

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЛенСтройУправление»
(ООО «ЛСУ»)**

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «ЛСУ»
В.Э. Трушковский
(подписано электронной подписью)
10 июня 2026 года

АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом
Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина,
дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального
значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-
Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и
приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24»,
ООО «Лофт», 2026 г.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена Обществом с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»; ИНН 7838367240; 191144, г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, д. 15/27, кв. 27) в составе экспертной комиссии (Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии); на основании договора № 07/2026-ГИКЭПД от 10.03.2026 года на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 8).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы: Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 10 марта 2026 года по 10 июня 2026 года.

2. Место проведения экспертизы: Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: Индивидуальный предприниматель [REDACTED]
[REDACTED] (196128, г. Санкт-Петербург, Московский пр., 153, кв. 150, ИНН 783900402389).

4. Следующие сведения об эксперте (экспертах):

ФИО	
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, окончил в 1996 году Санкт-Петербургский Государственный Архитектурно-Строительный Университет; искусствовед, окончил в 2014 году ФГБОУВРО «Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина»; профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», СПбГАСУ, 2021 г.
Ученая степень (звание) (при наличии)	нет
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	генеральный директор ООО «ЛенСтройУправление»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы (с указанием объектов экспертизы)	приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 03 июня 2025 г. № 1003 (- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в

	случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; - документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия)
--	--

ФИО	
Образование	высшее
Специальность	архитектор, окончил в 1983 году Красноярский инженерно-строительный институт (в настоящее время Федеральное государственное бюджетное

	образовательное учреждение высшего образования «Архитектурный институт Сибирского федерального университета»)
Ученая степень (звание) (при наличии)	кандидат архитектуры («Ленинградский инженерно-строительный институт», в настоящее время Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет» – аспирантура)
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы (с указанием объектов экспертизы)	приказ об аттестации Минкультуры России от 19 декабря 2023 г. № 3399 (документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия)

ФИО	
Образование	высшее
Специальность	химик, окончил в 1971 году Ленинградский Государственный Университет
Ученая степень (звание) (при наличии)	нет
Стаж работы	45 лет
Место работы и должность	главный специалист-технолог ООО «Стройтехуслуги»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы (с указанием объектов экспертизы)	приказ об аттестации Минкультуры России от 06.02.2024 № 208 (проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия)

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

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

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Государственная историко-культурная экспертиза проведена в целях определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году.

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

- копия Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (Приложение №1);
- копия распоряжения КГИОП от 18.03.2022 г. № 213-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.» (Приложение №2);
- копия распоряжения КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.» (Приложение №3);
- копия Задания КГИОП 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 от 29.12.2025 № 01-21-3183/25-0-1 (ремонт, реставрация и приспособление Объекта к условиям современного использования) (Приложение № 5);

- копия технического паспорта на жилой дом и земельный участок (Приложение № 7);

- копии паспортов на кв. № 1, № 2, № 3, № 6, № 8, № 11 (Приложение № 7);

- копия технических паспортов на помещения 1-Н, 2-Н (Приложение № 7);

- лицензия МК РФ № 19456 от 14.08.2019, выданная ООО «Лофт»;

- проектная документация - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году (Титульные листы - Приложение № 11).

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (если имеются):

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

Изучены материалы исторической справки в составе рассматриваемой проектной документации - *«Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.1. Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 01/10-24-ИИИ»*, библиографические материалы, сведения из интернет-источников. По результатам проведенных изысканий составлены историческая справка и альбом исторической иконографии (Приложение № 10), в рамках проведения настоящей историко-культурной экспертизы составлен историко-культурный опорный план (Приложение № 11).

Выполнено визуальное обследование, в процессе которого была сделана фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия (Приложение № 4).

Проведен анализ исходно-разрешительной и нормативно-технической документации, послужившей правовым и методическим основанием для разработки проектной документации.

Изучена и проанализирована представленная Заказчиком экспертизы проектная документация – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали вывод в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

10.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

Доходный дом Соловейчика М.М. внесён в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения Законом Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. со следующей атрибуцией: «Доходный дом Соловейчика М.М., первая половина XIX в.; 1874, 1883, арх. Жоффрио А.-И.; 1907, арх. Гиршович Б.И. (Приложение № 1). План границ и режим использования территории утвержден распоряжением КГИОП от 18.03.2022 г. № 213-рп (Приложение №2). Предмет охраны утвержден распоряжением КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп (Приложение №3). Правоустанавливающие документы - выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости представлены в Приложении № 6.

10.2. Краткие исторические сведения:

Историческая справка, перечень архивных и библиографических источников и альбом исторической иконографии представлены в Приложении № 10.

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М. А.» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А.

Участок был сформирован в результате межевых работ и выделен под застройку в первой четверти XVIII в. Сведения о владельцах участка данного периода в источниках не

выявлены. Строение на участке зафиксировано на плане Санкт-Петербурга 1738 г.¹ В 1740-е гг. участок принадлежал секретарю Иностранной коллегии Бакунину. В последующее десятилетие на территории формируется усадебный комплекс: вдоль трассы Большой перспективы возводится небольшой одноэтажный, прямоугольный в плане каменный дом, а по северной и западной границам прямоугольного участка размещаются деревянные хозяйственные флигели – планировка, характерная для усадебного комплекса XVIII столетия. Въезд на участок осуществляется слева от дома. Указанные строения зафиксированы на «Плане столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов» 1753 года, выполненном в Географическом департаменте Академии наук под руководством И. Ф. Трускотта с двенадцатью гравированными перспективными видами, выполненными художником М. И. Махеевым («Махеевский план»).

В это время Большая перспектива представляла собой прямолинейную дорогу, красные линии которой проходили не по границе застройки, а по границе садовых участков перед домами. Таким образом, каждый домовладелец, чей дом выходил на эту перспективу, имел еще и садовый участок – палисадник. Однако перед домами на Большой перспективе между 1-й и 2-й линиями палисадники появились не сразу, примерно в 1820-е гг.

К 1798 г., которым датирован Атлас Санкт-Петербурга, составленный по заказу Сената (сенатский план), в целом ситуация на участке сохранялась без существенных изменений – каменное лицевое здание и надворные постройки по периметру участка. Вход во двор со стороны Большой перспективы по-прежнему осуществлялся через проезд между домом и границей соседнего участка.

В 1820-е гг. участком (№ 122, ранее № 123) во втором квартале Васильевской части владел купец Барнес. Состояние застройки этого периода отражено на «Подробном плане столичного города Санкт-Петербурга» 1828 г. (план Шуберта). На участке обозначен П-образный в плане двухэтажный каменный жилой дом, который в это время занимает весь фронт участка вдоль Большой перспективы, а въезд на него устроен с Песочного переулка. Вдоль северной и западной границ располагались деревянные службы. Со стороны Большого проспекта перед домом изображен палисадник. Фронтальная протяжённость участка по линии Большого проспекта составляла 16 саженей, а глубина – до 34 саженей в сторону Песочного переулка. 14 июля 1833 года был утвержден и вскоре реализован проект ограждения палисадника на участке Барнеса².

В начале 1840-х годов участок перешёл во владение купца А. Ф. Баумана. Сохранив существующий жилой дом, он сделал ряд перестроек хозяйственных флигелей: вдоль северной и восточной границ были возведены каменные сараи, конюшня, навес и дворницкая, при этом прежние деревянные постройки в северо-западной части участка были разобраны.

В 1857 г. по проекту арх. Н. А. Гаккеля планируются ремонтные работы в хозяйственных постройках, сосредоточенных в северо-восточной части участка; со

¹ Санктпетербургской план 1738 году. Уменьш. копия рукописного плана (план Зихгейма) к статье Петрова П. Н. «Петербург в застройке и сооружениях». «Зодчий» 1878-1883 гг.

² ЦГИА СПб. Ф. 1133. Оп. 1. Д. 56.

стороны Песочного переулка по границе участка: перестройка каретного сарая³. Проект утвердила Городская управа 26 июля 1857 г.⁴ В северо-восточной части находились конюшни, каменный сарай и дворницкая.

