

## Акт

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А<sup>1</sup>: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.**

г. Санкт-Петербург

«04» марта 2026 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, М.В. Болотина, Г.А. Курленьиз, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №6*), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №7*).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «27» февраля 2026 года по «04» марта 2026 года.

### **2. Место проведения экспертизы**

г. Санкт-Петербург

### **3. Заказчик экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»); 196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3, литера А, помещение 22-Н; ИНН: 7841422878, ОГРН: 1107847084685.

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

---

<sup>1</sup>Название и адрес согласно Приказу Министерства культуры Российской Федерации от 26 апреля 2024 г. № 151877-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №1*).

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, 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,	Болотина Мария Васильевна
---------------	---------------------------

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

отчество	
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 проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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.</li> </ul>

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Секонда Вита»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 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. № 1392 от 31.07.2025 г.

	<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;

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

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

## **6. Цели и объекты экспертизы**

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

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-24.10/8022-ИРД);
- **1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-24.10/8022-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **2.1.** Историческая справка (шифр: КП-24.10/8022-ИС);
- **2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-24.10/8022-ТЗ);
- **Раздел 3. Проектные решения:**
- **3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-24.10/8022-ОПЗ);
- **3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-24.10/8022-АР);
- **3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-24.10/8022-ВК).

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

1. Копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 233-рп от 14.04.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве

объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*);

2. Копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26 апреля 2024 г. № 151877-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (*Приложение №1*);

3. Копия задания КГИОП № 01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 22) (*Приложение №3*);

4. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-90474225 от 15.04.2025 г. на помещение с кадастровым номером 78:07:0003107:1289 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 11, литера. А, кв. 22 (*Приложение №4*);

5. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5720425 от 12.11.2025 (*Приложение №4*);

6. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский, Гатчинская улица, дом 11, лит. А, кв. 22, составленного ООО «ЛенТехИвентаризация» от 10.11.2025 с поэтажными планами, инв. № документа 8022/25 (*Приложение №5*);

7. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16.08.2021 г., выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878 (*Приложение №9*);

8. Копия письма КГИОП №01-43-28926/25-0-1 от 18.11.2025 (*Приложение №9*);

9. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы выполнено натурное обследование помещений квартиры № 22 с фотофиксацией существующего состояния интерьеров (*Приложение №2*).

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

В помещении № 8 квартиры № 22 (нумерация помещений согласно техническому паспорту инв. № 8022/25 от 10.11.2025 г.) при осмотре зафиксировано наличие круглой печи (печи-голландки), расположенной в объеме помещения.

При этом на поэтажном плане, содержащемся в техническом паспорте инв. № 8022/25 от 10.11.2025 г., а также в сведениях, представленных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2025-90474225 от 15.04.2025 г., указанная печь не отображена.

Дополнительно экспертами проанализированы архивные графические материалы объекта. Согласно плану 4-го этажа 1903 г. (ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 10–11) в пределах рассматриваемой квартиры исторически предусматривалось устройство пяти печей отопления. В ходе натурного обследования установлено, что в настоящее время в интерьере квартиры сохранилась только одна печь — в помещении № 8. В остальных помещениях квартиры исторические печи, зафиксированные на архивном плане, в настоящее время отсутствуют (*Приложение №8*).

При этом в предмете охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», утвержденном распоряжением КГИОП № 233-рп от 14.04.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*), указанные печи не отнесены к предмету охраны объекта культурного наследия.

Данные обстоятельства приняты экспертами к сведению при рассмотрении представленной проектной документации и не оказали влияния на процесс проведения государственной историко-культурной экспертизы и её результаты.

## **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.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

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 № 01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025 г. (*Приложение №4*).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия в 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 №2*).

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 №8* к настоящему Акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, 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, Гатчинская улица, дом 11, литера А является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.М. Васильева» согласно закону Санкт-Петербурга от 14.04.2023 № 233-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*). Указанным распоряжением утверждены границы и режим использования территории, а также предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева».

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 26 апреля 2024 г. № 151877-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева» зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Регистрационный номер объекта – 782311414040005 (*Приложение №1*).

Технический паспорт на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А, кв 22 составлен ООО «ЛенТехИнвентаризация» от 10.11.2025 (*Приложение №5*). В указанном техническом паспорте на квартиру отсутствует печь, обнаруженная по результатам визуального обследования квартиры.

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

В соответствии со сведениями из ЕГРН от 15.04.2025 (*Приложение №4*) помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А, кв. 22 с кадастровым номером 78:07:0003107:1289 находится в общей долевой собственности.

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

Доходный дом А.М. Васильева расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга по адресу: Гатчинская улица, 11. Здание было построено в 1901–1902 годах по проекту гражданского инженера В.В. Корвин-Круковского и архитектора В.В. Шауба<sup>2</sup> для титулярного советника А.М. Васильева. История участка прослеживается с 1859 года, когда здесь находились деревянные постройки, принадлежавшие солдатской жене Гликерии Ивановой. В 1884 году участок перешел к титулярному советнику Андрею Макаровичу Васильеву, который возвел новый деревянный

<sup>2</sup> Зодчие Санкт-Петербурга XIX– начало XX века /Сост. В. Г. Исаченко. СПб., 1998. С. 628-646.

одноэтажный дом и деревянную прачечную. В начале XX века по заказу статского советника А.М. Васильева на участке осуществляются грандиозные строительные работы по возведению каменного четырехэтажного доходного дома. Первоначальный проект 1901 года был составлен В.В. Корвин-Круковским в стиле поздней эклектики с классицистическими элементами, однако в 1902 году архитектор В.В. Шауб переработал планировочную структуру и кардинально изменил оформление лицевого фасада в новой стилистической манере того времени – в стиле модерн с использованием барочных элементов. В итоге вместо пятиэтажного доходного дома был построен лицевой четырехэтажный дом на нежилом подвале и три пятиэтажных дворовых флигеля. Оформление фасада отличается богатством декора: здесь и волюты на верхних боковых оконных проемах, и лепные сандрики плавных форм и изгибов, оформляющие оконные и дверные проемы, а также арочный проезд. Вместе с тем, общие черты модерна проявляются в скругленных углах щипцов с навершиями, приземистых мансардах над карнизами, окнах различных форм и габаритов с мелкой расстекловкой, плавном соединении эркеров со стеной<sup>3</sup>. В 1910-е годы в доме работало Общество библиотековедения, целью которого было способствовать усовершенствованию библиотечного дела в России, общество издавало журнал «Библиотекарь» и обладало библиотекой в 3000 томов, а его председателем был петроградский городской голова, гофмейстер И.И. Толстой. С 1909 по 1931 год в доме жил епархиальный архитектор А.П. Аплаксин, автор проектов нескольких подворий в Петербурге и исследователь древнего зодчества, а в 1912 году здесь проживали архитектор страхового общества «Россия» Б.Н. Басин и архитектор Е.Ф. Эдель.

### 10.3. Описание объекта, современное состояние

Объект культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А. Четырехэтажный доходный дом с подвалом, цокольным этажом, мансардами и чердаком построен в 1901–1902 гг. по проекту архитектора В. В. Корвин-Круковского при участии В. В. Шауда. Здание сложной формы в плане, конструктивная схема — бескаркасная, с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами. Фундаменты — бутовые ленточные. Перекрытия междуэтажные — плоские, по металлическим балкам с деревянным заполнением (подбор из досок, засыпка строительным мусором, подшивка). Стены наружные и внутренние

<sup>3</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4359. Лл. 21-21б.

выполнены из керамического полнотелого кирпича на известковом растворе. Перегородки в границах квартиры — деревянные, оштукатуренные по дражке. Цоколь лицевого фасада облицован гранитом, дворового — известняком. Отмостка отсутствует. Кровля из кровельного железа.

Архитектурно-художественное решение лицевого фасада выполнено в приемах поздней эклектики с элементами барокко и модерна. Фасад имеет гранитный цоколь, гладкую и фактурную («внабрызг») окрашенную штукатурку, руст. Композиция включает трехгранные и уплощенные эркеры, щипцы, башни с купольным покрытием. Декоративное убранство обильно и включает: гротескные маскароны (в том числе маскарон совы), стилизованные каннелированные пилястры, лепные фризы с флоральными завитками, фигурные обрамления окон, барочные картуши, волюты, венчающий профилированный карниз и кованую решетку парапета крыши флорального характера.

В интерьерах парадных лестниц (Л1 и Л2) сохранились предметы охраны: прусские своды по металлическим балкам, двухмаршевые лестницы с ограждением из кованого черного металла с рисунком в стиле модерн, деревянные профилированные поручни, покрытие пола вестибюлей метлахской плиткой, двустворчатые деревянные филенчатые двери на лестничных площадках с лучковым завершением и резьбой по дереву, а также камин, облицованные изразцами.

Интерьер квартиры №22:

Квартира расположена на 4-м этаже здания. Имеет два входа: с парадной лестницы (дверь ДВ-1, являющаяся предметом охраны) и с дворовой лестницы (дверь ДВ-2, в предмет охраны не входящая). На момент обследования помещения эксплуатируются, часть отделки демонтирована, стены частично доступны к осмотру.

Количество, местоположение и конфигурация капитальных стен, оконных и дверных проемов соответствуют историческому плану 1903 года. Перемычки проемов в капитальных стенах — кирпичные клинчатые и лучковые. Перекрытия в границах квартиры выполнены по металлическим балкам с деревянным заполнением (подшивка, подбор, засыпка, лаги, дощатый настил, паркет).

В границах квартиры №22: согласно письму КГИОП (*Приложение №9*) и данным обследования, элементы архитектурно-художественной отделки интерьеров, включенные в предмет охраны (лепной декор, живопись, скульптура), отсутствуют. В ходе обследования в комнате (пом.8 по тех. паспорту) была выявлена печь, не отображенная в выписке ЕГРН и

техническом паспорте, но присутствующая на историческом плане 1903 года. Согласно проектной документации, печь не входит в предмет охраны.

Фотофиксация современного состояния объекта в границах проектирования представлена в *Приложении №2*.

## **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. Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А, в границах квартиры №22. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №2*);

2. Копии договоров с экспертами (*Приложение №6*);

3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (*Приложение №7*);

4. Материалы исторической иконографии (*Приложение №8*).

### **11.2. Нормативная документация**

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

2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).

3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).

4. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

5. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

6. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

#### *Архивные материалы:*

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

*Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):*

1. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Г. Иванову и Степанову, А. М. Васильеву. 1859-1902 гг.
2. Ф. 513. Оп. 99. Д. 1307. По прошению Н. С. Бровцына о выдаче плана на его участок земли по Гатчинской ул., 11 в Петроградской части. 1882-1883 гг.
3. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Чертежи дома А. М. Васильева по Гатчинской ул., 11. 1904 г.
4. Ф. 515. Оп. 1. Д. 8008. О залоге имущества А. М. Васильевым по Гатчинской ул., 11. 1903- 1914 гг.
5. Ф. 515. Оп. 2. Д. 3743. Залоговые свидетельства, страховые полисы и план двора А. М. Васильева по Гатчинской ул., 11. 1903-1918 гг.

*Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб):*

1. Ф. Р-7965. Оп. 80. Д.110, 111, 112. Домовые книги прописки граждан по адресу: Гатчинская ул., 11. 1921-1951 гг.
2. Ф. Р-7965. Оп. 80. Д. 109. Книга записей о проживающих гражданах по адресу: Гатчинская ул., 11. 1921-1942 гг.

*Библиография:*

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX-XIX века/Под общ. редакцией Б. М. Кирикова. СПб. 1996
2. Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении и названии улиц, площадей, островов, рек и мостов Ленинграда. — 3-е изд., испр. и доп. Л., 1985
3. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика /сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. СПб., 1997
4. Зодчие Санкт-Петербурга XIX– начало XX века /Сост. В. Г. Исаченко. СПб., 1998.
5. Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., 2013
6. Фишер М. Л. Творчество добра: Петербургский архитектор Андрей Петрович Аплаксин. СПб., 2013

*Электронные ресурсы:*

1. <http://www.retromap.ru/>
2. <http://www.citywalls.ru/>

## **12. Обоснования вывода экспертизы**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22.

ООО «Реал-Проект» имеет Лицензию № МКРФ 21575, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 16.08.2021 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025 г. (ремонт и приспособление для современного использования кв. 22), 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 18.12.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» в части перепланировки квартиры №22.

- Демонтаж штукатурного слоя с деревянных перегородок.
- Демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок. Демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны.
- Демонтаж штукатурного слоя со стен и потолков. Предмет охраны не нарушен.
- Замена деревянных оконных заполнений в кухне-столовой (пом.2) и комнатах (пом.7,8,9,10) на новые оконные заполнения индивидуального изготовления согласно исторической расстеловке.
- Демонтаж напольного покрытия и чернового пола до металлических балок с устройством новых полов по балкам.
- Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

- Устройство гидроизоляции в конструкции пола кухонной зоны кухни-столовой (пом.2), совмещенных санузлов (пом.3,6) и постирочной (пом.5) и в смежных с ними помещениях коридоров (пом.1,4,11,12,14) и столовой зоны кухни-столовой (пом.2) на всю зону подтопления.

- Монтаж новых перегородок из ГКЛ.

- Перенос газового водонагревателя в пределах кухни-столовой (пом.2). Перенос газовой плиты на длину гибкого шланга не более 1,5м в пределах кухни-столовой (пом.2). Перенос производится специализированной организацией при наличии лицензии и допуска к подобным видам работ.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

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

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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 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: КП-24.10/8022-

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

ИРД):

Том содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копию приказа органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копию акта первичного обследования технического состояния газоходов и вентканалов, и другая исходно-разрешительная документация, необходимая для проектирования.

1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-24.10/8022-ФФ):

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:2.1. Историческая справка (шифр: КП-24.10/8022-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: КП-24.10/8022-ТЗ):

По результатам обследования технического состояния конструкций в границах квартиры № 22, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А, сделаны следующие выводы.

Техническое состояние несущих стен оценивается как работоспособное, необходимость проведения мероприятий по усилению или восстановлению конструкций отсутствует.

Техническое состояние внутренних перегородок также оценивается как работоспособное. Демонтаж отдельных перегородок не окажет влияния на несущую способность междуэтажного перекрытия над квартирой.

Конструкции междуэтажных перекрытий между 4-м и 5-м этажами находятся в работоспособном состоянии.

Инженерные сети, расположенные в пределах обследованных помещений, находятся в работоспособном состоянии.

В ходе обследования дефектов и деформаций, способных оказать влияние на несущую способность конструкций либо на безопасную эксплуатацию помещений, выявлено не было. В целом техническое состояние помещений оценивается как работоспособное.

Устройство новых перегородок с частичным изменением планировочной структуры квартиры является технически возможным при соблюдении действующих требований к жилым зданиям.

Устройство помещений с мокрыми процессами возможно при условии выполнения необходимых мероприятий по гидроизоляции.

Демонтаж существующего и установка нового санитарно-технического оборудования технически возможны.

Предусматриваемые решения по перепланировке и переустройству обследованных помещений не создадут угрозы жизни и здоровью граждан и не нарушат законные права и интересы пользователей помещений.

*Подробное техническое состояние описанных выше конструктивных элементов отражено в рассматриваемом томе.*

### **Раздел 3. Проектные решения,** в составе:

#### **3.1. Общая пояснительная записка (шифр: КП-24.10/8022-ОПЗ);**

В томе представлены общие проектные решения, результаты обследований в границах проектирования, а также мероприятия по организации производства работ, по охране окружающей среды, по обеспечению пожарной безопасности, план расстановки дымовых извещателей, мероприятия по обеспечению по обеспечению доступности для маломобильных групп населения.

#### **3.2. Архитектурные решения (шифр: КП-24.10/8022-АР);**

Проектом ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 предусмотрены работы, включающие себя:

- демонтаж штукатурного слоя с деревянных перегородок; демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок; демонтаж штукатурного слоя со стен и потолков; демонтаж напольного покрытия и чернового пола до металлических балок с устройством новых полов по балкам; монтаж новых перегородок из ГКЛ; устройство гидроизоляции в конструкции пола кухонной зоны кухни-столовой, совмещенных санузлов и постирочной и в смежных с ними помещениях коридоров и столовой зоны кухни-столовой на всю зону подтопления – предмет охраны в части «конструктивная система: местоположение капитальных стен, материал (кирпич); исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;», «объемно-планировочное решение:

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен» – не нарушается.

