

**АКТ**

**по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия**

г. Санкт-Петербург

06.03.2026 г.

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «19» февраля 2026 года по «06» марта 2026 года на основании договоров с Заказчиком от 19.02.2026г. № 36/2024-ПИР-К-ПП-1Э, 36/2024-ПИР-К-ПП-2Э, 36/2024-ПИР-К-ПП-3Э (Приложение № 8).

**2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы.**

Юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Федеральный проектный институт» (ООО «ФПИ») (ИНН: 7802866372, КПП: 781101001, ОГРН: 1147847258943, юридический адрес: 192019, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПРОФЕССОРА КАЧАЛОВА, Д. 7, ЛИТЕР А, ОФИС 317).

**4. Сведения об экспертах.****• Председатель экспертной комиссии:**

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

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

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

• **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

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

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

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко- культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

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

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

• **Член экспертной комиссии:**

**Михайловская Галина Викторовна**, образование высшее: Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Ленинград. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г. Член Союза Архитекторов РФ, Член палаты Архитекторов по СЗФО, специальность – архитектор, стаж работы – 47 лет. Место работы и должность: эксперт ООО «НЭО».

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 08.10.2025 № 1797 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

- разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;

- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

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

- Эксперты не имеют родственные связи заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- Эксперты не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- Эксперты не имеют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;
- Эксперты не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

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

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

Председатель экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Каткова Е.В.
_____		
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Орлов А.В.
_____		
Член экспертной комиссии	Подписано электронной подписью	Михайловская Г.В.
_____		

## 6. Цели и объекты экспертизы.

**6.1. Цель экспертизы:** Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**6.2. Объект экспертизы:** Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, в составе:

№ Тома	Наименование	Шифр
1	Раздел 1. Предварительные работы	36/2024-ПИР-К-ПП-ПР
	Часть 1. Исходно-разрешительная документация	
	Часть 2. Фотофиксация до начала работ	
2	Раздел 2. Комплексные научные исследования	36/2024-ПИР-К-ПП-КНИ
3	Раздел 3. Проект приспособления	36/2024-ПИР-К-ПП-П
	Часть 1. Пояснительная записка	
	Часть 2. Графическая часть Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения.	

	Проект организации строительства. Проект благоустройства	
	Часть 3 Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия. Пояснительная записка. Графическая часть	

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

### **7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:**

- Проектная документация: «на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП;
- копия распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 1);
- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.12.2025 № 01-21-3102/25-0-1, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) (Приложение № 2);
- копия распоряжения КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» (Приложение № 3);
- копия плана границ территории объекта, утвержденного 28.02.2014г. (Приложение № 4);
- копия акта технического состояния, утвержденного КГИОП 29.05.2020г. (Приложение № 7);
- копия письма КГИОП от 21.01.2026 № 01-43-32874/25-0-1 (Приложение № 7);
- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2019 № 601-р «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 7).

### **7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:**

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

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

Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» утвержден распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». План границ территории объекта утвержден КГИОП 28.02.2014г.

С момента утверждения названных документов иные распоряжения государственным органом охраны объектов культурного наследия не издавались, что подтверждается сведениями, отраженными в задании КГИОП от 18.12.2025 № 01-21-3102/25-0-1.

Кроме того, согласно сведениям, представленным в открытом доступе в сети «Интернет» на сайте Государственной информационной системы Санкт-Петербурга, режим доступа: [<https://rgis.spb.ru/>], территория в границах проектирования располагается в пределах единого кадастрового квартала. При этом на данной территории отсутствует выделенный земельный участок, поставленный на кадастровый учёт, в связи с чем выписка из Единого государственного реестра недвижимости в материалах настоящей экспертизы отсутствует.

Данные обстоятельства не оказывает влияние на процесс проведения и результаты экспертизы, иные обстоятельства отсутствуют.

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

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

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

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заказчиком на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- изучение и анализ фотографических изображений объекта;
- архивно-библиографические исследования в объёме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории рассматриваемого объекта. В рамках архивно-библиографических исследований была

проведена архивная работа, изучены материалы, представленные в открытом доступе в сети «Интернет», в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту государственной историко-культурной экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

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

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

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

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

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

### **10.1. Учетные сведения.**

Рассматриваемый объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, обладает статусом объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на основании распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Перечень предметов охраны утвержден распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Адрес объекта согласно названному документу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» утвержден КГИОП 28.02.2014г. (адрес объекта: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40). В отношении объекта также утверждена защитная зона распоряжением

КГИОП от 21.10.2019 № 601-р «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия не утверждено.

Акт технического состояния объекта культурного наследия утвержден 29.05.2020г. начальником Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнической сооружений КГИОП. Иные акты технического состояния отсутствуют.

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

Кондратьевский жилмассив сформирован в конце 1920-х — начале 1930-х годов как один из ранних примеров комплексной жилой застройки периода конструктивизма в Ленинграде. Необходимость создания подобных жилых комплексов была связана с развитием массового жилищного строительства в СССР в 1920-е годы и поиском новых принципов организации городской среды, ориентированных на обеспечение рабочих жильём и объектами социально-бытовой инфраструктуры.

В 1927–1928 гг. Ленинградским комитетом содействия рабочему жилищному строительству был проведён конкурс на разработку типов стандартных квартирных ячеек и принципов застройки жилых кварталов. По результатам конкурсных разработок был сформирован проект застройки участка в Выборгском районе, ограниченного Кондратьевским и Полюстровским проспектами, Варваринской (ныне ул. Жукова) улицей и Чичуринским переулком.

Строительство Кондратьевского жилмассива осуществлялось в 1929–1931 гг. по проекту архитекторов Г.А. Симонова и И.Г. Капцюга, разработанному в Проектном бюро Стройкома. Планировочная организация квартала и система благоустройства территории выполнены архитекторами Т.Д. Каценеленбоген и Л.М. Тверским. Комплекс был предназначен для проживания рабочих Выборгской стороны и включал жилые корпуса, здания общественного назначения и благоустроенную внутриквартальную территорию.

В 1933–1936 гг. по проекту архитекторов Г.А. Симонова и Л.М. Тверского на углу Кондратьевского и Полюстровского проспектов между корпусами жилмассива было построено здание Калининского универмага, ставшее частью инфраструктуры комплекса и обеспечивавшее торговое обслуживание района.

В последующие десятилетия здание универмага и другие объекты комплекса неоднократно приспособлялись под новые функции. В частности, решением Калининского районного

исполнительного комитета в 1964 году второй этаж здания был передан универмагу, а капитальный ремонт с перепланировкой помещений выполнен в 1975 году.

Этот жилмассив был построен одним из первых в Ленинграде для рабочих Выборгской стороны. Первый жилквартал, положивший начало социалистической реконструкции района. Согласно идеологии того времени, в квартирах нет ванных комнат (люди должны были мыться в банях), а площадь кухонь небольшая (пролетариат должен был питаться в столовых).

В 1970-х годах дома признали требующими ремонта, затем их признали аварийными.

В состав ансамбля входят жилые корпуса, здания общественного назначения, включая здание бывшего Калининского универмага, а также территория с элементами благоустройства, сформированная в соответствии с первоначальной градостроительной концепцией комплекса.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние.**

Ансамбль «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, д. 40, представляет собой комплекс жилой и общественной застройки конца 1920-х – 1930-х годов, сформированный как единая градостроительная композиция периода конструктивизма.

Композиционная структура ансамбля основана на системе взаимно перпендикулярных осей застройки квартала с раскрытием внутриквартального пространства по диагоналям, что формирует характерную для архитектуры данного периода пространственную организацию жилой среды. Застройка представлена группой жилых корпусов различной этажности, объединённых общей планировочной системой и исторически сформированной внутривортовой территорией.

В состав ансамбля входят жилые здания, здание бывшей котельной, здание Калининского универмага, а также территория с элементами благоустройства, сформированная в соответствии с проектом архитектора Л.М. Тверского.

Территория ансамбля характеризуется исторически сложившейся системой внутривортовых пространств и благоустройства, обеспечивающей взаимосвязь жилых корпусов и формирующей единое архитектурно-планировочное решение комплекса.

Градостроительная и историко-культурная ценность ансамбля определяется сохранением его планировочной структуры, исторического расположения корпусов, объемно-пространственного решения застройки и сформированной системы внутриквартальных пространств, отражающих принципы организации жилых комплексов периода конструктивизма.

Рассматриваемая территория благоустроена, имеет упорядоченную планировку, очищена от мусора; элементы покрытия и озеленения визуально читаются. Территория используется по назначению и не имеет признаков захламления или стихийного размещения посторонних предметов. В связи с тем, что ознакомление с объектом выполнено в зимний период, состояние зеленых насаждений в части их сезонного развития и степени ухода объективно не подлежит оценке. При этом признаков аварийных или стихийно разросшихся насаждений в границах рассматриваемой

территории не выявлено. В целом территория производит впечатление эксплуатируемой и поддерживаемой в надлежащем состоянии.

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

#### **Библиографические источники.**

1. Архитектурная графика эпохи конструктивизма в собрании Государственного музея истории Санкт-Петербурга. Каталог. СПб. 2008.
2. Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930 г.
3. Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. СПб.: Лениздат, 2000.
4. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (учетных зданий). Справочник. СПб., «Альфа-Софт», 2001.
5. Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского модерна. Путеводитель. СПб.: «Издательский дом «Коло», 2008.
6. Курбатов Ю.И. Петроград -Ленинград-Санкт-Петербург: Архитектурно-градостроительные уроки. СПб.: Искусство- СПб, 2008.
7. Тверской Л.М. Планировка жилых микрорайонов. //ЛИСИ. Пятая научно-техническая конференция, посвященная 100-летию юбилею института. Л. 1946.

#### **Электронные ресурсы**

19. Citywalls — архитектура Санкт-Петербурга: <https://www.citywalls.ru/>
20. PastVu — исторические фотографии: <https://pastvu.com/>
21. «Это место» - старые и современные карты всех регионов: <http://www.etomesto.ru>.
22. Государственный каталог Музейного фонда РФ: <https://goskatalog.ru/portal/#/>

#### **Архивные материалы**

22. Архив КГИОП. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Калининского универмага», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.40, лит. А (ремонт, реставрация и приспособление объекта для современного использования), разработанной ООО «ЕвроДом» в 2021 г. (шифр ЕД-21.006).
23. ЦГАКФФД СПб. Бр 8221. Фасад универмага на Кондратьевском проспекте. (1934г.)
24. ЦГАКФФД СПб. Бр 46923. Дворовая территория.
25. ЦГАКФФД СПб. Гр 65960. Перспектива Кондратьевского проспекта. (1926г.)
26. ЦГАКФФД СПб. Ар 45531. У кинотеатра «Гигант». (1943 г.).
27. ЦГАКФФД СПб. Гр 83200. Корпус 10. Вид со стороны улицы. (1949г.).