В начале 1870-х гг. участок перешёл в собственность потомственного почётного гражданина А. А. Мазурина. Новый хозяин начал перестройку лицевого дома и обратился к арх. В. Ф. Розинскому, который делает по его заказу в доме перепланировку, проект металлического балкона на лицевом фасаде, фронтоны заменяются горизонтальными антаблементами. Проектируется металлическая ограда на каменных столбах вокруг сада. На другом чертеже из этого же комплекта на лицевом фасаде изображён эркер на квадратных столбиках – на чертеже разреза он назван балконом. Однако и ограда, и столбики эркера на чертежах перечеркнуты – вероятно, они не отвечали требованиям своего времени, а на чертеже фасада с эркером видны исправления – изображены консоли, поддерживающие эркер. Дом покрыт двускатной крышей, которая через брандмауэр примыкала к соседнему дому. Лицевой фасад на девять световых осей, обращённый к Большому проспекту, отличался строгой симметрией – его центральная ось выделена парадным входом, балконом и ионическим портиком, завершённым антаблементами. Первый этаж, трактованный как цокольный, был рустован и завершался профилированной тягой. Проемы первого этажа имели близкие к квадрату прямоугольные окна с замковыми камнями; на втором этаже, в зонах второй и восьмой осей и в проёме портика, располагались вытянутые прямоугольные окна с наличниками, замковыми камнями и прямыми сандриками. Фасад по Песочному переулку имел семь осей и завершался фронтоном с трехчастным термальным окном⁵ во фронтоне, над окнами 2-го этажа прямые сандрики и два входа под металлическими зонтиками. В одно из строений вдоль западной границы встроен фотографический павильон, видимо, для сдачи в аренду.

В 1875 г. дому был присвоен почтовый номер – № 3 по Большому проспекту. Тогда же по проекту арх. П. Радецкого к эркеру была пристроена наружная чугунная лестница для выхода в сад. Тогда же в северной части участка перестроен хозяйственный флигель. В саду намечено устройство фонтана и беседки, но они перечеркнуты. Проект утверждён Санкт-Петербургской городской управой 4 сентября 1875 г. с условиями: расчёт металлических балок, вымораживание обветшавших деревянных строений (выделены штриховкой), демонтаж наружной лестницы и освобождение площадей под палисадом в случае, если территория перед домом понадобится городу.

В 1878 г. Мазурин обратился к арх. А. И. Жоффрио, который по линии Песочного переулка возвел пристройку к главному зданию с устройством новой парадной лестницы. Соответственно, вход на лицевом фасаде был закрыт и превращён в окно. В новом объёме устроен вход на новую парадную лестницу, при этом была разобрана лестница существующая, заложено одно окно и пробит новый проём, снова переделаны в окна два дверных проёма лицевого фасада. Крыша получила скат в сторону переулка и металлическое парапетное ограждение. Фасады приобрели более сложное декоративное решение: эркер, балконы, развитый карниз, разделка штукатурки стен на руст и

³ ЦГИА СПб. Ф. 1133. Оп. 1. Д. 56.

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 1об.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 6об.-7.

декоративные элементы сформировали представительный облик особняка. В саду появился фонтан с водоподводящей трубой и построена беседка.

Следующая перестройка во владениях Мазурина произошла в 1883 г. по проекту того же Жоффрио. На этот раз пристройка делалась к лицевому дому на западной стороне участка: был надстроен третий этаж и переделан фасад, что позволило объединить объемы «под один карниз и крышу»⁶.

14 февраля 1883 г. Санкт-Петербургская городская управа утвердила проект А. И. Жоффрио. При утверждении проекта имелось условие – снос деревянных сараев по мере их ветшания⁷.

В 1907 г. по заказу нового владельца дома банкира М. А. Соловейчика арх. Б. И. Гиршович разработал проект дальнейшей реконструкции, превращавшей строение в доходный дом: вдоль западной границы участка были возведены трёхэтажные пристройки, устроены хозяйственные флигели – на участке появился даже гараж (Илл. 28), а в северной части – художественная мастерская со световым фонарём. При этом интерьеры были полностью переделаны с использованием элементов рококо, барокко и модерна⁸. На чертеже по северной хозяйственной постройке сделаны поправки синим карандашом, на чертеже лестничной клетки также сделаны замечания, очевидно, по конструктивным элементам лестницы и фундаментам пристройки.

По данным страховой ведомости 1910 г., на участке находились трёхэтажный жилой дом, флигель и служебные постройки. В годы Первой мировой войны в помещениях цокольного этажа по инициативе владелицы Алисы Яковлевны Соловейчик размещался госпиталь. В 1918 г., спустя два года после смерти Михаила Альбертовича Соловейчика, его семья покинула Россию⁹.

После революции 1917 г. в Петрограде прошел целый ряд переименований площадей и улиц. Большой проспект В. О. стал называться проспектом Пролетарской Победы. В 1927-1932 гг. по проекту архитекторов Л. А. Ильина и В. В. Данилова была проведена реконструкция Большого проспекта, в результате которой территория палисадников перед домами была переведена в общее пользование. Тогда ограда, фонтан и беседка, а также наружная лестница, палисадник перед домом были уничтожены¹⁰. В последующие десятилетия здание было приспособлено под коммунальное жильё, что повлекло за собой значительные планировочные изменения и повреждение декоративного убранства интерьеров.

В 1950–1970-е гг. происходил демонтаж хозяйственных построек, проводились перепланировки, в результате которых часть декоративных элементов была утрачена. В 1970 г. была проведена частичная перепланировка первого этажа с демонтажем печей.

Здание неоднократно обследовалось. Обследования 1963, 1985 и 1987 гг. фиксировали ухудшение состояния конструкций: коррозию металлических балок, гниение деревянных элементов, трещины в кладке, деформации перекрытий и аварийное состояние отдельных участков. Рекомендованные мероприятия по капитальному ремонту

⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 13 об., 18-29.

⁷ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 13 об., 14 об.-15, 18, 21.

⁸ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 33 об., 31-37.

⁹ Доходный дом М. А. Соловейчика. Источник: <https://www.citywalls.ru/house101.html>.

¹⁰ Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Большой проспект Васильевского острова. Л., 1981.

в значительной степени реализованы не были ¹¹. В 1989 г. обследование выявило аварийное состояние перекрытий в отдельных квартирах, что потребовало расселения жильцов. В 1992 г. было подтверждено неудовлетворительное состояние кладки и перекрытий.

В 2000-е гг. обследования продолжались; зафиксирован рост степени физического износа здания – с 41% в 1971 г. до 68% в 2008 г. В 2012 г. выполнено комплексное обследование, по результатам которого техническое состояние здания было признано недопустимым: значительная часть несущих и ограждающих конструкций находилась в аварийном состоянии. В том же году был разработан проект приспособления здания под гостиницу с реставрацией фасадов и интерьеров, предусматривавший восстановление исторической объемно-пространственной структуры, однако он реализован не был ¹².

В 1999 г. здание было включено в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения.

В 2012 году КГИОП в установленном порядке согласовал проектную документацию по комплексному приспособлению объекта для современного использования с реставрацией предметов охраны (рег. КГИОП № 3-7592/12 от 17.09.2012). Проект «Приспособление под современное использование под гостиницу, реставрация фасадов и помещений здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/23, лит. А» был разработан ООО «Архитектурное бюро “Литейная часть-91”».

Проектными решениями предусматривался следующий комплекс работ:

- приспособление здания под мини-гостиницу на десять номеров;
- восстановление исторической объемно-пространственной композиции городской усадьбы, включая воссоздание ограды по улице Репина и одноэтажного здания каретника в северной части участка;
- освоение чердачного пространства с установкой мансардных окон типа Velux;
- устройство (раскрытие) входов на уровне 1-го и 2-го этажей со стороны дворовых фасадов в габаритах существующих оконных проемов;
- воссоздание козырька над историческим входом по сохранившимся аналогам;
- раскрытие ранее заложённого оконного проема на втором этаже лицевого фасада по улице Репина (четвертая световая ось слева);
- восстановление лучкового завершения оконного проема на фасаде двухэтажной дворовой пристройки;
- устройство балкона с декоративным ограждением на фасаде флигеля;
- реконструкция кровли с целью организации мансардного этажа;
- пробивка проемов в несущих кирпичных стенах внутри помещений;
- организация входной группы со стороны внутреннего двора в месте примыкания к дворовому фасаду главного корпуса;
- устройство лестничного марша на уровне 3-го этажа главного корпуса (в осях «Д»–«Ж»);

¹¹ КГИОП. Рег. №3-7591 от 17.09.2012. Технический отчет. Обследование состояния несущих и ограждающих конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, лит. «А». ООО «Проектное бюро “ОПОРА-СМ”», 2012. С. 45-50.