- замена оконных заполнений на новые оконные заполнения в соответствии с предметом охраны № 233-рп от 14.04.2023; историческая расстекловка на дворовом фасаде для окон: ОК-1 (1 шт.) принята, как оконный блок в одну нитку, расстекловка трехчастная с мелкой расстекловкой фрамуги. ОК-2 (1 шт.) принята, как оконный блок в одну нитку, расстекловка Т-образная с мелкой расстекловкой фрамуги, цвет – серый; историческая расстекловка на лицевом фасаде для окон: ОК-4 (1 шт.) принята, как трехчастная с мелкой расстекловкой фрамуги; ОК-5 (1 шт.), ОК-6 (1 шт.), ОК-7 (2 шт.) принята, как Т-образная с мелкой расстекловкой фрамуги, цвет – серый; ОК-3 не входит в предмет охраны; проектом замена оконного заполнения не предусмотрена – предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в приемах поздней эклектики с элементами барокко и лицевой фасад по Гатчинской ул.: оконные заполнения – рисунок (Т-образный, фрамуги мелкой расстекловки), цвет (серый); дворовые фасады: оконные заполнения – цвет (серый), рисунок (Т-образный, шестичастный);» – не нарушается.

Проектом перепланировки замена входных дверей не предусмотрена, парадная дверь ДВ-1 соответствует предмету охраны – материал – дерево, двустворчатые с лучковым завершением, каждая створка на три филенки. Профилированные фигурные наличники с ушками, в верхней части резьба по дереву в виде волутообразных завитков и картуша. ДВ-2 в предмет охраны не входит – предмет охраны в части «Декоративно-художественная отделка интерьеров: дверные заполнения на лестничных площадках парадных лестниц – деревянные, двустворчатые с лучковым завершением; каждая створка на три филенки; профилированные фигурные наличники с ушками, в верхней части резьба по дереву в виде волутообразных завитков и картушка;» не нарушается. В соответствии с письмом КГИОП №01-43-28926/25-0-1 от 18.11.2025 КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 22 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

В ходе визуально-инструментального обследования было выявлено наличие печи в комнате (пом.8 по тех. паспорту), что соответствует плану 4-го этажа от 1903 года. Печь не входит в предмет охраны, проектными решениями не затрагивается.

**3.3. Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-24.10/8022-ВК).**

В части системы водоотведения и водоснабжения предусмотрены следующие работы:

- демонтаж старого сантехнического оборудования с установкой санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятой планировке; перенос газового водонагревателя в пределах кухни-столовой (пом.2). прокладка сетей водопровода производится вдоль стен и под потолком из полимерных водопроводных труб, а сетей канализации – из пластиковых канализационных труб; – предмет охраны не нарушается.

Проектом также предусмотрены:

- перенос газовой плиты на длину гибкого шланга не более 1,5 м в пределах кухни-столовой (пом.2); установка на кухне, где располагается газовое оборудование, устройства контроля протечки газа с электромагнитным запорным клапаном аварийного отключения газа – предмет охраны не нарушается.

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 14.04.2023 № 233-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*).

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

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», утверждённого

*Ответственный секретарь  
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

*М.В. Болотина*

распоряжением КГИОП от 14.04.2023 № 233-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*) 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.12.1 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 14.04.2023 № 233-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение №1*).

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

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 22) (*Приложение №3*).

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»

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)

М.В. Болотина

(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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

**Приложение № 2.** Материалы фотофиксации;

**Приложение № 3.** Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

**Приложение № 4.** Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;

**Приложение № 5.** 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 № 6.** Копии договоров с экспертами;

**Приложение № 7.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

**Приложение № 8.** Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

**Приложение № 9.** Иная документация.

**15. Дата оформления заключения экспертизы**

«04» марта 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окул

14.04.2023

№ 233-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 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 и на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 27.10.2021 № 01-26-2500/21-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 28.12.2022 № 02-03-5/2022:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом А.М. Васильева», 1901-1902 гг., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом А.М. Васильева», числящийся под номером 1198.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1 План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом А.М. Васильева», утвержденный КГИОП 18.05.2002.

4.2. Распоряжение КГИОП от 27.03.2015 № 10-131 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом А.М. Васильева».

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерством культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

5.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель Комитета

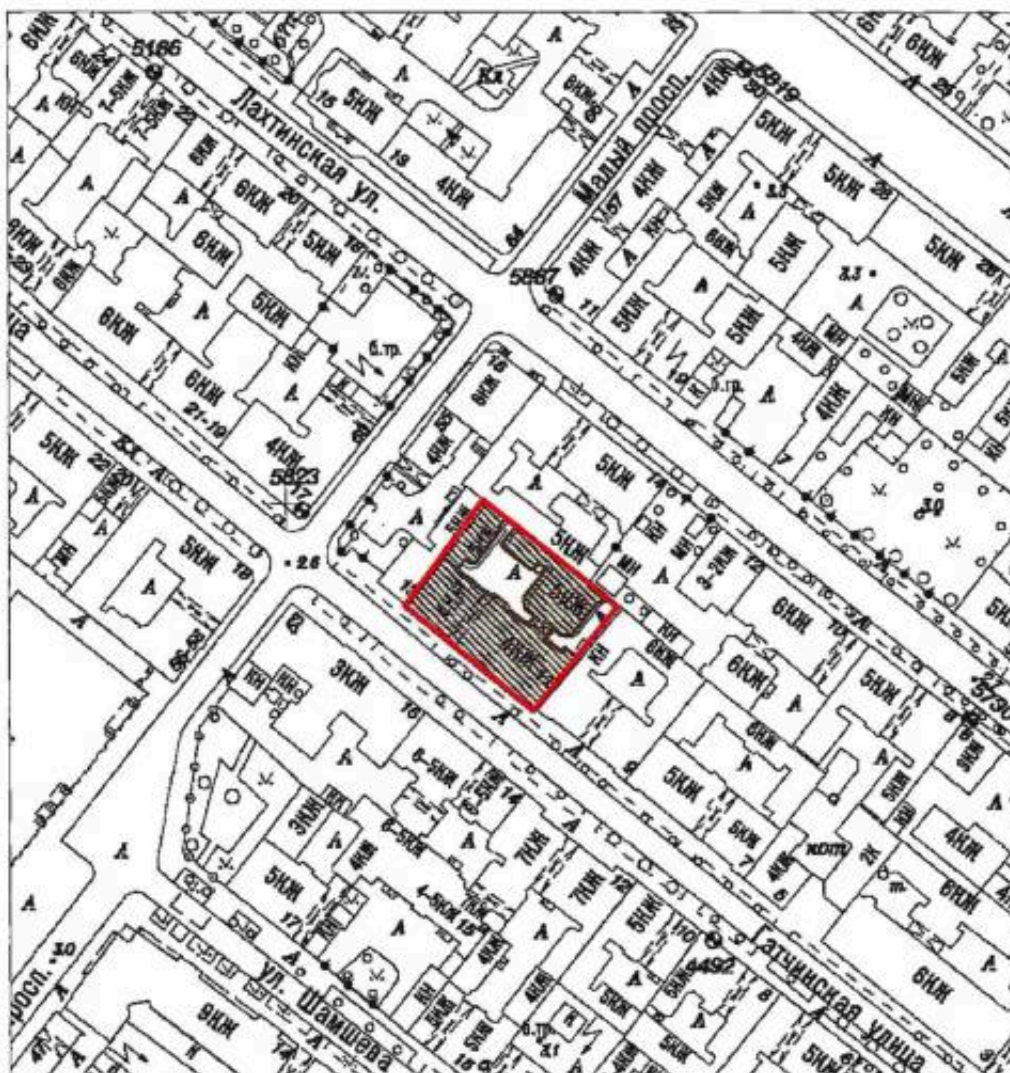


С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 14.04.2023 № 233-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А.М. Васильева»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

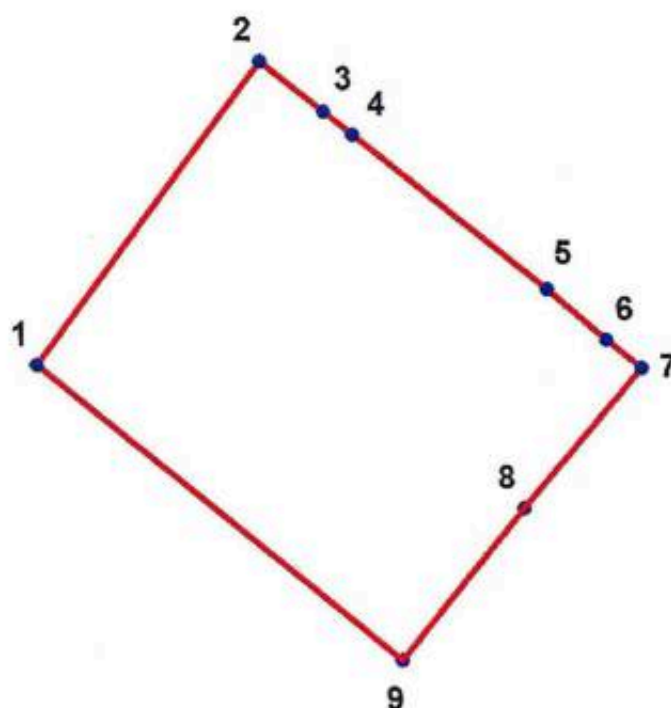


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия  
 • 1 Номер характерной точки

Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м):

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	97173,31	112830,88
2.	97200,66	112851,34
3.	97196,10	112857,12
4.	97193,99	112859,79
5.	97180,20	112877,47
6.	97175,64	112882,81
7.	97173,03	112886,04
8.	97160,30	112875,36
9.	97146,51	112864,24
1.	97173,31	112830,88

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 14.04.2023 № 233-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А.М. Васильева»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещается: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

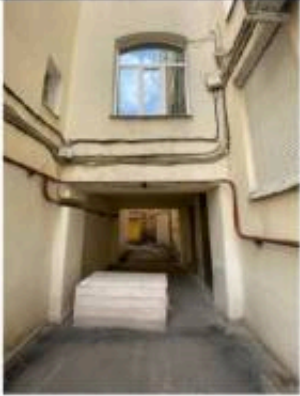

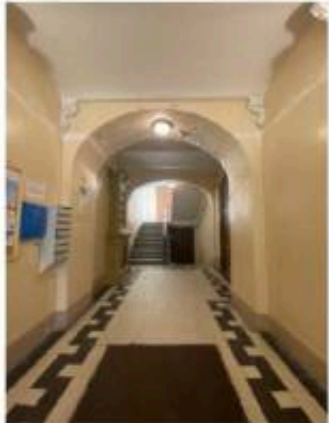
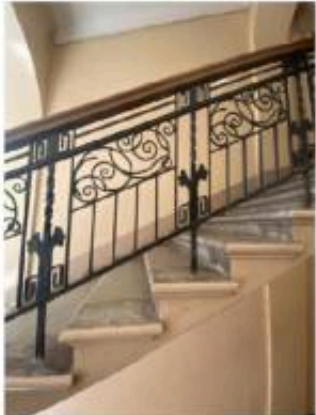
2. На территории объекта культурного значения разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 14.04.2023 № 233-рп

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А.М. Васильева»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация сложного в плане здания, состоящего из четырехэтажного на подвале лицевого корпуса с двумя трехгранными и двумя уплощенными эркерами на юго-западном лицевом фасаде, уплощенного эркера на северо-восточном дворовом фасаде и примыкающих к нему трех пятиэтажных флигелей;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыш, включая высоту конька; конфигурация и габариты купольных покрытий, включая высоту куполов в завершении эркеров;</p> <p>материал окрытия – кровельное железо;</p> <p>два воротных проезда – местоположение, габариты, конфигурация.</p>	   

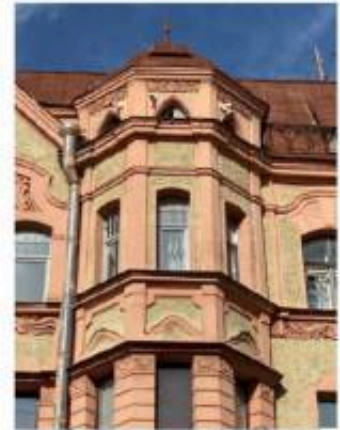
			
2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>местоположение капитальных стен, материал (кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>своды:</p> <p>крестовые и прусские своды на подпружных арках – в воротном проезде лицевого корпуса;</p> <p>прусские своды по металлическим балкам на волотообразных кронштейнах - в вестибюле парадного входа и междуэтажных площадках лестничных клеток Л1 и Л2;</p> <p>лестницы:</p> <p>средистенные одномаршевые лестницы в вестибюлях парадных входов лестниц Л1 и Л2;</p> <p>парадные лестницы Л1 и Л2:</p> <p>двухмаршевые лестницы с маршами по косоурам, ступени лещадной плиты;</p> <p>ограждение маршей из черного металла, кованое, прокат; рисунок в стиле модери с элементами растительного характера, форсированные вертикальные стойки;</p> <p>поручни – деревянные профилированные;</p>	  

		<p>лестница ЛЗ – двухмаршевая, марши по косоурам; межэтажные площадки на уплощенных цилиндрических сводах; ступени и межэтажные площадки лещадной плиты;</p> <p>ограждение маршей из черного металла, кованое, прокат; рисунок вертикальные стойки прямоугольного сечения соединенные диагональными прутьями;</p> <p>поручни – деревянные профилированные.</p>	  
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах поздней эклектики с элементами барокко и модерна;</p> <p>лицевой фасад по Гатчинской ул.</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности (гранитный цоколь, гладкая окрашенная штукатурка, фактурная штукатурка «внабрызг», руст в уровне 1-го этажа и в подоконных простенках 3-го этажа центральной части фасада);</p>	

треугольные эркеры, фланкирующие центральную часть фасада, увенчанные башнями с купольным покрытием;

прямоугольные в плане эркеры небольшого выноса по крайним осям фасада, на уровне 3-4-го этажей; межэтажный и подоконный карнизы на уровне 1-2-го этажей;

оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (включая оконные проемы с полуциркульной перемычкой в уровне 1-го этажа, с лучковой в уровне 4-го этажа, стрельчатые в эркере, окна-люкарны в мансарде);



оконные заполнения – рисунок (Т-образный, фрамуги мелкой расстекловки), цвет (серый);

подоконный карниз с лепным фризом из флоральных завитков на уровне 4-го этажа центральной части фасада;

порталы парадных входов, с термальным окном мелкой расстекловки;

лепной декор (гипс, штукатурка): лепное обрамление парадных входов, в виде ветвей лавра с картушами, зрительно опирающиеся на стилизованные кронштейны;

гротескные головки в основании кронштейнов трехгранных эркеров;

декоративное оформление оконных проемов 1-4-го этажей:

стилизованные каннелированные пилястры со стилизованными капителями в виде побегов лавра, фланкирующие тройные окна 2-го этажа по крайним осям фасада; гротескный маскарон совы в обрамлении волотообразных завитков и побегов лавра, над тройными окнами 2-го этажа по крайним осям фасада;

фигурные профилированные обрамления парных окон 4-го этажа центрального щипца, с лепным заполнением: картуш в обрамлении волотообразных завитков с женским маскарон в обрамлении роз в нижней части;

лепная композиция над антресольным этажом центрального щипца: гротескный маскарон в обрамлении волотообразных завитков;



лепные композиции в верхней части щипцов боковых частей фасада: мужской маскарон, фланкированный волотообразными завитками, обрамленный растительными побегам;

фигурные завершения уплощенных эркеров: оконный проем, завершенный композицией в виде лучкового фронтона с заполнением в виде барочного картуша, фланкированный волотами;

лепной пояс растительного орнамента башенок трехгранных эркеров;

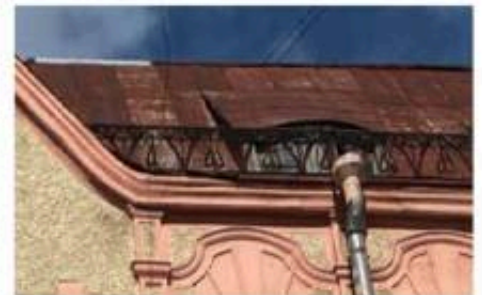
фигурные обрамления гладкой штукатурки оконных проемов 2- 4-го этажей;

мансарды центральной части фасада с полуциркульными оконными проемами; венчающий карниз;

металлодекор:

решетка парапета крыши, кованого черного металла, флорального характера флагодержателя;

козырьки проемов парадных входов, на кованых кронштейнах, декорированных волотообразными завитками.