28. ЦГАКФФД СПб. Гр 83202. Вид на жилмассив. (1949г.).

В ходе проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы в присутствии представителей заказчика экспертизы осуществлена фотофиксация рассматриваемого объекта культурного наследия в границах проектирования. Фотографические материалы представлены в Приложении № 5 к настоящему Акту.

## **12. Обоснования вывода экспертизы.**

### **12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации.**

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Проектная документация разработана в 2026 году Обществом с ограниченной ответственностью «Федеральный проектный институт» (ООО «ФПИ»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации: лицензия № МКРФ 20828 от 29.12.2020 г., ссылка на лицензию в реестре лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

[https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage\\_safekeeping\\_licenses/66/6105955](https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/66/6105955).

Проектная документация разработана в целях проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории объекта.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия включает три основных раздела, подготовленных в соответствии с требованиями заданий на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.12.2025 № 01-21-3102/25-0-1.

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

В ходе предварительных работ осуществлены мероприятия по сбору исходно-разрешительной документации, представленных в **Разделе 1. Предварительные работы (шифр ПР)**, включающей в себя в том числе копии: задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; распоряжения об утверждении перечня предметов охраны, плана границ территории объекта культурного наследия, задания на проектирование и иных документов. Здесь также представлены Акты определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (далее – Акт влияния) и детальная фотофиксация с приложением схемы ее осуществления по отношению к рассматриваемым объектам, фиксирующим текущее состояние до начала производства работ.

Результаты комплексных научных исследований представлены в **Раздел 2. Комплексные научные исследования (шифр 36/2024-ПИР-К-ПП-КНИ)** и включают в себя сведения в части исторической записки, выполненной на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержащей сведения по строительной истории рассматриваемого объекта. В разделе представлены иллюстративные материалы, включающие фотокопии и копии графических и изобразительных материалов, содержащих сведения о памятнике, а также акт технического состояния. Помимо этого, даны сведения о инженерно-геологических и гидрогеологических условиях участка.

**Раздел 3. Проект приспособления (шифр 36/2024-ПИР-К-ПП-П)** содержит в себе 3 части:

- Часть 1. Пояснительная записка.
- Часть 2. Графическая часть. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения. Проект организации строительства. Проект благоустройства.
- Часть 3 Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия. Пояснительная записка. Графическая часть.

В целом, проектной документацией предусмотрено проведение работ по приспособлению для современного использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект 40, в объеме замены существующего пункта учета и пункта питания, прокладки кабеля электроснабжения от ТП по существующей трассе и установки одной промежуточной опоры.

Отдельно отмечено, что после окончания работ необходимости выполнить работы по благоустройству территории. Нарушенные в процессе работ покрытия восстанавливаются по типу существующих на начало производства работ.

При этом в проектной документации также указано на то, что для обеспечения функционирования разрабатываемой сети электроснабжения, работы ведутся также на прилегающей к рассматриваемому объекту культурного наследия территории, в связи с чем проектной организацией также представлены материалы об отсутствии влияния предполагаемых работ на объект культурного наследия, расположенный в непосредственной близости к границам

проектирования. Принимая во внимание факт отсутствия прямой угрозы в отношении сохранности таких объектов, в части 3 Раздела 3. Проект приспособления даны рекомендации в объеме мер по обеспечению сохранности указанного объекта.

Учитывая анализ принятых проектных решений, возможно сделать вывод о том, что перечисленные и экспертируемые в настоящей государственной историко-культурной экспертизе проектные решения не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, утвержденного распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив».

## **12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, установлено следующее:

1) В составе проектной документации в Разделе 1. Предварительные работы представлены два Акта влияния от 03.02.2026 г., согласно которым предполагаются к проведению следующие работы: «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», в части приспособления для современного использования (замена пункта учета, прокладка кабелей электроснабжения от ТП до пунктов учета и до пунктов питания и прокладка групповых кабеля от них до промежуточных опор, установка одной промежуточной опоры)».

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

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

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40.

2) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, а именно с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4) Проектная документация разработана в соответствии с заданиями на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.12.2025 № 01-21-3102/25-0-1, утвержденными соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

5) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

7) Разработанные проектные решения, предусматривающие выполнение работ по приспособлению для современного использования территорий объектов в целях устройства

наружного освещения, основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях.

Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственного решения, текущего состояния объекта культурного наследия (в границах проектирования) выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, и достаточны для принятия проектных решений.

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

9) Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, утвержденного распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», в соответствии с положениями ст. 40, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

10) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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

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

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП (в составе в соответствии с п. 6.2 настоящего Акта), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

**14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с п.30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:**

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

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

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

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

Приложение № 5. Иконографические материалы.

Приложение № 6. Фотографические изображения объекта.

Приложение № 7. Иные документы, представленные заказчиком.

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**15. Дата оформления заключения экспертизы.**

Председатель экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Каткова Е.В.	06.03.2026
Ответственный секретарь экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Орлов А.В.	06.03.2026
Член экспертной комиссии	<u>подписано электронной подписью</u>	Михайловская Г.В.	06.03.2026

## Приложение № 1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии решения органа государственной власти о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия.**



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

окуд

27 ФЕВ 2014

10-89

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

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013), выполненной аттестованными государственными экспертами В.Э. Трушковским, М.Е. Мясниковой, Е.А. Степановой, согласованной КГИОП 04.03.2013 в соответствии с решением рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения следующий объект: «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе:

- жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13),
- здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14),
- здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А),
- территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского).

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№, числящийся под номером 736 в указанном списке.

3. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия Агановой Г.Р. обеспечить:

- 3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

3.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

3.4. Составление учетной документации на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

3.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Начальнику Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховскому И.Д. обеспечить внесение соответствующих изменений в Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия Аганову Г.Р. и начальника Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Шаховского И.Д. по принадлежности вопросов.

И.О. председателя КГИОП



А.Г. Леонтьев

## Приложение № 2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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

СОГЛАСОВАНО:

*Виктория Дмитриевна*  
*по вопросам культуры*  
*и проектного менеджера*

(должность)

*С.В. Ю. Алексеев*  
*В.А. Сивернов*

(подпись)

(Ф.И.О.)



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления  
 историко-культурных ландшафтов  
 и гидротехнических сооружений

(должность)

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

(наименование органа охраны)

Е.О. Приходько

(Ф.И.О.)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 661D9DE37BDFDCEFC0CC30ED3694DC93  
 Владелец Приходько Елена Олеговна  
 Действителен с 27.01.2025 по 22.04.2026

## ЗАДАНИЕ

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

№01-21-3102/25-0-1 от 18.12.2025

Ремонт и приспособление объекта культурного наследия в части замены пунктов  
 питания по адресу: Кондратьевский пр., д. 40, к. 11 и к. 1 с демонтажем кабельных  
 линий с фасадов данных зданий и прокладки новой кабельной линии в земле.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив»  
 (Основание: распоряжение КГИОП от 27.02.2014 № 10-89)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Кондратьевский	д.	40	лит.	-	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного  
 наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Ленсвет»

*Е.О. Приходько*

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

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Вознесенский пр-кт					д.	25	лит.	А	офис/кв.	5Н			
ИНН	7	8	3	8	0	8	7	3	3	0				
ОГРН/ОГРНИП	1	1	9	7	8	4	7	1	6	1	4	4	5	
Ответственный представитель:	Ермошина Наталия Геннадьевна													
(фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:	+7(981)142-40-28													
Адрес электронной почты:	ermoshina.ng@lensvet.spb.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 объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив» утвержден КГИОП 28.02.2014

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив» утвержден распоряжением КГИОП от 14.03.2014 № 10-122; Распоряжением от 10.10.2019 № 593-р внесены изменений в распоряжение КГИОП от 14.03.2014 № 10-122

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При производстве работ обеспечить сохранность объекта культурного наследия и его предмета охраны, ценных зеленых насаждений и их корневых систем. Не осуществлять складирование строительных материалов на газонах, складирование строительных материалов допускается на существующих площадках и дорожках с твердым покрытием.

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

##### 1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к

##### 2. Этап в процессе производства работ

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

<p>дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления объекта культурного наследия в части замены пунктов питания по адресу: Кондратьевский пр., д. 40, к. 11 и к. 1 с демонтажем кабельных линий с фасадов данных зданий и прокладки новой кабельной линии в земле разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p>	<p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p>
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
<p>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»).</p>	

**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.

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

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

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия»;

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

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

В соответствии с п. 1, 2 ст. 27 Федерального закона № 73-ФЗ на объектах культурного наследия, включенных в реестр, должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия (далее - информационные надписи и обозначения); порядок установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия, содержание этих информационных надписей

и обозначений, а также требования к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка, определяются Правительством Российской Федерации.

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

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист отдела  
историко-культурных  
ландшафтов Управления  
историко-культурных  
ландшафтов и гидротехнических  
сооружений КГИОП**

---

(должность, наименование организации)

**Аникина Таисия  
Александровна**

---

(Ф.И.О. полностью)

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

---

(должность, наименование организации)

**Сомова Дарья Сергеевна**

---

(Ф.И.О. полностью)

## Приложение № 3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**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

14 МАР 2014

№ 10-122

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Кондратьевский жилмассив»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в следующем составе: жилые здания (Кондратьевский пр., д. 40, корпуса №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), здание котельной (Кондратьевский пр., д. 40, корпус № 14), здание Калининского универмага (Кондратьевский пр., д. 40, литера А), территория с зоной благоустройства (по проекту Л.М.Тверского), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Распоряжение КГИОП от 07.09.2011 № 10-556 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив» считать утратившим силу.

