

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектной документации на проведение работ по сохранению**  
**выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А.**  
**Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская**  
**улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11<sup>1</sup>):**  
**«Проект приспособления для современного использования в части**  
**перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах**  
**выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых»**  
**по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр:**  
**№56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная**  
**мастерская «Вега»» в 2026 г.**

г. Санкт-Петербург

«12» мая 2026 г.

---

<sup>1</sup>Название и адрес согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №1).

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «01» мая 2026 года по «12» мая 2026 года.

### 2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

### 3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»); 191123, г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, комн. 72; ИНН: 7841388433, ОГРН: 1089847215260.

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

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

должность	
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, объекта культурного наследия регионального значения либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на	Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

<p>проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>- 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.</p>
--	---

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

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

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

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

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

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

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

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

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

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

## **6. Цели и объекты экспертизы**

### **6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., в следующем составе:

#### **– Раздел 1. Предварительные работы:**

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

- **1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: №56728.СПБ-7-ИРД);
- **1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №56728.СПБ-7-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования (шифр: №56728.СПБ-7-ИС);
- **2.2.** Техническое заключение (шифр: №56728.СПБ-7-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №7:**
- **3.1.** Пояснительная записка (шифр: №56728.СПБ-7-ПЗ);
- **3.2.** Архитектурные решения (шифр: №56728.СПБ-7-АР);
- **3.3.** Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения. Система отопления и вентиляции (шифр: №56728.СПБ-7-ВК, ОВ);
- **3.4.** Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: №56728.СПБ-7-ЭОМ).

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

1. Копия извлечения из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*);
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», утвержденного КГИОП 05.06.2002 (*Приложение №2*);
3. Копия распоряжения КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» (*Приложение №3*);
4. Копия задания КГИОП № 01-21-2770/25-0-1 от 12.11.2025 г. (Приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 7) (*Приложение №5*);
5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Заявление №7269555194 от 27.04.2026 на помещение с

кадастровым номером 78:31:0001196:2574 по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, д. 11, литера. А, кв. 7 (*Приложение №6*);

6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 7406392 от 17.09.2025 (*Приложение №6*);

7. Копия доверенности от 23.11.2025 г. (*Приложение №6*);

8. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит. А, кв. №7, составленного ООО «АПМ-1» от 10.04.2026 с поэтажными планами, инв. № документа №56728.СПБ-7 (*Приложение №7*);

9. Копия лицензии № МКРФ 00938 от 10.07.2013 г., выданной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (переоформлена приказом № 592 от 15.05.2019 г.) (*Приложение №11*);

10. Копия письма КГИОП № 01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025 (*Приложение №11*);

11. Проектная документация «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанная ООО «АРМ «Вега»» в 2026 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

В квартире №7 зафиксированы самовольные работы: отделка современными материалами пола, потолка и стен, переоборудование инженерных коммуникаций, устройство новых внутренних дверных заполнений и новой металлической входной двери, а также замена оконных заполнений во всех помещениях на новые оконные заполнения с сохранением материала, цвета, расстекловки и оформления. Вместе с тем, согласно данным Росреестра, в границах квартиры №7 изменения в части капитальных стен, оконных и дверных проемов отсутствуют.

Указанные работы носят локальный и обратимый характер, выполнены в границах квартиры №7, не связаны с изменением исторических наружных и внутренних капитальных стен, междуэтажных перекрытий, объемно-пространственного решения здания, фасадов, исторических оконных и дверных проемов, а также иных элементов предмета охраны выявленного объекта культурного наследия.

Для обеспечения объективности и всесторонности экспертизы, а также в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 45 Федерального закона № 73-

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункта «б» пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, экспертной комиссией был проведен анализ выполненных самовольных работ на предмет их влияния на предмет охраны и соответствия действующим нормативным требованиям.

По результатам проведенного анализа установлено, что выполненные самовольные работы не нарушают предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11, утвержденный распоряжением КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», в части: «Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены; исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич); междуэтажные перекрытия — местоположение»; «Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неорусского стиля; исторический рисунок, материал (дерево), цвет и оформление заполнения оконных проемов».

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс и результаты проведения государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-2770/25-0-1 от 12.11.2025 г. (*Приложение №5*).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия в

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

границах проектирования. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №4*).

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А, является выявленным объектом культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*).

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждены КГИОП 05.06.2002 (*Приложение №2*).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» утвержден распоряжением КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп (*Приложение №3*).

Технический паспорт на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А, кв. №7, составлен ООО «АПИМ-1» от 10.04.2026 (*Приложение №7*).

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

В соответствии с письмом КГИОП № 01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025 г. (*Приложение №11*) КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире №7 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера.

### **10.1. Собственник или пользователь объекта**

В соответствии со сведениями из ЕГРН от 27.04.2026 (*Приложение №6*) помещение по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А, кв. 7 с кадастровым номером 78:31:0001196:2574 находится в собственности физических лиц.

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

Дом З.М. и А.А. Зайцевых был построен в 1880–1881 годах в Санкт-Петербурге по проекту архитектора Николая Федоровича Беккера. Здание было выполнено в зарождающемся неорусском стиле, которому присущи пышные декоративные элементы — декорированные бордюры, «звериные» орнаменты и растительные узоры.

Об участке №354 (дом №11) известно, что в 1780-х годах он принадлежал ассессорше Крузовой (т.е. Крузе), а в 1800-х годах – мастеру Пеллеру. В 1830-х владельцем участка числился саксонский подданный Штейнман<sup>2</sup>.

С 1830-х годов П.Д. Дягилев с женой Анной Ивановной проживал в Петербурге, здесь родились все их девять детей. В 1840-х годах семейство Дягилевых купило участок №354. Выйдя в отставку в 1850 году, Павел Дмитриевич жил то в Петербурге, то в Перми. Обширный участок на Фурштатской (нынешние дома № 11, 13, 15) общей длиной по улице 23 сажени он приобрел, чтобы передать в подарок дочерям. В январе 1866 года одноэтажный дом № 11 и четырехэтажный дом № 13 были подарены одной из дочерей — Марии Павловне, вышедшей к тому времени замуж за офицера Генерального штаба Георгия Даниловича Корибут-Кубитовича (1831–1872). После смерти мужа Мария Павловна продала сначала дом № 13, а спустя два года и дом № 11 полковнику Алексею Александровичу Зайцеву и его жене Зинаиде Михайловне Зайцевой. Именно оба супруга числились владельцами<sup>3</sup>.

Полковник с женой сразу пригласили опытного архитектора Н.Ф. Беккера. Николай Федорович Беккер (1838 – после 1917), выпускник Академии художеств, уже имел солидное звание академика архитектуры,

<sup>2</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4513. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М. Зайцевым, В.В. Скарятину по Фурштатской ул., 11. 1880–1904 гг.

<sup>3</sup> Там же.

работал в городской управе и к тому времени построил уже 20 доходных домов в центре столицы<sup>4</sup>.

Полковник Зайцев заказал проект перестройки обоих приобретенных зданий. В мае 1881 года на участке № 11 была закончена постройка нового пятиэтажного жилого дома на 24 квартиры. На верхней части фасада запечатлены буквы «З» и «А» — «визитная карточка» владельцев<sup>5</sup>.

Согласно ведомости определения платы за водоснабжение за 1876 г., на 31 августа в доме числилось 54 жителя, 7 лошадей и коров, 524 квадратных саженой жилого помещения, 5 ватерклозетов и 4 ванны<sup>6</sup>.

А.А. Зайцев рассчитал, что ежегодный доход от сдачи квартир внаем составит 27600 р. От городского Кредитного общества под залог дома им была получена ссуда в размере 91500 р. Через один год, в июне 1882 года, полковник Зайцев заключает купчую крепость о продаже этого дома князю Анатолию Александровичу Куракину — церемониймейстеру высочайшего двора<sup>7</sup>.

Князь Куракин с расходами по дому не справился, задолжал Кредитному обществу значительные суммы, не выплатил в срок проценты по ссуде, и вскоре его недвижимое имущество было выставлено на публичные торги. Продажу дома на торгах князю Куракину удалось несколько отсрочить. В ноябре 1885 года дом перешел по купчей во владение к полковнику Владимиру Владимировичу Скарятину (1847 – после 1919). В год покупки дома он состоял в чине полковника. Дом № 11 с двумя флигелями состоял сначала из двадцати четырех, а затем из двадцати шести квартир и приносил доход в 30 тысяч рублей. До 1917–1918 годов он принадлежал Скарятину<sup>8</sup>.

В доме № 11 в 1904–1905 годах проживала Анна Григорьевна Достоевская, урожденная Сниткина, вдова писателя Ф.М. Достоевского<sup>9</sup>.

По данным из Центрального государственного архива Санкт-Петербурга, в 1926 году в доме № 11 имелось 27 квартир, в которых проживали 160 человек<sup>10</sup>.

В 2001 году дом был включён КГИОП в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

<sup>4</sup> Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. / Сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков. – СПб.: Издательство «Пилигрим», 1996. – 400 с.

<sup>5</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4513. Л. 8 (Фасад по Фурштатской улице).

<sup>6</sup> Там же.

<sup>7</sup> Там же.

<sup>8</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4513. Л. 13 (План двора генерал-лейтенанта В.В. Скарятин).

<sup>9</sup> Дубин А.С. Фурштатская улица. – М-СПб: Центрполиграф, 2005. – С. 432.

<sup>10</sup> ЦГА СПб. Ф. Р-1578. Оп. 3. Д. 28. Списки действующих промышленных предприятий гор. Петрограда. 1918 г.

### 10.3. Описание объекта, современное состояние

Рассматриваемое здание прямоугольное в плане с тремя выступающими ризалитами со стороны дворового фасада, с замкнутым внутренним двором, пятиэтажное на подвалах (цокольный этаж).

Стены выполнены из кирпича, крыша скатная, стропильная система с металлическим окрытием.

Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов решено в приемах неорусского стиля. Композиция лицевого фасада асимметричная. Материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка, обработанная в уровне 1-го этажа и в воротном проезде под полосовый руст. Фасад дополняют три эркера с полуциркульным завершением на высоту 2-4-го этажей. Оконные проемы 1-5-го этажей имеют историческую расстекловку, материал (дерево) и цветовое решение.

Архитектурно-художественное решение дворовых фасадов: материал и характер отделки – фактурная штукатурка в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка в уровне 3-5-го этажей, обработанная под полосовый руст в уровне 2-го этажа. Оконные проемы – прямоугольные, заполнения – деревянные, с историческим рисунком расстекловки.

Квартира №7 расположена на 2-м этаже здания. Высота помещений в квартире – 3,95 м. Общая площадь квартиры до перепланировки – 75,0 м<sup>2</sup>, жилая – 40,4 м<sup>2</sup>.

В квартире №7 выполнена современная отделка. Полы покрыты паркетом в жилых комнатах и керамической плиткой в кухне-столовой и совмещенном санузле. Перегородки выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу. Стены имеют отделку: в совмещенном санузле – керамическая плитка, в остальных помещениях – окрашенный кирпич и обои.

Внутренние дверные заполнения – современные, окрашены в белый цвет. Оконные заполнения – современные деревянные, с сохранением исторической расстекловки, материала и цвета.

Помещения оборудованы инженерными системами: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения.

Согласно письму КГИОП № 01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025 г. (*Приложение №11*) КГИОП не располагает сведениями о наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире №7.

Фотофиксация современного состояния объекта в границах проектирования представлена в *Приложении №4*.

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

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

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

### **11.2. Нормативная документация**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 07.06.2025 № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
6. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
7. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

### **11.3. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература**

#### ***Архивные материалы***

1. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга. Ф. 573. Оп. 1. Д. 142.

2. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4513. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М. Зайцевым, В.В. Скарятину по Фурштатской ул., 11. 1880–1904 гг.

### *Литература*

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX века / под общ. ред. Б.М. Кирикова. — СПб.: Пилигрим, 1996.

2. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. — 4-е изд., перераб. — СПб.: Норинт, 1996. — 359 с.

3. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика / сост. С.В. Алексеева, А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Лик, 1997. — 288 с.

4. Дубин А.С. Фурштатская улица. — М.; СПб.: Центрполиграф, 2005. — 432 с.

### *Электронные ресурсы*

1. Plan de la ville de Petersbourg 1716, 1716 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1716/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1716/)

2. Санкт-Петербург, план Рота, 1771 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1776/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/)

3. План Петербурга 1810 года Савинкова, 1810 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1810spb/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1810spb/)

4. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1823 года, 1823 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1823/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1823/)

5. План столичного города Санкт-Петербурга 1841 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1841/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1841/)

6. План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград, 1916 г. // ЭтоМесто — старые карты России: [сайт]. — URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/)

7. Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга: [сайт]. — URL: <http://www.citywalls.ru/>

## **12. Обоснования вывода экспертизы**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11 ): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработана ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2026 г., с целью приспособления для современного использования квартиры №7.

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» имеет Лицензию № МКРФ 00938, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 10.07.2013 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-2770/25-0-1 от 12.11.2025 г. (Приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 7), в составе:

**Раздел 1. Предварительные работы,** в составе:

**1.1. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;**

В томе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 10.04.2026 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

**Выполненные работы:**

- Демонтаж ненесущих перегородок и возведение новых;
- Обшивка стен из ГКЛ;
- Демонтаж и установка дверных блоков;
- Устройство кухни-столовой;
- Устройство совмещенного санузла с расширением на площадь коридора и гардеробной;
- Устройство нового покрытия полов без увеличения нагрузки на перекрытия;
- Устройство гардеробной;
- Замена оконных заполнений со стороны лицевого фасада здания.

**Планируемые работы:**

- Монтаж встроенного шкафа;
- Устройство коробов для стояков водоснабжения и водоотведения с возможностью быстрого доступа (люком ревизии);

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

культурного наследия;

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых».

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

**1.2. Исходно-разрешительная документация (шифр: №56728.СПБ-7-ИРД):**

Том содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: сведения из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию распоряжения об утверждении предмета охраны, копию лицензии проектной организации. Представленная в томе документация достаточна для проектирования.

**1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №56728.СПБ-7-ФФ):**

В томе также представлены материалы предварительной фотофиксации объекта культурного наследия в границах проектирования, а также лицевого фасада со схемами фотофиксации.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

*Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:*

*2.1. Историческая справка (шифр: №56728.СПБ-7-ИС);*

В томе представлена краткая историческая справка с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

*2.2. Техническое заключение (шифр: №56728.СПБ-7-ТЗ);*

Разработке проектной документации предшествовало визуально-инструментальное обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций, а также инженерных систем в границах квартиры №7, расположенной на 2-м этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 11, лит. А.

Краткое описание основных конструктивных элементов здания в границах обследования:

Наружные стены выполнены из кирпичной кладки на цементно-песчаном растворе толщиной 770, 900 мм — несущие;

Внутренние стены выполнены из кирпичной кладки на цементно-песчаном растворе толщиной 510, 640 мм — несущие;

Перегородки — гипсокартонные, толщиной 150 мм — ненесущие;

Междуэтажные перекрытия — сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм, опирающиеся на несущие внутренние и наружные кирпичные стены.

По результатам обследования состояние наружных и внутренних стен, перегородок, междуэтажных перекрытий, а также существующих инженерных систем квартиры оценивается как работоспособное. Дефектов, снижающих прочностные характеристики конструкций, при обследовании не обнаружено.