		<p>дворовые фасады:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадов - окрашенная штукатурка;</p> <p>межэтажный карниз в уровне между 4-м и 5-м этажами;</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (включая оконные проемы с лучковыми перемычками на лестничных клетках, в уровне 1-го этажа габариты ширины и верхняя отметка);</p> <p>оконные заполнения – цвет (серый), рисунок (Т-образный, шестичастный);</p> <p>дверные (входные) проемы – местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>венчающий профилированный карниз.</p>	    
--	--	---	--

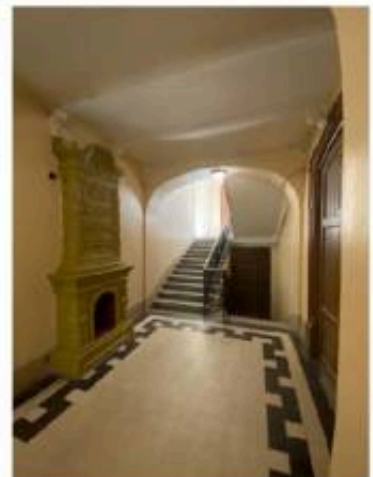
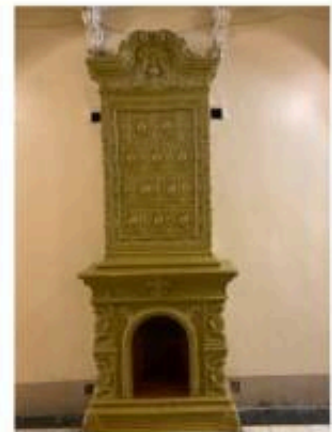
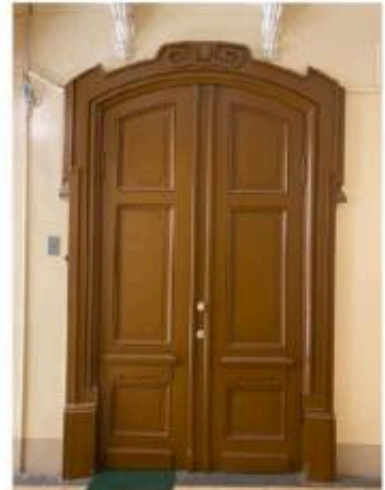
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>оформление парадных лестничных клеток Л1 и Л2:</p> <p>дверное заполнение входных тамбуров – двустворчатое, материал - дерево, каждая створка на две филленки, верхняя остеклена, криволинейная;</p> <p>профилированные наличники;</p> <p>покрытие пола вестибюлей и межэтажных площадок рифленой метлахской плиткой цвет - (светло-желтый, черный), рисунок (растительного характера, бордюр по периметру);</p>	   
---	---	--	--

дверные заполнения на лестничных площадках парадных лестниц – деревянные, двустворчатые с лучковым завершением; каждая створка на три филенки; профилированные фигурные наличники с ушками, в верхней части резьба по дереву в виде волотообразных завитков и картуша;

камин средистенный (2 единицы в вестибюлях первого этажа лестниц 1Л и 2 Л) двухярусный на высоком плинте, облицован изразцами с рельефом растительного характера;

профилированная выносная полочка;

в завершении профилированный карниз, лучковый фронтон с картушем;







**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ**

26 апреля 2024 г.

Москва

№ 151877-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг. (г. Санкт-Петербург) в едином  
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю** :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, ул. Гатчинская, дом 11, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **782311414040005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель Министра



С.Г.Обрывалин

## **Приложение № 2 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

## **Материалы фотофиксации**


Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-  
Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А  
Квартира №22  
Дата фотофиксации: 27.02.2026 г.

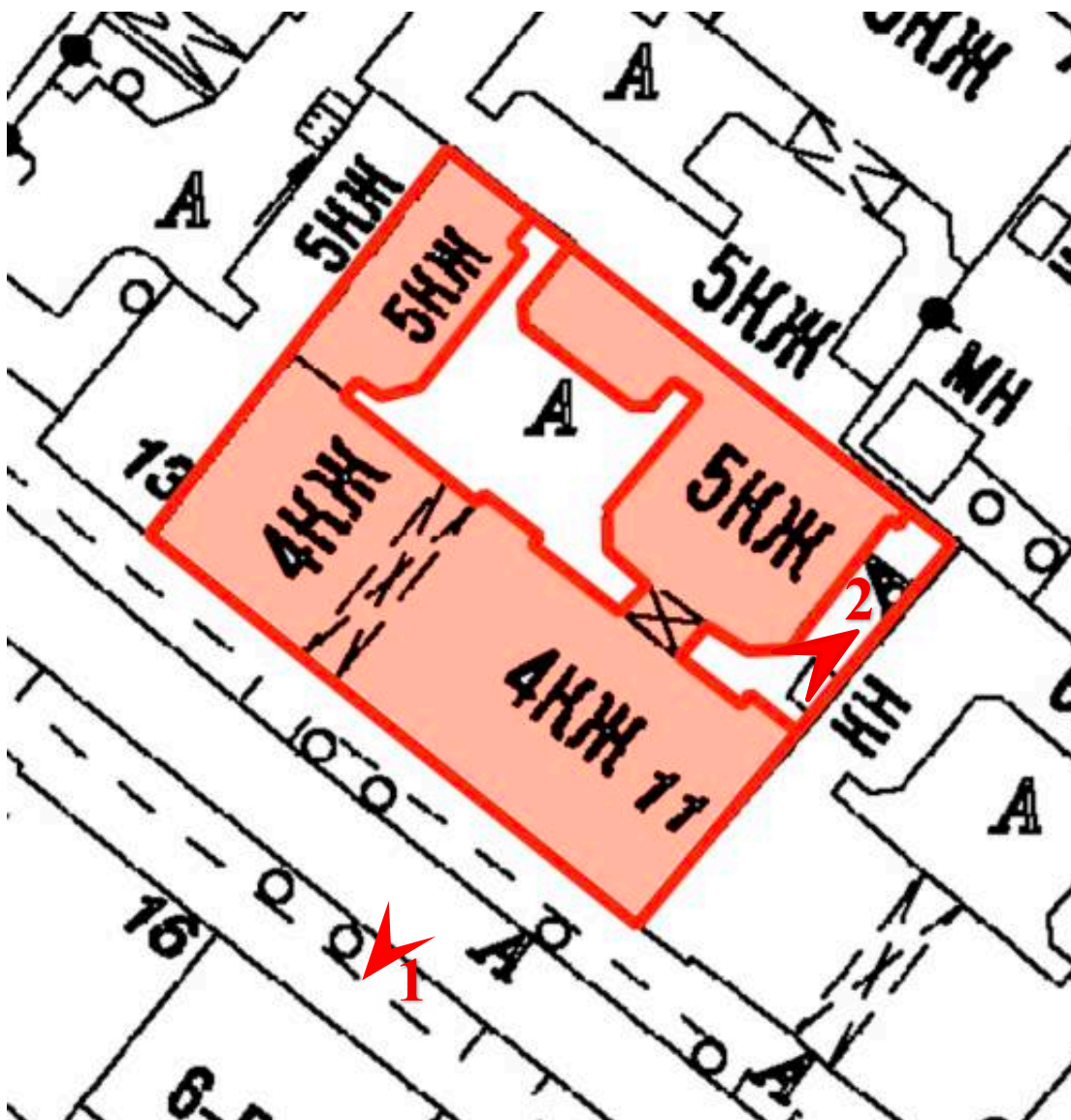
#### **Аннотация**

1. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.
2. Фрагмент дворового фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.
3. Входная дверь квартиры со стороны лестницы.
4. Входная дверь в квартиру изнутри.
5. Помещение 1.
6. Помещение 2.
7. Помещение 2.
8. Помещение 5.
9. Помещение 3.
10. Помещение 3.
11. Входная дверь со стороны служебной лестничной клетки.
12. Помещение 5.
13. Помещение 6.
14. Помещение 7.
15. Помещение 3.
16. Помещение 8.
17. Помещение 8.
18. Помещение 9.
19. Помещение 9.

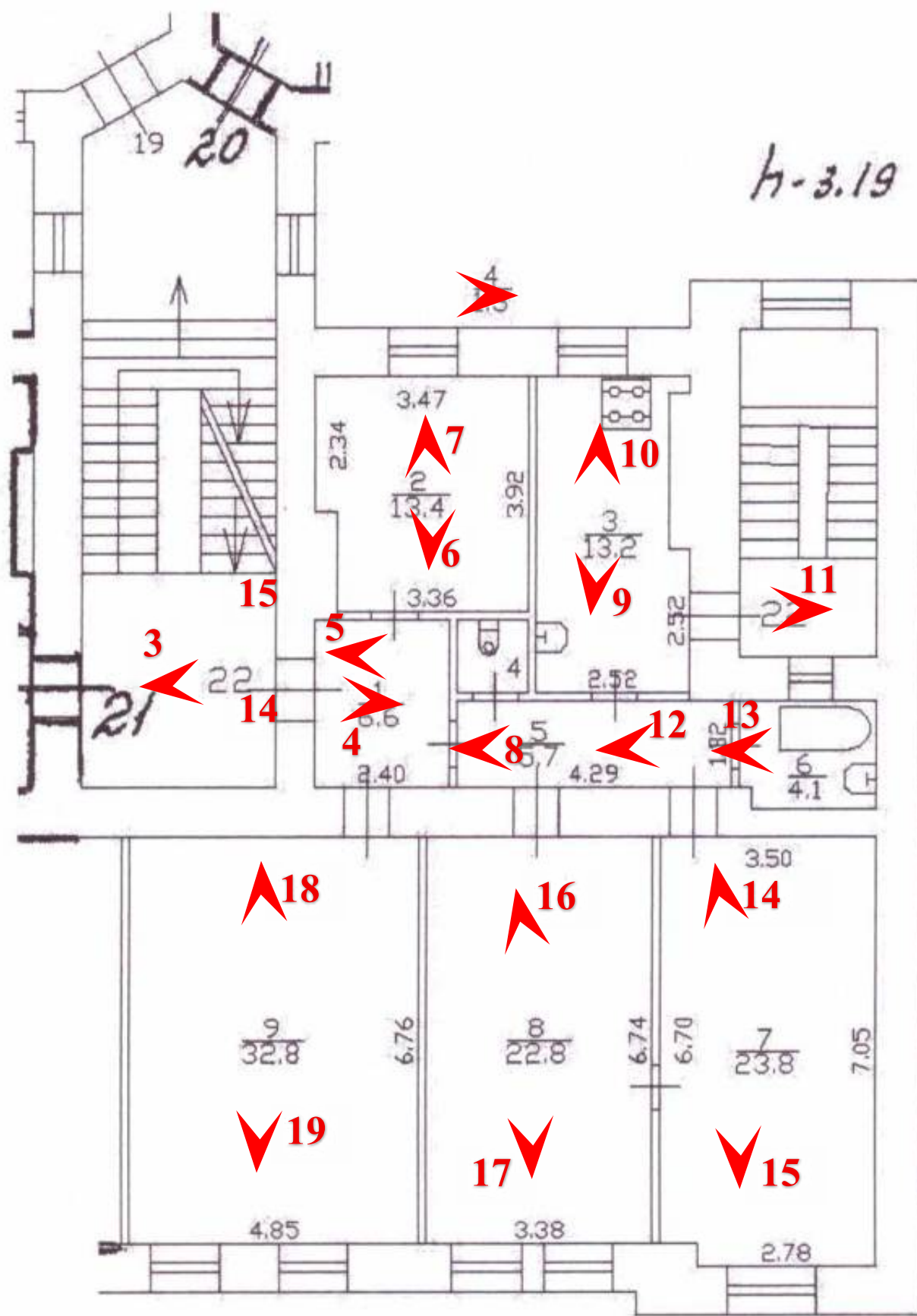
### Схема фотофиксации

Условные обозначения:

- 1** – номер фотографии;
-  – направление фотографии.



Фрагмент плана 4 этажа  
Квартира № 22





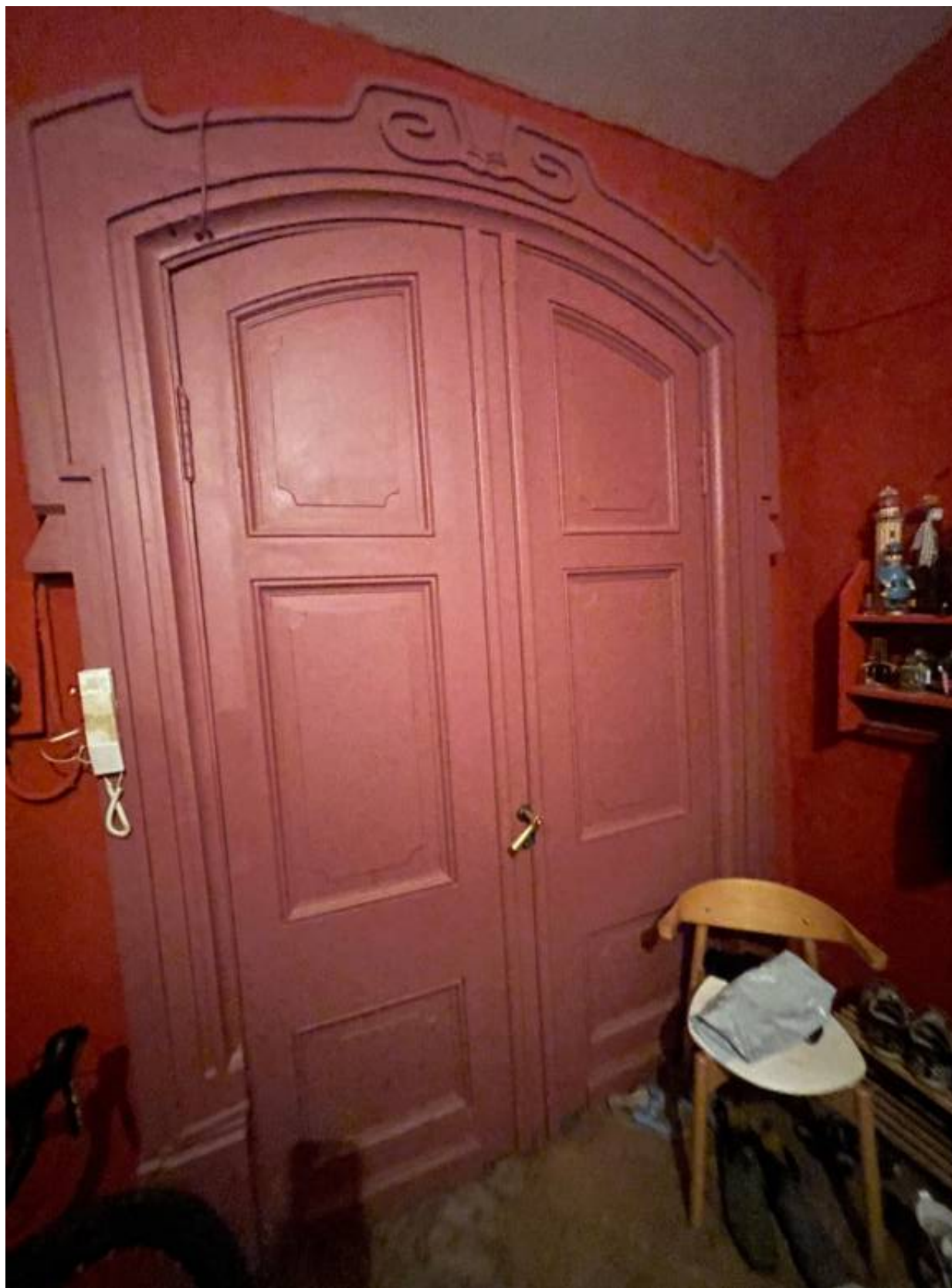
1. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.



2. Фрагмент дворового фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.



3. Входная дверь квартиры со стороны лестницы.