4. 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

Предмет охраны  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Кондратьевский жилмассив»,  
 расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40;

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение границ территории; объемно-пространственное и планировочное решение квартала на двух, взаимно перпендикулярных осях с диагональными раскрытиями внутреннего пространства квартала, историческое местоположение корпусов; планировка внутривортовой территории и благоустройства по проекту Л.М. Тверского «Даешь лифт!». 1928 г; секционная структура и разновысотность корпусов.	

И. Здание Калининского универмага,  
 расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация двухэтажного на подвалах здания, расположенного углом по Кондратьевскому и Полюстровскому проспектам, с криволинейным в плане двухэтажным объемом, примыкающим к дворовому фасаду; исторические конфигурация и габариты и отметки двускатной крыши; материал кровли – сталь.	

2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад:  материал и характер отделки цоколя - штукатурка;  материал и характер отделки фасада - штукатурка;  местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов (прямоугольные);  исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов;  подвальные оконные (прямоугольные) проемы, горизонтальная тяга на уровне нижних границ окон 1-го этажа;  габариты и конфигурация крыльца главного скошенного входа;  материал ступеней крыльца (бетон);  пилон, несущий угол выступа крыльца;  гладкий фриз;  венчающий карниз;</p> <p>дворовый фасад:  материал и характер отделки цоколя - оштукатуренный кирпич;  материал и характер отделки фасада - штукатурка;  местоположение, габариты, конфигурация оконных и дверных проемов, (прямоугольные);  исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов;  подвальные оконные (прямоугольные) проемы;  венчающий карниз.</p>	    

II. Жилое здание,  
расположенное по адресу:  
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 1.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части – крытым проходом во двор; исторические конфигурация, габариты, и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены; металлическое ограждение террасы и металлическая ограда – в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнения оконных и дверных проемов  лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода на каменном цоколе - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами);  ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин); раскрепованный карниз; аттик; венчающий карниз;	

		<p>оформление оконных проемов:  уплощенные ниши оконных проемов;  местоположение, габариты и конфигурация  деяти балконов прямоугольных в плане;  ограждения балконов - материал (черный  металл), техника исполнения (ковка),  рисунок (из редко расставленных прямых  стоек);  балконные решетки - материал (черный  металл), техника исполнения (ковка);  рисунок (из прямой и дугообразной стоек  и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад:  витражное остекление лестничных клеток;  тамбуры входов входных проемов;  бетонные козырьки.</p>	
--	--	--	---

III. Жилой здание,  
расположенное по адресу:  
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 7.

№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация  прямоугольного в плане здания, с двойным  проездом (подворотней) с одноэтажной  полуциркульной пристройкой со стороны  западного фасада и с одноэтажной  полуциркульной пристройкой к южному  торцевому фасаду;  исторические конфигурация, габариты и  отметки двускатной крыши;  материал кровли – сталь.</p>	

2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные капитальные стены два квадратных пилона сквозного проезда.</p>	
3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>материал и характер отделки цоколя: штукатурка - оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка;</p> <p>на стене над пилонами: гладкая штукатурка горизонтальных межоконных простенков и «под шубу» межэтажных простенков; местоположение, габариты, конфигурация оконных (прямоугольные) и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов;</p> <p>южный (торцовый): полуциркулярная в плане одноэтажная пристройка;</p> <p>ниши оконных проемов первого этажа - с гладкими межоконными простенками восточного и западного фасадов; западный фасад: одноэтажная пристройка, полуциркулярная в плане с окнами - «бойницами»; подоконная тяга оконных проемов 1-го этажа;</p> <p>венчающий карниз.</p>	    

IV. Жилое здание,  
расположенное по адресу:  
Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпус 10.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация 4-5-этажного на подвалах здания с одноэтажной пристройкой к торцевому фасаду повышенной части в виде пропиленной композиции и крытым проходом во двор; историческая конфигурация, габариты и отметки крыши; материал кровли – сталь.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены металлическая ограда в проеме одноэтажной пристройки.	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя: оштукатуренный кирпич; материал и характер отделки фасада - терразитовая штукатурка по всем фасадам; аттик; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и цвет заполнений оконных и дверных проемов лицевой фасад: воротные решетки пешеходного прохода - материал (черный металл), техника исполнения, рисунок (из прямых стоек, поперечными перекладинами); ограждение террасы над одноэтажной пристройкой - материал (черный металл), техника исполнения (литье и ковка), рисунок (из прямых широко расставленных стоек и поперечных огибающих перекладин);  венчающий карниз;  оформление оконных проемов: уплощенные ниши оконных проемов; местоположение, габариты и конфигурация девяти балконов прямоугольных в плане;	 

		<p>ограждения балконов - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (из редко расставленных прямых стоек);</p> <p>балконные решетки - материал (черный металл), техника исполнения (ковка); рисунок (из прямой и дугообразной стоек и мелкого зерна проволоки);</p> <p>дворовый фасад:          витражное вертикальное остекление лестничных клеток; выступающие тамбуры входных проемов;          бетонные козырьки.</p>	
--	--	--	---

#### V. Жилые здания,

расположенные по адресу:

Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, литера А, корпуса №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 (здание бывшей котельной).

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация 3-4-5-этажных на подвалах зданий на исторических местах;</p> <p>наружные капитальные стены – кирпич;</p> <p>историческая конфигурация, габариты и отметки крыш;</p> <p>материал кровли – сталь;</p> <p>секционная структура жилых корпусов.</p>	

2	Объемно-планировочное решение:	материал и характер отделки фасадов - терразитовая штукатурка по всем фасадам; местоположение, габариты и конфигурация дверных и оконных проемов (прямоугольной формы); исторический рисунок, материал (дерево) и рисунок заполнений оконных и дверных проемов; местоположение, габариты и конфигурация балконов прямоугольных в плане; ограждения балконов - материал (черный металл) с сохранением исторического рисунка.	
---	--------------------------------	---	--

## Приложение № 4

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

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



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

УТВЕРЖДАЮ:

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

Г.Р. Аганова

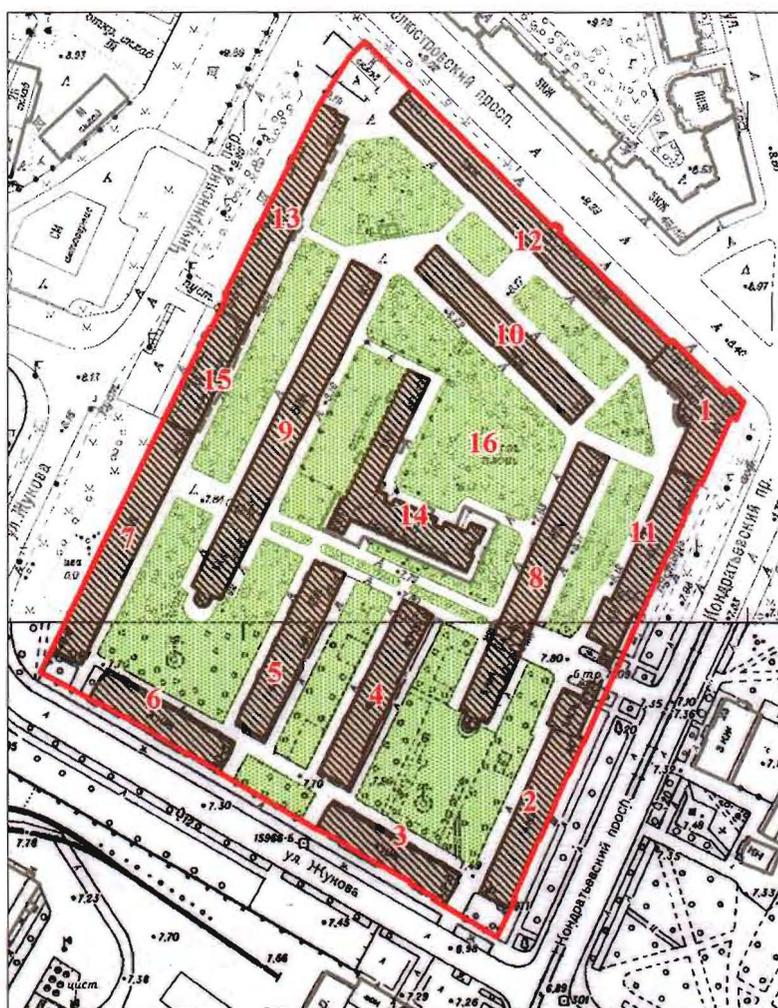
М.П.

" 28 " февраля 2014г.

План границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения

«Кондратьевский жилмассив»

Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 40



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

— Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объекты культурного наследия регионального значения