Существующие стояки отопления, водоснабжения и водоотведения находятся в проектном положении. Вентиляционные каналы сохранены в геометрических габаритах согласно проектному положению.

На момент проведения технического обследования в квартире №7 зафиксированы выполненные работы по отделке современными материалами пола, потолка и стен, переоборудованию инженерных коммуникаций, устройству новых внутренних дверных заполнений, устройству новой металлической входной двери, а также замене оконных заполнений с сохранением материала, цвета, расстекловки и оформления.

Согласно данным Росреестра, изменения в части капитальных стен, оконных и дверных проемов в границах квартиры №7 отсутствуют.

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

По результатам проведенного обследования реализация проекта приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 технически возможна при согласовании в установленном порядке и выполнении работ по разработанному проекту.

**Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №7,** в составе:

**3.1. Пояснительная записка (шифр: №56728.СПБ-7-ПЗ);**

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

**3.2. Архитектурные решения (шифр: №56728.СПБ-7-АР);**

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрена перепланировка квартиры №7, расположенной в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых». В соответствии с проектной документацией переустройство и перепланировка квартиры заключаются в изменении конфигурации существующих помещений без затрагивания несущих конструкций и фасада здания.

На момент проведения обследования часть работ, предусмотренных проектной документацией, была выполнена.

**Выполненные работы:**

- выполнен демонтаж ненесущих перегородок и возведение новых перегородок облегченной конструкции из ГКЛ толщиной до 150 мм, а также обшивка стен из ГКЛ. Указанные работы не затрагивают исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение и материал, в связи с чем предмет охраны в части «конструктивная система: исторические наружные капитальные стены; исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич)» не нарушается;

- выполнены демонтаж и установка дверных блоков внутри квартиры. Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия указанными работами не затрагивается;

- выполнено устройство кухни-столовой, включающей зону, предназначенную для приготовления пищи, и обеденную зону для одновременного приема пищи всеми членами семьи - предмет охраны не нарушается;

- выполнено устройство совмещенного санузла с расширением на площадь коридора и гардеробной. Работы осуществлены в пределах квартиры №7, без изменения капитальных стен и без затрагивания элементов предмета охраны;

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

- выполнено устройство нового покрытия полов без увеличения нагрузки на перекрытия. Указанные работы не затрагивают предмет охраны.
- выполнено устройство гардеробной в пределах существующего объема квартиры. Предмет охраны указанными работами не затрагивается;
- выполнена замена оконных заполнений со стороны лицевого фасада здания на новые деревянные оконные заполнения с сохранением исторического рисунка расстекловки, материала и цветового решения. Согласно проектной документации оконные заполнения выполнены из дерева, серого цвета, с фрамугой и многочастной расстекловкой. Предмет охраны в части «архитектурно-художественное решение фасадов: исторический рисунок, материал (дерево), цвет и оформление заполнений оконных проемов» не нарушается.

#### **Предусмотренные проектом работы:**

- монтаж встроенного шкафа. Указанное решение не затрагивает предмет охраны;
- устройство коробов для стояков водоснабжения и водоотведения с обеспечением возможности быстрого доступа посредством ревизионного люка. Предмет охраны – не нарушается.

Проектом перепланировки предусмотрено сохранение существующего дверного заполнения при входе в квартиру. Согласно проектной документации входная дверь является существующей металлической дверью; ее замена проектом не предусматривается. Предмет охраны - не нарушается.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025 г. КГИОП не располагает сведениями о наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире №7 (Приложение №11).

#### **3.3. Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения. Система отопления и вентиляции (шифр: №56728.СПБ-7-ВК, ОВ).**

Проектом предусмотрено санитарно-техническое переустройство помещений квартиры №7 без изменения проектного положения существующих стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения. Водоснабжение и водоотведение осуществляется путем присоединения проектируемых санитарно-технических приборов к существующим стоякам водопровода и канализации.

Система водоснабжения запроектирована тупиковой, с прокладкой трубопроводов с нижней подводкой к приборам. Канализация хозяйственно-бытовая предусматривается со сбросом сточных вод в существующие стояки. Трубопроводы канализации прокладываются из полиэтиленовых труб Ø50 и

Ø100 мм с соблюдением проектных уклонов. Канализационные и водопроводные трубы прокладываются вдоль стен с последующей возможной зашивкой в короб из негорючих материалов; доступ к трубам предусматривается при помощи декоративных съемных панелей и/или ревизионных люков.

Проектом предусмотрены демонтаж старых и установка новых санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятой планировке, в том числе: умывальника, ванны, унитаза с инсталляцией, мойки, сифонов и смесителей.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается установка узла обвязки водосчетчика с пожарным шкафчиком и краном для присоединения шланга, используемого в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Нагрузка на системы водоснабжения и канализации в результате перепланировки остается без изменения. Существующие стояки водоснабжения и водоотведения сохраняются в проектом положении.

### ***Отопление***

Система отопления существующая, централизованная. Проектом не предусматривается изменение существующей системы отопления, количество приборов отопления не изменяется, изменение тепловой мощности отопления на квадратный метр не происходит. Нагрузка на систему водяного отопления в результате перепланировки остается без изменения.

### ***Вентиляция***

Вентиляция помещений осуществляется через существующую систему вентиляционных каналов. В процессе перепланировки вентиляционные короба и каналы не затрагиваются и сохраняются в геометрических габаритах согласно проектному положению.

Согласно расчетам, представленным в проектной документации, воздухообмен в помещениях кухни-столовой и совмещенного санузла обеспечивается существующими вентиляционными каналами. Ликвидация, изменение сечения каналов системы вентиляции, демонтаж полностью или частично вентиляционных и технических коробов проектом не предусматриваются.

Принятые проектные решения по системам водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции выполняются в границах квартиры №7, не предусматривают изменения несущих конструкций, фасадов здания и элементов предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых». Предмет охраны при реализации указанных решений не нарушается.

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

3.4. Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: №56728.СПБ-7-ЭОМ);

Проектными решениями раздела «Инженерное оборудование. Система электроснабжения» предусматривается устройство внутриквартирных электрических сетей квартиры №7 в соответствии с принятой планировкой.

Электроснабжение помещений квартиры осуществляется от этажного щита. В качестве распределительного устройства проектом предусматривается установка квартирного распределительного щита ЩК. Согласно однолинейной схеме квартирного щита, выделенная на квартиру расчетная мощность составляет 3,00 кВт; расчетная мощность проектируемых потребителей не превышает выделенную мощность.

Выделение дополнительной мощности в связи с перепланировкой не требуется. Нагрузка на системы электроснабжения и освещения в результате перепланировки остается без изменения.

Проектом предусмотрено устройство групповых линий силовой сети и сети освещения. Прокладка групповых линий силовой сети выполняется кабелем типа ВВГнг-LS сечением 2,5 и 4,0 мм<sup>2</sup> по потолку и за штукатуркой стен в трубах ПВХ. Прокладка групповых линий сети освещения выполняется кабелем типа ВВГнг-LS сечением 1,5 мм<sup>2</sup> по потолку и за штукатуркой стен в трубах ПВХ.

Соединения групповой сети предусматривается выполнять в установочных коробках электротехнических устройств клеммными соединителями с пружинными зажимами.

Внутренние электрические сети оборудуются устройствами защитного отключения. Проектом также предусматривается выполнение принципиальной схемы уравнивания потенциалов с подключением доступных прикосновению открытых проводящих частей стационарных электроустановок, сторонних проводящих частей и нулевых защитных проводников электрооборудования.

В соответствии с мероприятиями по обеспечению пожарной безопасности все помещения квартиры, за исключением санузлов, оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями.

Проектные решения по системе электроснабжения выполняются в границах квартиры №7, не предусматривают изменения несущих конструкций, фасадов здания, оконных и дверных проемов, а также иных элементов предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых». Предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП № 70-рп от 28.01.2022 г., указанными решениями не нарушается.

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

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11 ): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит. А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11), утверждённого распоряжением КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» (*Приложение №3*), показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п. 12 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» (*Приложение №3*).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

№ 01-21-2770/25-0-1 от 12.11.2025 г. (приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7) (Приложение №5).

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

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

О соответствии **(положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11 ): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

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

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

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;

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

**Приложение № 6.** Правоустанавливающие документы: копия сведений из ЕГРН, копия доверенности;

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

**Приложение № 8.** Копии договоров с экспертами;

**Приложение № 9.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

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

**Приложение № 11.** Иная документация.

## **15. Дата оформления заключения экспертизы**

«12» мая 2026 г.

### **Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)**

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

**Приложение № 1 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность**

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

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

(с изменениями на 27 октября 2022 года)

УТВЕРЖДЕН  
приказом председателя КГИОП  
от 20 февраля 2001 года N 15

Список

вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

Центральный административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
2134	Дом З.М. и А.А. <b>Зайцевых</b>	1880-1881	арх. Н.Ф.Беккер	Фурштатская ул., 11	среднее	-"

**Приложение № 2 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

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

30

*Кириков* Б.М. Кириков

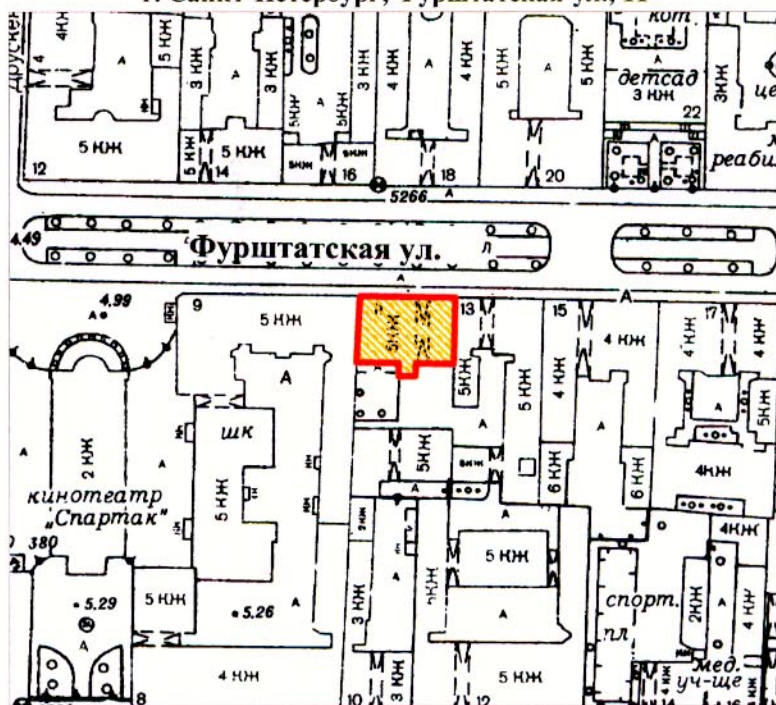
М.П.

" 5 " *июня 2002*



**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Дом З. М. и А. А. Зайцевых"**

г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница территории выявленного объекта культурного наследия
- выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение № 3 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении  
предмета охраны объекта культурного наследия**



## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

28.01.2022

№ 40-рп

**Об утверждении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом З.М. и А.А. Зайцевых»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, согласно приложению к распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
 выявленного объекта культурного наследия  
 «Дом З.М. и А.А. Зайцевых»,  
 расположенного по адресу:  
 Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>5-этажное здание на подвалах (цокольный этаж), его габариты и конфигурация;</p> <p>крыша – исторические конфигурация, габариты, в том числе высотные отметки конька и карнизов;</p> <p>исторический воротный проезд в глубокой нише – местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты.</p>	  
2	Конструктивная система:	<p>исторические наружные капитальные стены;</p> <p>исторические внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич);</p> <p>междуэтажные перекрытия – местоположение;</p>	

своды:

коробовые на подпружных арках, в том числе с распалубками;



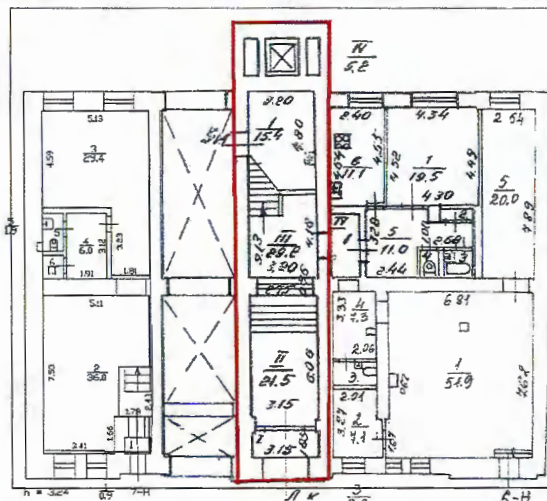
исторические лестницы (согласно нижеприведенной схеме):

межстенная лестница с известняковыми ступенями (помещение ЛК(II) – вестибюль);



межэтажная двухмаршевая лестница ЛК с известняковыми ступенями по металлическим косоурам, с перильным литым металлическим ограждением (стойки растительно-цветочного рисунка с геометрическими элементами в неорусском стиле), профилированный деревянный поручень.