¹² КГИОП. Рег. № 3-7591 от 17.09.2012 г. Технический отчет. Обследование состояния несущих и ограждающих конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, лит. «А». ООО «Проектное бюро “ОПОРА-СМ”». 2012 г. С. 45-50.

- воссоздание кровельного ограждения по историческим аналогам;
- комплексная реставрация фасадов и интерьеров с выполнением финишной отделки.

Предусмотренные проектной документацией работы не были реализованы в установленном законом порядке.

В 2022 году Распоряжением КГИОП № 213-рп от 18.03.2022 г. утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.» (Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, лит. А).

В 2025 г. на основании Распоряжения КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп утверждён предмет охраны объекта культурного наследия¹³.

10.3. Описание, современное состояние объекта культурного наследия:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А состоит из лицевого и дворового корпусов. Лицевой корпус Г-образный в плане формирует фронт застройки по улице Репина и Большому проспекту Васильевского острова. Дворовый флигель расположен вдоль западной границы земельного участка. Здание трехэтажное с мансардой.

Композиция лицевого фасада по Большому проспекту симметрична, с центральной частью, акцентированной трёхосевым эркером на массивных кронштейнах, завершённым балконом с литой решёткой сложного рисунка и венчающим аттиком. Материал и характер отделки фасадной поверхности лицевого фасада – штукатурная разделка под руст. Оконные проемы цокольного этажа оформлены профилированными наличниками. Прямоугольные окна второго этажа во второй и восьмой осях увенчаны лучковыми штукатурными сандриками на кронштейнах, окна третьего этажа оформлены подоконными досками на кронштейнах с бриллиантовой рустовкой с гладкой штукатуркой. Фасад делится по горизонтали междуэтажным профилированным карнизом, в уровне 2-го этажа – подоконным карнизом. Венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами опирается на орнаментированные сдвоенные кронштейны, расположенные в осях эркера.

Лицевой фасад по улице Репина выдержан в едином архитектурном стиле с оформлением главного фасада. Материал и характер отделки фасадной поверхности – штукатурная разделка под руст. Оконные проемы цокольного этажа оформлены профилированными наличниками. Окна 3-го этажа оформлены подоконными досками на кронштейнах в форме бриллиантового руста. Междуэтажный профилированный карниз, подоконный карниз на стилизованных кронштейнах в уровне 2-го этажа делят фасад по горизонтали. В завершении - венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами.

Дворовые фасады лицевого флигеля имеют гладко оштукатуренную поверхность. Оконные и дверные проемы прямоугольной формы, за исключением окон второго этажа лицевого корпуса, ориентированного на Большой проспект по второй и третьей осям, которые завершены лучковыми перемычками. Материал и характер отделки фасадной

¹³ Распоряжение КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М. М.».

поверхности дворового флигеля - гладкая штукатурка. Оконные и дверные проемы прямоугольной формы. В завершении - венчающий профилированный карниз, в том числе венчающий профилированный карниз торцевого фасада с дентикулами.

Цокольная часть здания по всему периметру облицована плитами известняка.

Парадная лестница лицевого корпуса (Л-1) - трёхмаршевая на металлических косоурах со ступенями из лещадной плиты. Ограждение изготовлено из литого чугуна с рисунком в виде вертикальных орнаментированных стоек, дополненное деревянным профилированным поручнем. Декоративное оформление парадной лестницы включает отделку пола вестибюля и площадок полихромной метлахской плиткой с растительным орнаментом двух видов. Стены вестибюля и лестничных клеток украшены филёнками с фальцами и розетками-патерами в углах профилированных рам. Композицию венчают профилированные карнизы, а потолок декорирован тягой по периметру и центральной круглой розеткой с растительным орнаментом.

Лестница флигеля (Л-2) - двухмаршевая на металлических косоурах со ступенями из лещадной плиты. Ограждение из литого чугуна состоит из вертикальных стоек, декорированных в верхней части, и деревянного профилированного поручня.

В интерьерах 2-го и 3-го этажей находятся помещения с декоративно-художественной отделкой.

Согласно данным технического обследования (*«Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.4. Подраздел 2.4. Инженерно-технические исследования. Шифр 01/10-24-ТО»*): фундаменты здания – ленточные на естественном основании из бута; стены – кирпичные, из полнотелого глиняного кирпича, уложенного на известково-песчаном растворе; отмостка – асфальтовая, располагается по периметру внутри двора; стропильная система мансарды выполнена из металлических профилей, кровля здания стальная оцинкованная. По результатам проведенного обследования техническое состояние отдельных элементов признано как: фундаментов – работоспособное; отмостки - работоспособное; несущих стен – работоспособное; имеется вертикальная трещина в осях «И-М/4» относительно которой требуется выполнить усиление, в части остальных стен дефектов и повреждений влияющих на несущую способность не выявлено, во всех помещениях выполнен косметический ремонт; крыша и кровля – работоспособное. По совокупности выявленных в ходе обследования дефектов конструкций и их количественному и качественному значению согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и ГОСТ 31937-2024 «Правила обследования и мониторинга технического состояния» присвоена категория работоспособного технического состояния.

Согласно данным исследования материалов отделки (*«Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.5. Подраздел 2.5. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам Шифр 01/10-24- ИХТИ»*) выявлено что архитектурно-художественная отделка фасадов в настоящее время находится в неудовлетворительном состоянии и требует проведения ремонтных и реставрационных работ. Дефекты вызваны в основном следующими причинами: - общим износом и отсутствием текущего профилактического ухода за материалами и отделкой; - нарушениями в работе системы конструктивной защиты сооружения от внешних воздействий; - поздними ремонтными вмешательствами и поновлениями отделки; -

нарушениями технологии проведения предыдущих ремонтных работ. В ходе визуального и инструментального обследования выявлены участки перештукатуривания фасадов растворами с разной природой вяжущего различных ремонтных периодов, в том числе растворами на основе цемента. Оригинальные растворы на известковом вяжущем под жесткой цементной накрывкой и многослойной окраской местами запарены, разрушены. Лицевая поверхность фасадов окрашена составами на синтетических связующих, определяется поверхностная деструкция окрасочных слоев в виде шелушения и отслаивания, ремонтные перекраски стен малярными составами разных колеров. В отделке лицевого фасада использован лепной гипсовый декор. Состояние декора неудовлетворительное, определяются саже-пылевое загрязнение высокой степени, мелкие сколы по декору, следы ремонтов, многослойная окраска поверхности. Цоколь облицован известняковой скобой Путиловского месторождения с тесаной фактурой лицевой поверхности. Состояние известнякового камня неудовлетворительное, определяются загрязнения поверхности, в том числе сажистые, биологические, утраты камня, трещины, мастиковки составами на основе цемента, локальные очаги биопоражений, деструкция шовного заполнения, участки расслаивания блоков известняка по глинистым прослойкам камня. В ходе натурных исследований на всей поверхности металлического декора выявлено общее пылевое загрязнение и локальные участки с неравномерным распределением красочных слоев. На поверхностях всех оконных и дверных заполнений наблюдаются общие саже-пылевые загрязнения. По всем элементам водоотведения наблюдаются общие саже-пылевые загрязнения и локальная деструкция красочных слоев. На фасадах лицевого корпуса наблюдаются механические повреждения водостоков. На основании визуального осмотра установлено, что предмет охраны интерьеров в целом находится в удовлетворительном состоянии и не требует проведения работ по сохранению, за исключением реставрации элементов декоративно-художественной отделки в помещениях: кв. № 11 - пом. 4/31,1 и пом. 5/7,1; кв. № 2 – пом. 7/22,9.

В ходе комплексных научных исследований, проведенных при разработке рассматриваемой проектной документации, было установлено, что на объекте без разрешения КГИОП были выполнены работы по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия в соответствии с ранее согласованной КГИОП проектной документацией разработанной в 2012 году ООО «Архитектурное бюро "Литейная часть-91"» (рег. КГИОП № 3-7592/12 от 17.09.2012). 07 мая 2020 г. в ходе контрольного мероприятия КГИОП, проведенного на основании задания КГИОП от 29.04.2020 № 01-59-161/20-0-0, было выявлено проведение самовольных работ без разрешения Комитета. В связи с выявленными нарушениями КГИОП обратился в суд. Решением суда № 2-869/21 от 14.09.2021 собственник объекта обязан провести работы по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Соловейчика М.М.».