Здания и сооружения

Территория с зоной благоустройства

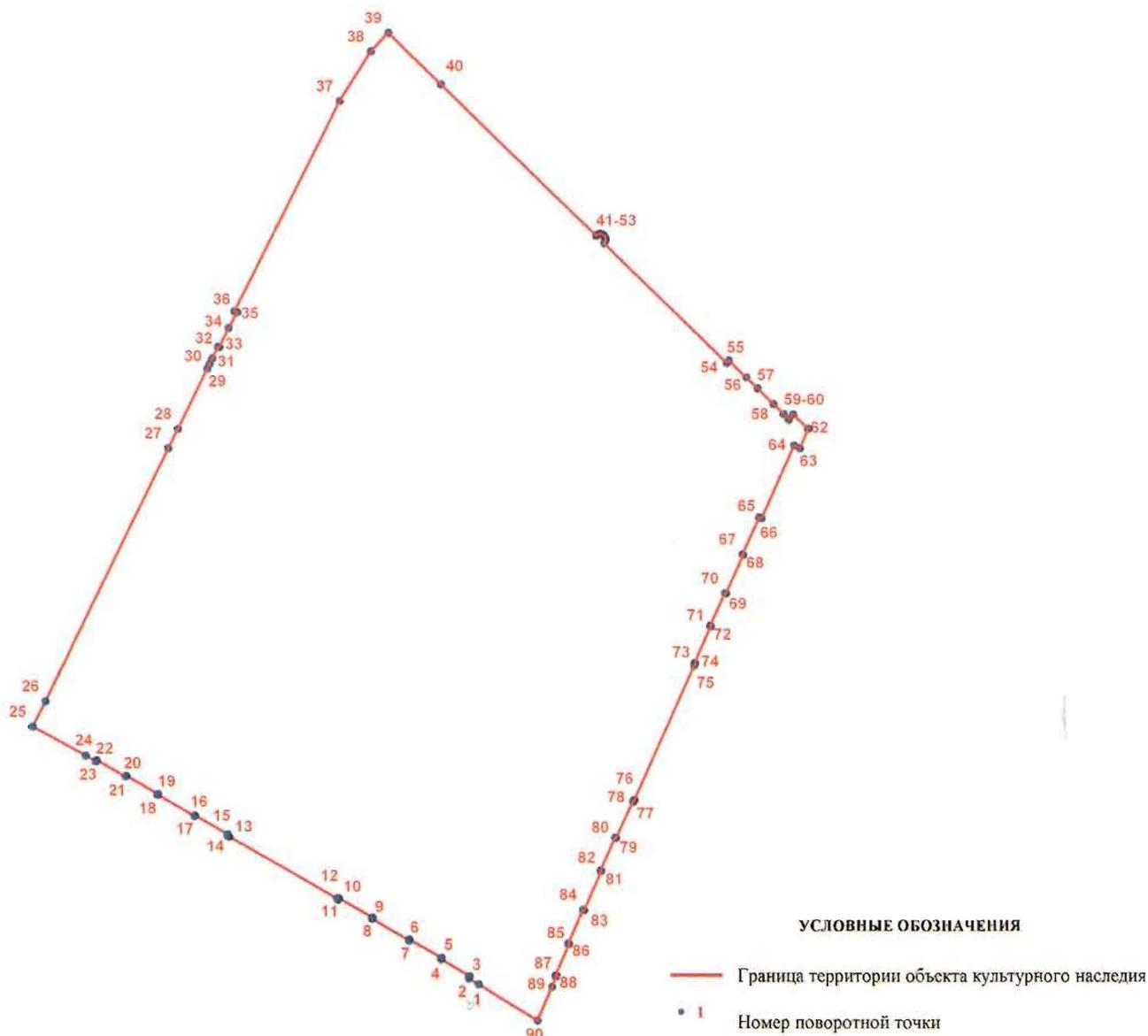
Состав объекта:

1. Универмаг «Калининский»  
(Кондратьевский пр., д. 40, лит. А)
2. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.1, лит. А)
3. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.2, лит. А)
4. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.3, лит. А)
5. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.4, лит. А)
6. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.5, лит. А)
7. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.6, лит. А)
8. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.7, лит. А)
9. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.8, лит. А)
10. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.9, лит. А)
11. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.10, лит. А)
12. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.11, лит. А)
13. Жилое здание  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.12, лит. А)
14. Здание детского сада  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.13, лит. А)
15. Здание бывшей котельной  
(Кондратьевский пр., д. 40, корп.14, лит. А)
16. Территория с зоной благоустройства  
(по проекту Л.М.Тверского)

## 2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» от точки 1 до точки 12 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:12, от точки 12 до точки 13 по прямой на северо-запад, от точки 13 до точки 24 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:13, от точки 24 до точки 25 по прямой на северо-запад, от точки 25 до точки 26 по прямой на северо-восток, от точки 26 до точки 27 совпадает с границей здания по адресу: Кондратьевский проспект, дом 40, корпус 6, литера А, от точки 27 до точки 34 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:5, от точки 34 до точки 37 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:0:3, от точки 37 до точки 39 на северо-восток, от 39 до точки 40 по прямой на юго-восток, от точки 40 до точки 54 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:10:0005164:15, от точки 54 до точки 65 совпадает с границей здания с кадастровым номером 78:5164:1:1, от точки 65 до точки 75 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:16, от точки 75 до точки 76 по прямой на юго-запад, от точки 76 до точки 89 совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005164:10, от точки 89 до точки 90 по прямой на юго-запад, от точки 90 до точки 1 по прямой на северо-запад.

## 3. Координаты поворотных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек в МСК (км)	
	X	Y
1.	97,8877900	117,4792800
2.	97,8898400	117,4757000
3.	97,8905500	117,4761400
4.	97,8964700	117,4656600
5.	97,8969800	117,4659400
6.	97,9034000	117,4544600
7.	97,9031100	117,4542800
8.	97,9108000	117,4409600
9.	97,9112500	117,4412200
10.	97,9180700	117,4290300
11.	97,9176300	117,4287300
12.	97,9179700	117,4282400
13.	97,9403200	117,3896500
14.	97,9407100	117,3889700
15.	97,9411200	117,3891100
16.	97,9480500	117,3771500
17.	97,9477800	117,3769200
18.	97,9554900	117,3637000
19.	97,9557700	117,3639000
20.	97,9622400	117,3525200
21.	97,9619600	117,3523300
22.	97,9679300	117,3419100
23.	97,9673900	117,3415800
24.	97,9695000	117,3379800
25.	97,9800289	117,3187558
26.	97,9891967	117,3233964
27.	98,0799200	117,3679200
28.	98,0869700	117,3714500
29.	98,1085400	117,3820600
30.	98,1102700	117,3829400
31.	98,1123100	117,3839500
32.	98,1164400	117,3860500
33.	98,1162800	117,3865600
34.	98,1232300	117,3898300
35.	98,1289600	117,3930500
36.	98,1293400	117,3918900
37.	98,2050700	117,4299500
38.	98,2230410	117,4413245
39.	98,2297482	117,4475846
40.	98,2110300	117,4664700
41.	98,1565300	117,5221500
42.	98,1568900	117,5225300
43.	98,1571100	117,5229100
44.	98,1572500	117,5235000
45.	98,1572100	117,5240500
46.	98,1569900	117,5246600
47.	98,1566000	117,5251200
48.	98,1562000	117,5253900

49.	98,1558200	117,5255300
50.	98,1553000	117,5256000
51.	98,1546800	117,5255000
52.	98,1543500	117,5253500
53.	98,1538800	117,5249700
54.	98,1106100	117,5691500
55.	98,1114800	117,5699800
56.	98,1055113	117,5762328
57.	98,1016306	117,5802132
58.	98,0959026	117,5859977
59.	98,0923644	117,5896304
60.	98,0904700	117,5915500
61.	98,0922000	117,5930000
62.	98,0870700	117,5984600
63.	98,0801000	117,5954000
64.	98,0810300	117,5933800
65.	98,0548300	117,5816500
66.	98,0552400	117,5807300
67.	98,0419000	117,5747100
68.	98,0417000	117,5749700
69.	98,0277100	117,5686700
70.	98,0278100	117,5683200
71.	98,0160100	117,5629800
72.	98,0158500	117,5631800
73.	98,0026300	117,5572800
74.	98,0025100	117,5575000
75.	98,0017700	117,5571100
76.	97,9536000	117,5355000
77.	97,9528100	117,5352200
78.	97,9529400	117,5348900
79.	97,9397400	117,5289200
80.	97,9398700	117,5286100
81.	97,9279200	117,5231900
82.	97,9277900	117,5235000
83.	97,9137700	117,5172100
84.	97,9139000	117,5169000
85.	97,9020300	117,5115000
86.	97,9019000	117,5118100
87.	97,8908700	117,5069300
88.	97,8906500	117,5074500
89.	97,8868900	117,5057700
90.	97,8751282	117,5003985

#### 4. Режим использования территории объекта культурного наследия:

Территория объекта культурного наследия используется с учетом требований действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия.

1. Запрещается использовать территорию объекта культурного наследия:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих объект культурного наследия, его территорию и водные объекты на его территории, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;
- под устройство производств и лабораторий, связанных с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с КГИОП;
- под устройство ремонтных мастерских; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с КГИОП.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия запрещается, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Режим реставрации благоустройства территории по проекту Л.М. Тверского (в соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1023 от 06.02.2013)).

Работы по сохранению объекта культурного наследия производятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП.

Начальник отдела государственного  
учета объектов культурного наследия  
управления государственного учета  
объектов культурного наследия КГИОП



В.В. Воронин

#### Приложение № 5

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

#### **Иконографические материалы.**



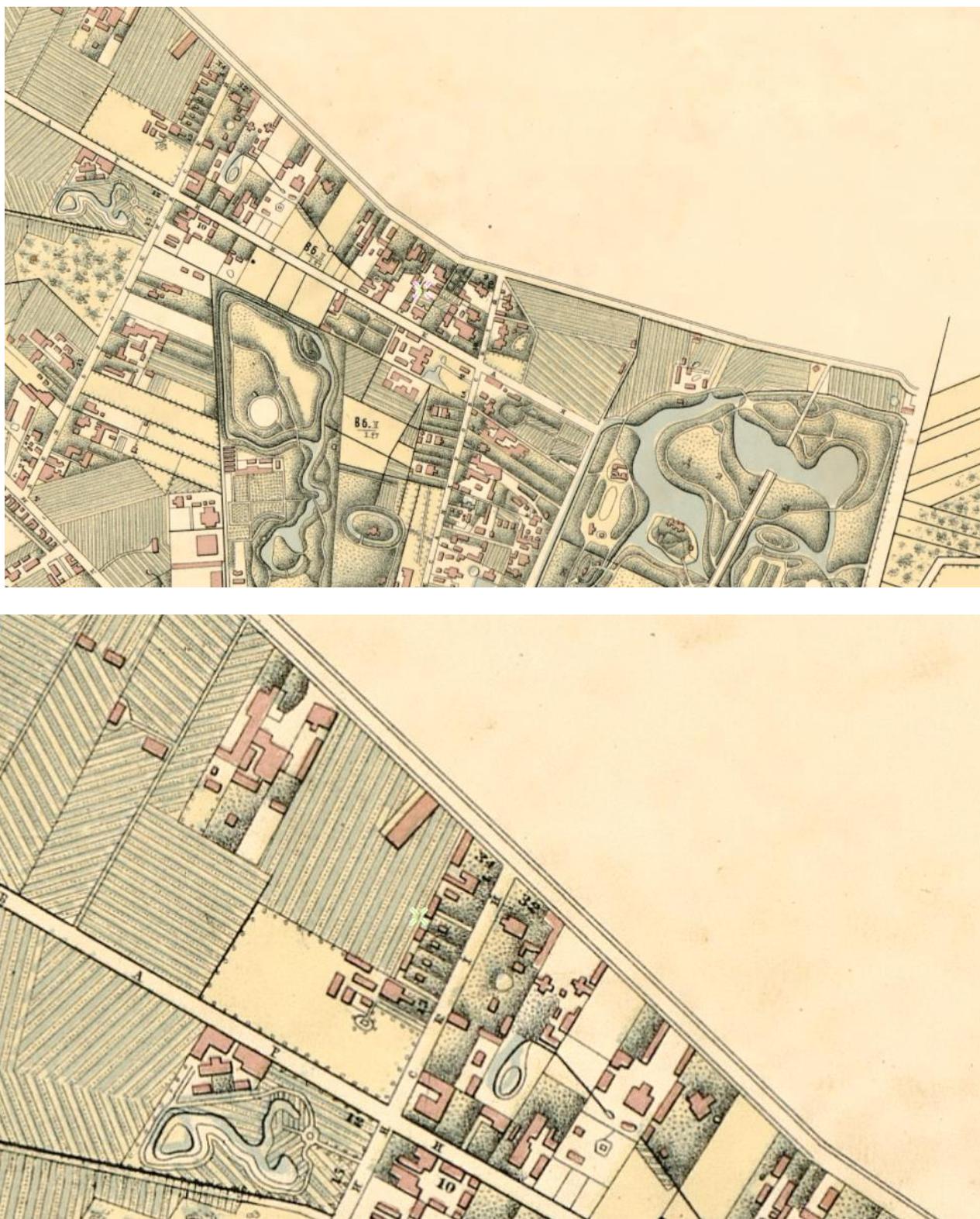
Илл.1. Карта Петербурга издания Кораблева и Сирякова. Чертил на меди А. Чайский. 1858г.  
<http://EtoMesto.ru>.