3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад, его историческое архитектурно-художественное решение в приемах неорусского стиля;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности — гладкая штукатурка, обработанная в уровне 1-го этажа и в воротном проезде под полосовый руст, рустованные стилизованные лопатки эркеров и межоконных простенков;</p>	
		<p>оформление воротного проезда в глубокой арочной нише, фланкированной полуколонкой и четвертной колонкой со стилизованными византийскими капителями — профилированный карниз с поясом дентикул, профилированные тяги;</p> <p>оформление свода ниши — филенка в профилированном обрамлении и круглая розетка;</p>	 

оформление свода проезда и подпружных арок со стилизованными импостами филенками с профилем по периметру;  
пилястры со стилизованными капителями;



три эркера с полуциркульным завершением, на стилизованных кронштейнах – в крайних и центральной световых осях фасада, на высоту 2-4-го этажей;



оформление полей подшивки эркеров квадратными филенками в профилированном обрамлении;



три балкона в одну световую ось – в уровне 3-го этажа эркеров (многогранный в плане, с граненым основанием – центрального эркера, прямоугольные в плане – боковых эркеров), с оштукатуренными ограждениями\* (опорные стойки в виде орнаментированных колонок, секции сквозного геометрического орнамента с растительными элементами);



исторические проемы балконных дверей – их местоположение, конфигурация (с лучковыми завершениями), габариты, оформление (профилированные штукатурные наличники, веерный руст (контррельефные филенки и «алмазная грань»);

исторический тип (полусветлые, с трехчастными остекленными фрамугами), цвет и материал (дерево) и оформление (резные полуколонки с перехватами) заполнений балконных проемов;

\* ограждение балкона центрального эркера утрачено

исторический входной проем с трехчастным оконным проемом над ним – его местоположение (справа от воротного проезда), конфигурация (прямоугольный), габариты, оформление (профилированный штукатурный наличник);

металлический литой козырек на двух стилизованных декорированных розетках и поясами сквозного орнамента кронштейнах;

веерообразные литые детали в местах крепления кронштейнов и фронтона козырька;

металлические цветочные розетки направляющих подшивки козырька;

историческое деревянное заполнение дверного проема (глухое двустворчатое), его оформление (деревянный резной наличник с парными резными трехчетвертными колонками и резным орнаментальным поясом по верхнему краю, фигурные филенки створок);



исторический входной проем в глубокой арочной нише – его местоположение (слева от воротного проезда), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление ниши (фланкирующие полуколонки со стилизованными византийскими капителями, профилированный карниз с поясом дентикул);








исторические оконные проемы 1-5-го этажей в нишах – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульными, лучковыми и треугольными завершениями, включая щелевидные проемы в торцах эркеров), габариты, оформление (штукатурные наличники – профилированные, с орнаментальным поясом «плетенка», с замковыми камнями «алмазная грань», разделенные и фланкированные трехчетвертными колонками, в том числе парными, со стилизованными византийскими капителями и перехватами и квадратами, кирпичный и полосовый руст в межоконных простенках, профилированные и орнаментальные архивольты, пояса дентикул, «плетенки», в том числе со стилизованными уплощенными кронштейнами, профилированные подоконные выступы, в том числе с дентикулами, филенки с орнаментальным заполнением в неорусском стиле, в том числе «плетенка», «поребрик», с «алмазной гранью», гуттами и полиромными вставками геометрического рисунка – в подоконном пространстве);





исторический рисунок, материал (дерево), цвет и оформление (полуколонки с фигурными перехватами) заполнения оконных проемов;





		<p>венчающий профилированный раскрепованный карниз;</p> <p>три раскрепованных аттика, декорированные нишками с орнаментом «плетенка» в профилированном обрамлении;</p> <p>историческое ограждение крыши – оштукатуренные кирпичные тумбы с профилированными карнизами, соединенные секциями *</p> <p>* в настоящее время секции утрачены</p> <p>дворовый фасад, его историческое архитектурно-художественное решение;</p> <p>материал и характер обработки фасадной поверхности – фактурная штукатурка в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка в уровне 3-5-го этажей, обработанная под полосовый руст в уровне 2-го этажа;</p> <p>исторические оконные проемы 1-го этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольные), ширина и верхняя отметка;</p> <p>исторические оконные проемы цокольного, 2-5-го этажей: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;</p> <p>исторический рисунок расстекловки и единообразия цветового решения заполнений оконных проемов;</p> <p>исторический профиль венчающего штукатурного карниза.</p>	   
4	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>оформление помещений согласно нижеприведенным схемам:</p> <p>ЛК(1) - тамбур:</p> <p>оформление стен и свода прямоугольными и треугольными филенками в профилированном обрамлении;</p>	

		<p>внутреннее деревянное дверное заполнение (двустворчатое с двумя нестворными частями и коробовой фрамугой с фигурным остеклением), его оформление (створки с фигурными филенками в профилированном обрамлении, в том числе с «вынутыми» углами разделены стилизованными колонками с перехватами, филенчатый фриз с точеными фигурными полуколонками, карниз с дентикулами);</p> <p>ЛК (II) – двухуровневый вестибюль:</p> <p>оформление арки, разделяющей вестибюль филенкой в профилированном обрамлении;</p> <p>оформление потолка, разделенного подпружными арками и декоративными балками на секции, декорированные филенками в профилированных и орнаментальных рамах, лепная розетка геометрического рисунка – в центральной секции;</p>	 
		<p>оформление распалубков треугольными филенками в профилированных рамах, импосты в виде листьев аканта;</p>	

оформление подпружных арок орнаментальными поясами и филенками; орнаментированные импосты со стилизованными тройными колонками в византийском стиле – в основании арок;

оформление стен – прямоугольные филенки с полуциркульными завершениями в профилированном обрамлении;

наливное покрытие пола 2-го уровня вестибюля мраморной крошкой черного, белого и коричневого цветов (геометрический и стилизованный растительный орнамент);

оформление сводов 2-го уровня вестибюля профилированными тягами и филенками;

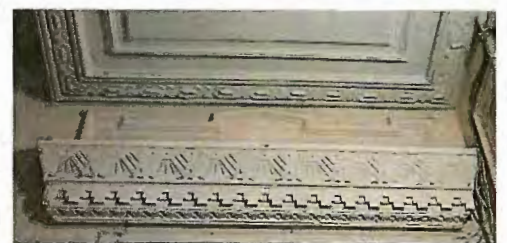
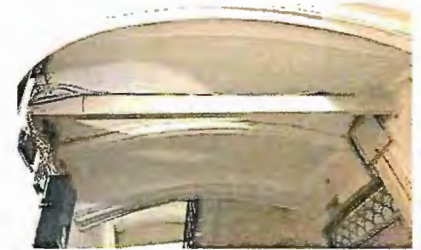
лестница ЛК:

оформление косяков орнаментальными тягами;

оформление сводов лестничных площадок филенками, в том числе с «вынутыми» углами, профилированными и орнаментальными рамами;

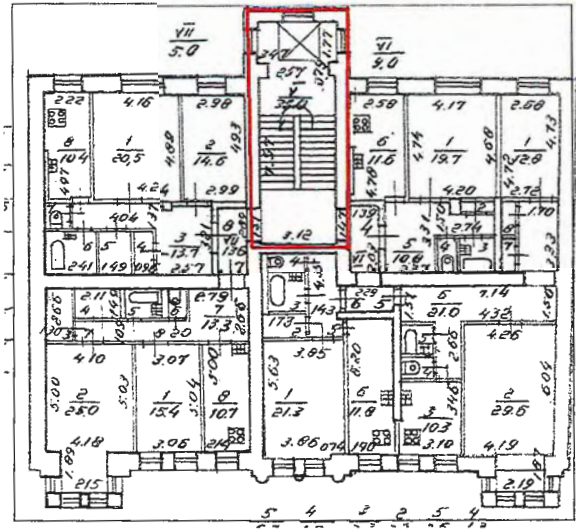
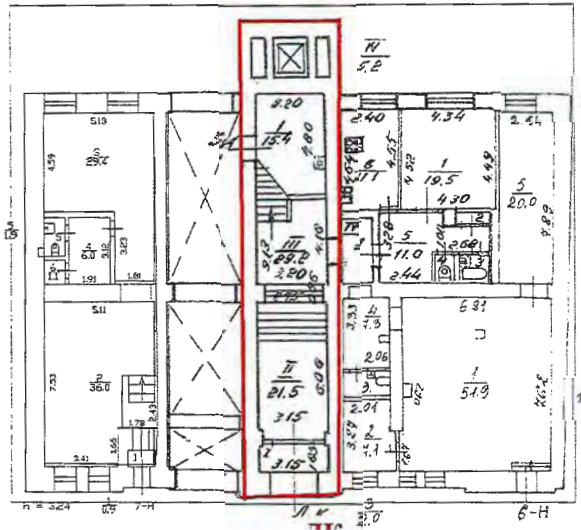
оформление стен площадок и маршей филенками в профилированном обрамлении;

фигурные профилированные рамы и прямые сандрики с дентикулами и орнаментальными поясами в неорусском стиле – над проемами, ведущими к квартирам;



оконные проемы лестничных площадок\* в штукатурных профилированных рамах, декорированных орнаментальными поясами, гуттами, дентикулами и стилизованными орнаментированными полуколонками.

\* в настоящее время заложены, покрашены



### **Приложение № 4 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

### **Материалы фотофиксации**

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А, в границах квартиры №7  
Дата фотофиксации: 01.05.2026 г.

### Аннотация


1. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконные проемы квартиры.
2. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконный проем квартиры.
3. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконный проем квартиры.
4. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.
5. Общий вид входной двери со стороны квартиры.
6. Помещение 1 (после перепланировки).
7. Помещение 1 (после перепланировки).
8. Помещение 1 (после перепланировки).
9. Помещение 1 (после перепланировки).
10. Помещение 1 (после перепланировки)
11. Помещение 3 (после перепланировки).
12. Помещения 3 (после перепланировки).
13. Помещение 3 (после перепланировки).
14. Помещение 4 (после перепланировки).
15. Помещение 4 (после перепланировки).
16. Помещение 4 (после перепланировки).
17. Помещение 2 (после перепланировки).
18. Помещение 2 (после перепланировки).
19. Помещение 2 (после перепланировки).
20. Помещение 2 (после перепланировки).

21. Помещение 5 (после перепланировки).
22. Помещение 5 (после перепланировки).

### Схема фотофиксации

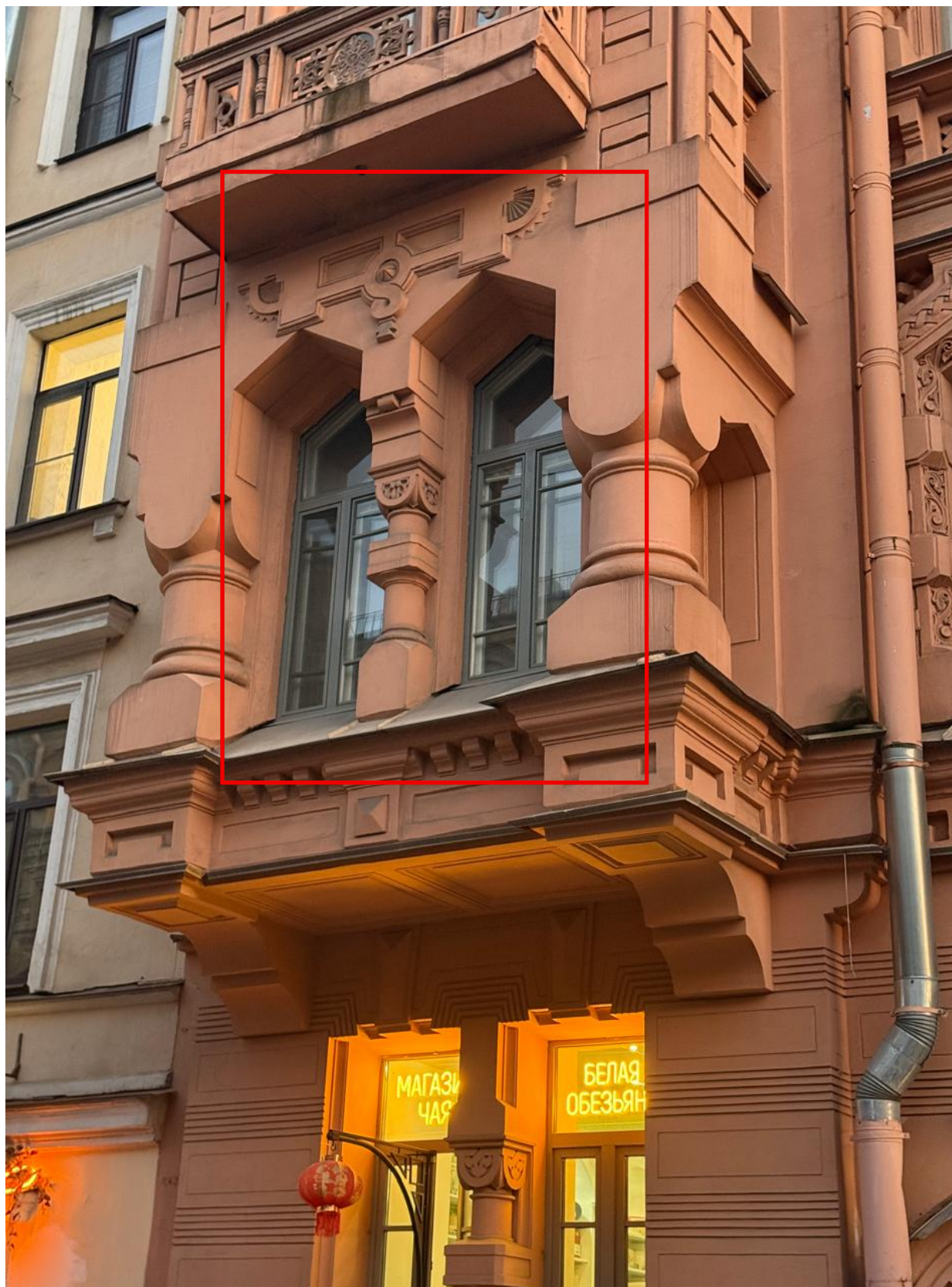
Условные обозначения:

**1** – номер фотографии;

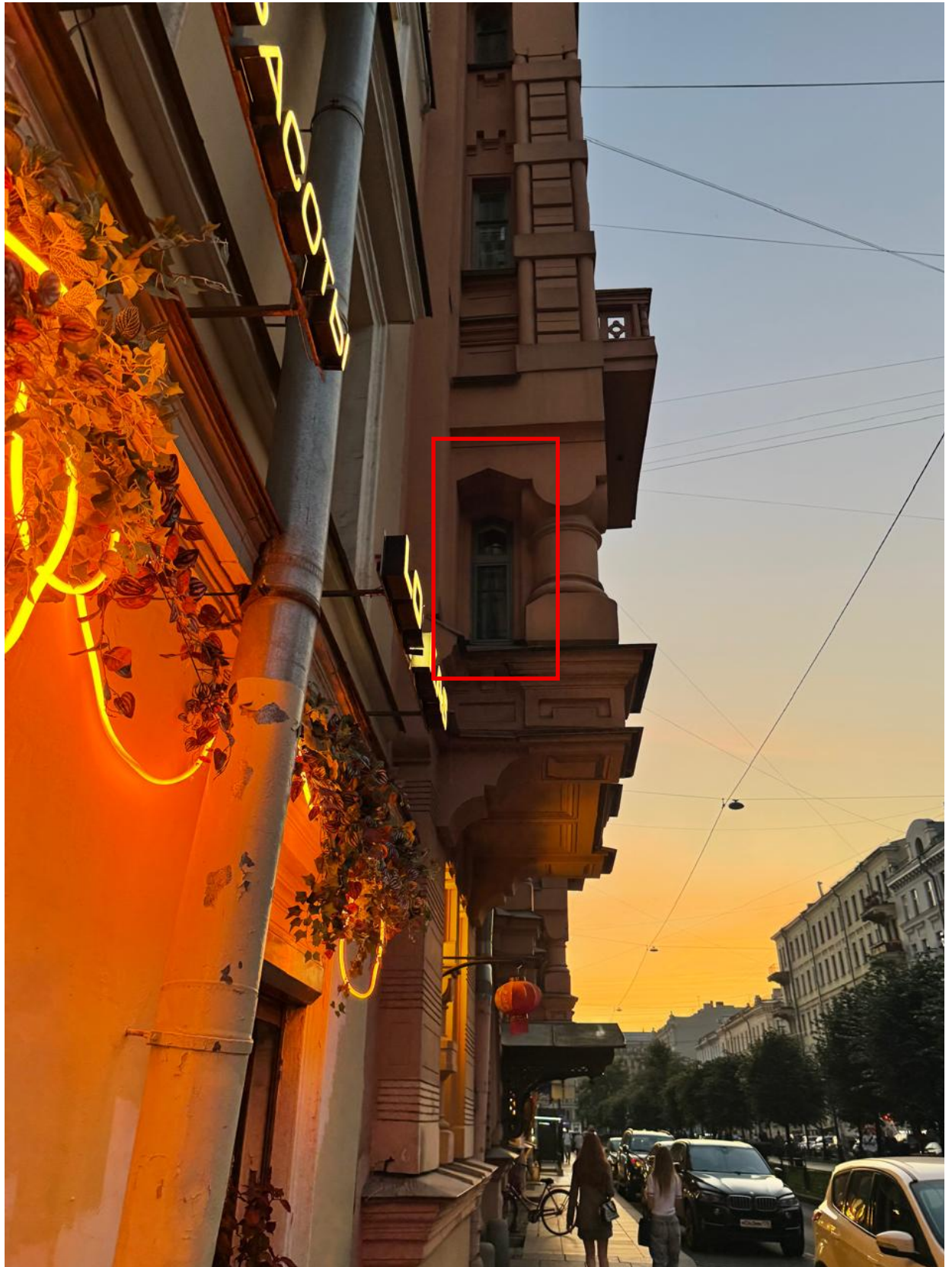
 – направление фотографии.







1. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконные проемы квартиры.



2. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконный проем квартиры.



3. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечен оконный проем квартиры.



4. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.



5. Общий вид входной двери со стороны квартиры.



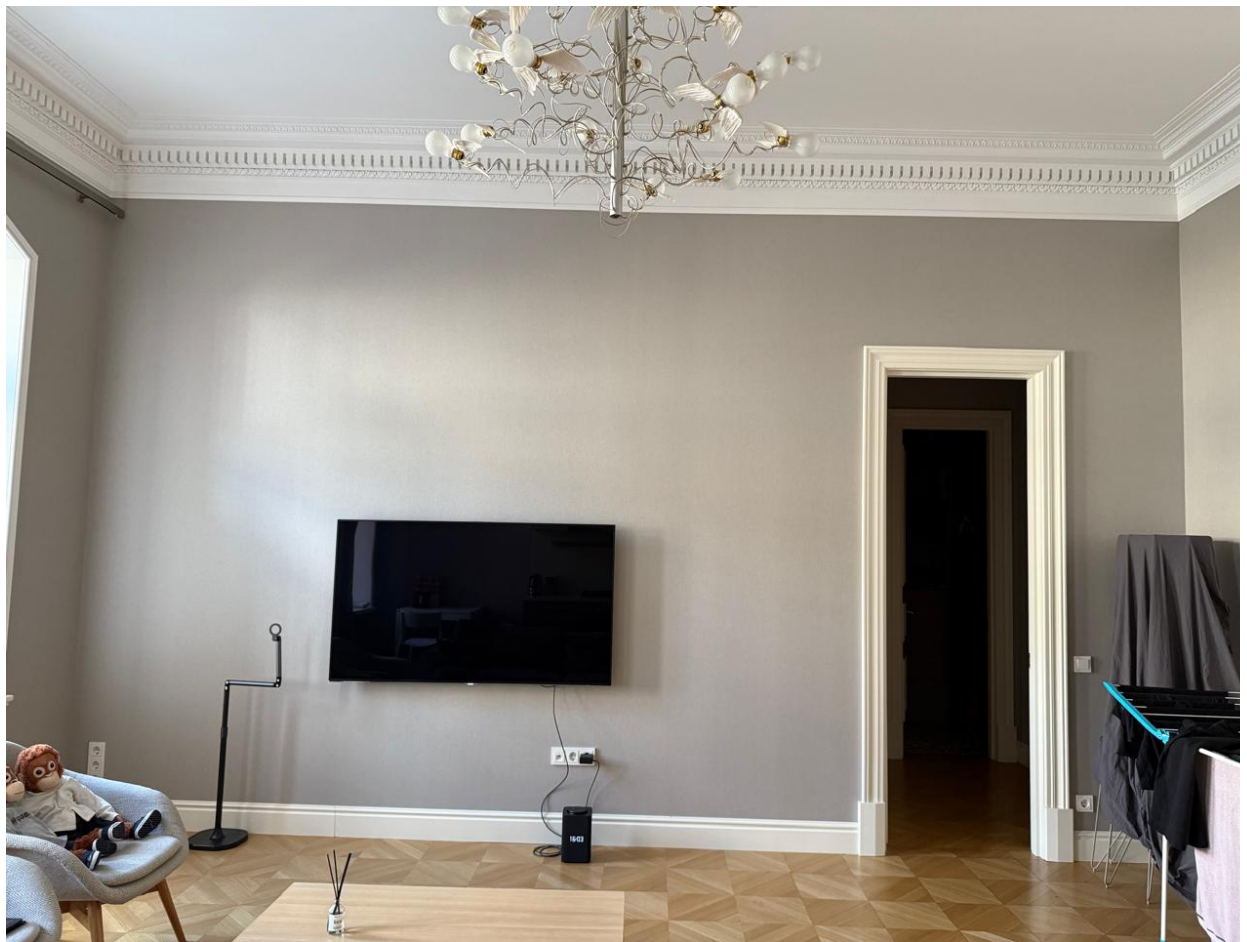
6. Помещение 1 (после перепланировки).



7. Помещение 1 (после перепланировки).



8. Помещение 1 (после перепланировки).



9. Помещение 1 (после перепланировки).



10. Помещение 1 (после перепланировки)



11. Помещение 3 (после перепланировки).



12. Помещения 3 (после перепланировки).



13. Помещение 3 (после перепланировки).



14. Помещение 4 (после перепланировки).



15. Помещение 4 (после перепланировки).



16. Помещение 4 (после перепланировки).



17. Помещение 2 (после перепланировки).



18. Помещение 2 (после перепланировки).



19. Помещение 2 (после перепланировки).



20. Помещение 2 (после перепланировки).



21. Помещение 5 (после перепланировки).



22. Помещение 5 (после перепланировки).

**Приложение № 5 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель начальника отдела  
Центрального района Управления по  
охране и использованию объектов  
культурного наследия

*Курьер*

(должность)

(должность)

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

(наименование органа охраны)

*по доверенности 78 АВ 7406392*

А.В. Кукушкина

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

" 14 "

11

20 15 г.

" 2 "

20

г.

М.П.

М.П.

## ЗАДАНИЕ

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

*01-21-2770/25*

Приспособление для современного использования в части  
перепланировки и переоборудования кв. 7

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Фурштатская улица	д.	11	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:  
Собственник (законный владелец):

Гольцман Кирилл Ефимович  
(на основании выписки ЕГРН от 20.08.2025, приложенной к заявлению)

(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)

191028, Санкт-Петербург
-------------------------

(населенный пункт)

ул./пр.	Фурштатская	д.	11	лит.	А	офис/кв.	7
СНИЛС	1 4 9 -	3 9 2 -	0 8 0 9 0				
ОГРН/ОГРНИП	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	-
Ответственный представитель:	Аракчеева Елена Александровна						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	8 (911) 916-06-67						
Адрес электронной почты:	pereplan-one.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 «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» утвержден КГИОП 05.06.2002
---

**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 «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» утвержден распоряжением КГИОП от 28.01.2022 №70-рп
---

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	
<p>Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
<b>1. Этап до начала производства работ</b>	<b>2. Этап в процессе производства работ</b>
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 7 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.
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения</p>
---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **11. Дополнительные требования и условия:**

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на

осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

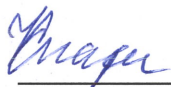
Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование организации)



\_\_\_\_\_  
(Подпись)

**Агафонова Варвара  
Алексеевна**

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

**Приложение № 6 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Правоустанавливающие документы:**

копия сведений из ЕГРН, копия доверенности

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Номер кадастрового квартала	78:31:0001196
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 208630, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Инвентарный номер, Номер: б/н, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 11, литера. А, кв. 7
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, м <sup>2</sup>	75
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	20586620.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:31:0001196:2048
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Гольцман Кирилл Ефимович



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574

## Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Гольцман Кирилл Ефимович, 21.02.1990, СНИЛС 149-392-080 90, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 40 10, номер: 007245, выдан: ТП № 83 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга 05.05.2010
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78:31:0001196:2574-78/011/2021-2, 08.07.2021
	Основание государственной регистрации	Договор , 07.07.2021
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574
1.2	Тараскина Маргарита Семеновна, 16.05.1947
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-78-70/101/2014-131, 23.10.2014
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	08.07.2021, 78:31:0001196:2574-78/011/2021-1
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574
1.3	Сапунова Юлия Васильевна, 21.04.1925
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 78-78-70/101/2014-120, 23.10.2014
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.10.2014
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574
1.4	Сапунова Юлия Васильевна, 21.04.1925
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 1444, 14.10.1992
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	23.10.2014
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

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

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

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



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ**

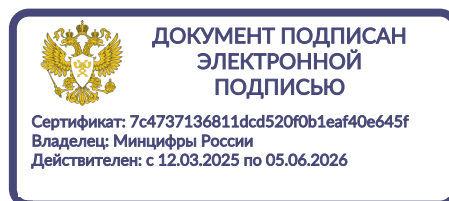
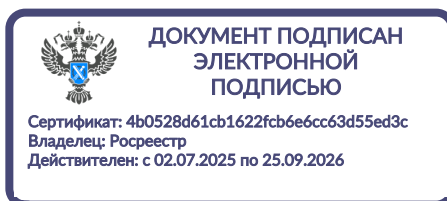
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001196:2574

## Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-78-70/101/2014-120, 23.10.2014
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	публичный публичный публичный
	Основание государственной регистрации	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 15, 20.02.2001

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



## Доверенность

*Двадцать третьего ноября две тысячи двадцать пятого года.*

г. Санкт-Петербург

Настоящей доверенностью ООО «АПМ-1», в лице генерального директора **Замятина Дмитрия Алексеевича**, 13.09.1992 года рождения, место рождения: г. Москва, паспорт 46 12 966375 выдан 16.10.2012 г. ТП №1 ОУФМС России по Московской области по Солнечногорскому муниципальному р-ну; код подразделения 500-159, зарег. по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.9, кв.110, уполномочивает:

гражданина Российской Федерации **Аракчееву Елену Александровну**, 24.04.1988 года рождения, место рождения: г. Вышний Волочек Калининской обл., паспорт 28 08 864615 выдан 19.07.2008г. Отделением УФМС России по Тверской области в Вышневолоцком районе; код подразделения 690-009, зарег. по адресу: Тверская обл., гор. Вышний Волочек, ул. Дров ф-ки пр. Авангард, д. 43, кв 6.

гражданина Российской Федерации **Романова Виталия Олеговича**, 05.06.1992 года рождения, место рождения: г. Санкт-Петербург, паспорт 40 14 160806 выдан 06.12.2014 г. ТП №76 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, зарег. по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Димитрова д. 14, корп. 2, кв. 149.

гражданина Российской Федерации **Пушина Кирилла Александровича**, 18.05.1993; место рождения: гор. Сыктывкар, паспорт 4013 862955, выдан ТП № 71 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Пушкинском р-не гор. Санкт-Петербурга 17.10.2013, код подразделения: 780-071; зарег. по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Колпинское шоссе, д. 34, корп.1, кв. 537

гражданину Российской Федерации **Горбачеву Ирину Сергеевну**, 08.10.1991 года рождения; место рождения: г. Новосибирск, паспорт 40 25 171907, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.07.2025, код подразделения: 780-001, зарег. по адресу р-н Всеволожский, г. Кудрово, мкр. Новый Оккервиль, ул. Областная, д.5, к.6. кв. 1440;

быть моими представителями во всех государственных, административных, муниципальных и иных организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Межведомственной комиссии (МВК), Проектно-инвентаризационном бюро, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по управлению городским имуществом, Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете государственного строительного надзора и экспертизы, его Управлениях и подразделениях, Комитете по благоустройству, Комитете по содержанию жилищного фонда, Администрации, Публично-правовой компании «Роскадастр» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Многофункциональных государственных и муниципальных услуг в Санкт-Петербурге (МФЦ), в Государственной Жилищной инспекции, СПб ГУП «ГУИОН», ГАТИ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт, ФГУЗ «Центральной гигиены и

эпидемиологии», Санитарно-эпидемиологической службе (СЭС), АО «Петроэлектросбыт», АО «Ленгаз-Эксплуатация», ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «ПетербургГаз», Главном управлении МЧС России по г. Санкт-Петербургу и их территориальных подразделениях, отделах государственного пожарного надзора (ОГПН), паспортной и жилищно-эксплуатационной службах, страховой компании, банках, у нотариуса, в Районном суде и других, не перечисленных выше организациях, по вопросам связанным с утверждением, согласованием и проведением переустройства и/или перепланировки, капитального ремонта, паспортизации фасадов, благоустройства территорий, ремонтных, строительных работ; по всем вопросам, касающимся внесения изменений в ЕГРН, получения разрешения, согласований на переустройство и/или перепланировку и их регистрации, а также подачи и получения заявлений, справок, документов, выписок, выписок ЕГРН, актов, технических планов, деклараций, задания на проектирование, дубликатов и копий справок и документов, в том числе получения технического паспорта, экспликации, поэтажного и других планов, расширенной и обычной выписки из домовой книги, подачи заявки на проведение и получения документации по выполнению кадастровых работ, подписи и подачи в органы государственной регистрации или МФЦ технических планов и декларации об объектах недвижимого имущества, с правом подачи заявления на государственную регистрацию прав и постановку на государственный кадастровый учет. Для целей государственной регистрации переустройства и перепланировок, подавать заявления, в том числе заявления на государственную регистрацию прав от моего имени, приостановление, возобновление или отказ в государственной регистрации прав, любых других заявлений, связанных с внесением изменений в записи ЕГРН по вопросам перепланировок, исправлении технических ошибок, представлять и получать справки и документы с правом получения зарегистрированных документов, приостановления о государственном кадастровом учете и/или государственной регистрации прав на мое имя в связи с перепланировкой, в том числе выписки ЕГРН, оформлять доверенности и другие документы у нотариуса.

Для чего поверенным предоставляется право подписывать вышеуказанные документы, оплачивать пошлины и сборы, расписываться за меня и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением данного поручения

Настоящая доверенность выдана без права передоверия сроком на 3 (три) года.

Подпись доверенного лица \_\_\_\_\_ Аракчеева Е.А

Подпись доверенного лица \_\_\_\_\_ Романов В.О

Подпись доверенного лица \_\_\_\_\_ Пушкин К.А.

Подпись доверенного лица \_\_\_\_\_ Горбачева И.С

Генеральный директор ООО «АПМ-1» \_\_\_\_\_ Замятин Д.А



78 А В 7406392

## ДОВЕРЕННОСТЬ

Санкт-Петербург.

Семнадцатого сентября две тысячи двадцать пятого года.

Я, гр. ГОЛЬЦМАН Кирилл Ефимович, 21 февраля 1990 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 149-392-080 90, паспорт гражданина Российской Федерации 40 10 007245, выданный ТП №83 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном районе город Санкт-Петербурга 05 мая 2010 года, код подразделения 780-083, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: город Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 11, литера А, квартира 7, *настоящей доверенностью уполномочиваю*

Общество с ограниченной ответственностью "АПМ-1", в лице генерального директора Замятина Дмитрия Алексеевича, (ОГРН: 5157746072193, ИНН: 7718285210, КПП: 771701001, расположенное по адресу: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, с. 1, эт. 8, пом. V, ком. 11, 11А)

быть моим представителем во всех органах власти по вопросам согласования и государственной регистрации переустройства и перепланировок принадлежащего мне недвижимого имущества, а именно:

быть моим представителем во всех государственных, административных и иных организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе: в Межведомственной комиссии (МВК), в Проектно-инвентаризационном бюро, в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по управлению городским имуществом, Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете государственного строительного надзора и экспертизы, его Управлениях и подразделениях, Комитете по благоустройству, Комитете по содержанию жилищного фонда, Администрации, Публично-правовая компания «Роскадастр» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг в Санкт-Петербурге (МФЦ), в Государственной Жилищной инспекции, СПб ГУП «ГУИОН», ГАТИ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», Санитарно-эпидемиологической службе (СЭС), АО «Петрозэлектросбыт», АО «Ленгаз-Эксплуатация», ГРО «ПетербургГаз», ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в Главном управлении МЧС России по г. Санкт-Петербургу и их территориальных подразделениях, отделах государственного пожарного надзора (ОГПН), в паспортной и жилищно-эксплуатационной службах и других, не перечисленных выше организациях, по вопросам связанным с утверждением, согласованием и проведением переустройства и/или перепланировки принадлежащей мне на основании права собственности квартиры, расположенной по адресу: город Санкт-Петербург, улица Фурштатская, дом 11, литера А, квартира 7, кадастровый номер: 78:31:0001196:2574, с правом прохождения всех этапов переустройства и/или перепланировки.