В рамках реставрации фасадов было произведено восстановление штукатурных гладей, штукатурного и гипсового декора, а также ремонт несущих и ограждающих конструкций для устранения аварийности и обеспечения сохранности объекта. Отреставрирован металлодекор, восстановлена водосточная система, выполнен ремонт кровли с устройством окон в плоскости скатов. На фасадах здания смонтирована

наружная система видеонаблюдения. На лицевых фасадах проведены работы по восстановлению, реставрации деревянных оконных заполнений, на дворовых — реставрация лучевых окон и деревянных дверных заполнений. Также на дворовых фасадах осуществлена замена части оконных заполнений на металлопластиковые конструкции. Все оконные заполнения, независимо от материала, выполнены в единой цветовой гамме и с соблюдением исторического рисунка расстекловки, что обеспечивает визуальную целостность фасадов. Над парадным входом со стороны улицы Репина установлен металлический козырёк, выполненный в смешанной технике и гармонирующий с архитектурным обликом здания. Слева от входа размещена информационная надпись. Частично проведены работы по ремонту цоколя.

В процессе приспособления помещений выполнены работы по перепланировке, в том числе включающие раскрытие оконных проёмов до дверных и закладку дверных проёмов с преобразованием их в оконные. В помещениях, не имеющих ценной отделки, демонтированы старые и возведены новые перегородки. В парадных залах с архитектурно-художественной ценностью, напротив, удалены поздние советские перегородки. Устранение этих диссонирующих элементов позволило восстановить пространственное единство интерьеров и композиционную целостность предмета охраны, что создало возможность для полноценной реализации комплексной реставрации помещений и восстановления исторического архитектурно-художественного решения парадных залов.

В рамках комплексных научно-исследовательских и натурных изысканий, выполненных при подготовке рассматриваемой проектной документации, был проведён сравнительный анализ ранее согласованной проектной документации рег. КГИОП № 3-7592/12 от 17.09.2012 по комплексному приспособлению объекта для современного использования с реставрацией предметов охраны - «Приспособление под современное использование под гостиницу, реставрация фасадов и помещений здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/23, лит. А», разработанной ООО «Архитектурное бюро „Литейная часть-91“» - с фактическим состоянием объекта на момент проведения натурных обследований.

В ходе проведенной верификации данных установлено, что в рамках ранее выполненных работ, осуществлённых при отсутствии разрешительной документации, архитектурные и планировочные решения реализованы в соответствии с указанной проектной документацией 2012 года, за исключением восстановления демонтированного исторического светового фонаря и остекленного проема в скате крыши западного флигеля.

Кроме того, выявлены изменения конфигурации части оконных проемов на западном фасаде флигеля, переоборудованных в дверные проемы, а именно:

при сопоставлении плана из выписки Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.03.2024 № КУВИ-001/2024-72853440 и фактического состояния объекта установлено следующее (маркировка осей принята в соответствии с маркировкой, используемой в рассматриваемой проектной документации):

- в уровне цокольного этажа западного фасада дворового флигеля две ниши, обозначенные на плане ЕГРН, раскрыты и объединены в оконный проем, аналогично

соответствующему историческому оконному проему, расположенному слева (участок фасада в осях Г–Е по оси 3);

- оконный проем по пятой световой оси фасада (в осях И–Л по оси 3) дворового флигеля раскрыт до дверного проема (аналогичное раскрытие оконного проема до дверного выполнено ранее по восьмой световой оси фасада (в осях Л–М по оси 3)).

Указанные изменения не повлекли изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 06.11.2025 № 313-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения „Доходный дом Соловейчика М.М.“», поскольку в соответствии с данным распоряжением к элементам предмета охраны на уровне цокольного этажа, в том числе, относятся высотные отметки и габариты ширины оконных проемов.

Декоративно-художественная отделка интерьеров главного корпуса, входящая в перечень элементов предмета охраны объекта, согласно Тому 2.5. («Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 2.5. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Шифр 01/10-24- ИХТИ») находится в удовлетворительном состоянии и не требует проведения работ по сохранению, за исключением проведения реставрационных работ центральной розетки и угловых композиций в помещении третьего этажа (кв. № 2, пом. 7, площадь 22,9 кв. м), а также лепных угловых композиций декоративных зеркал и резных деревянных накладных элементов дверных заполнений в помещении «Охотничий кабинет-столовая» (кв. № 11, пом. 4, площадь 31,1 кв. м, и часть пом. 5, площадь 27,1 кв. м) второго этажа.

Рассматриваемая проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Ллофт» в 2026 году учитывает проведённые работы по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, выполненные на основании проектных решений, разработанных ООО «Архитектурное бюро "Литейная часть-91"» и согласованных КГИОП в 2012 году (рег. КГИОП № 3-7592/12 от 17.09.2012), за исключением вышеперечисленных работ, также учтенных в рассматриваемой проектной документации.

На момент проведения комплексных обследований выявлено, что здание находится в эксплуатационном состоянии, в помещениях главного корпуса и дворового флигеля размещены функциональные пространства. Имеется чердак и эксплуатируемый мансардный этаж в уровне чердака, согласно действующей выписке ЕГРН.

10.4 Анализ проектной документации:

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

«Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году.

Состав проектной документации:

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1. Предварительные работы			
1.1	01/10-24-ИРД	Подраздел 1.1. Исходно-разрешительная документация	
1.2	01/10-24-ФФ	Подраздел 1.2. Фото фиксация до начала работ	
Раздел 2. Комплексные научные исследования			
2.1	01/10-24-ИАИ	Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования	
2.2	01/10-24-ОЧ.1	Подраздел 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи	
2.3	01/10-24-ОЧ.2	Подраздел 2.3. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи интерьеров	
2.4	01/10-24-ТО	Подраздел 2.4. Инженерно-технические исследования	
2.5	01/10-24-ИХТИ	Подраздел 2.5. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам	
Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования			
3.1	01/10-24-ПЗ	Подраздел 3.1. Пояснительная записка	
3.2	01/10-24-АР.1	Подраздел 3.2. Архитектурные решения	
3.3	01/10-24-АР.2	Подраздел 3.3. Архитектурные решения интерьеров	
3.4	01/10-24-КР	Подраздел 3.4. Конструктивные решения	
3.5	01/10-24-ТР	Подраздел 3.5. Технологические рекомендации по ведению работ	
3.6	01/10-24-ПОР	Подраздел 3.6. Проект организации работ	

Проектная документация разработана на основании Задания КГИОП 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 от 29.12.2025 № 01-21-3183/25-0-1 (ремонт, реставрация и приспособление Объекта к условиям современного использования) (Приложение № 5). ООО «Лофт» выдана лицензия Министерства культуры РФ № МКРФ 19456 от 14.08.2019 г.

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.1. Подраздел 1.1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 01/10-24-ИРД В томе представлена исходно-

разрешительная и нормативно-техническая документация. В соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП в раздел включен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ (работы по сохранению объекта культурного наследия в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования) от 12.01.2026 г. на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации с выводом об отсутствии влияния.

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1.2. Подраздел 1.2. Фотофиксация до начала работ. Шифр 01/10-24-ФФ В томе представлены материалы фотофиксации фасадов и интерьеров здания со схемами.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.1. Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 01/10-24-ИАИ В томе представлены историческая справка, список архивных и библиографических материалов, иконографические материалы.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.2. Подраздел 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи. Шифр 01/10-24-ОЧ.1 В томе представлены обмерные чертежи лицевых и дворовых фасадов; картограммы дефектов фасадов; спецификации; поэтажные планы; разрез; фрагменты; детали; шаблоны; ведомости заполнений оконных проемов; ведомости заполнений дверных проемов; дефектные ведомости фасадов; сводная дефектная ведомость; ведомость воздухопроводных труб, ведомость кровельного ограждения; ведомость водосточных труб; ведомость вентиляционных труб.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.3. Подраздел 2.3. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи интерьеров. Шифр 01/10-24-ОЧ.2 В томе представлены обмерные чертежи интерьеров здания: план плафона помещения парадной лестницы; планы лестничных маршей; развертки по стенам лестницы; планы плафонов помещений; развертки по стенам помещений; детали; ведомости объемов работ декора интерьера.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.4. Подраздел 2.4. Инженерно-технические исследования. Шифр 01/10-24-ТО В томе представлено заключение по обследованию технического состояния объекта. Текстовая часть в составе: введение; организация и методика проведения обследования; результаты визуального обследования; выводы и рекомендации. В приложениях представлены графические материалы (картограммы дефектов и повреждений фасадов); материалы фотофиксации; ведомости дефектов.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.5. Подраздел 2.5. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам. Шифр 01/10-24-ИХТИ В томе содержится текстовая часть в составе: Введение; Общее состояние лицевых фасадов, основные дефекты материалов отделки; Общее состояние дворовых фасадов, основные дефекты материалов отделки; Аналитические исследования материалов отделки фасадов; Выводы и рекомендации на

основании проведённых исследований; Визуальное обследование элементов декоративно-художественного оформления интерьеров, входящих в предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д.16/3, литер А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул. 16).