Илл.2. План Санкт-Петербурга 1858 года. Карта из книги: "Подробный атлас Российской Империи. Составитель Н. И. Зуев." Масштаб 100 саженей в дюйме. Подробный атлас Российской Империи был составлен Никитой Ивановичем Зуевым (1823–1890), картографом и писателем, по поручению Господина министра Народного просвещения в 1860 году.  
<http://EtoMesto.ru>.

### Условные обозначения

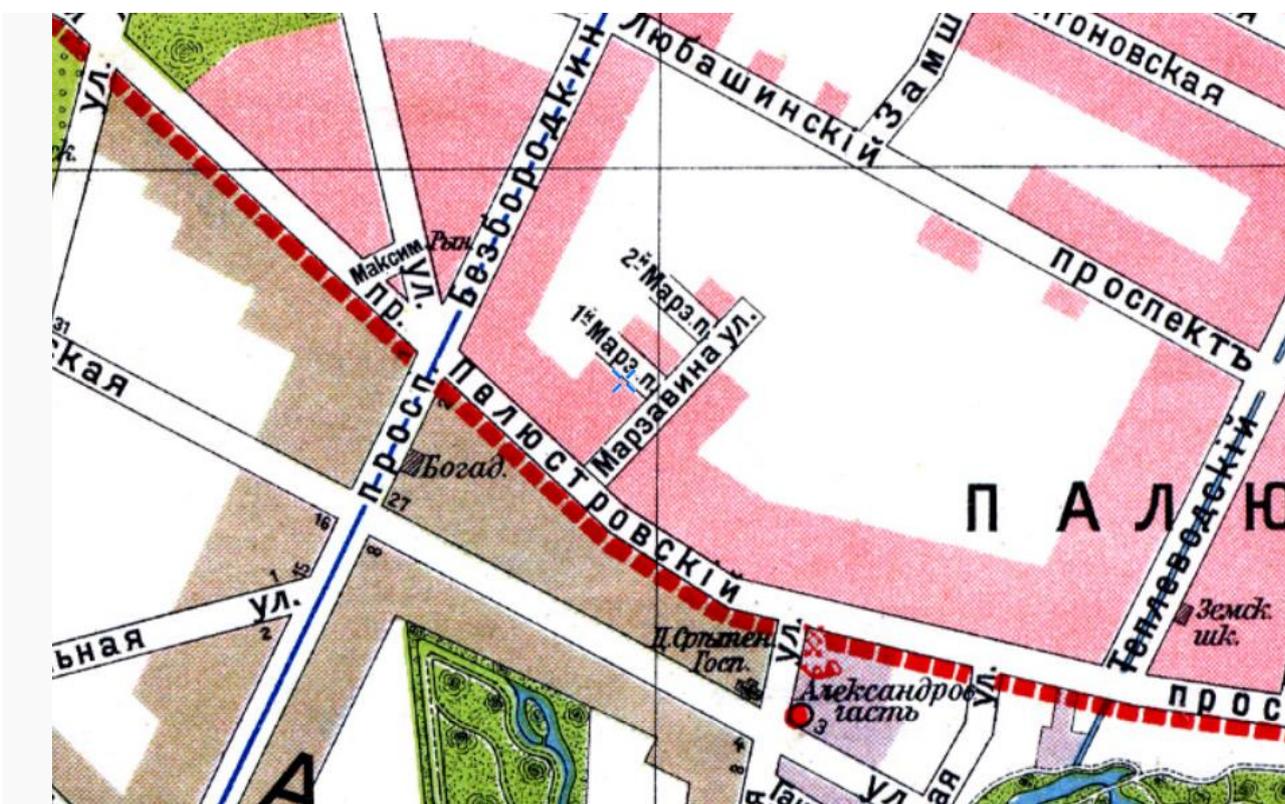
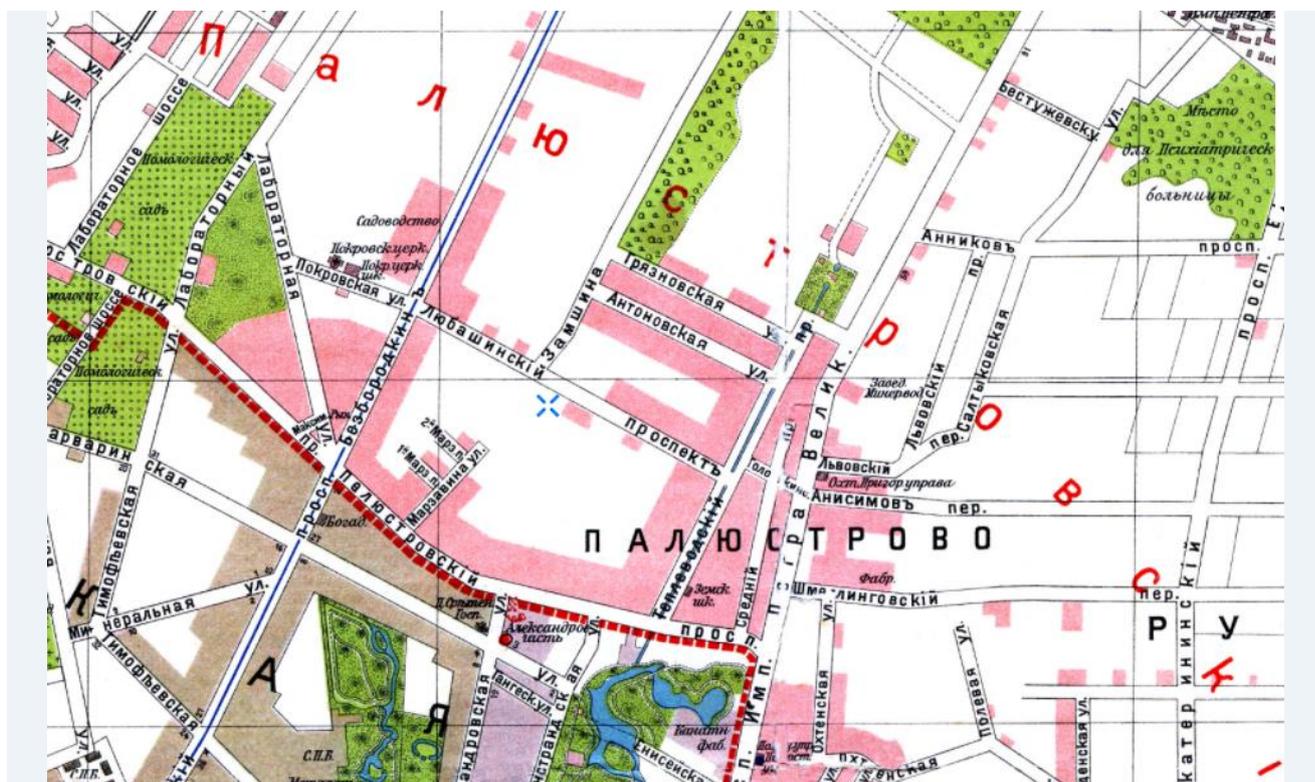
<b>ИЗЪЯСНЕНІЕ.</b>	
<b>ГЛАВНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ ⊙ <b>ГУБЕРНСКІЙ ГОРОДЪ</b></li> <li>⊙ ⊙ <b>УЪЗДНЫЙ ГОРОДЪ</b></li> <li>● ⊙ Безуѣздный или сверхштатный городъ.</li> <li>⊙ ⊙ <i>Мѣстечко и посадь.</i></li> <li>○ ⊙ <i>Село, деревня, станція, мѣста, укрѣпленіе.</i></li> <li>⊙ ⊙ <i>Монастырь.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ Приходское училище.</li> <li>⊗ Еврейское училище 2<sup>го</sup> разряда.</li> <li>■ Еврейское училище 1<sup>го</sup> разряда.</li> <li>⊠ Духовная Семинарія.</li> <li>⊠ Кадетскій Корпусъ.</li> <li>⊠ Институтъ для дѣвицъ 1<sup>го</sup> разряда.</li> <li>⊠ Институтъ для дѣвицъ 2<sup>го</sup> разряда.</li> <li>— Государственная граница.</li> <li>— Губернская граница.</li> <li>— Уѣздная граница.</li> <li>— Этнографическая граница.</li> <li>— Каналь.</li> <li>— Волокъ.</li> <li>— Железная дорога.</li> <li>— Шоссе.</li> <li>— Губернская дорога.</li> <li>— Уѣздная дорога.</li> <li>— Мѣста, отдѣленные границую въ точкахъ и окрашенные легкою розовою краскою, означаютъ военныя поселенія</li> </ul>
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Университетъ.</li> <li>⊕ Духовная Академія.</li> <li>⊕ Военная Академія.</li> <li>⊕ Лицей.</li> <li>⊕ Дворянскій Институтъ.</li> <li>⊕ Гимназія съ пансіономъ.</li> <li>⊕ Гимназія безъ пансіона.</li> <li>⊕ Уѣздное училище.</li> <li>⊕ Уѣздное училище съ приходскимъ классомъ.</li> <li>⊕ 4-классное уѣздное училище.</li> <li>⊕ 5-классное уѣздное училище.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ПРИМЪЧАНІЯ.</b></p> <p>Цифры, находящіяся между мѣстностями, означаютъ разстоянія сихъ мѣстностей между собою въ Россійскихъ верстахъ.</p> <p>Если при самыхъ надписяхъ или при кружкахъ изображаемаго мѣста находится маленький крестикъ (x), то это означаетъ, что сіе мѣсто или деревня, хотя и лежатъ на тракѣ, но станцій не имѣютъ.</p>



Илл.3. План Петербурга по рекогносцировке 1868 года М.И. Мусницкого. План С. Петербурга, составлен на основании плана Шуберта 1828 г. последней рекогносцировки военно-топографического депо 1858 г. издания Гидрографического департамента Морского министерства 1864 г. и рекогносцировок, произведенных в 1867, 1868 годах редактором Центрального Статистического комитета М.И. Мусницким. Исполнен в картографическом заведении А. Ильина. <http://EtoMesto.ru>.