Для чего предоставляю право подавать от моего имени заявления и получать все разрешения и иные документы, в том числе технический паспорт, кадастровый паспорт, справки формы 7 и формы 9, поэтажные планы, экспликации, технический план, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и/или перепланировки, решение МВК о согласовании или об отказе в согласовании, акт приемочной комиссии, получения на руки Выписки из ЕГРН и других документов, делать от моего имени заявления, в том числе о государственной регистрации, приостановке, прекращении, возобновлении регистрационных действий, внесении изменений в ЕГРН, исправлении технических ошибок, подписывать все заявления, справки, декларации, в том числе охранные обязательства на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан,

либо акт об утрате таковых элементов, распоряжаться предоставленными денежными средствами для оплаты всех пошлин и сборов, расписываться за меня и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.

**БЕЗ ПРАВА ОТЧУЖДЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ ВЫШЕУКАЗАННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

Доверенность выдана сроком на ТРИ ГОДА, с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Текст доверенности прочитан мною лично, содержание доверенности мне нотариусом зачитано, мои данные и данные представителя, которому выдана доверенность, указаны правильно. Полномочия указаны в доверенности с моих слов и соответствуют моему желанию.

Я как участник сделки понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

На основании информации, содержащейся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", установлено, что в отношении вышеуказанного лица отсутствуют сведения о наличии производства по делу о банкротстве.

Я, ГОЛЬЦМАН Кирилл Ефимович, настоящим сообщаю, что я не являюсь банкротом и не нахожусь под процедурой признания меня банкротом.

*Гольцман Кирилл Ефимович*



Российская Федерация

Санкт-Петербург

Семнадцатого сентября две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Никитиной Нелли Эрнестовной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/177-н/78-2025-15-445.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2500 руб. 00 коп.

*Н.Э. Никитина*



22.441.209

**Приложение № 7 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

## Общество с ограниченной ответственностью «АПМ-1»

ИНН/КПП 7718285210/771701001

129515, г Москва, ул. Академика Королева, д 13, с 1, эт. 8, пом. V, ком 11, 11А

тел./факс: (812) 612-01-31 ; E-mail: spb@pereplan-one.ru

№ дела 56728 СПб-7

### Технический паспорт на квартиру

Административно-территориальная принадлежность: Центральный

Адрес: г Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д 11, лит А, кв. №7

#### I. Общие сведения о строении

Назначение	Многоквартирный дом	
Год постройки	1880	
Год последнего капитального ремонта	1986	
Этажность	5	
Материал стен	Кирпичный	
Материал перекрытий	чердачных	Сборные ж/б многопустотные плиты перекрытия
	междуэтажных	Сборные ж/б многопустотные плиты перекрытия
	подвальных	Сборные ж/б многопустотные плиты перекрытия

#### II. Характеристики квартиры

Квартира расположена на	2	этаже, состоит из	2	комнат,
жилой площадью	40,4	кв.м., общей площадью	75,0	кв.м., высота
				3,95 м.

#### Благоустройство квартиры

отопление	центральное
горячее водоснабжение	центральное
водопровод	центральное
плита	газоснабжение
мусоропровод	-
наличие в парадной	лифт

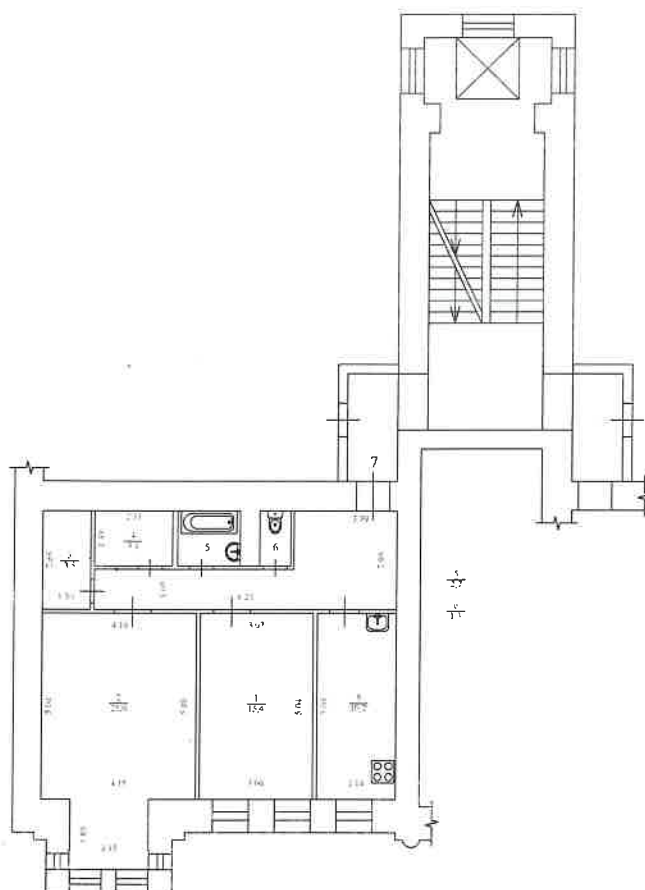
#### III. Экспликация к плану квартиры

Этаж	№ по плану	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	комната	15,4	15,4				3,95		
	2	комната	25,0	25,0						
	3	гардеробная	3,5		3,5					
	4	гардеробная	3,1		3,1					
	5	ванная	2,7		2,7					
	6	туалет	1,3		1,3					
	7	коридор	13,3		13,3					
	8	кухня	10,7		10,7					
<b>Общая площадь:</b>			<b>75,0</b>	<b>40,4</b>	<b>34,6</b>					

## IV. План квартиры

План 2 этажа

h= 3.95 м.



**Дополнительные сведения:** Технический паспорт выполнен по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 10.04.2026 г.

Технический паспорт Составлен по состоянию на

10.04.2026

( дата обследования )

Технический паспорт изготовлен

10.04.2026

( дата обследования )

Выполнил

Генеральный директор

М.П.



(подпись)

( Добрицкая А.С. )

( Ф.И.О )

(подпись)

( Замятин Д.А. )

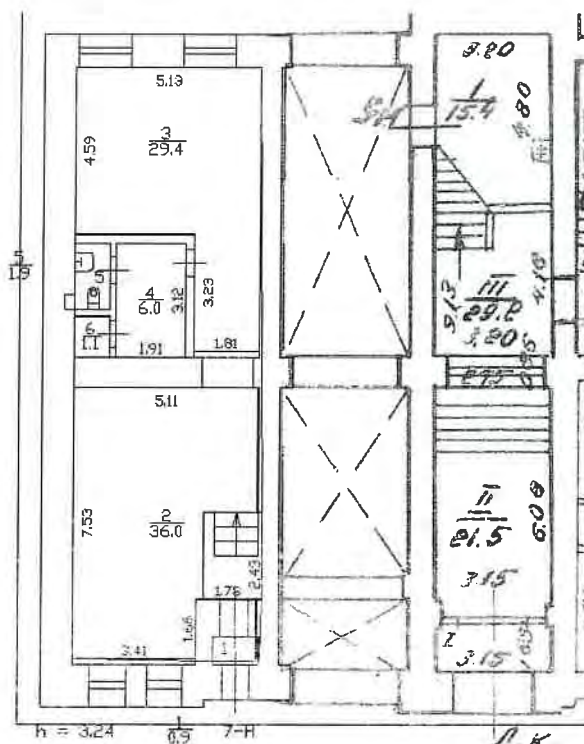
( Ф.И.О )

**Памятка владельцу:**

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

h= 3.24 м.

## План 1 этажа



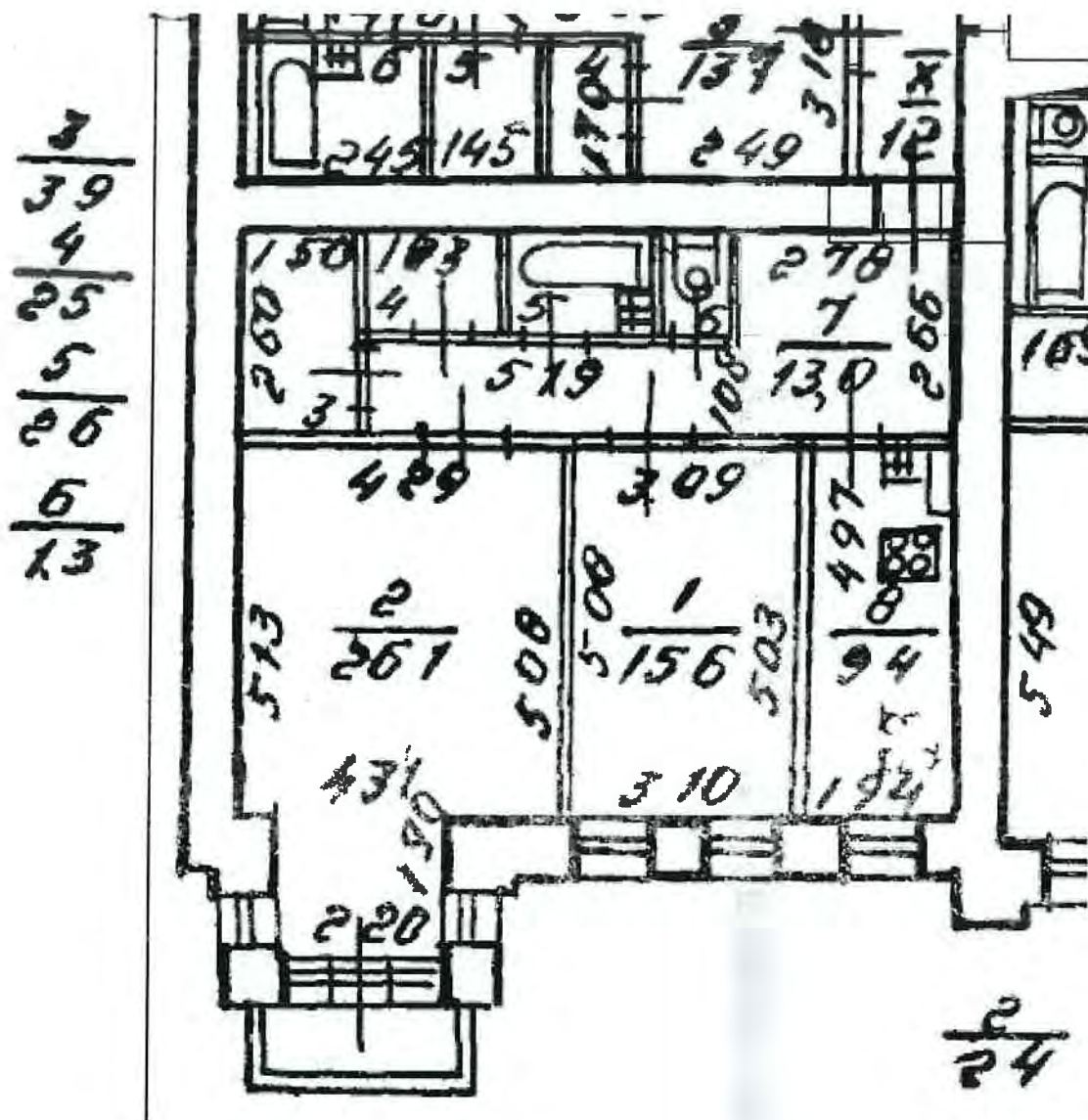
Выполнено по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 10.04.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«АПМ-1»№ дела  
56728 СПб-7Лист 1  
Листов 2План квартиры по адресу:  
г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул.,  
д 11, лит А, пом 7-НМасштаб  
1:200Дата  
10.04.2026Исполнитель  
Выполнил  
Кад. инженер  
Ген. директорФамилия И.О.  
Кашапов М.Р.  
Добрицкая А.С.  
Замятин Д.А.Подпись



h= 3.58 м.

План 3 этажа



Выполнено по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 10.04.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АПМ-1»			№ дела 56728 СПб-7
Лист 2 Листов 2	План квартиры по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А, кв.12		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
10.04.2026	Выполнил	Кашапов М.Р.	
	Кад. инженер	Добрицкая А.С.	
	Ген. директор	Замятин Д.А.	

### **Приложение № 8 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Копии договоров с экспертами**

**ДОГОВОР № 56728.СПБ-7-Э1**

Санкт-Петербург

«01» мая 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»), в лице генерального директора Шаровой Елены Алексеевны, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и**

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г. (далее соответственно – **«Работы», «Объект»**).

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

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

### 4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

### 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## 7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а

также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной  
ответственностью

**«Архитектурно-реставрационная  
мастерская «Вега»**

Юридический адрес: 191123, г.  
Санкт-Петербург, улица  
Шпалерная, д. 24, лит. А пом.  
72.

ИНН/КПП: 7841388433/784101001

ОГРН: 1089847215260

р/с: 40702810303260002271

Санкт-Петербургском филиале  
№7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-  
Петербург

к/с 30101810300000000811

БИК 044030811

**Генеральный директор**

ООО **«Архитектурно-  
реставрационная мастерская  
«Вега»**



/Е.А. Шарова/

М.П. (подпись)

**ПОДРЯДЧИК**

**Гражданин Российской Федерации  
Лавриновский Максим Семенович**

Паспорт серия 39 15 173864, выдан  
миграционным пунктом №17 отдела УФМС  
России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградской  
обл. в Калининском районе Санкт-  
Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код  
подразделения

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

Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4,  
лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СВЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

/Лавриновский М.С./

(подпись)

**ДОГОВОР № 56728.СПБ-7-Э2**

Санкт-Петербург

«01» мая 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»),** в лице генерального директора **Шаровой Елены Алексеевны**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г. (далее соответственно - **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

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

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

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

### **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### 5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

#### 5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно

явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

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

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

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

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

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

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда

только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме

и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной  
ответственностью

**«Архитектурно-реставрационная  
мастерская «Вега»**

Юридический адрес: 191123, г.  
Санкт-Петербург, улица  
Шпалерная, д. 24, лит. А пом.  
72.

ИНН/КПП: 7841388433/784101001

ОГРН: 1089847215260

р/с: 40702810303260002271

Санкт-Петербургском филиале  
№7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-  
Петербург

к/с 30101810300000000811

БИК 044030811

**Генеральный директор**

ООО

**«Архитектурно-  
реставрационная мастерская  
«Вега»**



/Е.А. Шарова/

М.П. (подпись)

**ПОДРЯДЧИК**

**Гражданин Российской Федерации  
Болотина Мария Васильевна**

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.  
Смоленска 24.08.2002 г.