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.1. Подраздел 3.1. Пояснительная записка. Шифр 01/10-24-ПЗ В томе представлена текстовая часть с описанием и обоснованием проектных решений.

Проектной документацией предусмотрено разделение работ на шесть этапов:

Первый этап. Восстановление элементов интерьера, входящих в перечень предмета охраны, утверждённых распоряжением КГИОП от 06.11.2025 № 313-рп:

- в помещении третьего этажа (кв. № 2, пом. 7, площадь 22,9 кв. м) предусматривается реставрация центральной розетки и угловых композиций на основании иконографических материалов;
- в помещении второго этажа «Охотничий кабинет-столовая» (кв. № 11, пом. 4, площадь 31,1 кв. м, и часть пом. 5, площадь 27,1 кв. м) на основании иконографических материалов предусмотрена реставрация с восполнение утрат штукатурного зеркала и штукатурной тяги; восстановление исторического рисунка дверных заполнений путём устройства резных деревянных накладных элементов.

Все вышеуказанные работы по реставрации элементов, входящих в перечень предмета охраны в соответствии с распоряжением КГИОП от 06.11.2025 № 313-рп, предусмотрены в соответствии с иконографическими материалами, а также проектными решениями ранее согласованной документации ООО «АБ „Литейная часть-91“». Архитектурные решения подробно представлены в разделе «Архитектурные решения интерьеров» (шифр 01/10-24-АР.2).

Второй этап. Восстановление элементов экстерьера, входящих в перечень предмета охраны, утверждённых распоряжением КГИОП от 06.11.2025 № 313-рп:

- восстановление утраченного светового фонаря западной части дворового флигеля (в осях Н–П/1–3*) с воспроизведением исторического рисунка расстекловки на основании иконографических материалов;
- восстановление оконного (балконного) проема, включая остеклённый проем крыши по фасаду «Е»–«П» (в осях «Н»–«П»), восстановление оконных и балконного заполнения на основании иконографических материалов;
- восстановление конструкций балкона по фасаду «Е»–«П» (в осях «Н»–«П») и металлического ограждения на основании иконографических материалов.

Указанные архитектурные решения разработаны на основании ранее согласованной КГИОП (рег. № 3-7592/12 от 17.09.2012) документации по комплексному приспособлению объекта для современного использования с реставрацией предметов охраны — «Приспособление под современное использование под гостиницу, реставрация фасадов и помещений здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/23, лит. А», разработанной ООО «Архитектурное бюро „Литейная часть-91“», настоящая проектная

документация полностью сохраняет параметры и художественные решения, заложенные в ранее согласованном проекте.

Третий этап. Реставрация и ремонт дворовых фасадов:

- реставрация штукатурной отделки;
- реставрация известнякового цоколя;
- ремонт металлического венчающего карниза.

Четвертый этап. Реставрация и ремонт лицевых фасадов:

- реставрация штукатурной отделки;
- реставрация гипсового лепного декора;
- реставрация известнякового цоколя;
- ремонт металлического декора;
- ремонт водосточных труб.

Пятый этап. Приспособление объекта:

В рамках приспособления мансардного этажа в уровне чердачного пространства под современное использование предусмотрена перепланировка помещений с целью организации функциональных зон, путем устройства новых светопрозрачных перегородок.

Шестой этап. Установка ограждения территории с воротами и калиткой:

Ограждение представляет собой металлическую конструкцию из вертикальных стоек с воротами и калиткой. Декоративный акцент создается за счет ряда пик, венчающих каждую стойку. Конструкция крепится к опорным столбам, которые увенчаны оголовками в форме шара. Архитектурно-художественное решение оград выполнено на основании исторических аналогов конца XIX — начала XX века.

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.2. Подраздел 3.2. Архитектурные решения. Шифр 01/10-24-АР.1 В томе представлена графическая часть в составе: фасады; эскизы цветового решения фасадов; поэтажные планы; разрезы; фрагменты; детали; шаблоны; ведомости заполнения оконных и дверных проемов; ведомость воздуховодных труб, ведомость кровельного ограждения; ведомость водосточных труб; ведомость вентиляционных труб; ведомости декора фасадов; ведомости объема работ.

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.3. Подраздел 3.3. Архитектурные решения интерьеров. Шифр 01/10-24-АР.2 В томе представлена графическая часть в составе: план плафона (кв. №2, пом. 7); детали; сечения; развертки по стенам; фрагменты; шаблоны; ведомости объема работ по декору интерьера.

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.4. Подраздел 3.4. Конструктивные решения. Шифр 01/10-24-КР В томе представлена текстовая и графическая части. Текстовая часть в составе: Исходные данные и краткая характеристика объекта; Градостроительная ситуация; Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях; Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях; Описание

конструктивных решений здания (существующее состояние); Описание и обоснование технических решений (проектные решения); Перечень мероприятий по защите строительных конструкций от разрушения. Графическая часть в составе: Общие данные; Схема расположения трещин в осях Е-П. Деталь инъектирования. Спецификация материалов на инъектирование трещин; Устройство проема и фонаря.

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.5. Подраздел 3.5. Технологические рекомендации по ведению работ. Шифр 01/10-24-ТР В томе представлена текстовая часть в составе: Введение; Технологические рекомендации по реставрации штукатурной отделки; Технологические рекомендации по реставрации гипсового лепного декора; Технологические рекомендации по реставрации известнякового цоколя; Технологические рекомендации по реставрации гипсового лепного декора интерьеров.

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта и приспособления для современного использования. Том 3.6. Подраздел 3.6. Проект организации работ. Шифр 01/10-24-ПОР В томе представлена текстовая часть в составе: Общие данные; Основные положения по организации реставрационных работ; Технология производства работ; Мероприятия по обеспечению безопасности арендаторов в ремонтируемых без отселения зданиях; Мероприятия по охране окружающей среды; Мероприятия по охране труда; Ведомость в потребности в рабочих кадрах; Техничко-экономические показатели; Ведомость механизмов и приспособлений; График производства работ; Монтажная схема лесов. Графическая часть содержит: Генеральный план; Средства индивидуальной защиты. Определение границы опасной зоны при падении грузов со здания; Схема обеспечения безопасности работ на высоте. Схема организации работ при работе с передвижных подмостей.

Предмет охраны объекта культурного наследия. К предмету охраны, согласно распоряжению КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп относится:

«Объемно-пространственное решение»: габариты и конфигурация лицевого корпуса (по ул. Репина и Большому пр. В.О.) и дворового корпуса, включая ризалит, раскреповку, эркер, завершенный балконом и аттик; 1- лицевой корпус по ул. Репина и Большому пр. В.О.; 2 - дворовый корпус; конфигурация крыши лицевого корпуса – высотные отметки конька, лицевой скат (тип – скатная);

«Конструктивная система»: наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); за исключением поздней мансарды отметки плоских междуэтажных перекрытий; своды цокольного этажа – местоположение, материал (кирпич), типы (цилиндрические, сомкнутые, коробовые с распалубками и крестовые); парадная лестница лицевого корпуса (Л 1) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (трехмаршевая), ступени (из лещадной плиты); лестница дворового корпуса (Л- 2) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (и лещадной плиты).

«Объемно-планировочное решение»: объемно-планировочное решение в габаритах помещений с отделкой, указанных в п. 5.