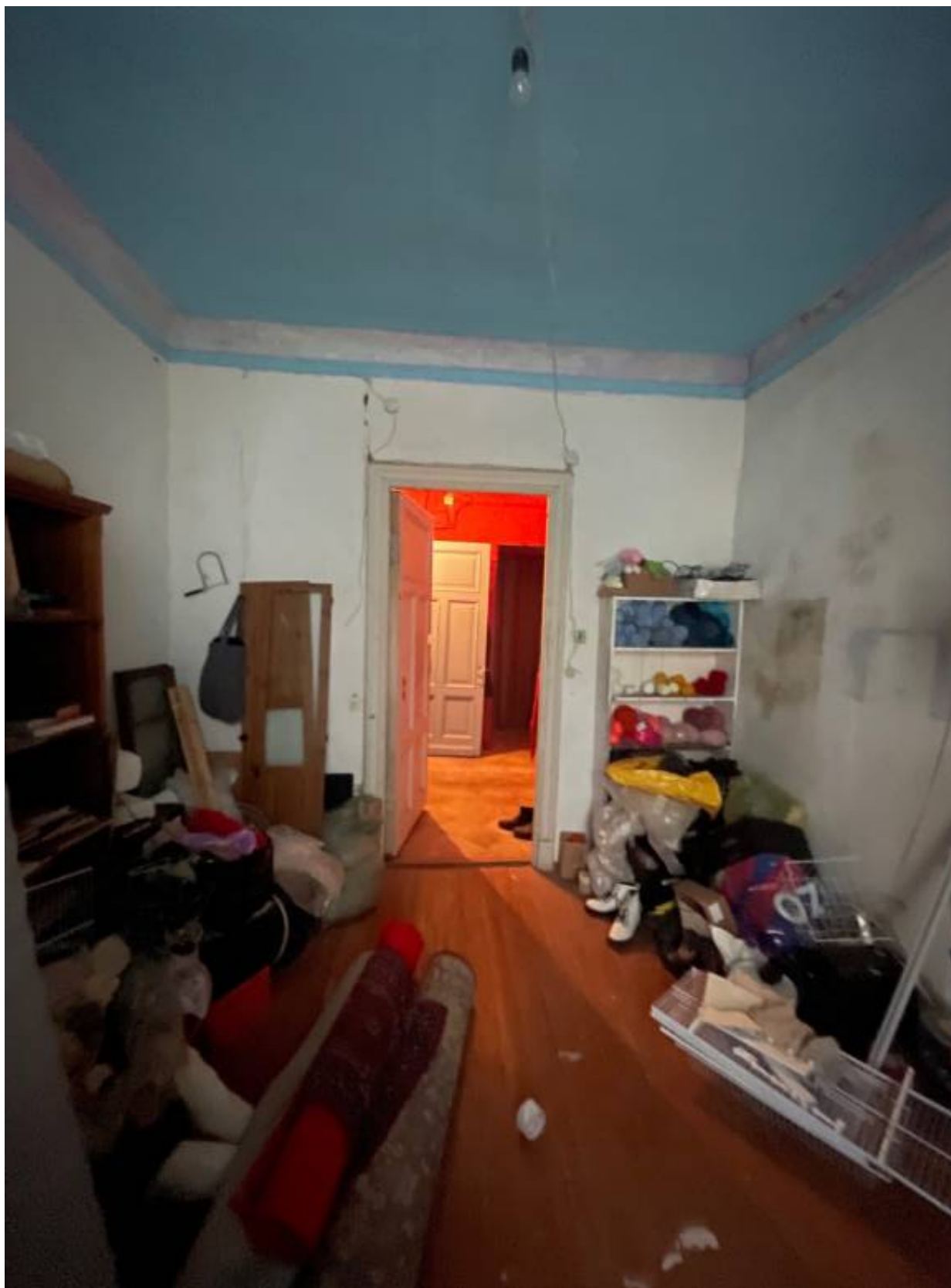
4. Входная дверь в квартиру изнутри.



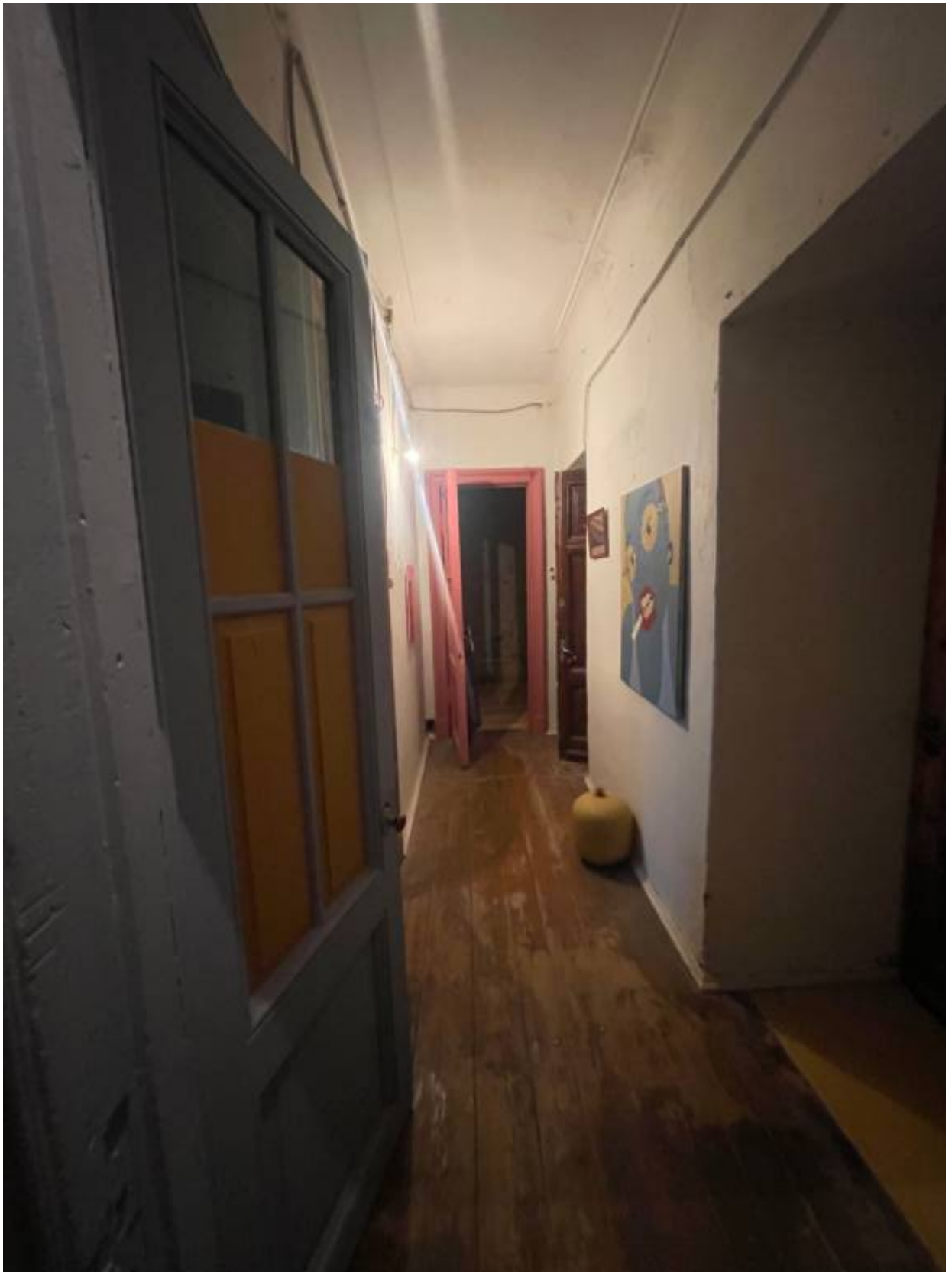
5. Помещение 1.



6. Помещение 2.



7. Помещение 2.



8. Помещение 5.



9. Помещение 3.



10. Помещение 3.



11. Входная дверь со стороны служебной лестничной клетки.



12. Помещение 5.



13. Помещение 6.



14. Помещение 7.



15. Помещение 3.



16. Помещение 8.



17. Помещение 8.



18. Помещение 9.



19. Помещение 9.

**Приложение № 3 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

по доверенности № 78 А/В 5920425  
Бешкетова Мария Григорьевна  
 (должность)

Содовенник кв. №22 Перлина  
 (подпись) Ирина Леонидовна  
 (Ф.И.О.)  
 "17" декабря 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности  
 начальника отдела Петроградского  
 и Василеостровского районов Управления  
 по охране и использованию объектов  
 культурного наследия КГИОП

(должность)

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

(наименование органа охраны)

В.А. Матвеева

(Ф.И.О.)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 272F7B3F9460FAC88E94C47BF62F4D33  
 Владелец Матвеева Василия Александровна  
 Действителен с 02.11.2024 по 26.01.2026

## ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта  
 культурного наследия, включенного в единый государственный  
 реестр объектов культурного наследия  
 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
 или выявленного объекта культурного наследия  
 №01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025

Ремонт и приспособление для современного использования кв. 22

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева»  
 (Основание: распоряжение КГИОП от 14.04.2023 № 233-рп)

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.	Гатчинская	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):

Перлина Ирина Леонидовна  
 (Собственность, 78:07:0003107:1289-78/011/2025-26, 23.04.2025)

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

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Большая Посадская	д.	4	лит.	А	офис/кв.	15
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Белинская Марина Григорьевна						
(фамилия, имя, отчество (при наличии))							
Контактный телефон:	8(812) 943 43 19						
Адрес электронной почты:	pblnka@real-pro.ru						

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

Дата	05.11.2024
Номер	499-об/24
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом А.М. Васильева» утвержден КГИОП от 14.04.2023 №233-рп

**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 А.М. Васильева» утвержден распоряжением КГИОП от 14.04.2023 №233-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>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

<p>ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
<p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	<p>Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. 22 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p>	<p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p>
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
<p>Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).</p>	

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

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

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

разрешения КГИОП.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. Дополнительные требования и условия:**

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

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

**Моисеева Яна  
Николаевна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

**Приложение № 4 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Правоустанавливающие документы:**

копия выписки из ЕГРН, копия доверенности

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.04.2025, поступившего на рассмотрение 15.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90 <b>74</b> 225			
Кадастровый номер:	78:07:0003107:1289		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003107		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3107:4:2:2015		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 11, литера. А, кв. 22		
Площадь:	123.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	23203045.05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003107:1005		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.04.2008		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90474225			
Кадастровый номер:		78:07:0003107:1289	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Казак Мария Александровна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90474225	
Кадастровый номер:	78:07:0003107:1289

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 341/1000 78-78-31/048/2014-080 12.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.08.2024 22:55:19	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003107:1289-78/011/2024-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Петроградское РОСП, № 436055839/7814 (18233/24/78014-ИП), выдан 23.08.2024, Петроградское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90474225

Кадастровый номер: 78:07:0003107:1289

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 342/1000 78-78-31/048/2014-080 12.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 317/1000 78-78-31/048/2014-080 12.09.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	12.09.2002 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	2282012.2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	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, выдан 20.02.2001	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90474225	
Кадастровый номер:	78:07:0003107:1289
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

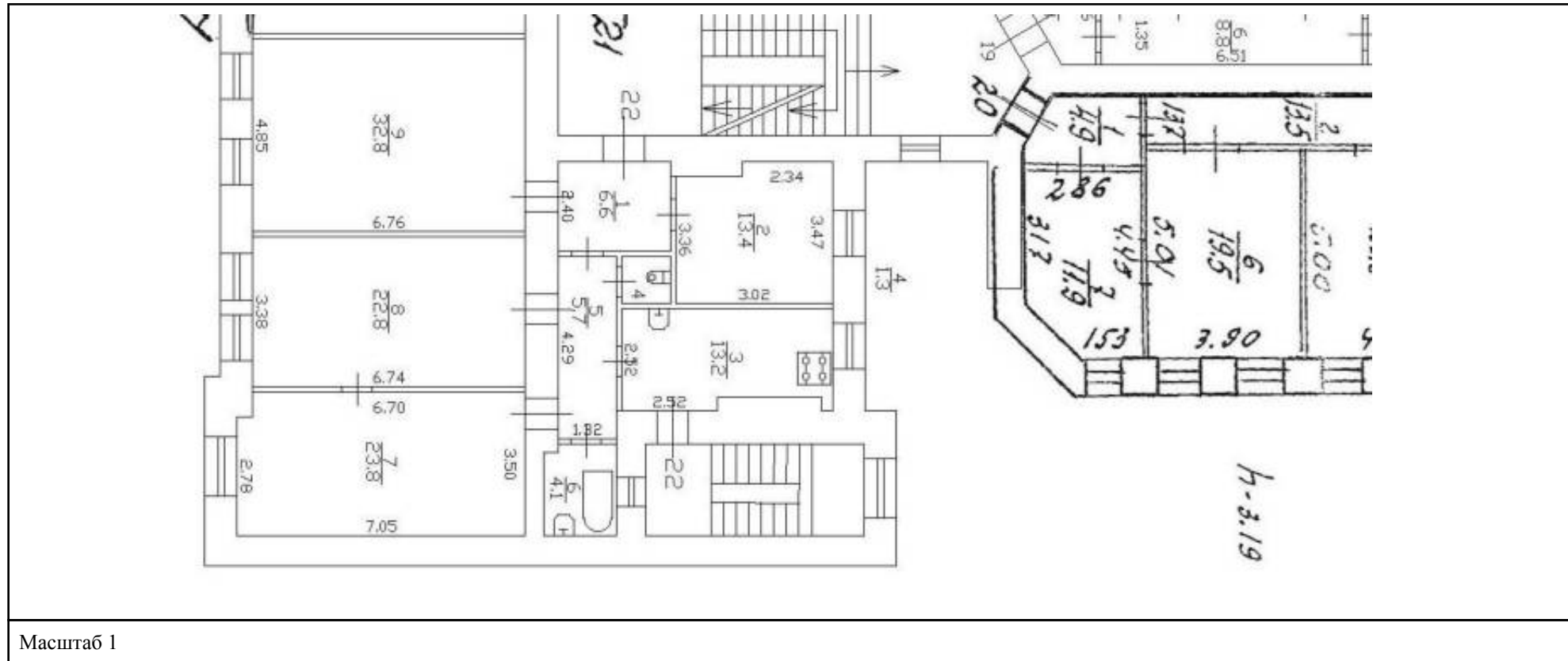
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90474225			
Кадастровый номер: 78:07:0003107:1289		Номер этажа (этажей): 4	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

78 А В 5720425

**ДОВЕРЕННОСТЬ****Санкт-Петербург, двенадцатого ноября две тысячи двадцать пятого года.**

**Я, гр. Перлина Ирина Леонидовна**, 12 января 1986 года рождения, место рождения: гор. Кола Мурманской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 131-884-662 75, паспорт 40 15 513576, выданный ТП №65 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга 01 апреля 2016 года, код подразделения 780-065, зарегистрирована по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, дом 4, квартира 15, настоящей доверенностью уполномочиваю

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕАЛ-ПРОЕКТ»**, зарегистрированное межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 22 марта 2010 года, за основным государственным регистрационным номером 1107847084685, ИНН 7841422878, юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д.3, пом. 22-Н, в лице Генерального директора Михайлова Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава.