адрес:198260, г. Санкт-Петербург,  
пр. Маршала Жукова д.48, кор.1,  
кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ  
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124,  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097,  
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК,  
Д. 26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email:m\_bolotina@inbox.ru

/М.В. Болотина/

**ДОГОВОР № 56728.СПБ-7-ЭЗ**

Санкт-Петербург

«01» мая 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»), в лице генерального директора Шаровой Елены Алексеевны, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и**

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2026 г. (далее соответственно – **«Работы», «Объект»**).

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

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

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

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

### **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### 5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

## 7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Архитектурно-  
реставрационная мастерская  
«Вега»

Юридический адрес: 191123,  
г. Санкт-Петербург, улица  
Шпалерная, д. 24, лит. А пом.  
72.

ИНН/КПП:

7841388433/784101001

ОГРН: 1089847215260

р/с: 40702810303260002271

Санкт-Петербургском филиале  
№7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт-  
Петербург

к/с 30101810300000000811

БИК 044030811

**Генеральный директор**

ООО «Архитектурно-  
реставрационная мастерская  
«Вега»



Шарова /Е.А.

**ПОДРЯДЧИК**

Гражданин Российской Федерации  
Курленьиз Галина Александровна

Валюта получаемого перевода:  
Российский рубль (RUB)

Получатель: КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА  
АЛЕКСАНДРОВНА

Номер счёта:  
40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ  
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

(подпись)

/Г.А. Курленьиз/

**Приложение № 9 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

**Протокол № 1****организационного заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«01» мая 2026 г.

**Присутствовали:**

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

**Болотина Мария Васильевна** - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

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

**Повестка дня:**

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

**1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.****Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;  
Болотина Мария Васильевна;  
Курленьиз Галина Александровна.

**Голосование:**

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

**2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

**Слушали:**

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

**Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

**Голосование:**

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

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

**Слушали:**

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

**Постановили:**

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

**Голосование:**

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

**4. Определение основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

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

2. Курленьиз Галина Александровна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Болотина Мария Васильевна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:**

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 01.05.2026 г. по 12.05.2026 г.:

01.05.2026 г. – 11.05.2026 г. натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

12.05.2026 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

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

**Слушали:**

Курленьиз Галину Александровну о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

1. Копия извлечения из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», утвержденного КГИОП 05.06.2002.
3. Копия распоряжения КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых».
4. Копия задания КГИОП № 01-21-2770/25-0-1 от 12.11.2025 г. (Приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 7).
5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Заявление №7269555194 от 27.04.2026 на помещение с кадастровым номером 78:31:0001196:2574 по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, д. 11, литера. А, кв. 7.
6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 7406392 от 17.09.2025.
7. Копия доверенности от 23.11.2025 г.
8. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит. А, кв. №7, составленного ООО «АПИМ-1» от 10.04.2026 с поэтажными планами, инв. № документа №56728.СПБ-7 (Приложение №7);
9. Копия лицензии № МКРФ 00938 от 10.07.2013 г., выданной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (переоформлена приказом № 592 от 15.05.2019 г.).
10. Копия письма КГИОП № 01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025.
11. Проектная документация «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанная ООО «АРМ «Вега»» в 2026 г., в составе:

**–Раздел 1. Предварительные работы:**

- 1.1. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- 1.2. Исходно-разрешительная документация (шифр: №56728.СПБ-7-ИРД);
- 1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №56728.СПБ-7-ФФ);

**–Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

–2.1. Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования (шифр: №56728.СПБ-7-ИС);

–2.2. Техническое заключение (шифр: №56728.СПБ-7-ТЗ);

**–Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №7:**

–3.1. Пояснительная записка (шифр: №56728.СПБ-7-ПЗ);

–3.2. Архитектурные решения (шифр: №56728.СПБ-7-АР);

–3.3. Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения. Система отопления и вентиляции (шифр: №56728.СПБ-7-ВК, ОВ);

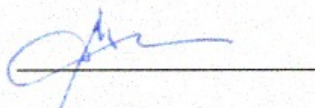
–3.4. Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: №56728.СПБ-7-ЭОМ).

**Голосование:**

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

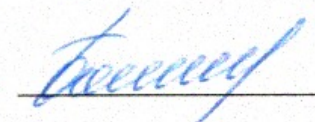
Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии



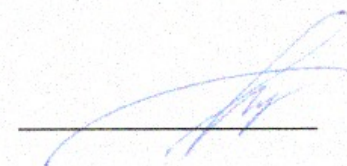
М.С. Лавриновский 01.05.2026 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



М.В. Болотина 01.05.2026 г.

Эксперт – член экспертной  
комиссии



Г.А. Курленьиз 01.05.2026 г.

**Протокол № 2**  
**заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«12» мая 2026 г.

**Присутствовали:**

**Председатель экспертной комиссии:**

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

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**Болотина Мария Васильевна** - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

**Эксперт – член экспертной комиссии:**

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

**Повестка дня:**

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

**Постановили:**

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега» в 2026 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

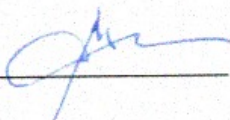
Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

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

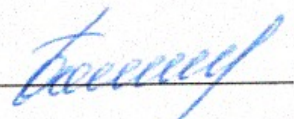
Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии



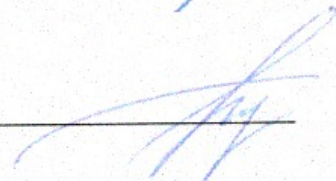
М.С. Лавриновский 12.05.2026 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



М.В. Болотина 12.05.2026 г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 12.05.2026 г.

**Приложение № 10 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

### Аннотированный список иллюстраций

Илл. 1. «Plan de la ville de Petersbourg 1716», 1716 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1716/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1716/);

Илл. 2. «Санкт-Петербург, план Рота», 1771 г.- ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1776/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/);

Илл. 3. «План Петербурга 1810 года Савинкова», 1810 г.- ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1810spb/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1810spb/);

Илл. 4. «План С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1823 года», 1823 г.- ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1823/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1823/);

Илл. 5. «План столичного города Санкт-Петербурга 1841 г.», 1841 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1841/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1841/);

Илл. 6. «План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград», 1916 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/);

Илл. 7. «План двора полковника Алексея Александровича и жены его Зинаиды Михайловны Зайцевых, Литейной части 3-го участка по Фурштатской улице под №9». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 8. «Фасад по Фурштатской улице». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 9. «План 1-го этажа». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 10. «План 2, 3, 4, 5 и 6-го этажей». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 11. «Разрез по линии CD». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 12. «Разрез по линии АВ». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

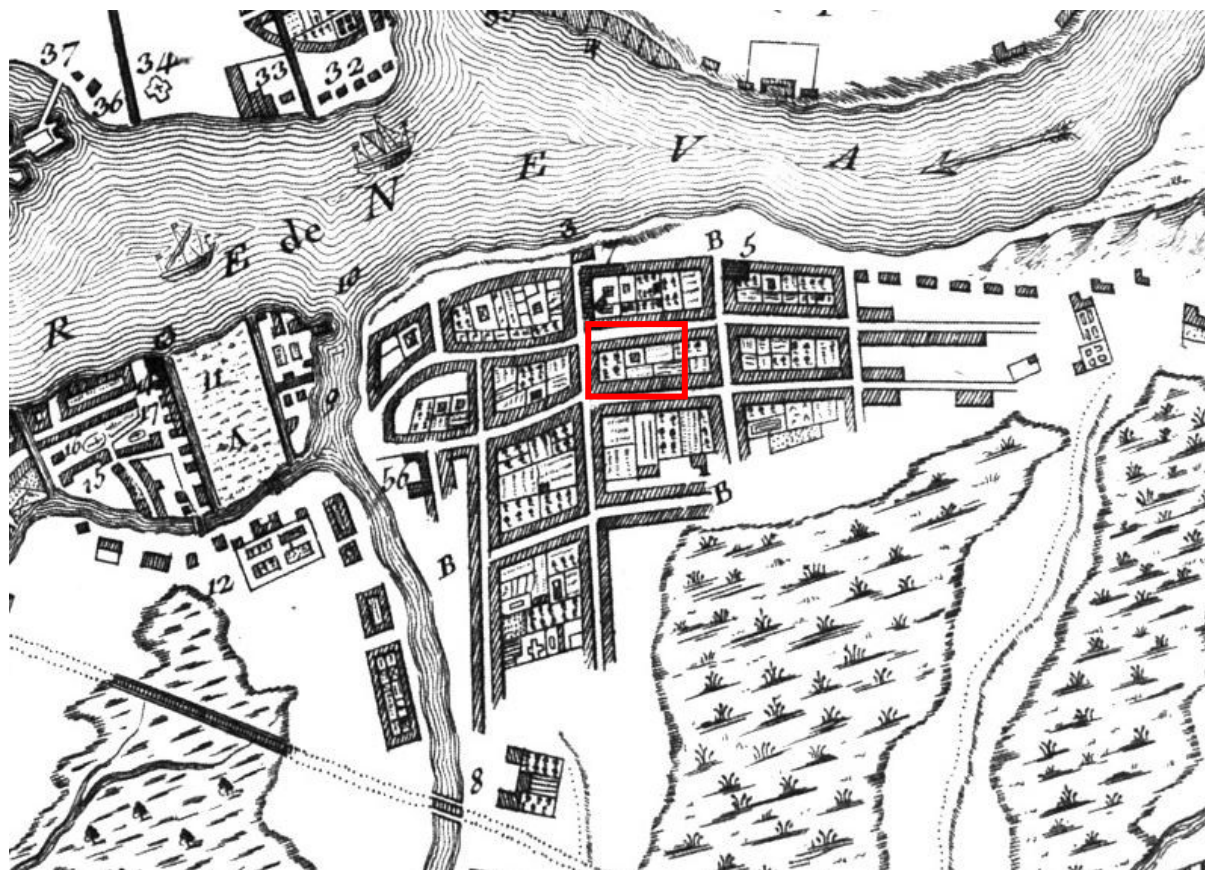
Илл. 13. «План двора генерал-лейтенанта Владимира Владимировича Скарятина». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 14. «План выгребного люка лит. С, Разрез выгребного люка лит. С». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

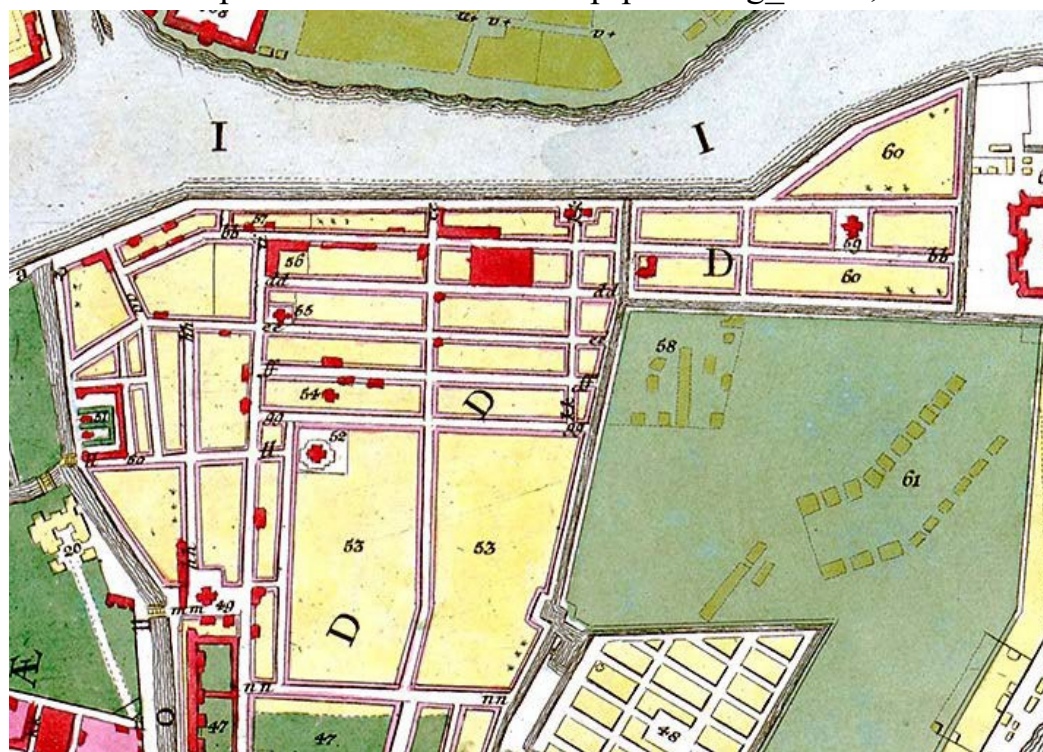
Илл. 15. «План двора генерал-лейтенанта В.В.Скарятина в Литйеной ч. 3-го уч., по Фурштадтской улице под №11, с показанием под лит. А, Б и В предполагаемых переустройств в 1-м этаже существующих надворных флигелей и под лит. Г-укладка железных балок в 3, 4 и 5 этажах лицевого флигеля». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 16. «План 1-го этажа». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;

Илл. 17. «Разрез по abcd». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.