«Архитектурно-художественное решение фасадов»: фасад лицевого корпуса, выходящий на Большой проспект: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – штукатурная разделка под руст (в уровне 1-го этажа – гладко оштукатуренный линейный руст, в уровне 2-3-го этажей – гладко оштукатуренный квадратный руст); раскреповка в три оси; эркер на уровне 2-го этажа на оштукатуренных кронштейнах, завершенный в уровне 3-го этажа балконом; ограждение балкона – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных ажурных стоек); местоположение, габариты и конфигурация дверного (балконного) и оконных проемов; оконные заполнения: исторический (1927 г.) рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); профилированные наличники окон цокольного этажа; лучковые сандрики на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 2-го этажа по 2 и 8 осям; наружные подоконные доски на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 3-го этажа; междуэтажный профилированный карниз; подоконный карниз на стилизованных кронштейнах в уровне 2-го этажа; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами, на орнаментированных сдвоенных кронштейнах (в осях раскреповки); фигурный аттик над раскреповкой; фасад лицевого корпуса по ул. Репина: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – штукатурная разделка под руст (в уровне 1-го этажа – гладко оштукатуренный линейный руст, в уровне 2-3-го этажей – гладко оштукатуренный квадратный руст); раскреповка; местоположение, габариты и конфигурация дверного и оконных проемов; оконные заполнения: исторических (1927 г.) рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); профилированные наличники окон цокольного этажа; наружные подоконные доски на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 3-го этажа; междуэтажный профилированный карниз; подоконный карниз на стилизованных кронштейнах в уровне 2-го этажа; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами; дворовые фасады лицевого корпуса: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; оконные и дверные проемы: местоположение, габариты (в уровне цокольного этажа высотные отметки и габариты ширины оконных проемов) и конфигурация (включая лучковые оконные проемы второго этажа); оконные заполнения: рисунок и цвет (коричневый); оконные заполнения лучковых проемов второго этажа – исторических рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); венчающий профилированный карниз, в том числе венчающий профилированный карниз торцевого фасада с дентикулами; фасад дворового корпуса: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; оконные и дверные проемы: местоположение, габариты (в уровне цокольного этажа высотные отметки и габариты ширины оконных проемов) и конфигурация (включая лучковые оконные проемы второго этажа); оконные заполнения: рисунок и цвет (коричневый); ризалит; световой фонарь – конструкция (в форме пирамиды), материал (стекло); остекленный проем в скате крыши.

«Декоративно-художественная отделка интерьеров»:

Помещения II этажа лицевого корпуса:

«Кабинет-библиотека» (кв. №6 пом. 5, пл. 18,4 кв. м, пом. 6, пл. 14,0 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой), декоративное оформление потолка – квадратные кессоны, с разделкой под дерево; живописное перспективное панно – в центре потолка;

«Большая музыкальная гостиная»: (кв. №6 пом. 7, пл. 22,9 кв. м, пом. 9, пл. 13,7 кв. м., пом. 10, пл. 7,9 кв.м., пом. 11, площадью 9,7 кв. м) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление стен – рамы, декорированные цветочными гирляндами, десюдепорты с орнаментом рокайльного характера; декоративное лепное оформление потолка – профилированный карниз; падуга, обрамленная иониками и тягой с порезкой растительного характера; восемь композиций с орнаментом рокайльного характера, в том числе угловых; круглая розетка с орнаментом растительного характера; три дверных заполнения – материал (дерево), конфигурация (с лучковым завершением), тип (двухстворчатая), рисунок (филенчатая, с резным растительным орнаментом); два прямоугольных зеркальных полотна с фацетом в резных деревянных орнаментированных рамах – на южной стене;

Помещение «Холла» (кв.№6 пом. 8, пл.14,4 кв.м., кв. № 11 часть пом. 5, площадью 27,1 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированные тяги по периметру со стилизованным розетками в точках пересечения;

«Охотничий кабинет-столовая» (кв.№11 пом. 4, пл. 31,1 кв. м, часть пом. 5, площадью 27,1 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное оформление стен – деревянные филенчатые панели (в нижней части стены), арочные филенки в обрамлении деревянных тяг с резными деталями; откосы окон и арочных ниш, обшитые деревом; две профилированные рамы, декорированные по углам лепным растительным орнаментом; декоративное оформление потолка – лепной трехчастный плафон с орнаментом в виде розеток, раковин, листьев аканта; по северной и южной границе потолка – тяги с лавровыми ветвями, переплетенные лентами; декоративное живописное панно с изображением мужской фигуры в деревянной раме арочной формы с резными деталями – на западной стене; дверные заполнения проемов второго этажа – материал (ценные породы дерева), габариты, конфигурация (с лучковой перемычкой), тип (двухстворчатое), рисунок – филенчатое с резными деталями растительного орнамента);

«Малая гостиная» (кв.№11 пом. 7, пл. 24,2 кв. м, пом. 8, пл. 9,2 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированные тяги по периметру;

Бильярдная» (кв.№11 пом. 10, пл. 10,4 кв. м, пом. 11, пл. 12,8 кв. м, пом. 12, пл. 13,8 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированная тяга по периметру;

парадная лестница (Л-1) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное оформление пола вестибюля и лестничных площадок – полихромная метлахская плитка растительного орнамента двух видов; декоративное лепное оформление стен вестибюля и парадной лестницы – филенки с фальцами и розетками- патерами в углах в профилированных рамах, профилированный карниз; декоративное лепное оформление

потолка – профилированная тяга по периметру, круглая розетка в центре с орнаментом растительного характера; ограждение лестницы – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных орнаментированных стоек); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные);

лестница дворового корпуса (Л- 2) (местоположение в соответствии со схемой): ограждение – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных стоек с декором в верхней части); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные); подоконники помещений II этажа лицевого корпуса – материал (мрамор), цвет (белый), конфигурация (с профилированным краем);

помещения III этажа лицевого корпуса:

помещение (кв. № 2 пом. 7, пл.22, 9 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – падуго; профилированные тяги по периметру, образующие фигурную раму; угловые композиции в виде корзин с розами, декорированные бантами; овальная розетка с орнаментом растительного характера (вазоны с цветами);

помещение (кв. № 9 пом. 5, пл. 56,9 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – гладкий фриз; профилированный карниз с иониками; падуго; угловые композиции в падуге в виде картушей с гирляндами и ветками; профилированные тяги по периметру в виде порезок, образующие фигурные рамы; угловые композиции с орнаментом растительного характера (вазоны с цветами), круглая розетка с орнаментом растительного характера с изображением вазонов с цветами и цветочной гирляндой по периметру; дверные заполнения проемов помещений второго этажа - материал (дерево), габариты, конфигурация, рисунок (в нижней части – филенки с фальцами и розетками - патерами в углах, в средней – орнамент из желобков, верхняя часть – прямоугольная филенка с вогнутыми углами).

Анализ предполагаемых к проведению работ в рассматриваемой проектной документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования, шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году, выполненной с учётом проведённых работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, на основании проектных решений, разработанных ООО «Архитектурное бюро "Литейная часть-91"» (рег. КГИОП № 3-7592/12 от 17.09.2012), показывает, что работ, нарушающих предмет охраны объекта культурного наследия, согласно распоряжению КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп проектными решениями не предусматривается.

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

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

- материалы фотофиксации (Приложение № 4);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73460486 на земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002017:12 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73457309 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 1 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73457402 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 2 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73458009 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 3 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73458222 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 6 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73459195 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 8 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73459378 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 9 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73459261 на жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 11 (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73459410 на нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, пом. 1-Н (Приложение № 6);
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-73459716 на нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, пом. 2-Н (Приложение № 6);
- иконографические материалы: Дом М.А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16). Фрагмент площадки парадной лестницы; Фрагмент плафона в комнате на втором этаже; Изразцовая панель ванной комнаты. Источник: Василеостровский район / Сост.: Б.М. Кириков, Г.В. Семенова, О.А. Шмелева; под ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2005. С. 314. (Приложение № 10);

- историко-культурный опорный план. Схема 1. Схема 2 (Приложение № 11).

Перечень специальной, технической и справочной литературы, использованной при проведении экспертизы:

Законы и подзаконные акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции согласно Федеральному закону от 03 июля 2016 года № 368-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»).

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принят Государственной Думой 24 мая 2002 г., одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 г.) (далее – Федеральный закон «Об объектах культурного наследия»).

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

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

Постановление Правительства РФ «О противопожарном режиме» (утверждены Постановлением правительства от 25 апреля 2012 года, с изменениями на 6 марта 2015 года).

Разъяснительное письмо Минкультуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГП «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».

Национальные стандарты по реставрации:

ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует с 1 января 2014 г.)

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует с 1 июня 2014 г.)

ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» (действует с 1 февраля 2015 г.)

ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения (действует с 1 июня 2015 г.)

ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации.

ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры.

Реставрационные правила:

Свод реставрационных правил. Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации. СРП-2007 4-я редакция. Рассмотрен и рекомендован к применению Министерством культуры Российской Федерации сроком действия до «28» апреля 2011 года циркулярным письмом от «11» января 2012 г. № 3-01-39/10-КЧ. – М., 2012.