Илл.4. «План города С. Петербурга, составленный по новейшим официальным источникам». Издание. Ф.В. Щепанского (Артистическое заведение А.Ф. Маркса). План издан в 1894 г. картографическим отделением известного издательства А.Ф. Маркса. По содержанию и технике исполнения он не уступает знаменитым планам издания Ильина. Также на плане показаны и ближайшие окрестности, еще не попавшие в черту города. <http://EtoMesto.ru>.



Илл.5. Санкт-Петербург и окрестности издания Суворина. 1913 г. План является приложением к адресной и справочной книге "Весь Петербург" издания А.С. Суворина "Новое Время", и включает в оригинале 15 листов цветных карт, а также лист с условными обозначениями.

Обозначены номера домов в центральной части, номера полицейских участков, почтовые, телеграфные и почтово-телеграфные отделения, пожарные части, конные и железные дороги и линии трамваев с номерами маршрутов. На водной акватории обозначены линии Финляндского легкого пароходства. <http://EtoMesto.ru>.





Илл.8. Перспектива Кондратьевского проспекта.1926 г. Автор: Андреевский Л.Г. Источник: из фондов ЦГАКФФД, Гр 65960. <http://pastvu.com/229499>.



Илл.9. На месте Кондратьевского жилмассива. 1926 г. территория под Кондратьевский жилмассив (архитекторы Л.М.Тверской, Г.А.Симонов, Т.Д. Каценеленбоген; 1928-1931 гг.), <http://pastvu.com/139639>.

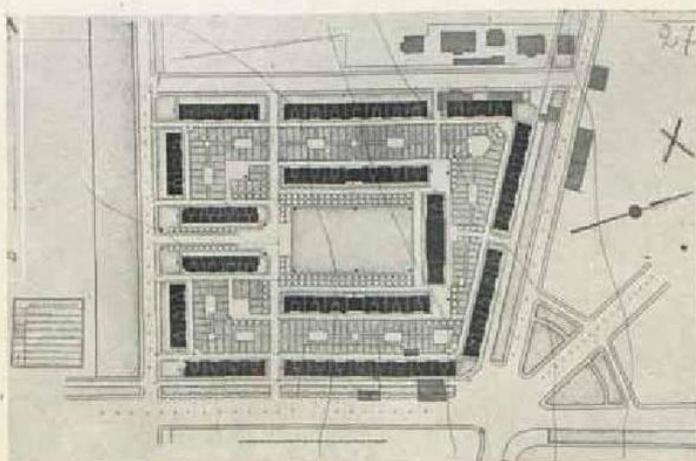


Илл.10. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Петля у Кондратьевского пр. снято 08.04.1930 г. Из архива ленинградского ТТУ. <http://pastvu.com/136368>.



Илл.11. Пять углов (пл. Калинина).1930 г. Подпись под фото: "Вагон-будка на петле у Кондратьевского проспекта.1930 г. Из архива СПб ГУП «Горэлектротранс»

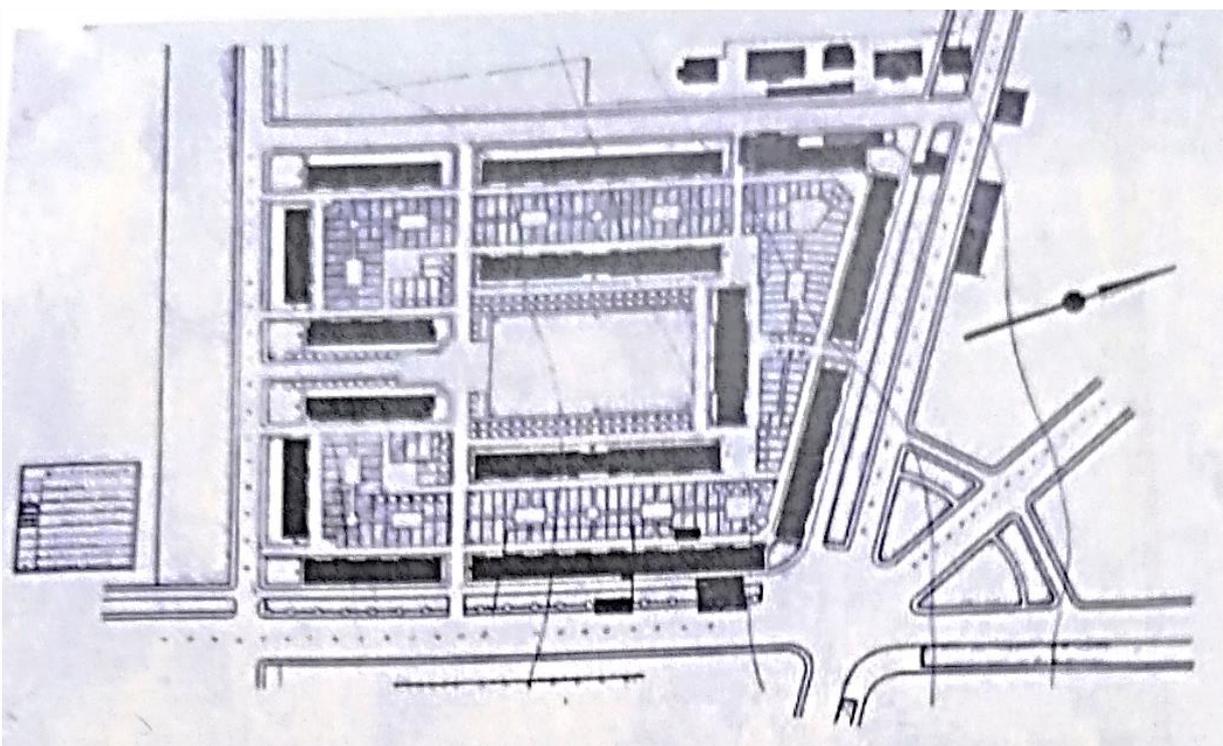
ТВЕРСКОЙ Л. М. АРХ.-ХУД., ГРАЖД. ИНЖ.  
ПРОЕКТ ЗОНАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ  
ВОЛОДАРСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДА



ТВЕРСКОЙ Л. М. АРХ.-ХУД., ГРАЖД. ИНЖ.,  
РУДНЕВА О. И. АРХ.-ХУД.,  
КАЦЕНЕНЛЕНБОГЕН Н. Д. ГРАЖД. ИНЖ.,  
БУРЫШКИН Д. П. АРХ.-ХУД.,  
АКОПОВА Л. Д. АРХИТЕКТ.  
НОМНУРСКИЙ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО  
КВАРТАЛА НА КОНДРАТЬЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ  
2-ая ПРЕМИЯ

115

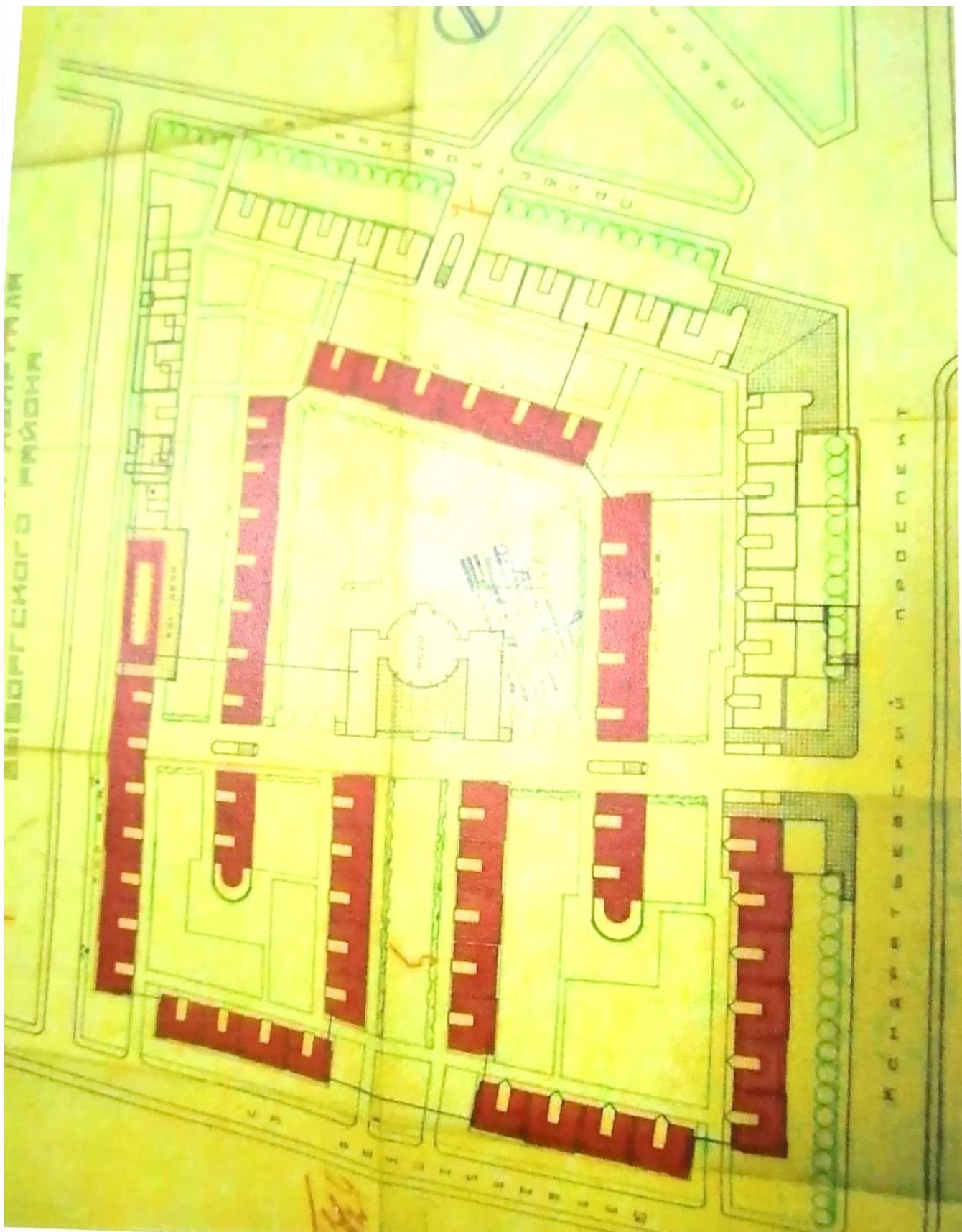
Илл.12. Тверской Л. М. Руднева О. И., Бурьшкин Д. П., Акопова Л. Д. арх.-худ.  
и Кацененленбоген Н. Д. гр. инж. Проект застройки жилого квартала на Кондратьевском пр.  
Ежегодник Общества архитекторов – художников. Вып. 13.Л.1930г.