Илл. 1. «Plan de la ville de Petersbourg 1716», 1716 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1716/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1716/);

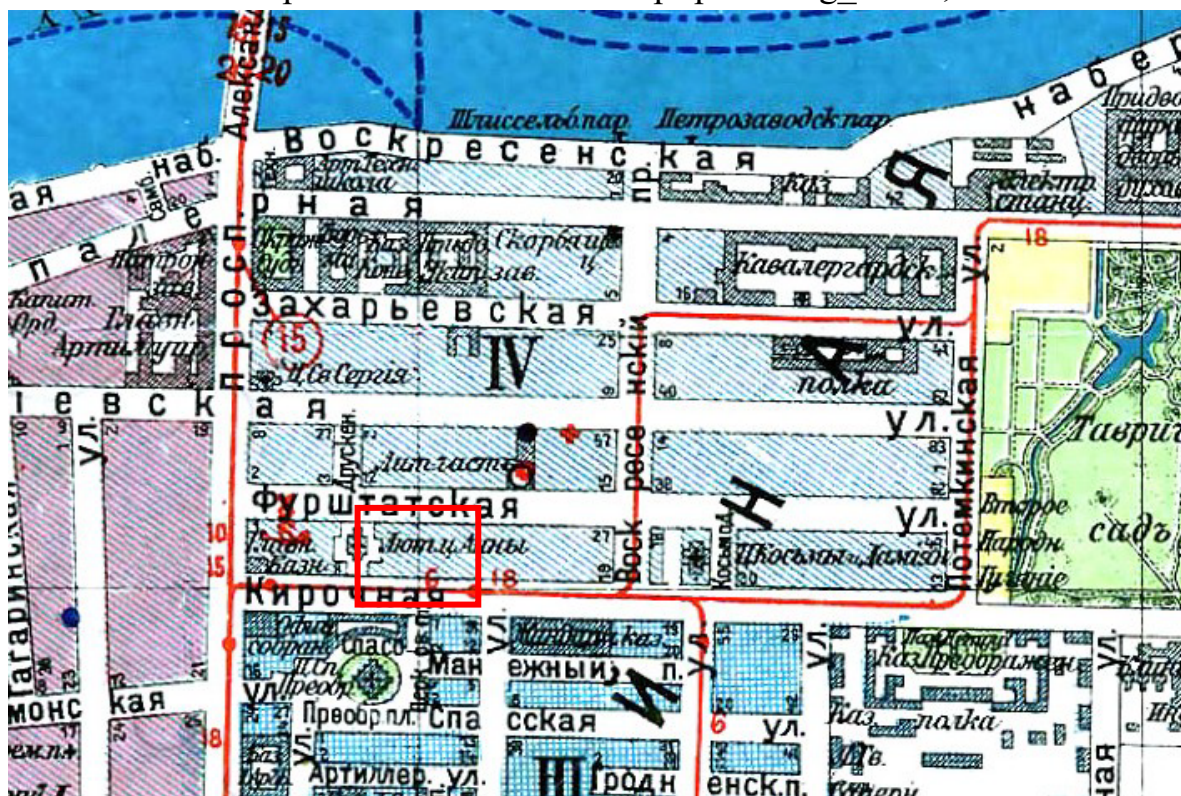


Илл. 2. «Санкт-Петербург, план Рота», 1771 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1776/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1776/);





Илл. 5. «План столичного города Санкт-Петербурга 1841 г.», 1841 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1841/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1841/);

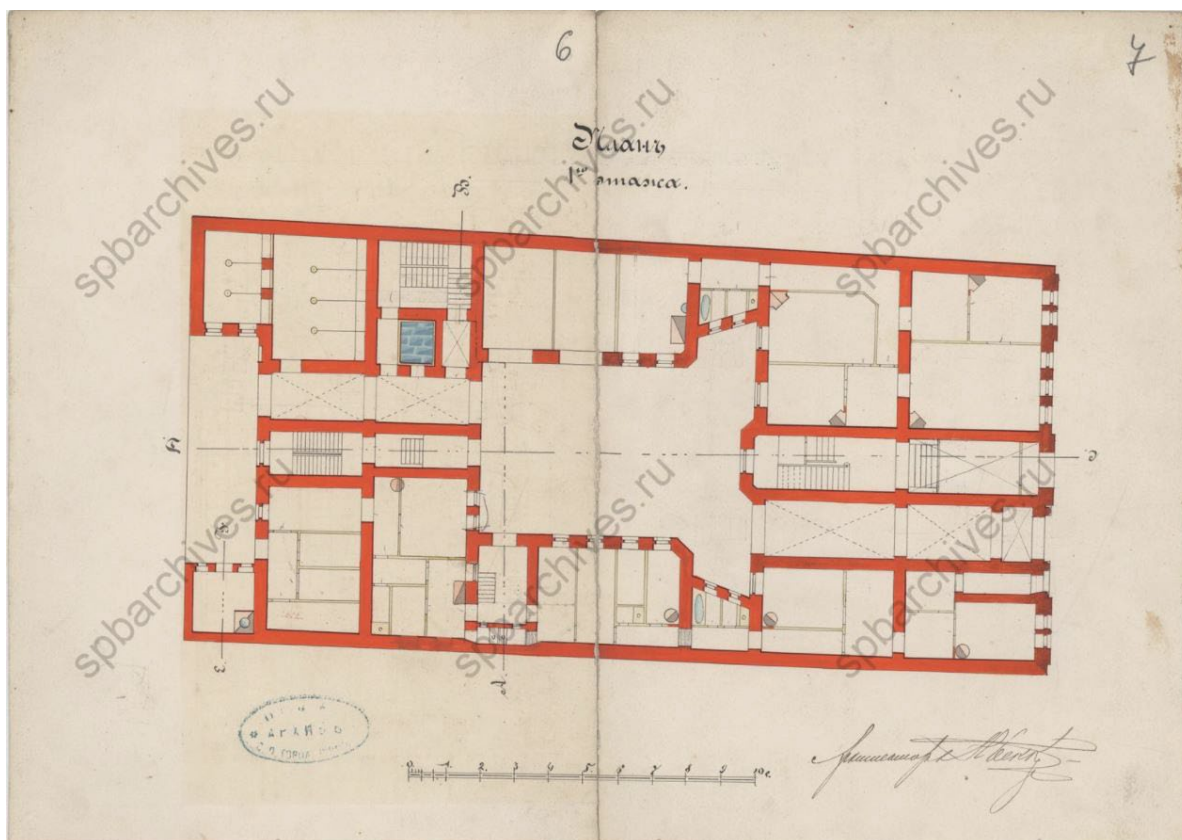


Илл. 6. «План из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград», 1916 г. - ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1916/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1916/);

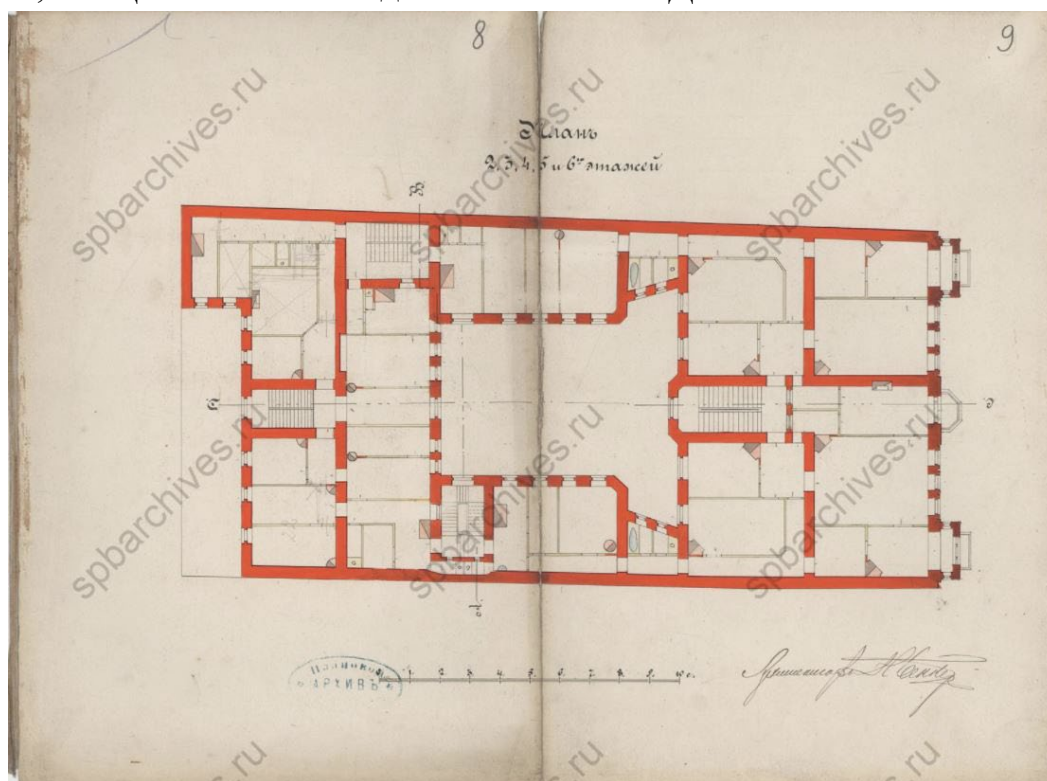




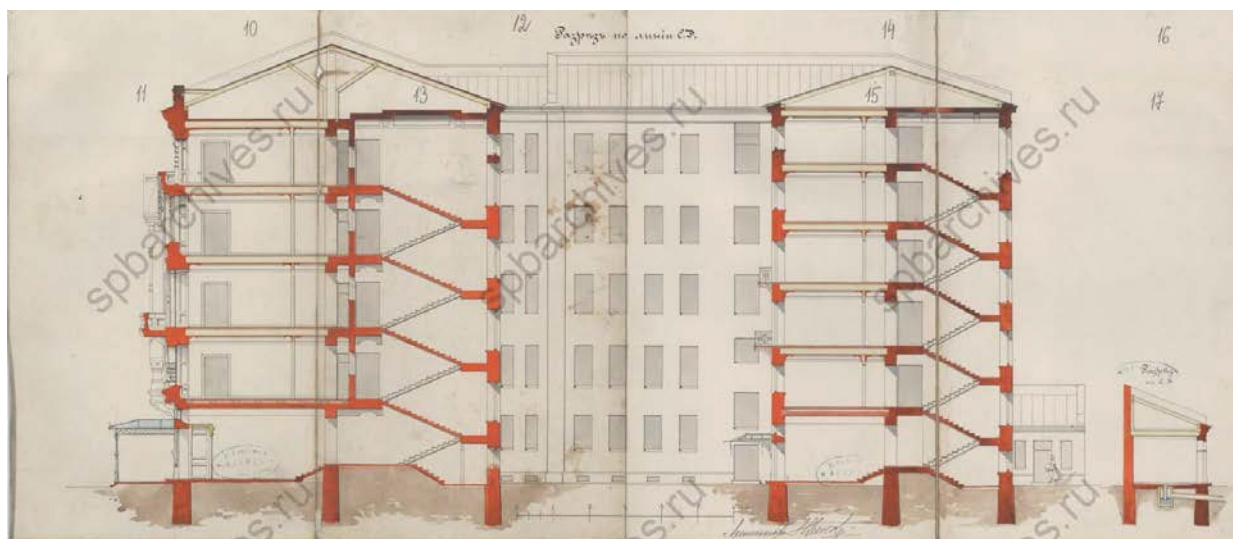
Илл. 8. «Фасад по Фурштатской улице». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



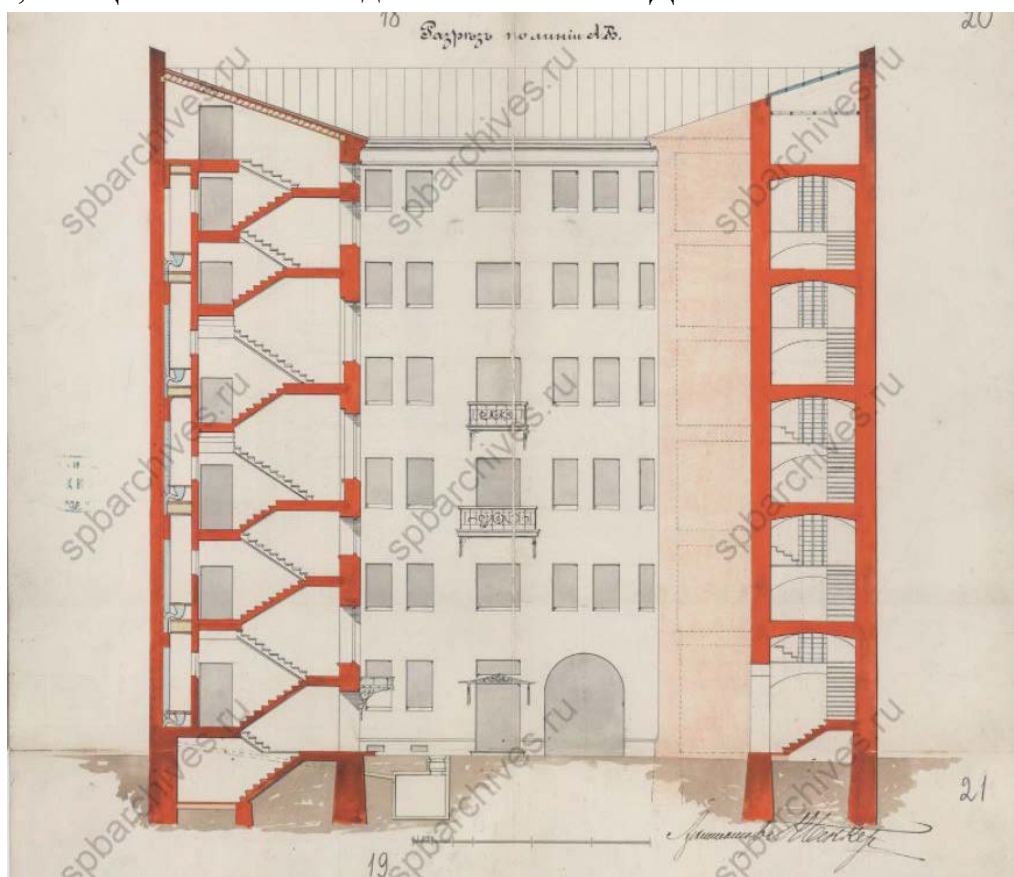
Илл. 9. «План 1-го этажа». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатдтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



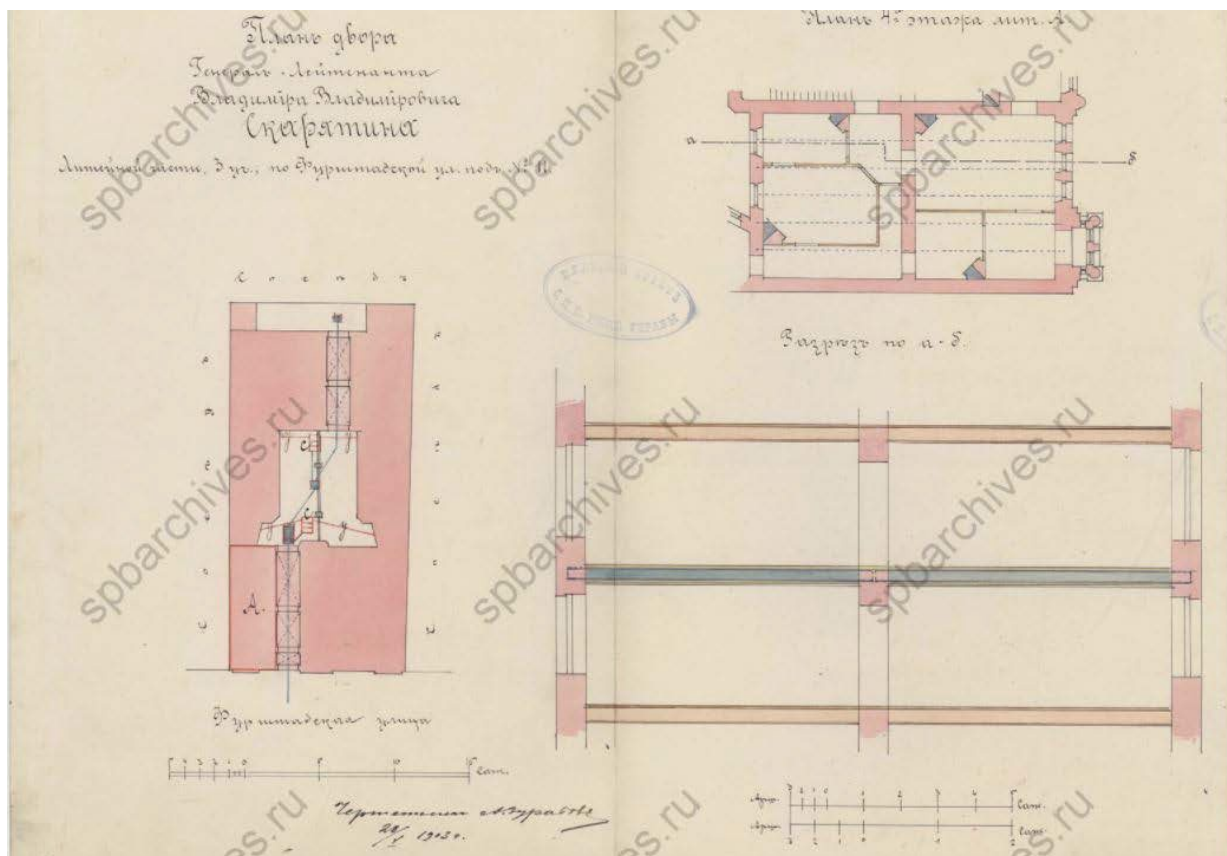
Илл. 10. «План 2, 3, 4, 5 и 6-го этажей». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатдтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



