024 г.;
9. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



17.09.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной
комиссии
Глинская Н.Б.



17.09.2025 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



17.09.2025 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«09» декабря 2025 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.А. Эшенбаха», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 21, литера А (Малая Морская ул., 21): «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанной ООО «Архиметрика» в 2025 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Прокофьева М.Ф

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления квартиры № 4 для современного использования в части перепланировки.» (шифр: П-625/2024), разработанная ООО «Архиметрика» в 2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



09.12.2025 г.

Ответственный секретарь экспертной
комиссии
Глинская Н.Б.



09.12.2025 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



09.12.2025 г.

Содержание

№ п.п.	Наименование	№ стр.
1	Титульный лист	1
2	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы;	2
3	Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	20
4	Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;	33
5	Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;	47
6	Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	49
7	Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	57
8	Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	59
9	Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	67
10	Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;	75
11	Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН;	80
12	Приложение № 10. Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;	86
13	Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;	90
14	Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии;	100
15	Содержание	106