Илл.13. Генеральный план застройки участка. Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-2653-ч. Кат. №150.



Илл.14. Перспектива фасадов по Кондратьевскому проспекту. Планы 1 этажа секции жилого дома с размещением торцевых ячеек. Планы 4 этажа секции жилого дома с размещением промежуточных ячеек. Вариант с печным отоплением (2 премия). Конкурсный проект под девизом «Даешь лифт!». 1928 г. Д.П. Бурьшкин, Л.М. Тверской, Л.Д. Аكوпова, О.И. Руднева, при участии Н.Д. Каценеленбогена. ГМИ. СПб, Инв. № 1-Б-4743-ч. Кат. №152.



Илл.15. Проект застройки квартала на Кондратьевском проспекте. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полюстровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.



Илл.16. Кондратьевский жилмассив на Лесном пр. 1928 - 1931г. Ленинград (СПб). Симонов;  
 Каценеленбоген Т. Фасады по проспекту Кондратьева. 1930-е гг. Номер в Госкаталоге:  
 8714959. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры  
 "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева".  
<http://pastvu.com/728003>.



Илл.17. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://gokatalog.ru>.



Илл.18. Кондратьевский жилмассив. Жилые корпуса 1936 г. <http://goskatalog.ru>.



Илл.19. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1940 г. Источник: личный архив.  
<http://pastvu.com/656177>.



Илл.20. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1932 г. Из Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 40; Полуостровский пр., б/№; Жукова ул., б/№ (рег. N 3-1023 от 06.02.2013), согласованной КГИОП 04.03.2013г. Архив КГИОП, п.1729/Н-13397; Н-14434.



Илл.21. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 1935г. Автор: Малов Источник: <http://goskatalog.ru>. Логотип «Союзфото».



Илл.22. Жилмассив на Кондратьевском проспекте. 2013 г.



Илл.23. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г.  
<http://EtoMesto.ru>.



Илл.24. Корпус 10 в примыкании к угловому универмагу. Вид со стороны улицы. 1949г. ЦГА КФФД СПб. Гр 83200.



Илл.25. Реконструированный Кондратьевский проспект 1953г. Вдали кинотеатр "Гигант" (1936 г.) Архитекторы А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевский. Фотографы: М.А. Величко, С.П. Иванов, Л.Л. Зиверт, М.А. Мицкевич Источник: Ленинград. Виды города. М. 1954 ИзоГиз. Составитель М.Е. Кунин. Подписано в печать 20.02.1954, с.182. «Санкт-Петербургские ведомости» №134(6732) от 03.08.2020 г. (С.3)



Илл.26. Фрагмент подосновы ТГРИИ 1956г.



Илл.27. Снимки города Санкт-Петербурга (в прошлом Ленинграда) и его окрестностей 17 - 18 мая 1966 года с американского разведывательного спутника. <http://EtoMesto.ru>.

**Приложение № 6**

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Фотографические изображения объекта**

Дата фотофиксации: 19.02.2026г.



Фото 1. Кондратьевский пр.40 корпус 1литера А и корпус 10 литера А вид со двора



Фото 2. Кондратьевский пр.40 корпус 1литера А вид со двора



Фото 3. Кондратьевский пр.40 корпус 1 литера А и корпус 10 литера А вид с улицы



Фото 4. ТП и пункта учета во дворе



Фото 5: ТП и пункта учета во дворе



Фото 6. Место установки проектируемого пункта питания и опоры – напротив дома Кондратьевский пр.40 корпус 11 литера А



Фото 7. Существующий ПП и кабельная линии со стены Кондратьевский 40 к 11  
литера А

## Приложение № 7

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Иные документы, представленные заказчиком.**

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления  
ландшафтной архитектуры  
и гидротехнических сооружений  
КГИОП

Е.О. Приходько

«29» мая 2020 г.



**АКТ**  
**технического состояния объекта**  
**культурного наследия федерального/регионального значения**  
**(сад, парк, сквер, бульвар)**

г. Санкт Петербург

«29» мая 2020 г.

На основании задания на проведение мероприятий по контролю за состоянием объектов культурного наследия от 26.05.2020 № 01-59-219/20-0-0 представитель КГИОП в лице главного специалиста отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Смирнова А.М.

произвел осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Территория с зоной благоустройства», входящего в состав комплекса «Кондратьевский жилмассив» (с 1922 г. завод "Красный выборжец")» (распоряжение КГИОП от 27.02.2014 № 10-89, Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, 40).

и составил(-и) данный акт технического состояния (далее – акт)

Исторические сведения:

1928-1931 гг., архитекторы Тверской Л.М., Симонов Г.А., Капцов И.Г., Каценеленбоген Г.Д.

Жилмассив был построен в духе идей 1920-х гг. Комплекс включает жилые дома и здания общественного и бытового назначения. В планировке жилмассива предусмотрено устройство зеленых дворов.

Планировка квартала выполнена Тверским Л.М.

**1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия**

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачен
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Элементы объемно-пространственной композиции:				
а) тип объекта культурного наследия:				
- парк:			v	
- сад:			v	
- сквер:			v	
- бульвар:			v	
- иные: территория		v		
б) рельеф:				
- ровный:	v			
- овраги:			v	
- горки:			v	

- террасы:			√	
в) ландшафтные группы:		√		
г) боскеты (рощи), массивы деревьев:			√	
д) партеры, их тип:			√	
е) планировка (аллеи, дороги):	√			
ж) перголы, огибные дороги, трельяжи и т.п.:			√	
з) водные устройства (пруды, плотины, фонтаны, каскады):			√	
Состояние отдельных элементов объемно-пространственной композиции:				
а) дороги:		√		
б) газоны:		√		
в) древесной:		√		
г) экзоты, особо ценные старовозрастные деревья:			√	
д) кустарники:	√			
е) цветочное оформление:			√	
ж) мелиоративная сеть:			√	
з) водная система:			√	
2.3. Скульптура:			√	
2.4. Малые формы (мебель садовая, светильники пр.):		√		
2.5. Ворота и ограда:			√	
2.6. Архитектурные сооружения			√	
<p>3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (состояние насаждений, дефекты, утраты и др.):</p> <p>Территория с зоной благоустройства ограничена жилыми корпусами, расположенными по красным линиям Кондратьевского и Полуостровского пр. и ул. Жукова. Главный вход на территорию жилмассива фланкируют два корпуса по Кондратьевскому пр. Угол проспектов закрепляет здание универмага «Калининский». В духе социальных идей 1920-х гг. комплекс включает жилые дома и здания общественного и бытового назначения.</p> <p>Жилые корпуса признаны аварийными и расселены. В настоящее время по разрешениям КГИОП проводятся работы по сохранению (реставрация и приспособление) указанного объекта культурного наследия.</p> <p>Планировка квартала выполнена Тверским Л.М., носит регулярный характер.</p> <p>На территории произрастают средневозрастные и старовозрастные насаждения. Древесная и кустарниковая растительность в целом находится в неудовлетворительном состоянии, требует</p>				

уборки сухостойных деревьев, регулярного ухода и проведения мероприятий по лечению и сохранению (сухие ветви в кроне, нуждаются в частичной замене, посадке и формировании).

Дорожное покрытие в неудовлетворительном состоянии, имеются выбоины, трещины, местами отсутствует верхний слой асфальто-бетонного покрытия. Утрачен профиль и верхний слой щебеночно-набивного покрытия.

На территории имеется несколько детских площадок, оборудование практически полностью утрачено или сломано.

На территории проводятся работы по ремонту инженерных сетей, местами складированы строительные материалы.

В настоящее время решается имущественно-правой статус территории (передача территории АО «Санкт-Петербургскому центру доступного жилья»).

#### 4. ФОТОФИКСАЦИЯ:





Представитель КГИОП

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.

А.М. Смирнов

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.



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

окду

*21.10.2019*

*601-р*

**Об установлении границ защитной зоны  
 объекта культурного наследия  
 регионального значения  
 «Кондратьевский жилмассив»  
 на расстоянии, отличном от расстояний,  
 предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1  
 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ  
 «Об объектах культурного наследия  
 (памятниках истории и культуры)  
 народов Российской Федерации»**

В соответствии с пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), пунктом 2 Положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2016 № 1357, и на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 08.11.2018 №01-26-10194/18-0-0) с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, 40:

1. Установить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ, согласно приложению.

2. Заместителю председателя КГИОП Михайлову А.В. обеспечить:

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

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

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

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Михайлова А.В.