**Михайлова Дмитрия Васильевича**, 23.07.1984 года рождения, пол мужской, место рождения гор. Петрозаводск, паспорт 86 04 697700 выдан Управлением внутренних дел города Петрозаводска 09.08.2004, код подразделения 102-001, проживающего: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, уч. Морозовка, уч. 80,

**Михайлову Татьяну Евгеньевну**, 09.03.1989 года рождения, пол женский, место рождения гор. Кайдалакша Мурманской обл., паспорт 41 18 941285 выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 13.09.2018, код подразделения 470-004, проживающую: обл. Ленинградская, р-н Всеволожский, дер. Старая, ул. Верхняя, дом 11, кв. 45,

**Колесник Ольгу Анатольевну**, 11.10.1992 года рождения, пол женский, место рождения с. Новороссошь, Новодековский р-н, Луганская обл., Украина, паспорт 4124 482575 выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 29.06.2024, код подразделения 470-004, проживающую: Ленинградская обл., р-н Всеволожский, г. Колтуши, ул. Мира, д. 9, кв. 101,

**Белинскую Марину Григорьевну**, 11.01.1982 года рождения, пол женский, место рождения Ленинград, паспорт 40 04 512444 выдан 64 Отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 22.09.2003, код подразделения 782-064, проживающую: гор. Санкт-Петербург, р-н Невский, Шлиссельбургский пр., д. 47, корп. 1, кв. 37,

**Прокопьеву Юлию Сергеевну**, 31.03.1991 года рождения, пол женский, место рождения гор. Караганда Казахской ССР, паспорт 40 24 822377 выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 16.08.2024, код подразделения 780-016, проживающую: гор. Санкт-Петербург, р-н Кировский, ул. Зины Портновой, д. 25, корп. 1, кв. 19,

вести мои дела во всех органах государственной власти, органах местного самоуправления, административных, правоохранительных и надзорных органах, коммерческих и некоммерческих организациях, учреждениях, предприятиях, независимо от их статуса и формы собственности и иных органах и учреждениях в том числе, но не ограничиваясь:

в Районных межведомственных комиссиях (МВК), Городской межведомственной комиссии, Проектно-инвентаризационном бюро, Санкт-Петербургском государственном унитарном предприятии «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН»), в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу), Филиале Федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу» (Филиал ФБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу), во всех филиалах и территориальных отделах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, во всех Администрациях районов Санкт-Петербурга, Правительстве Санкт-Петербурга, Администрации Губернатора Санкт-Петербурга, Законодательном собрании Санкт-Петербурга, органах прокуратуры, в Отделах вселения и регистрационного учета граждан, Районных жилищных агентствах Санкт-Петербурга (ГКУ ЖА), Управляющих организациях в Санкт-Петербурге, Объединениях собственников жилья в Санкт-Петербурге, Отделе паспортной и регистрационной работы Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, с правом получения справок форм 7 и 9, Комитете по благоустройству Санкт-Петербурга, Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО), Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), Комитете по строительству, Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, Жилищном комитете, Государственной административно-технической инспекции (ГАТИ), Государственной технической инспекции Санкт-Петербурга (Гостехнадзор Санкт-Петербурга), Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, в Районных Отделах государственного пожарного надзора Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, ликвидации чрезвычайных ситуаций и последствий стихийных бедствий России по Санкт-Петербургу (ОГПН ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу), в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Управление

Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу), во всех функциональных и территориальных отделах Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу, Акционерном обществе «Петрозлектросбыт» (АО «ПЭС» Акционерном обществе «Единый информационно-расчетный центр Петрозлектросбыт» (АО «ЕИРЦ Петрозлектросбыт»), Акционерном обществе «Ленгаз-Эксплуатация» (АО «Ленгаз-Эксплуатация»), Публичном акционерном обществе «Россети Ленэнерго» (ПАО «Россети Ленэнерго»), Государственном унитарном предприятии «Водоканал Санкт-Петербурга» (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (СПб ГКУ «МФЦ»), а также во ВСЕХ иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, судах, правоохранительных и надзорных органах, коммерческих и некоммерческих учреждениях, предприятиях, независимо от их статуса и формы собственности, в том числе по вопросам, связанным с использованием вентиляционных каналов и шахт,

по вопросам согласования и осуществления перепланировки (переустройства, переоборудования) в квартире, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 11, литера А, кв. 22, кадастровый номер 78:07:0003107:1289,

для чего предоставляю право подписывать и подавать от моего имени заявления, обращения, жалобы, надзорные жалобы, запросы, в том числе, но, не ограничиваясь, направлять заявления/запросы/информационные письма/вести переписку по вопросам связанным с проведением/согласованием переустройства и (или) перепланировки помещений, в том числе в администрации районов Санкт-Петербурга, Губернатору Санкт-Петербурга, Правительству Санкт-Петербурга, органы прокуратуры, также предоставляю право ставить свою подпись от моего имени на всех необходимых документах, в том числе на заявлениях, обращениях, жалобах, надзорных жалобах, запросах собирать и подавать необходимые справки и документы, принимать участие в личных приемах с руководителями или сотрудниками всех вышеперечисленных учреждений, в том числе в администрациях районов Санкт-Петербурга, органах прокуратуры, иных органах государственной власти, знакомится со всеми необходимыми документами, в том числе с помощью средств -фото и -видео фиксации, осуществлять необходимые согласования с вышеуказанными органами и учреждениями, иными необходимыми органами и учреждениями, подписывать охранное обязательство на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан, либо акт об утрате таковых элементов, участвовать в обмерах площади квартиры после её перепланировки, заказывать технический паспорт, кадастровый паспорт и планы объекта недвижимости, вести от моего имени переговоры с соответствующими организациями, получать необходимые разрешения и согласования, выступать в качестве защиты в производстве по делу об административных правонарушениях во всех органах, в том числе, в соответствии со ст. 25.5. КоАП РФ, получать документы с регистрации, с правом внесения изменений в ЕИРН, получать выписку из ЕИРН на вышеуказанную квартиру, осуществлять необходимые платежи, а также выполнять все иные действия и формальности связанные с данным поручением; вести мои дела во всех административных и иных учреждениях, предприятиях, организациях, независимо от их статуса и формы собственности, перед частными лицами, и организациями.

Без права отчуждения вышеуказанной квартиры.

Доверенность выдана сроком на два года, с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено.

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

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

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

доверитель Дзэнс Наталья Анатольевна

Российская Федерация  
Санкт-Петербург

Двенадцатого ноября две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Дзэнс Натальей Анатольевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/80-н/78-2025-7-311.

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



*Handwritten signature of N.A. Dzenz*

Н.А.Дзэнс



27.278.458

**Российская Федерация****Санкт-Петербург****Двенадцатого ноября две тысячи двадцать пятого года**

Я, Дзенс Наталья Анатольевна, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, подтверждаю, что содержание электронного документа тождественно содержанию представленного мне документа на бумажном носителе.

Настоящий электронный документ равнозначен документу, представленному мне на бумажном носителе, и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № **78/80-н/78-2025-7-312**.

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб. 00 коп.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 02C82CBF0092B370BB4724588C22DF6BE4

Владелец: Дзенс Наталья Анатольевна

Действителен с: 11.11.2025 по: 11.11.2028

**Приложение № 5 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 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 "ЛенТехИнвентаризация"

ИНН 7810970828 КПП 781001001

г. Санкт-Петербург пр. Московский д. 70, корп. 2, пом. 3-Н

**Технический паспорт на квартиру**

Инв. № 8022/25

Адрес Санкт-Петербург, ПетроградскийУлица Гатчинская Дом 11 лит. А кв. 22**I. Общие сведения о строении**Год постройки 1901 Год последнего капитального ремонта 2021Этажность 5 подвал, цокольный  
надземная подземнаяКроме того ЧердакМатериал стен КирпичныеМатериал перекрытий Металлические балки с деревянным заполнением**II. Характеристика квартиры**Квартира расположена на 4 этаже, состоит из 4 комнат,  
жилой площадью 92,8 кв.м., общей площадью 123,7 кв.м., высота 3,19**Благоустройство квартиры**Отопление: центральное  печное Горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от печных колонок Водопровод  Канализация  Газоснабжение  Электроплита 

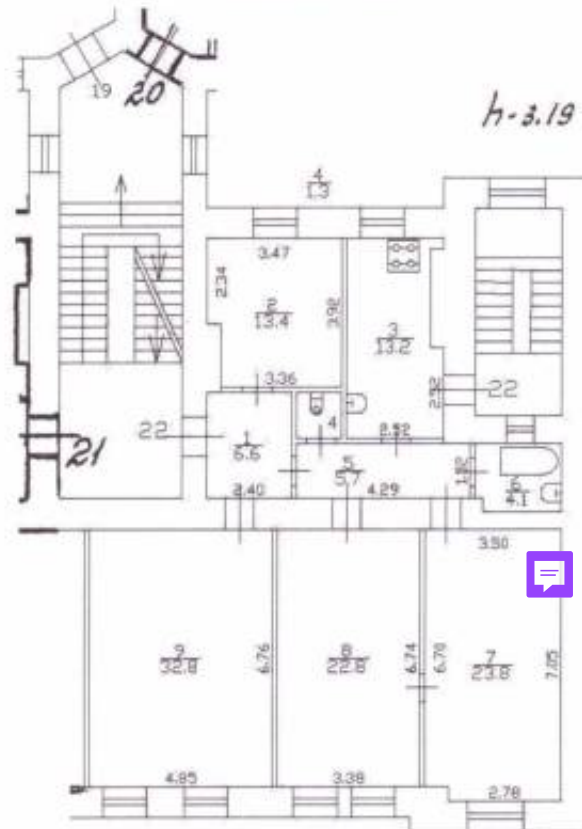
Прочее \_\_\_\_\_

Наличие в парадной: Мусоропровод  Лифт **III. Экспликация к плану квартиры**

№ п/п	№ по плану	Назначение помещения	Площадь			Кроме того площадь балконов, лоджий и террас кв.м.	Примечание
			Общая	В том числе			
				Жилая	Вспомогат.		
1	1	Коридор	6,60		6,60		
2	2	Комната	13,40	13,40			
3	3	Кухня	13,20		13,20		
4	4	Туалет	1,30		1,30		
5	5	Коридор	5,70		5,70		
6	6	Ванная	4,10		4,10		
7	7	Комната	23,80	23,80			
8	8	Комната	22,80	22,80			
9	9	Комната	32,80	32,80			
<b>Итого</b>			<b>123,70</b>	<b>92,80</b>	<b>30,90</b>		

## IV. План квартиры

План 4-го этажа



Масштаб 1 : 200

## Дополнительные сведения

Паспорт составлен по состоянию на

10.11.2025

( дата обследования )

Исполнитель

(Казак М. А.)

10.11.2025

( дата изготовления )

Проверил

(Новиченко В. Д.)

10.11.2025

( дата изготовления )

Ген. директор  
ООО "ЛенТехИнвентаризация"

(Михайлова Т.Е.)

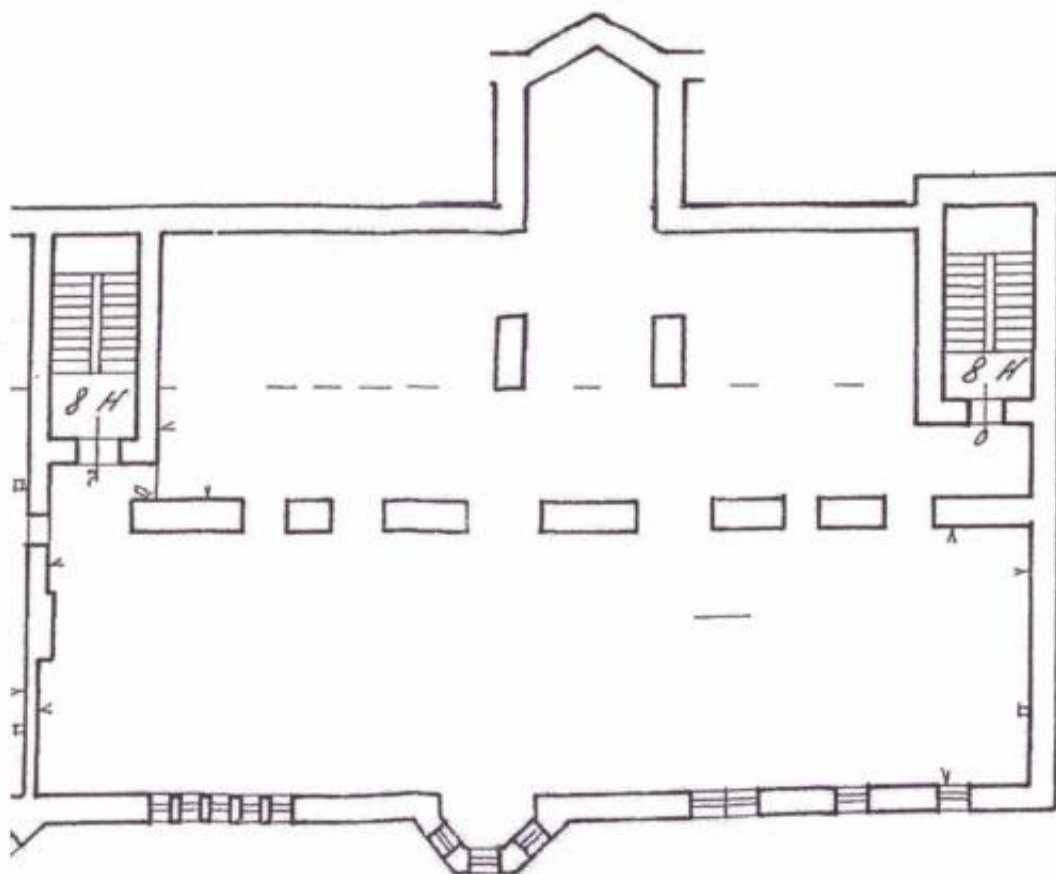
## Памятка владельцу

1. Паспорт на квартиру является документом, изготавливаемым по результатам технической инвентаризации, и содержит информацию о месторасположении, количественном и качественном составе, уровне благоустройства, объекта жилищного фонда (квартиры)

2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно перестроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.



## План части чердака



000

"Лентехинвентаризация"

Инв.  
№8022/  
25Лист  
№2

Выкопировка помещения 8-Н из  
разрабатываемого поэтажного плана дома 11,  
литера А  
по улице Гатчинской

Масштаб  
1:200

Дата

Должность

ФИО

Подпись

10.11.2025

Исполнил

Инженер

Казак М.А.

10.11.2025

Проверил

Ген. Директор

Михайлова Т.Е.

**Приложение № 6 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Копии договоров с экспертами**

**ДОГОВОР № КП-24.10/8022-Э1**

Санкт-Петербург

«27» февраля 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»)**, в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Дом А.М. Васильева»**, 1901-1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: **«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева»** расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору 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****ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург,  
Киевская ул., дом 3, литера А,  
помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,  
г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

**ПОДРЯДЧИК****Гражданин Российской Федерации****Лавриновский Максим Семенович**Паспорт серия 39 15 173864, выдан  
миграционным пунктом №17 отдела УФМС  
России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградскойобл. в Калининском районе Санкт-  
Петербурга;дата выдачи 23.03.2017, код  
подразделения780-017, зарегистрирован по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4,  
лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Генеральный директор:



М.П. Михайлов Д.В.

/Лавриновский М.С./

(подпись)

**ДОГОВОР № КП-24.10/8022-Э2**

Санкт-Петербург

«27» февраля 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»)**, в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения **«Дом А.М. Васильева»**, 1901-1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: **«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева»** расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно - **«Работы»**, **«Объект»**).

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

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

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

2.1. Работы по настоящему Договору 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****ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург,  
Киевская ул., дом 3, литера А,  
помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

**ПОДРЯДЧИК****Гражданка 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

Генеральный директор:



М.П. Михайлов Д.В.

/М.В. Болотина/

## ДОГОВОР № КП-24.10/8022-ЭЗ

Санкт-Петербург

«27» февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице генерального директора Михайлова Дмитрия Васильевича, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901-1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно - «Работы», «Объект»).

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

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

## 2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору 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****ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:  
 196084, Санкт-Петербург,  
 Киевская ул., дом 3, литера  
 А, помещение 22-Н  
 ИНН 7841422878, КПП  
 781001001  
 ОГРН 1107847084685  
 e-mail: info@real-pro.ru  
 Тел.: (812) 943-43-19  
 Банковские реквизиты:  
 р/с № 40702810190080000338  
 в ПАО «Банк «Санкт-  
 Петербург», г. Санкт-  
 Петербург  
 к/с № 30101810900000000790  
 БИК 044030790

**ПОДРЯДЧИК****Гражданка 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

Генеральный директор:

М.П.  
Михайлов Д.В.

(подпись)

/Г.А. Курленьиз/

**Приложение № 7 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

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

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«27» февраля 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 27.02.2026 г. по 04.03.2026 г.:

27.02.2026 г. – 03.03.2026 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.

04.03.2026 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 распоряжения КГИОП № 233-рп от 14.04.2023 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».
2. Копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26 апреля 2024 г. № 151877-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Копия задания КГИОП № 01-21-3133/25-0-1 от 17.12.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 22).
4. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-90474225 от 15.04.2025 г. на помещение с кадастровым номером 78:07:0003107:1289 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гатчинская, д. 11, литера. А, кв. 22.
5. Копия доверенности на бланке 78 АВ 5720425 от 12.11.2025.
6. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский, Гатчинская улица, дом 11, лит. А, кв. 22, составленного ООО «ЛенТехИвентаризация» от 10.11.2025 с поэтажными планами, инв. № документа 8022/25.
7. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16.08.2021 г., выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878.
8. Копия письма КГИОП №01-43-28926/25-0-1 от 18.11.2025.

9. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-24.10/8022-ИРД);
- **1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-24.10/8022-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **2.1.** Историческая справка (шифр: КП-24.10/8022-ИС);
- **2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-24.10/8022-ТЗ);
- **Раздел 3. Проектные решения:**
- **3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-24.10/8022-ОПЗ);
- **3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-24.10/8022-АР);
- **3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-24.10/8022-ВК).

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной  
комиссии



М.С. Лавриновский 27.02.2026 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



М.В. Болотина 27.02.2026 г.

Эксперт – член экспертной  
комиссии



Г.А. Курленьиз 27.02.2026 г.

**Протокол № 2  
заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«04» марта 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

**Слушали:** Лавриновского Максима Семеновича

**Постановили:**

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (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 04.03.2026 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии



М.В. Болотина 04.03.2026 г.

Эксперт – член  
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 04.03.2026 г.

### **Приложение № 8 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

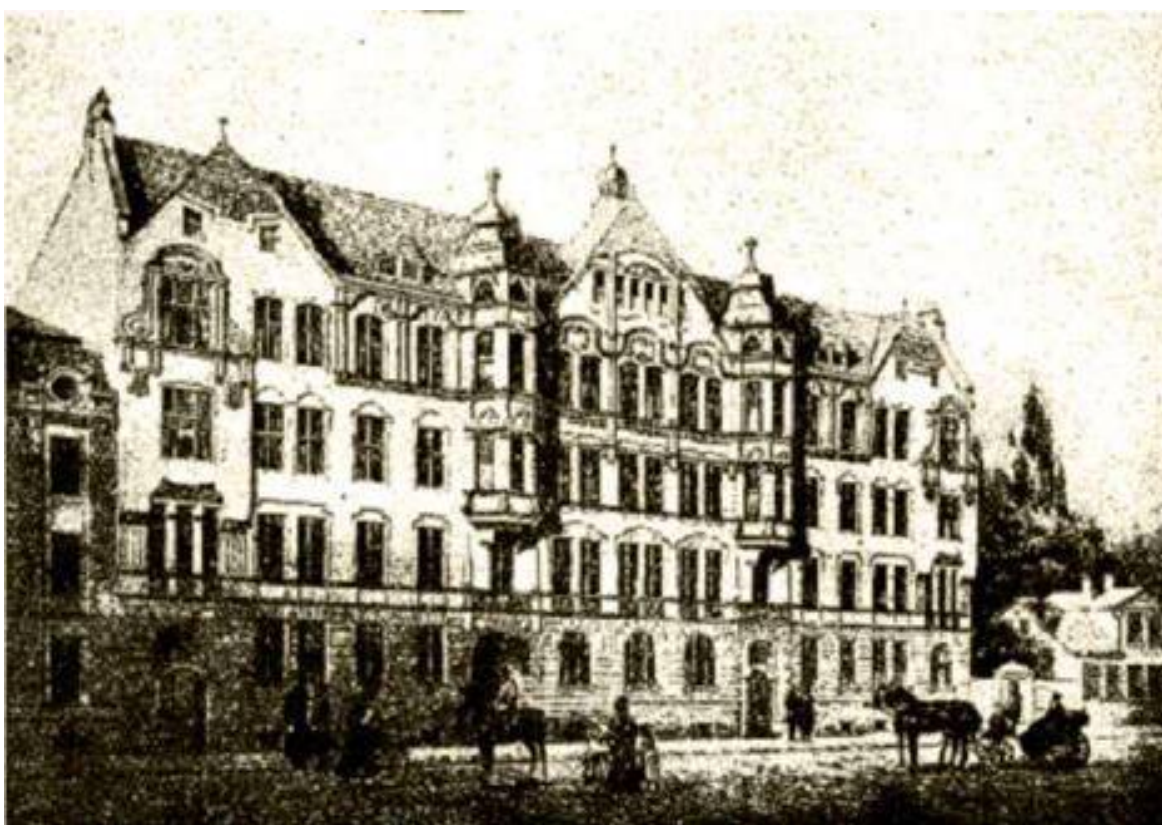
**Перечень иллюстраций**

1. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 г. генерал-майора Ф. Ф. Шуберта. Фрагмент.
2. Вид здания после постройки. Фотография начала XX в.
3. Фасад дома солдатской жены Г. Ивановой, состоящего Петербургской части 3 квартала по Гатчинской улице № 830. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 1–1 об.
4. План двора солдатской жены Г. Ивановой по Гатчинской ул. под № 830. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 1–1 об.
5. Генеральный план дома, состоящего Петербургской части 3 квартала под № 832 артиллерии капитана Степанова. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 2.
6. Лицевой фасад деревянного дома, предполагаемого построить вновь, артиллерии капитана Степанова, как значится на генеральном плане под № 2. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 3.
7. План двора титулярного советника А. М. Васильева Петербургской части 2 уч. по Гатчинской ул. под № 15 и 17. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. 5 об.
8. Лицевой фасад. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 7.
9. План двора статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 10 об.
10. Проект фасада дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 11–13.
11. Проект плана 1-го этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 14.
12. План двора действительного статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 21 об.
13. Проект плана подвального этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 22–23.
14. Проект плана 1-го этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 24–25.
15. Фасад дома статского советника А. М. Васильева. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 35–37.
16. План двора действительного статского советника А. М. Васильева Петербургской части, 2-го уч., по Гатчинской ул. № 11. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 1 об.
17. План подвала. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 2–3.

18. План 1-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 4–5.
19. План 2-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 6–7.
20. План 3-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 8–9.
21. План 4-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 10–11.
22. Фасад дома по Гатчинской ул., 13. Фиксационный чертеж 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 12–14.
23. Разрез по АВ. Фиксационный чертеж 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 15–17.



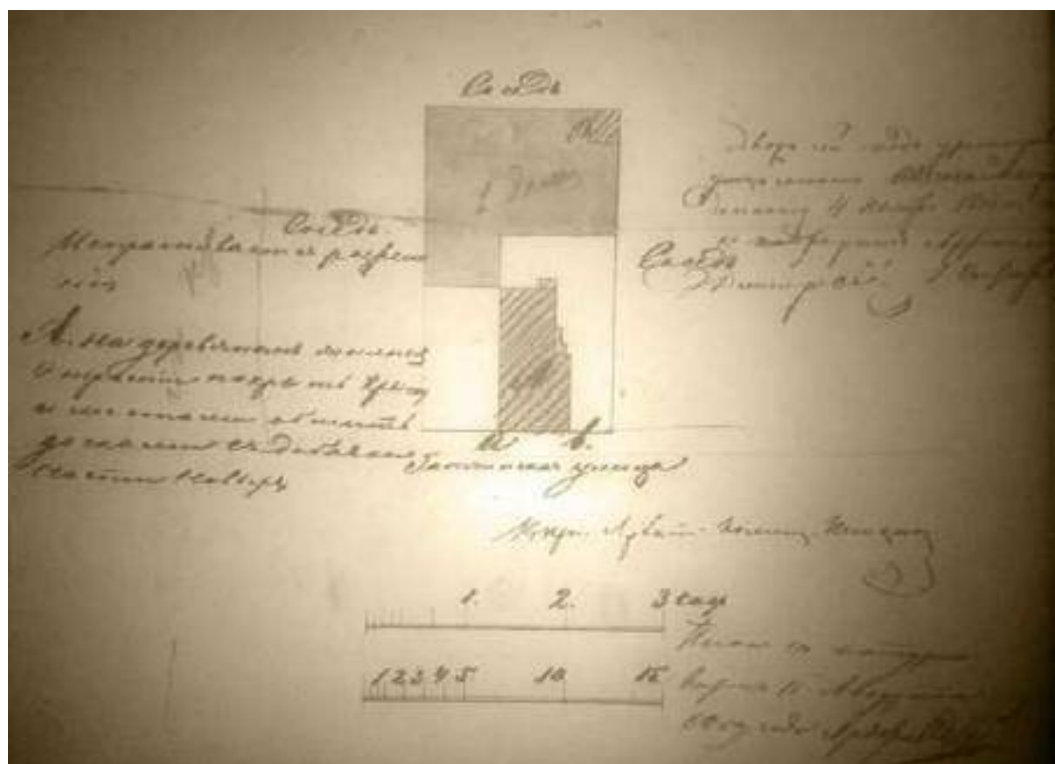
1. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 г. генерал-майора Ф. Ф. Шуберга. Фрагмент.



2. Вид здания после постройки. Фотография начала XX в.

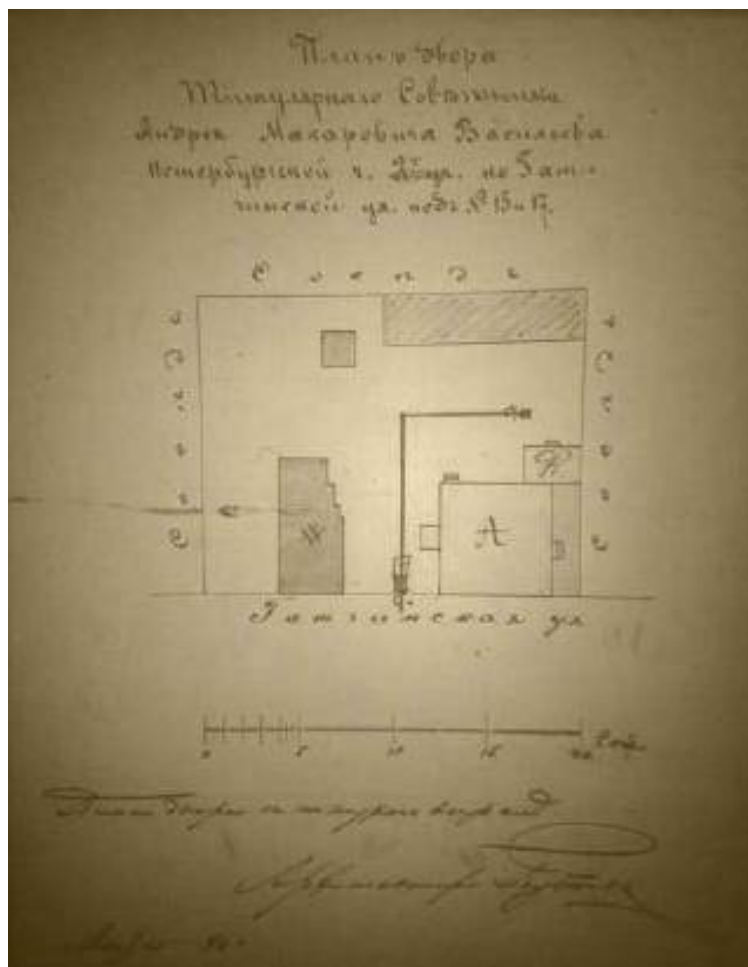


3. Фасад дома солдатской жены Г. Ивановой, состоящего Петербургской части 3 квартала по Гатчинской улице № 830. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 1-1 об.

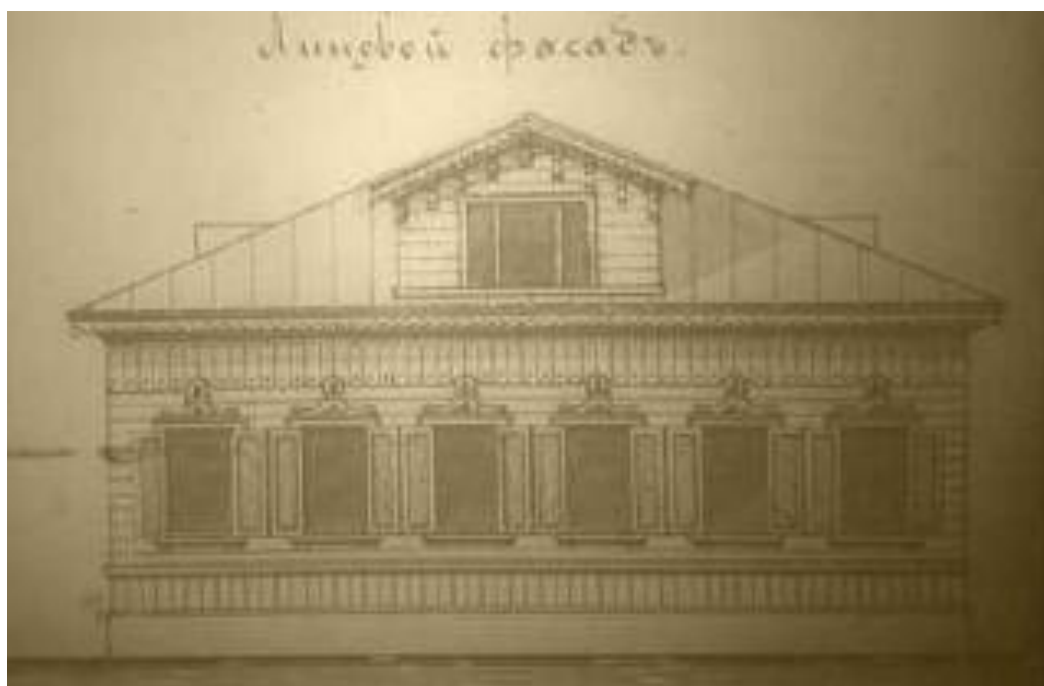


4. План двора солдатской жены Г. Ивановой по Гатчинской ул. под № 830. 1859 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 1-1 об.





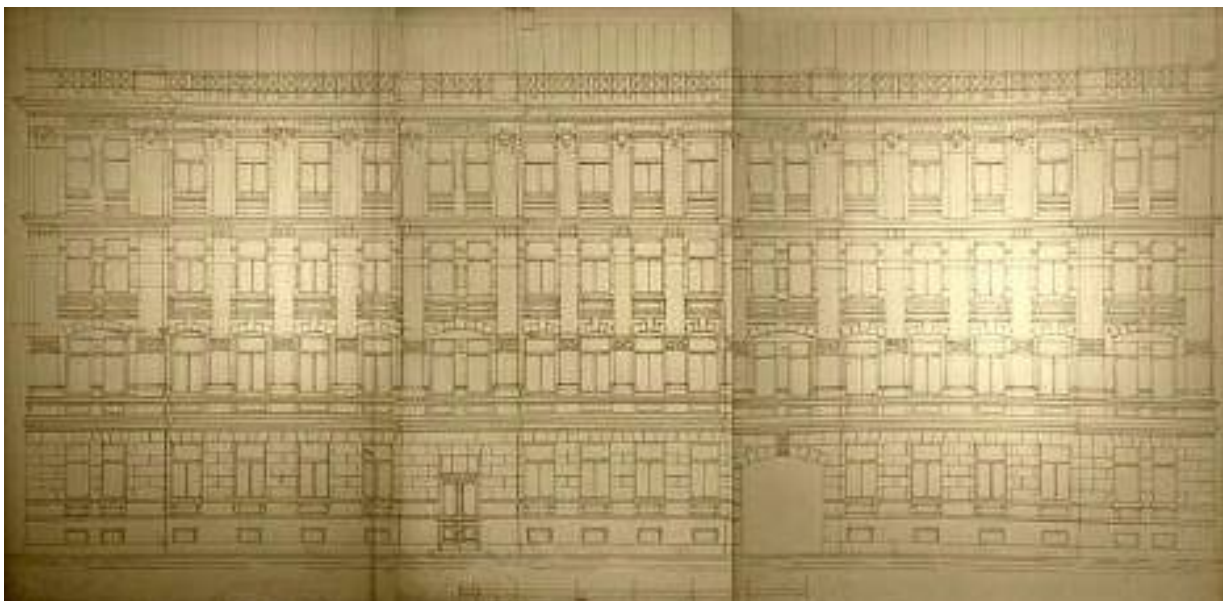
7. План двора титулярного советника А. М. Васильева Петербургской части 2 уч. по Гатчинской ул. под № 15 и 17. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. 5 об.