РНиП 1.02.01-94. Реставрационные нормы и правила. Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании и утверждении научно-проектной документации для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. - Дата введения 1994-03-30. (Применяется справочно).

Национальные стандарты по строительству:

ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации:

Строительные нормы и правила:

ТСН 30-306-02 СПб «Территориальные строительные нормы. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга»

ТСН 50-302-2004 «Территориальные строительные нормы. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

СП 48.13330.2011 «Организация строительства».

СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность».

СП 126.11330.2012 «Геодезические работы в строительстве».

СП 12-136-2002 «Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и в проектах производства работ».

СанПиН 2.2.3.1384-03 Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ.

СРП-2007 «Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Источники исторических сведений:

- архивные источники: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193 «Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.Ф. Бауману, А.А. Мазурину, М.А. Соловейчик по Большому пр. В.О., 3 и Соловьевскому пер., 16»; ЦГИА СПб. Ф. 1133. Оп. 1. Д. 55 «План двора и фасад дома № 10 (по Большому пр. и Песочному пер.) купца Баумана»; ЦГАКФФД. Оп. 1 Гр-43.

- библиографические источники: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.

- интернет-ресурсы: <https://www.citywalls.ru/house101.html>.

12. Обоснования вывода экспертизы

Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения представленных на экспертизу проектной документации, документов и проведения необходимых исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной

экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, материалов специальной, справочной и нормативной литературы.

Объем и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Проектная документация разработана в соответствии с заданиями на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданными государственным органом, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона «Об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г.

По результатам оценки вывода акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению виды работ (работы по сохранению объекта культурного наследия в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования) не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных правовых актов. Вывод акта влияния соответствует общему содержанию проектной документации.

Анализ представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования.

Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году, показал, что проектная документация:

- соответствует Заданию КГИОП 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 от 29.12.2025 № 01-21-3183/25-0-1 (ремонт, реставрация и приспособление Объекта к условиям современного использования);
- разработана организацией, обладающей лицензией Министерства культуры Российской Федерации;
- обеспечивает сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, его приспособление для современного использования в соответствии техническими и технологическими требованиями к эксплуатации объектов подобного класса, улучшение технического состояния без изменения предмета охраны.
- соответствует положениям действующего законодательства, требованиям методических и нормативных документов в области охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе:

На основании рассмотрения представленной Заказчиком проектной документации экспертная комиссия пришла к выводу **о соответствии (положительное заключение)** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году, в составе, указанном в п.10 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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” (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе:

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

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации.

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

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Приложение № 7. Копии технических паспортов. Копии паспортов на квартиры.

Приложение № 8. Копии договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы, копии договоров с экспертами.

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 10. Историческая справка. Историческая иконография.

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

В.Э. Трушковский 10 июня 2026 года *Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью)*

В.В. Полетайкин 10 июня 2026 года *Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью)*

В.И. Бубнов 10 июня 2026 года *Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью)*

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16)– «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

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

*<https://docs.cntd.ru/document/8332226>



ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения

Принят
Законодательным Собранием
Санкт-Петербурга
5 июля 1999 года

Приложение 1
к Закону Санкт-Петербурга
"Об объявлении охраняемыми
памятниками истории
и культуры местного значения"
от 5 июля 1999 года
N 174-27

Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение
1	2	3
1.	Дача Салтыковых, в том числе: дача, четыре служебных корпуса, ограда с воротами, сад, 1837-1843, архитекторы Садовников П.С.; Боссе Г.Э.; 1947; ограда по Приморскому пр., середина XX в.	Академика Крылова ул., 4; Савушкина ул., 2, 4, 6, 8, 10; Приморский пр., 3
2.	Особняк Казалета Э.П. (Тенишевых), первая половина XVIII в.; 1865-1866, арх. Стуккей В.Е.; 1900, арх. Берзен Р.А.; 1911, арх. Геллерт Л.Ф.	Английская наб., 6; Галерная ул., 5
3.	Дом Тенишевых (Чаплиц М.К.), в том числе: корпус по Английской наб. - конец XVIII в. - начало XIX в.; 1870, арх. Эстеррейх В.Ф.; 1909, арх. Красковский С.Ю.; корпус по Галерной ул. - конец XVIII в. - начало XIX в.; 1898, архитекторы Сабанеев Е.А., Гавеман А.Р.; служебный корпус - первая половина XIX в.; 1891, арх. Кондратьев С.П.	Английская наб., 14; Галерная ул., 13
4.	Особняк Дурново П.П., XVIII в.; 1872, арх. Фонтана Л.Ф.	Английская наб., 16; Галерная ул., 15
5.	Дом Майера Э.М., первая половина XVIII в.; 1857-1858, арх. Бернгард Р.Б.; 1869-1871, архитекторы Бернгард Р.Б., Рахау К.К.	Английская наб., 30; Галерная ул., 29
6.	Доходный дом Соловейчика М.М., первая половина XIX в.; 1874, 1883, арх. Жоффрио А.-И.; 1907, арх. Гиршович Б.И.	Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16
7.	Дом Юнкера А.Ф., 1854, арх. Гедике Р.А.; 1893, арх. Крюгер Ф.; 1898, арх. Габерцеттель В.Ф.; 1900, архитекторы Стюнкель А.И., Фомин И.А.	Большой пр. В.О., 10

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16)– «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

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



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

окуд

18.03.2022

№ 213-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Соловейчика М.М.»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 15.11.2021 рег. № 01-25-29671/21-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», утвержденный КГИОП 18.02.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

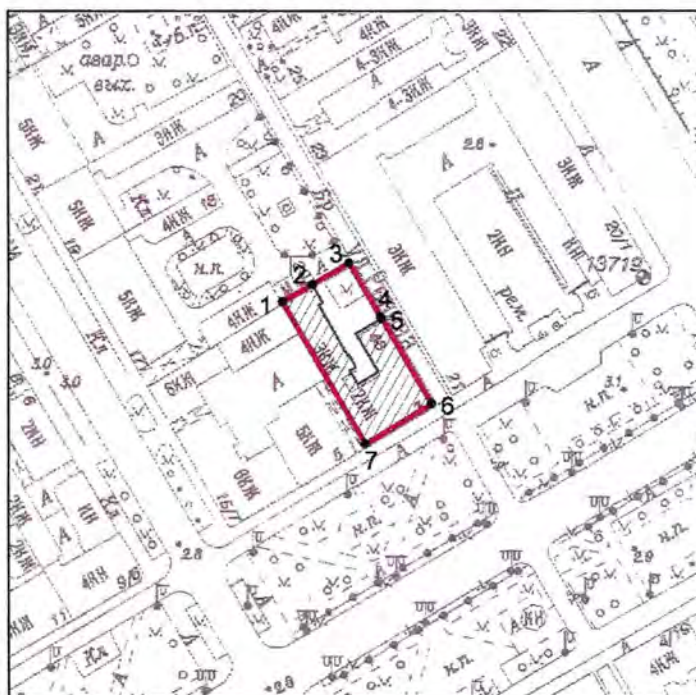
Председатель КГИОП



С.В. Макаров

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Соловейчика М.М.» (далее – объект культурного наследия), расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1: 2000

Условные обозначения:

-  граница территории объекта культурного наследия
-  1 характеристическая точка границы территории объекта культурного наследия
-  территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	94915,02	112178,58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	94919,68	112186,88	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	94925,56	112197,06	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	94910,95	112205,73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	94910,40	112206,10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	94887,00	112220,02	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	94875,87	112201,61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	94915,02	112178,58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Репина,
дом 16/3, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
2. На территории объекта культурного наследия 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 использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

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



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

окуд

06.11.2025

№ 313-рп

Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Соловейчика М.М.»