Председатель КГИОП

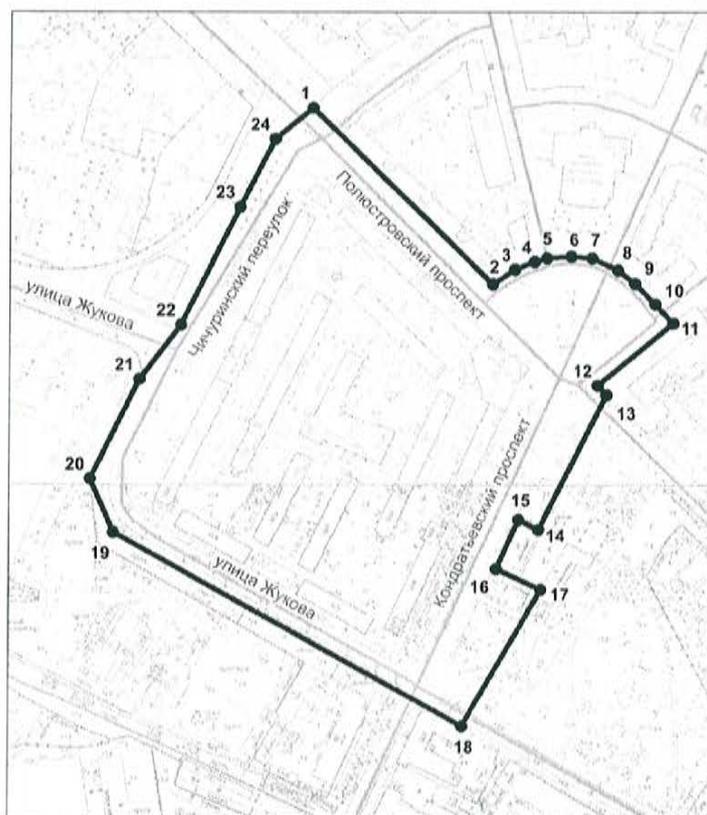
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by several smaller, fluid strokes.

С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 21.10.2019 № 601-р

Границы защитной зоны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Кондратьевский жилмассив» (далее – объект культурного наследия) на расстоянии, отличном от  
расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ

1. Графическое описание границ защитной зоны объекта культурного наследия:



**Условные обозначения:**

— Граница защитной зоны  
объекта культурного наследия

4 ● Номер характерной точки

2. Перечень координат характерных точек границ защитной зоны объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (метры)	
	X	Y
1	2	3
1	98281,06	117439,31
2	98149,32	117572,16
3	98160,47	117588,16
4	98166,13	117602,87
5	98168,83	117611,99
6	98170,11	117630,31
7	98168,68	117645,32
8	98159,82	117664,41
9	98149,85	117677,37
10	98134,60	117692,16
11	98120,24	117705,12
12	98073,96	117649,82
13	98067,25	117656,47
14	97966,98	117606,32
15	97974,14	117591,19
16	97937,56	117575,00
17	97921,80	117607,96
18	97819,55	117550,04
19	97964,74	117293,39
20	98004,70	117276,20
21	98078,63	117312,08
22	98119,13	117342,55
23	98206,97	117386,06
24	98257,48	117411,46

## Приложение № 8

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Копии договоров с экспертами.**

**ДОГОВОР № 36/2024-ПИР-К-ПП-1Э**  
**на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«19» февраля 2026 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ФПИ»**, в лице генерального директора Шиловой Киры Олеговны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

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

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 06.03.2026г.

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

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

### **2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

### **3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

## 6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью  
«Федеральный проектный институт»  
(ООО «ФПИ»)  
ИНН: 7802866372  
КПП: 781101001  
ОГРН 1147847258943  
юридический адрес:  
192019, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ.  
ПРОФЕССОРА КАЧАЛОВА, Д. 7,  
ЛИТЕР А, ОФИС 317

Генеральный директор

 Шилова К.О.



### Исполнитель

Каткова Елена Викторовна  
Паспорт серии [REDACTED]  
Выдан 60 отдел милиции Василеостровского  
района города Санкт-Петербурга 19.03.2003  
г.  
Зарегистрирована по адресу:  
Санкт-Петербург, Новосмоленская наб.,  
[REDACTED]  
СНИЛС № [REDACTED]  
ИНН [REDACTED]  
р/с 408178 [REDACTED]  
Северо-западный банк ОАО "Сбербанк  
России" ИНН банка получателя 7707083893  
БИК 044030653  
к/с 30101810500000000653

 Каткова Е.В.

**ДОГОВОР № 36/2024-ПИР-К-ПП-2Э**  
**на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«19» февраля 2026 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ФПИ»**, в лице генерального директора Шиловой Киры Олеговны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

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

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 06.03.2026г.

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

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

### **2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

### **3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

## 6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью  
«Федеральный проектный институт»  
(ООО «ФПИ»)  
ИНН: 7802866372  
КПП: 781101001  
ОГРН 1147847258943  
юридический адрес:  
192019, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПРОФЕССОРА  
КАЧАЛОВА, Д. 7,  
ЛИТЕР А, ОФИС 317

Генеральный директор

Шилова К.О.



### Исполнитель

Орлов Андрей Валерьевич  
Паспорт [REDACTED]  
Выдан 10.02.2020г. ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., код подразделения 470-009  
Зарегистрирован по адресу: 188300, г. Гатчина, [REDACTED]  
СНИЛС № [REDACTED]  
ИНН [REDACTED]  
р/с 408178 [REDACTED]  
Северо-западный банк ОАО "Сбербанк России"  
ИНН банка получателя 7707083893  
БИК 044030653  
к/с 30101810500000000653

*А. Орлов*

Орлов А.В.

**ДОГОВОР № 36/2024-ПИР-К-ПП-3Э**  
**на проведение государственной историко-культурной экспертизы**

г. Санкт-Петербург

«19» февраля 2026 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ФПИ»**, в лице генерального директора Шиловой Киры Олеговны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

и **гражданка РФ Михайловская Галина Викторовна**, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказов МКРФ от 08.10.2025 № 1797, именуемая в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение государственной историко-культурной экспертизы (далее - «Договор») о нижеследующем.

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.**

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП.

1.2. Срок выполнения работы: с момента заключения договора и до передачи заказчику результата работ, но не позднее 06.03.2026г.

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

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

### **2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

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

### **3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

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

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Заказчик обязуется:

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

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

4.2. Эксперт обязуется:

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

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

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

4.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

## 6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью  
«Федеральный проектный институт»  
(ООО «ФПИ»)  
ИНН: 7802866372  
КПП: 781101001  
ОГРН 1147847258943  
юридический адрес:  
192019, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ.  
ПРОФЕССОРА КАЧАЛОВА, Д. 7,  
ЛИТЕР А, ОФИС 317

Генеральный директор

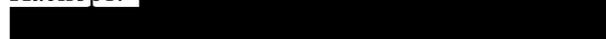
  


Шилова К.О.

### Исполнитель

Михайловская Галина Викторовна

Паспорт: 



197022, Санкт-Петербург, 

СНИЛС № 

ИНН 

Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербурга

Счет получателя 408178 

ИНН 7707083893

БИК 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653



Михайловская Г.В.

## Приложение № 9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

**Протоколы заседаний экспертной комиссии.**

**ПРОТОКОЛ №1**

организационного заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

г. Санкт-Петербург

19.02.2026 г.

**Присутствовали:**

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

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

**Михайловская Галина Викторовна:** член экспертной комиссии; образование высшее: Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Ленинград. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г. Член Союза Архитекторов РФ, Член палаты Архитекторов по СЗФО, специальность – архитектор, стаж работы – 47 лет. Место работы и должность: эксперт ООО «НЭО»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 08.10.2025 № 1797.

**Повестка дня:**

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

**1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.****Слушали:**

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

**Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии: Е.В. Каткова, А.В. Орлов, Г.В. Михайловская.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

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

**Решили:**

- председателем экспертной комиссии выбрать Каткову Е.В.

- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Орлова А.В.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

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

**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

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

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

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;

- протоколы рабочих встреч и заседаний.

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

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

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

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

**Решили:**

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 19.02.2026 – 05.03.2026 – анализ представленных материалов, натурное исследование и фотофиксация объекта ознакомление с ранее разработанными материалами и экспертиза проектной документацией.
- 06.03.2026г. – обработка материалов, подготовка материалов и Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации по сохранению объекта культурного наследия.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

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

**Решили:**

1. Получить от заявителя комплекта материалов в составе:

- Проектная документация: «на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ

по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП;

- копия распоряжения КГИОП от 27.02.2014 № 10-89 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 18.12.2025 № 01-21-3102/25-0-1, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП);
- копия распоряжения КГИОП от 14.03.2014 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив»;
- копия плана границ территории объекта, утвержденного 28.02.2014г.;
- копия акта технического состояния, утвержденного КГИОП 29.05.2020г.;
- копия письма КГИОП от 21.01.2026 № 01-43-32874/25-0-1;
- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2019 № 601-р «Об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке, о приобщении полученных материалы принимать решение комиссионно.

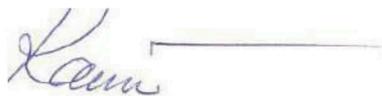
**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**Подписи экспертов.**

Председатель экспертной  
комиссии



Каткова Е.В.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



Орлов А.В.

Член экспертной комиссии



Михайловская Г.В.

**ПРОТОКОЛ №2**

**заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

г. Санкт-Петербург

06.03.2026 г.

**Присутствовали:**

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

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

**Михайловская Галина Викторовна:** член экспертной комиссии; образование высшее: Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Ленинград. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000г. и 2016г. Член Союза Архитекторов РФ, Член палаты Архитекторов по СЗФО, специальность – архитектор, стаж работы – 47 лет. Место работы и должность: эксперт ООО «НЭО»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ от 08.10.2025 № 1797.

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение представленной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанной ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения, оформленного в виде акта.

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

**Слушали:**

Е.В. Каткову, А.В. Орлова, Г.В. Михайловскую.

**Постановили:**

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, 40, в части приспособления для современного использования территории, - «Проектная документация на проведение работ по сохранению территории объекта культурного наследия регионального значения «Кондратьевский жилмассив». Проектирование реконструкции электрических сетей и устройств наружного освещения магистралей: Кондратьевский пр.», разработанная ООО «ФПИ» в 2026г., шифр 36/2024-ПИР-К-ПП, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**Подписи экспертов.**

Председатель экспертной  
комиссии

Каткова Е.В.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии

Михайловская Г.В.