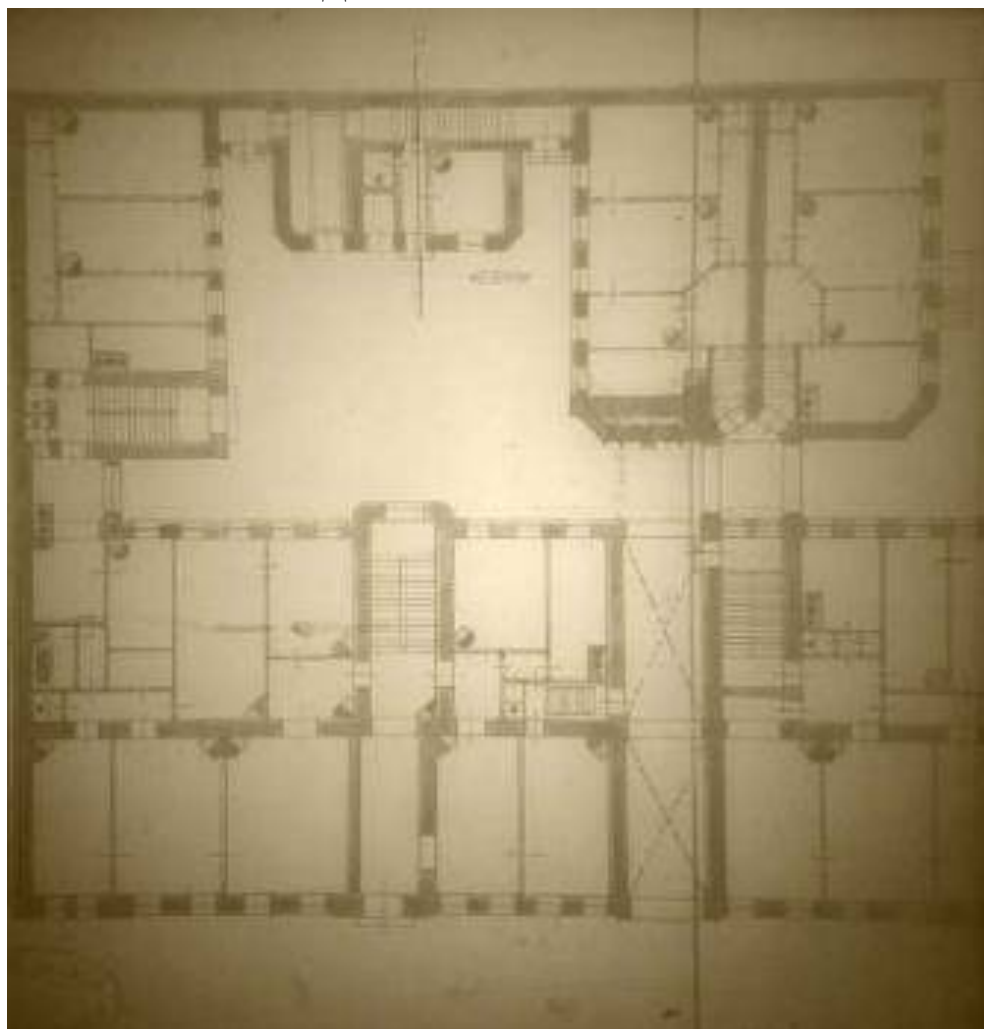
8. Лицевой фасад. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 7.



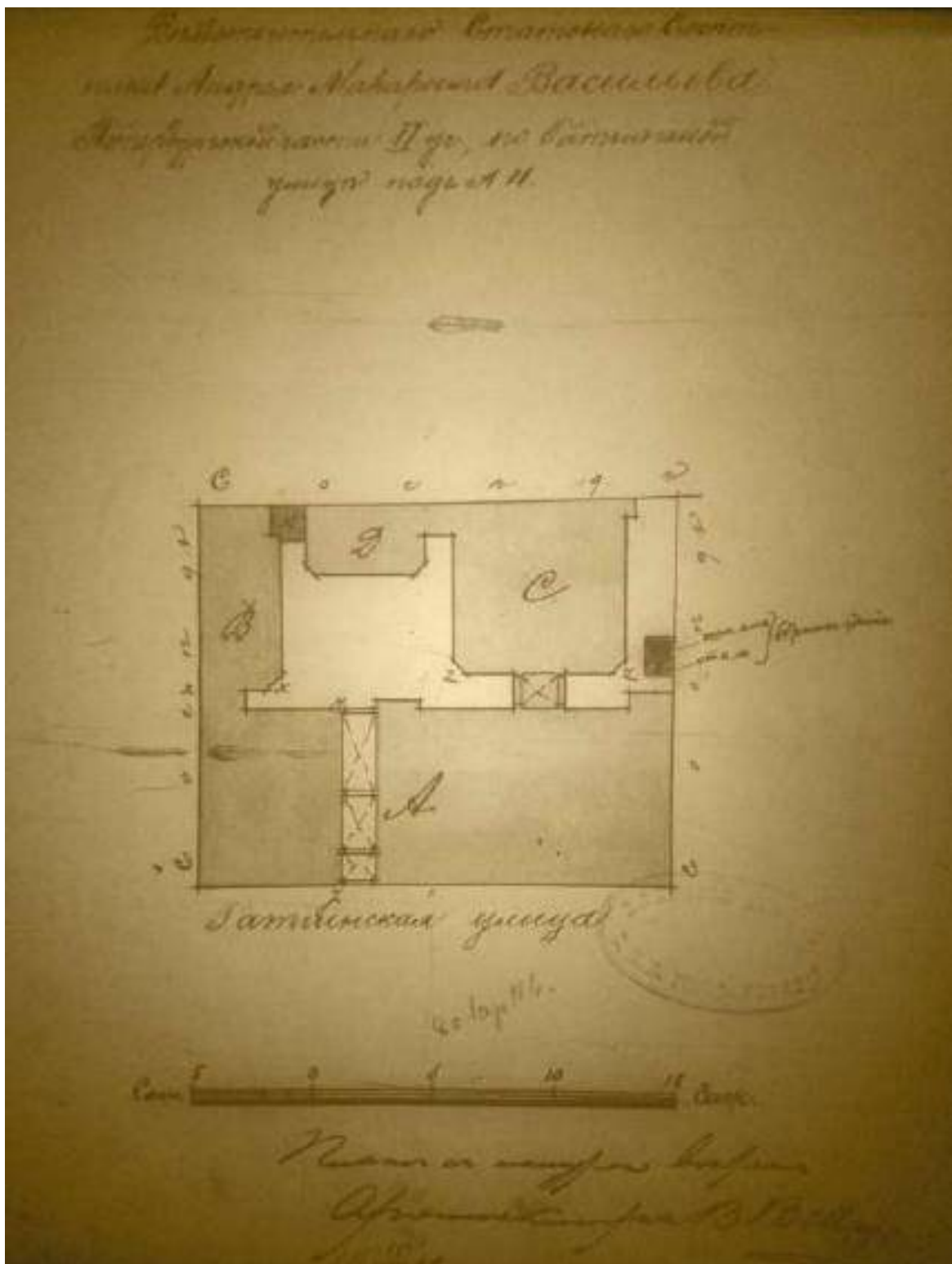
9. План двора статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 10 об.



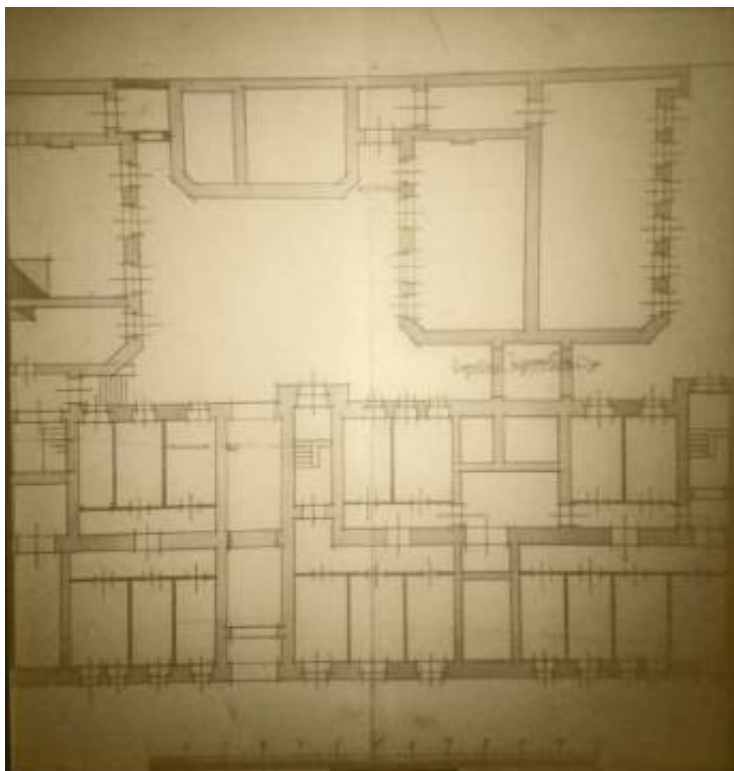
10. Проект фасада дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 11–13.



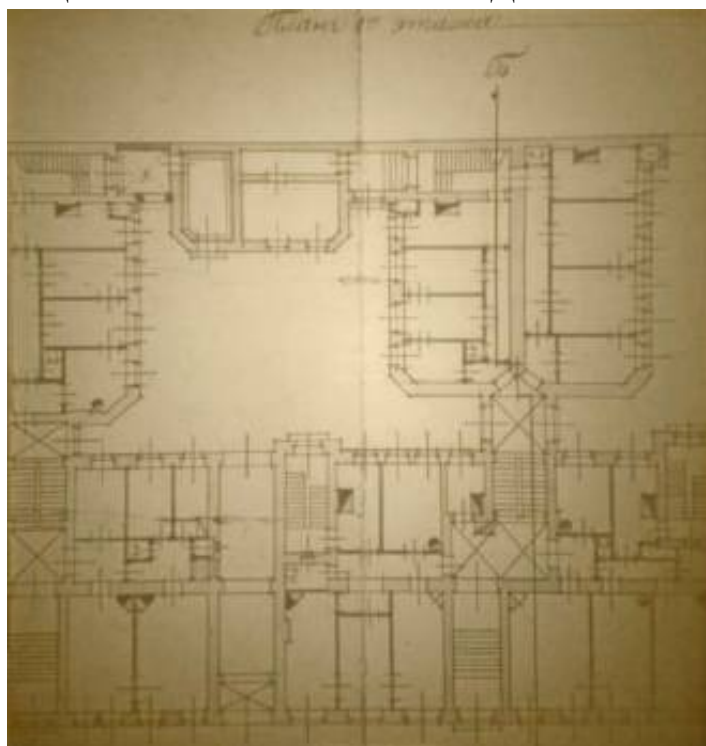
11. Проект плана 1-го этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. С. С. Корвин-Круковский. 1901 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 14.



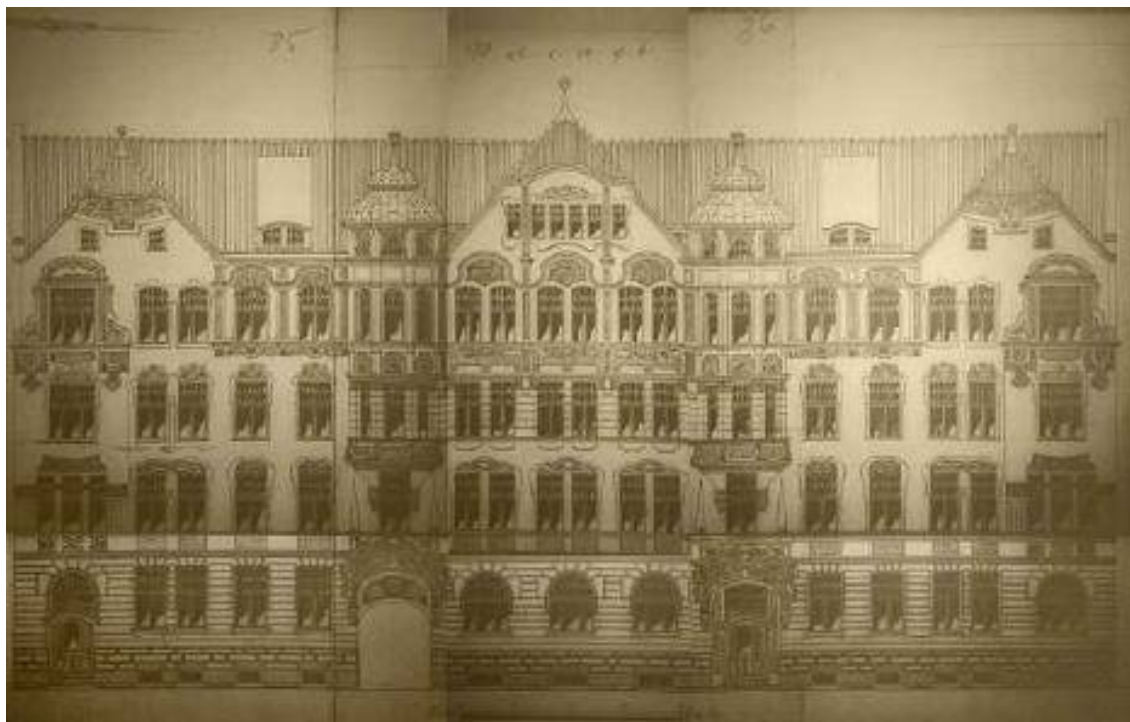
12. План двора действительного статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 21 об.



13. Проект плана подвального этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 22–23.



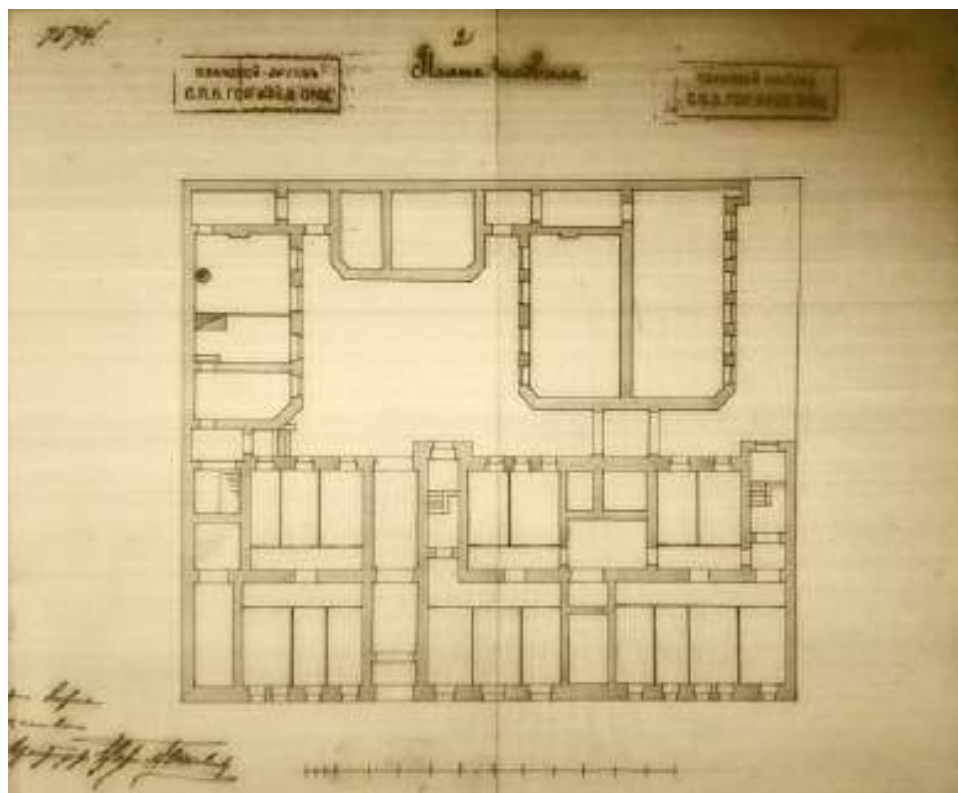
14. Проект плана 1-го этажа дома статского советника А. М. Васильева Петербургской части II участка по Гатчинской улице под № 11. Арх. В. В. Шауб. 1902 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 24–25.