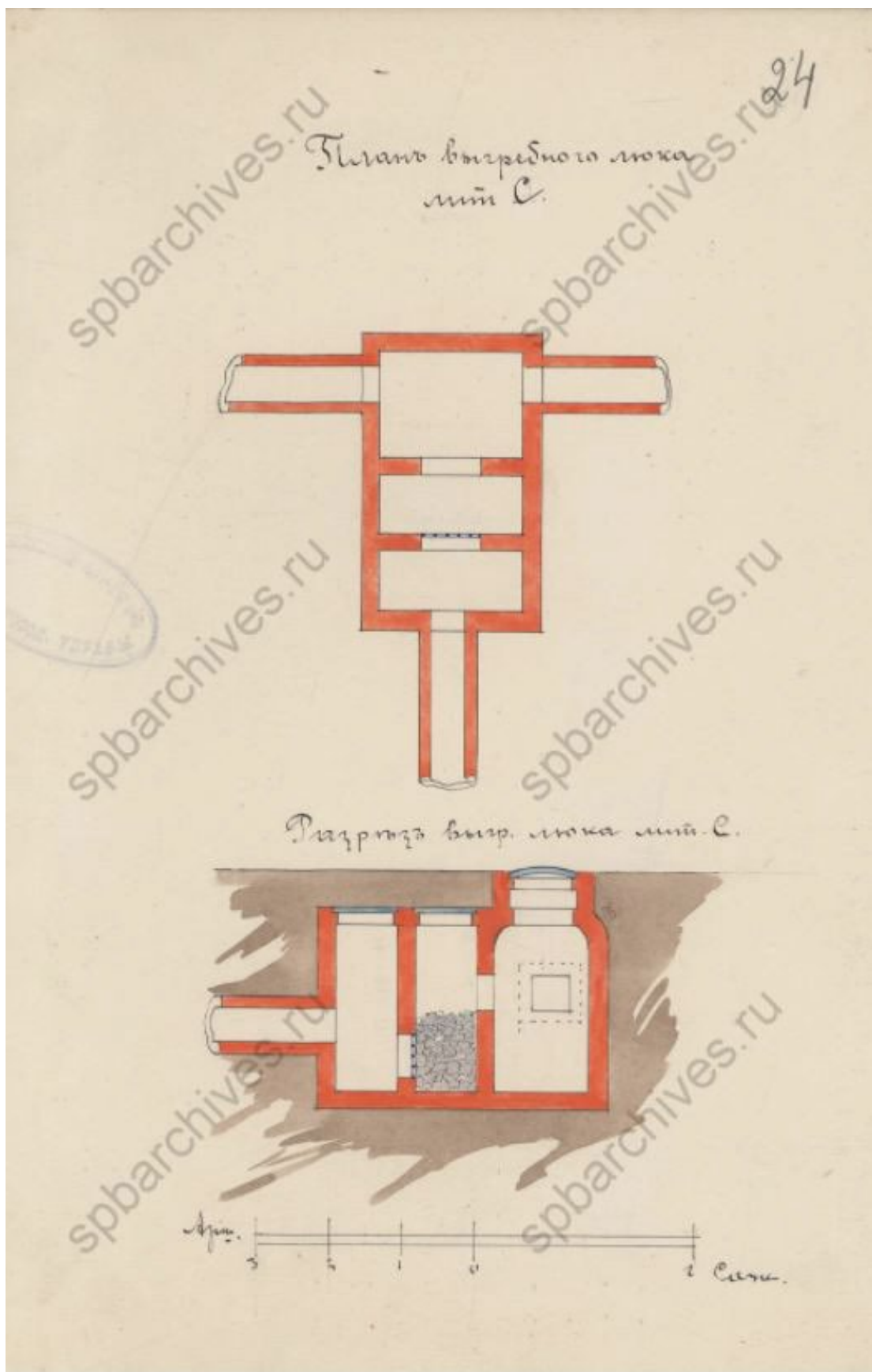
Илл. 11. «Разрез по линии CD». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



Илл. 12. «Разрез по линии АВ». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



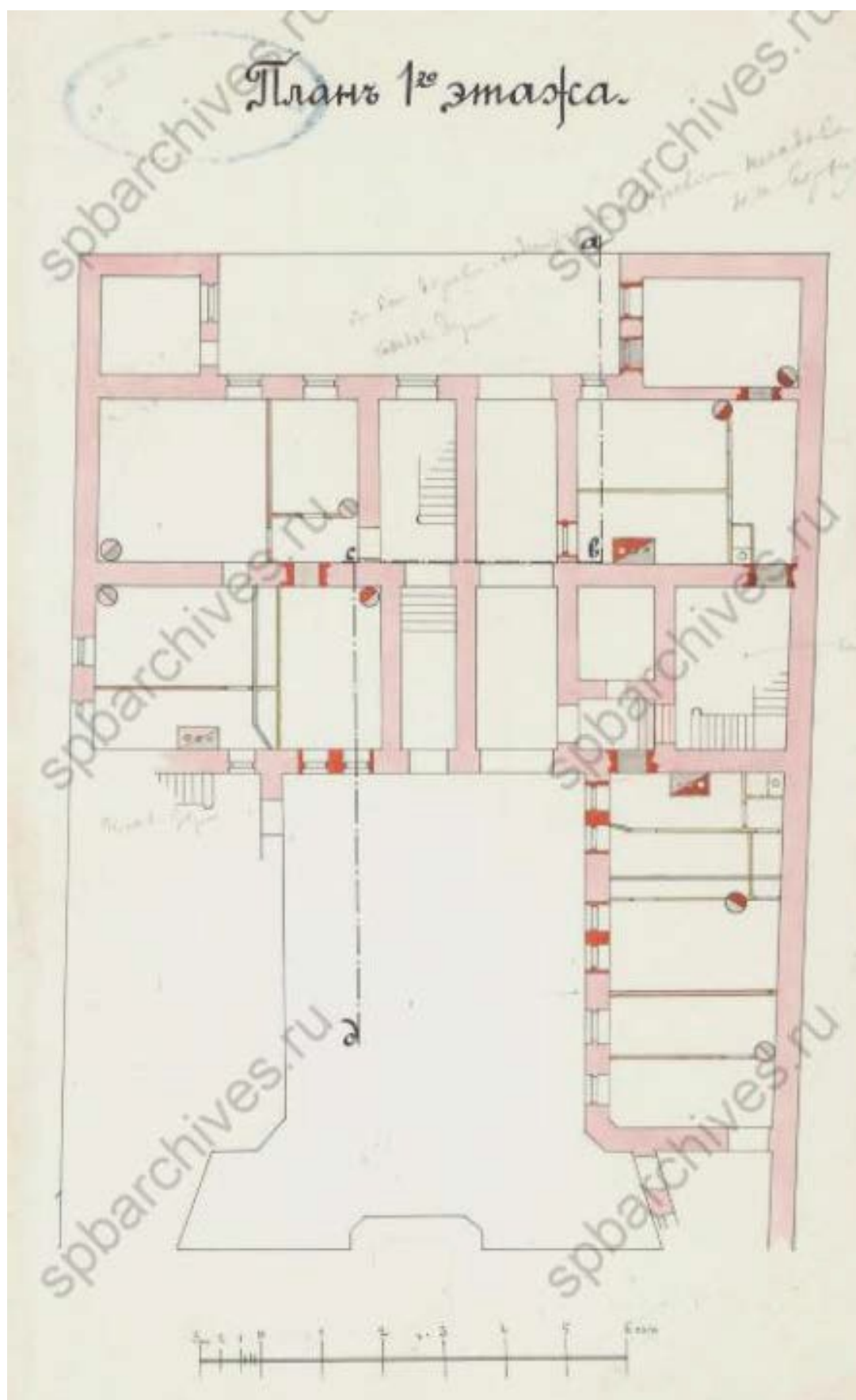
Илл. 13. «План двора генерал-лейтенанта Владимира Владимировича Скарятин». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштатской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



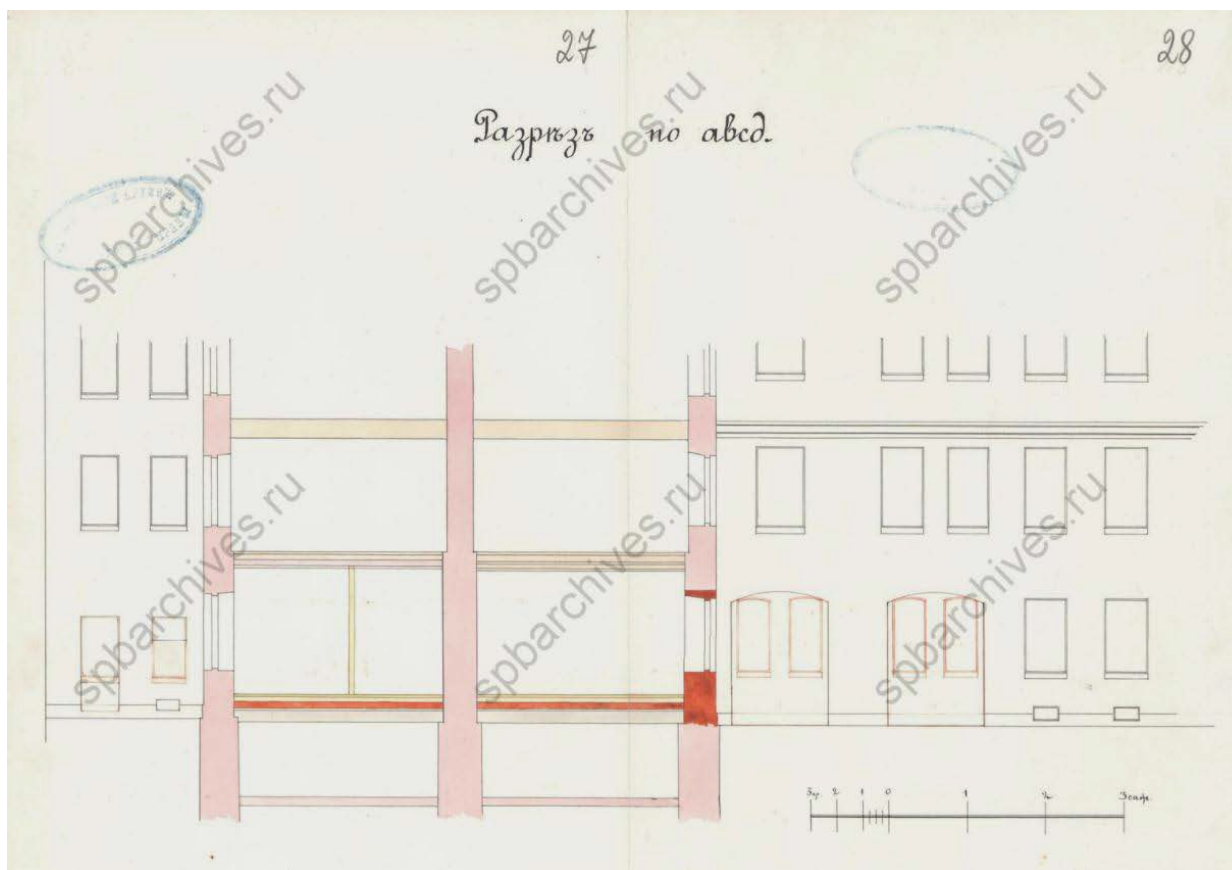
Илл. 14. «План выгребного люка лит. С, Разрез выгребного люка лит. С». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



Илл. 15. «План двора генерал-лейтенанта В.В.Скарятинъ в Литейной ч. 3-го уч., по Фурштадтской улице под №11, с показанием под лит. А, Б и В предполагаемых переустройств в 1-м этаже существующих надворных флигелей и под лит. Г-укладка железных балок в 3, 4 и 5 этажах лицевого флигеля». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



Илл. 16. «План 1-го этажа». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.;



Илл. 17. «Разрез по abcд». Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А. и З.М.Зайцевым, В.В.Скарятину по Фурштадтской ул., 11. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 4513. 1880–1904 гг.

**Приложение № 11 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А (Санкт-Петербург, Фурштатская ул., 11): «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры №7 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» по адресу: г.Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.11, лит.А» (шифр: №56728.СПБ-7), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

**Иная документация**



Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»**

**ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»**

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

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1089847215260**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841388433**

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 24, литер А, офис 72**

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок

**бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

**№ 981 от 10 июля 2013 г.**

**№592 от 15 мая 2019 г.**

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

**Заместитель Министра**

(должность уполномоченного лица)




(подпись уполномоченного лица)

**С.Г.Обрывалин**

(ф.и.о. уполномоченного лица)





Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 00938** от **10 июля 2013 г.**


виды выполняемых работ:

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

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

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)





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

Шипиловой И.С.

shipilova.irina91@yandex.ru

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

№01-46-2358/25-0-1 от 18.09.2025

На № 1732755 \_\_\_\_\_ от 17.09.2025

Рег. № 01-46-2358/25-0-0 от 17.09.2025

**Уважаемая Ирина Сергеевна!**

В ответ на Ваше обращение о предоставлении распоряжения об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом З.М. и А.А. Зайцевых» (далее – Объект) и плана границ территории Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 11, литера А, КГИОП направляет документацию, согласно запросу.

КГИОП не располагает сведениями о наличии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире № 7. Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время не все нежилые помещения, жилые квартиры и комнаты, расположенные в Объекте, могли быть обследованы и включены в утвержденный предмет охраны.

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается.

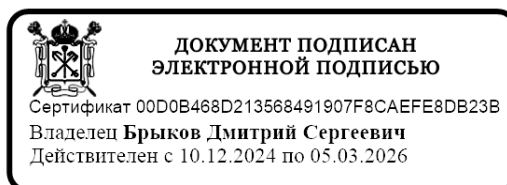
Также информируем Вас, что согласно статье 21 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», паспорт объекта выдается в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр). Выявленный объект культурного наследия может быть включен в Реестр по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы в целях обоснования включения объекта культурного наследия в Реестр.

Акт технического состояния на Объект КГИОП не составлялся.

Приложение: распоряжение КГИОП от 28.01.2022 № 70-рп – на 12 л., в 1 экз.

план границ территории от 05.06.2002 – на 1 л., в 1 экз.

**Временно исполняющий  
обязанности начальника  
Управления государственного  
реестра объектов культурного  
наследия**



**Д.С. Брыков**

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	<b>Приложение № 1.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;	27
3.	<b>Приложение № 2.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;	29
4.	<b>Приложение № 3.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	31
5.	<b>Приложение № 4.</b> Материалы фотофиксации;	44
6.	<b>Приложение № 5.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	72
7.	<b>Приложение № 6.</b> Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;	79
8.	<b>Приложение № 7.</b> Копия технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажных планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	91
9.	<b>Приложение № 8.</b> Копии договоров с экспертами;	97
10.	<b>Приложение № 9.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.	119
11.	<b>Приложение № 10.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры	127
12.	<b>Приложение № 11.</b> Иная документация	143
13.	<b>Содержание</b>	147