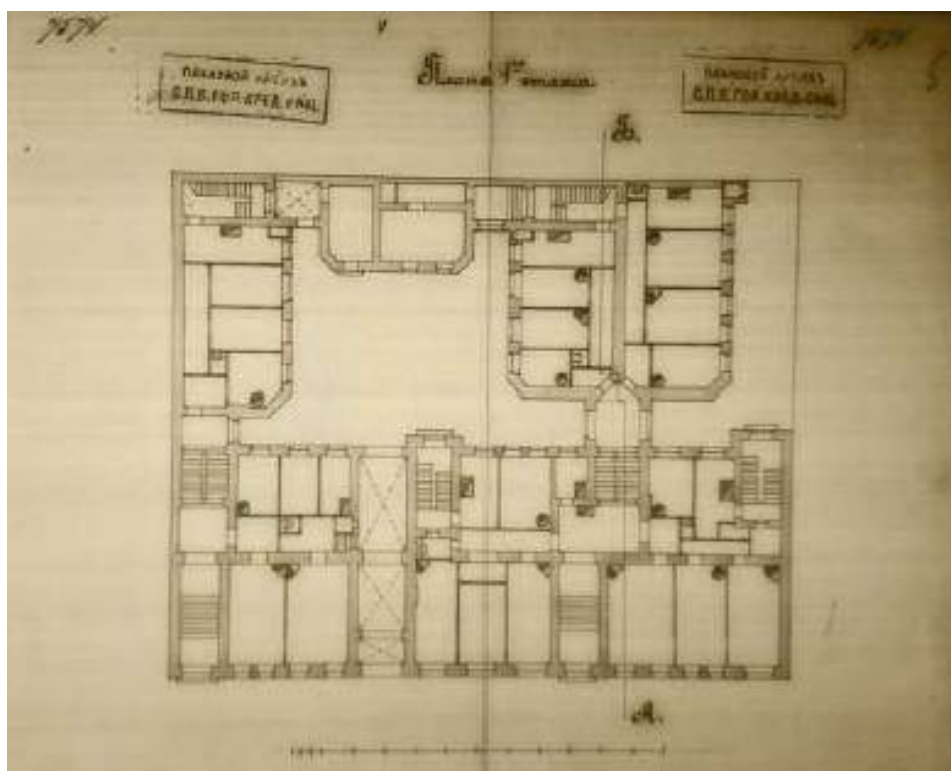
15. Фасад дома статского советника А.М. Васильева. Арх. В.В. Шауб. 1902 г.  
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7459. Л. 35–37.



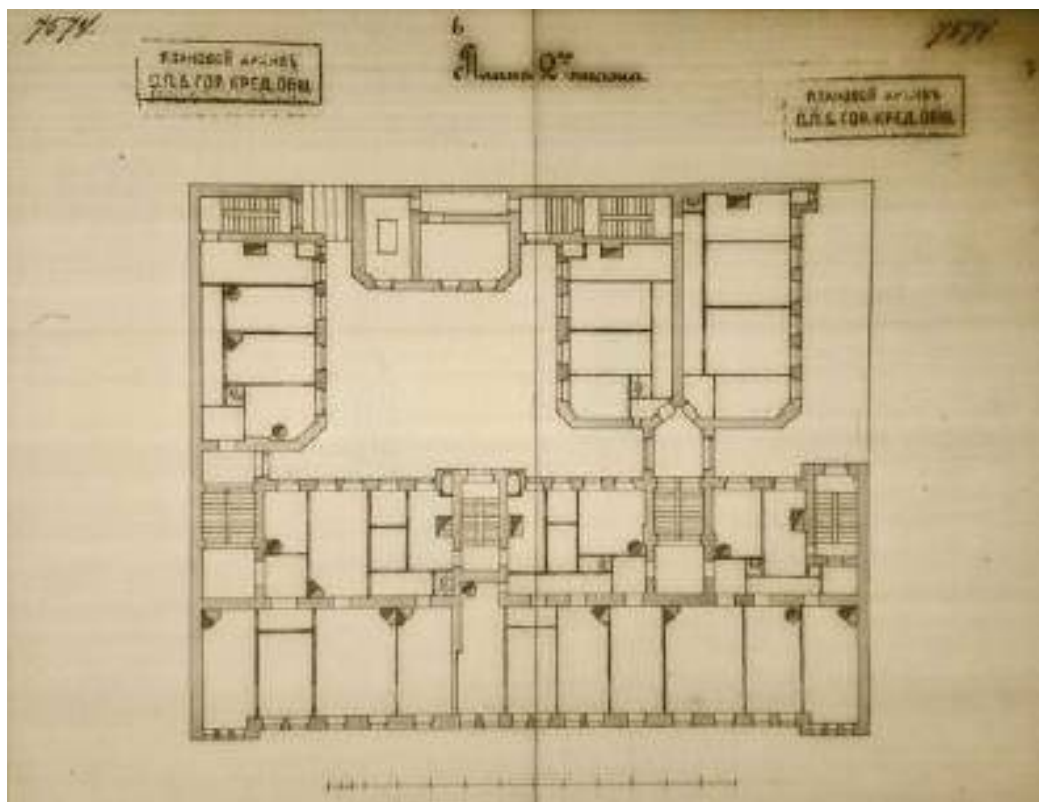
16. План двора действительного статского советника А. М. Васильева Петербургской части, 2-го уч., по Гатчинской ул. № 11. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 1 об.



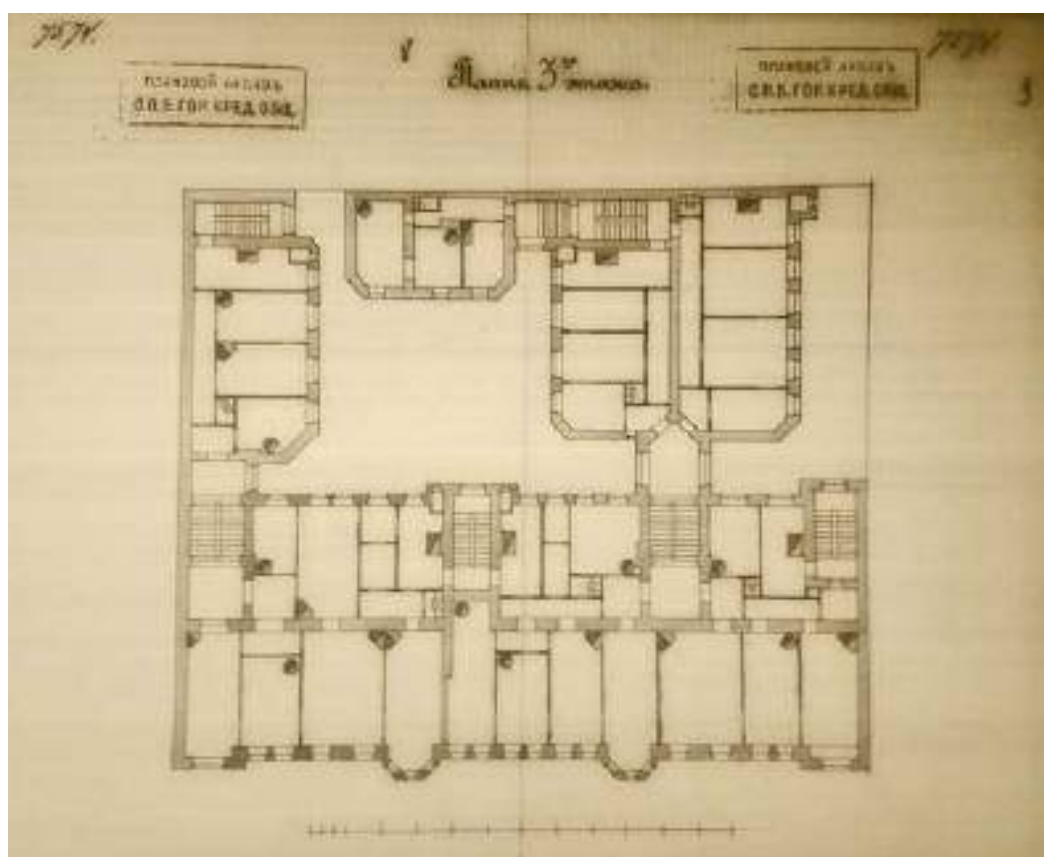
17. План подвала. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 2–3.



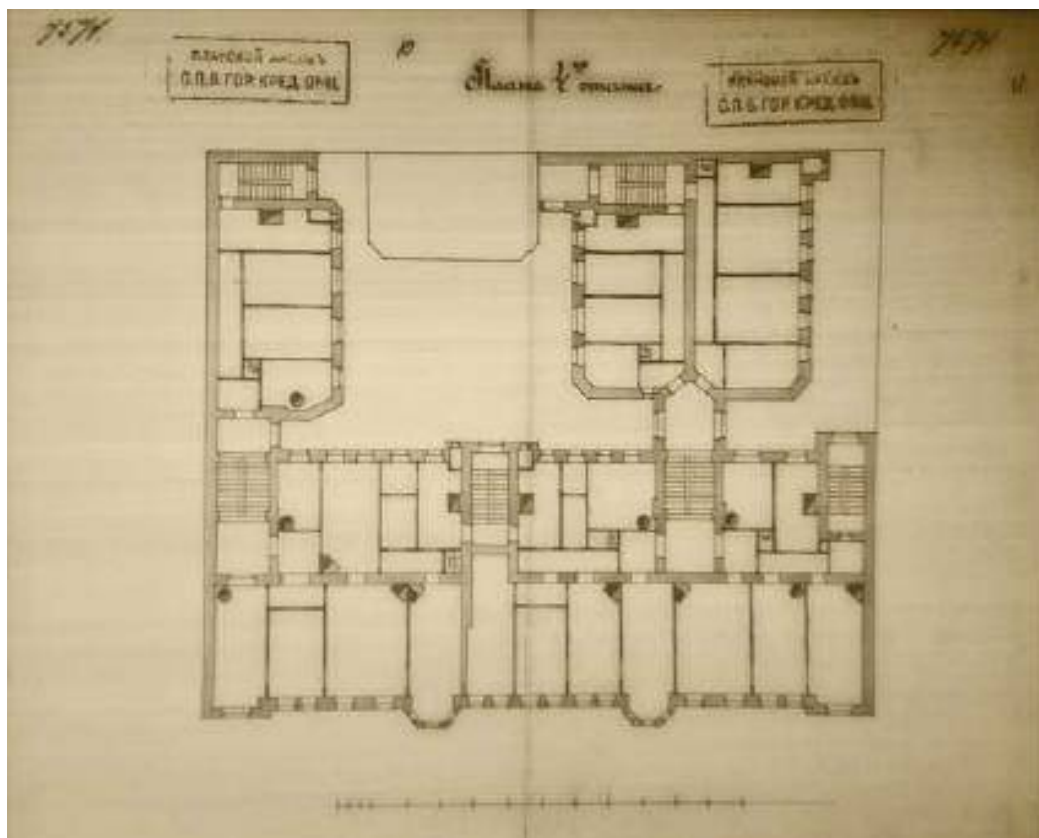
18. План 1-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 4–5.



19. План 2-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 6–7.



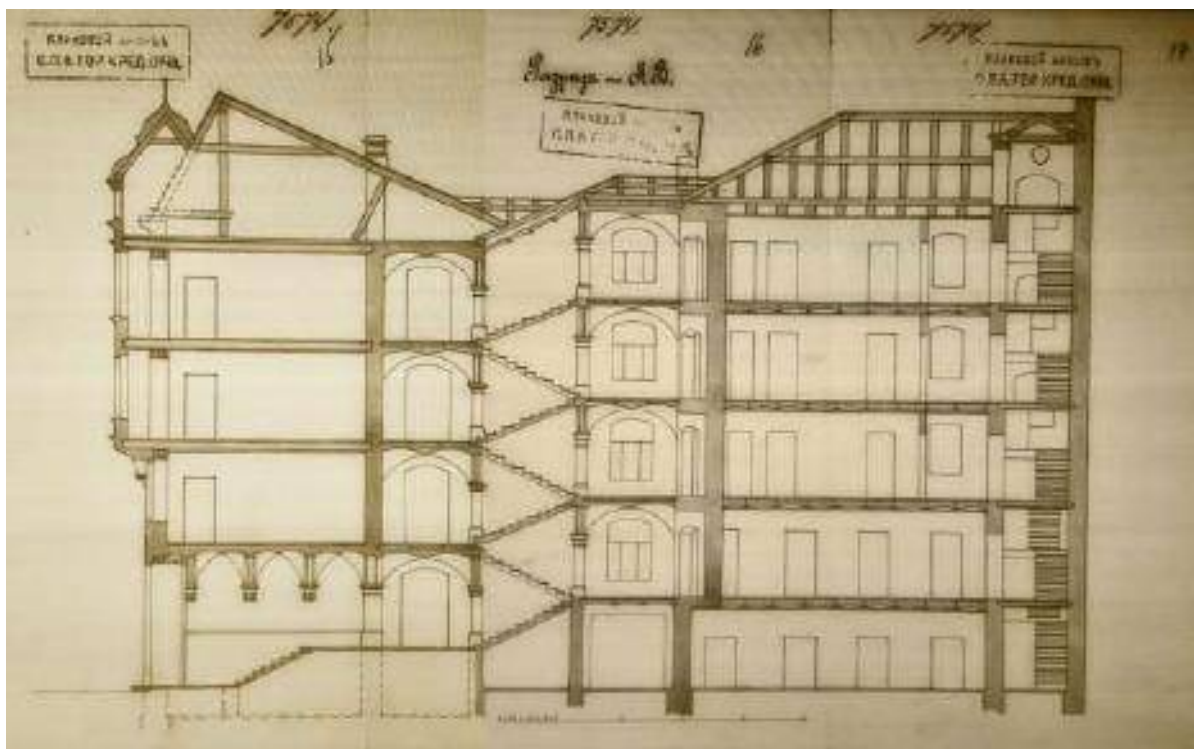
20. План 3-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 8–9.



21. План 4-го этажа. 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 10–11.



22. Фасад дома по Гатчинской ул., 13. Фиксационный чертеж 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 12–14.



23. Разрез по АВ. Фиксационный чертеж 1903 г. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 639. Л. 15-17

**Приложение № 9 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева», 1901–1902 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А: «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №22 в границах объекта культурного наследия регионального значения «Дом А. М. Васильева» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, ул. Гатчинская, д. 11, лит. А.» (шифр: КП-24.10/8022), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Иная документация**

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ**  
**на осуществление деятельности по сохранению объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов**  
**Российской Федерации**

Министерство культуры Российской Федерации

---

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 16.08.2021

1. Статус лицензии:

действующая

---

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 21575

3. Дата предоставления лицензии: 16.08.2021

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект»; ООО «Реал-Проект»;  
196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 3, лит. А, пом. 22-Н;  
ОГРН: 1107847084685

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения) филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

---

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7841422878

---

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию:

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 3, лит. А, пом. 22-Н

---

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

- 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;  
- ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

---

10. Номер и дата приказа (распоряжения) лицензирующего органа о предоставлении лицензии:

№ 1342 от 16.08.2021

---

11.

---

(указываются иные сведения, если предоставление таких сведений предусмотрено федеральными законами)

---

\* Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

**№01-43-28926/25-0-1 от 18.11.2025**

На № 1784983 от 13.11.2025  
Рег. № 01-43-28926 /25-0-0 от 13.11.2025

**Белинской М.Г.**  
**(по доверенности от 12.11.2025**  
**№ 78 АВ 5720425)**

**info@real-pro.ru**

**Уважаемая Марина Григорьевна!**

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 22 здания по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, дом 11, литера А, элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

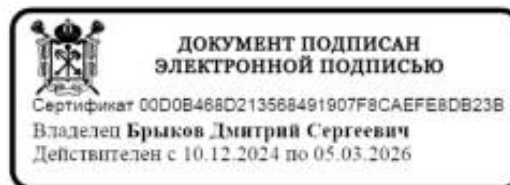
На основании Распоряжение КГИОП от 14.04.2023 № 233-рп здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом А.М. Васильева».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 22 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

**Начальник отдела государственного реестра  
объектов культурного наследия**



**БЫКОВ**

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	<b>Приложение № 1.</b> Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;	25
4.	<b>Приложение № 2.</b> Материалы фотофиксации;	43
5.	<b>Приложение № 3.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	66
7.	<b>Приложение № 4.</b> Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;	73
8.	<b>Приложение № 5.</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;	83
9.	<b>Приложение № 6.</b> Копии договоров с экспертами;	88
10.	<b>Приложение № 7.</b> Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	110
11.	<b>Приложение № 8.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	118
12.	<b>Приложение № 9.</b> Иная документация.	135
13.	<b>Содержания</b>	139