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования (рег. КГИОП от 05.08.2025 № 01-24-2131/25-0-0):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 12.07.2011 № 10-393 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Соловейчика».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

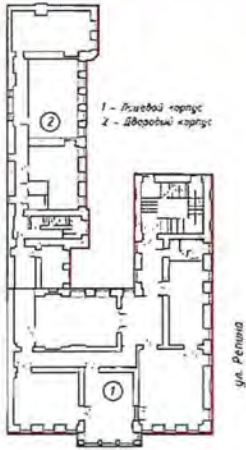
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

Приложение к распоряжению
от 06.11.2025 № 313-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А

№	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация лицевого корпуса (по ул. Репина и Большому пр. В.О.), и дворового корпуса, включая ризалит, раскреповку, эркер, завершенный балконом и аттик; 1 - лицевой корпус по ул. Репина и Большому пр. В.О.; 2 - дворовый корпус; конфигурация крыши лицевого корпуса - высотные отметки конька, лицевой скат (тип-скатная);	  1- лицевой корпус по ул. Репина и Большому пр. В.О. 2- дворовый корпус

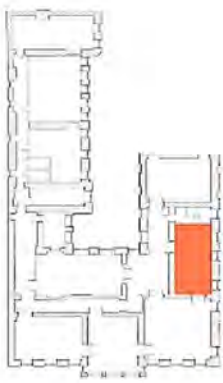
2.	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич); за исключением поздней мансарды отметки плоских междуэтажных перекрытий; своды цокольного этажа – местоположение, материал (кирпич), типы (цилиндрические, сомкнутые, коробовые с распалубками и крестовые); парадная лестница лицевого корпуса (Л- 1) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (трехмаршевая), ступени (из лещадной плиты); лестница дворового корпуса (Л- 2) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты);	   
3.	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах помещений с отделкой, указанных в п. 5	

4.	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	<u>фасад лицевого корпуса, выходящий на Большой проспект:</u> материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – штукатурная разделка под руст (в уровне 1-го этажа – гладко оштукатуренный линейный руст, в уровне 2-3-го этажей – гладко оштукатуренный квадратный руст); раскреповка в три оси; эркер на уровне 2-го этажа на оштукатуренных кронштейнах, завершенный в уровне 3-го этажа балконом; ограждение балкона – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных ажурных стоек); местоположение, габариты и конфигурация дверного (балконного) и оконных проемов; оконные заполнения: исторический (1927г.) рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); профилированные наличники окон цокольного этажа; лучковые сандрики на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 2-го этажа по 2 и 8 осям; наружные подоконные доски на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 3-го этажа;	   
----	--	---	---

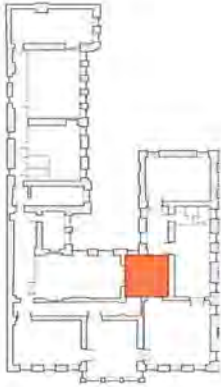
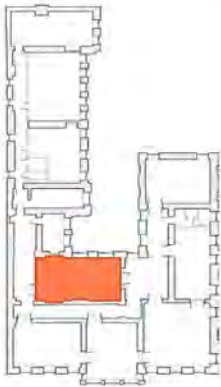
		междуэтажный профилированный карниз; подоконный карниз на стилизованных кронштейнах в уровне 2-го этажа; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами, на орнаментированных сдвоенных кронштейнах (в осях раскреповки); фигурный аттик над раскреповкой; <u>фасад лицевого корпуса по ул. Репина:</u> материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – штукатурная разделка под руст (в уровне 1-го этажа – гладко оштукатуренный линейный руст, в уровне 2-3-го этажей – гладко оштукатуренный квадратный руст); раскреповка; местоположение, габариты и конфигурация дверного и оконных проемов; оконные заполнения: исторических (1927г.) рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); профилированные наличники окон цокольного этажа; наружные подоконные доски на кронштейнах в форме бриллиантового руста окон 3-го этажа;	 
--	--	--	---

		междуэтажный профилированный карниз; подоконный карниз на стилизованных кронштейнах в уровне 2-го этажа; венчающий антаблемент с гладким фризом и профилированным карнизом с дентикулами. <u>дворовые фасады лицевого корпуса:</u> материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; оконные и дверные проемы: местоположение, габариты (в уровне цокольного этажа высотные отметки и габариты ширины оконных проемов) и конфигурация (включая лучковые оконные проемы второго этажа); оконные заполнения: рисунок и цвет (коричневый); оконные заполнения лучковых проемов второго этажа – исторических рисунок и цвет (коричневый), материал (дерево); венчающий профилированный карниз, в том числе венчающий профилированный карниз торцевого фасада с дентикулами;	 
--	--	--	--

		<u>фасад дворового корпуса:</u> материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; оконные и дверные проемы: местоположение, габариты (в уровне цокольного этажа высотные отметки и габариты ширины оконных проемов) и конфигурация (включая лучковые оконные проемы второго этажа); оконные заполнения: рисунок и цвет (коричневый); ризалит; световой фонарь – конструкция (в форме пирамиды), материал (стекло); остекленный проем в скате крыши;	   
--	--	--	--

5.	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<u>Помещения II этажа лицевого корпуса:</u> «Кабинет-библиотека» (кв. №6 пом. 5, пл. 18,4 кв. м, пом. 6, пл. 14,0 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой), декоративное оформление потолка – квадратные кессоны, с разделкой под дерево; живописное перспективное панно – в центре потолка; «Большая музыкальная гостиная»: (кв. №6 пом. 7, пл. 22,9 кв. м, пом. 9, пл. 13,7 кв. м., пом. 10, пл. 7,9 кв.м., пом. 11, площадью 9,7 кв. м) (местоположение в соответствии со схемой):	   
----	---	---	---

		декоративное лепное оформление стен – рамы, декорированные цветочными гирляндами, десюдепорты с орнаментом рокайльного характера; декоративное лепное оформление потолка – профилированный карниз; падуга, обрамленная иониками и тягой с порезкой растительного характера; восемь композиций с орнаментом рокайльного характера, в том числе угловых; круглая розетка с орнаментом растительного характера; три дверных заполнения–материал (дерево), конфигурация (с лучковым завершением), тип (двухстворчатая), рисунок (филенчатая, с резным растительным орнаментом);	    
--	--	---	---

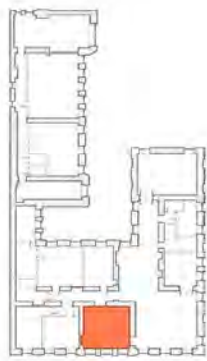
		два прямоугольных зеркальных полотна с факетом в резных деревянных орнаментированных рамах – на южной стене; Помещение «Холла» (кв. №6 пом. 8, пл. 14,4 кв. м., кв. № 11 часть пом. 5, площадью 27,1 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой): декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированные тяги по периметру со стилизованным розетками в точках пересечения; «Охотничий кабинет-столовая» (кв. №11 пом. 4, пл. 31,1 кв. м, часть пом. 5, площадью 27,1 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой):	   
--	--	--	---

		декоративное оформление стен – деревянные филленчатые панели (в нижней части стены), арочные филленки в обрамлении деревянных тяг с резными деталями; откосы окон и арочных ниш, обшитые деревом; две профилированные рамы, декорированные по углам лепным растительным орнаментом; декоративное оформление потолка – лепной трехчастный плафон с орнаментом в виде розеток, раковин, листьев аканта; по северной и южной границе потолка – тяги с лавровыми ветвями, переплетенные лентами;	    
--	--	---	---

		декоративное живописное панно с изображением мужской фигуры в деревянной раме арочной формы с резными деталями – на западной стене;	
		дверные заполнения проемов второго этажа – материал (ценные породы дерева), габариты, конфигурация (с лучковой перемычкой), тип (двухстворчатое), рисунок – филённое с резными деталями растительного орнамента);	
		«Малая гостиная» (кв. №11 пом. 7, пл. 24,2 кв. м, пом. 8, пл. 9,2 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой):	
		декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированные тяги по периметру;	
		Бильярдная» (кв. №11 пом. 10, пл. 10,4 кв. м, пом. 11, пл. 12,8 кв. м, пом. 12, пл. 13,8 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой):	
		декоративное лепное оформление потолка – падуга, профилированная тяга по периметру;	

		парадная лестница (Л-1) (местоположение в соответствии со схемой): 	
		декоративное оформление пола вестибюля и лестничных площадок – полихромная метлахская плитка растительного орнамента двух видов;  	
		декоративное лепное оформление стен вестибюля и парадной лестницы – филенки с фальцами и розетками- патерами в углах в профилированных рамах, профилированный карниз; 	
		декоративное лепное оформление потолка – профилированная тяга по периметру, круглая розетка в центре с орнаментом растительного характера; 	

		ограждение лестницы – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных орнаментированных стоек); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные); лестница дворового корпуса (Л- 2) (местоположение в соответствии со схемой): ограждение – материал (чугун), техника исполнения (литье), рисунок (в виде вертикальных стоек с декором в верхней части); поручни – материал (дерево), конфигурация (профилированные); подоконники помещений II этажа лицевого корпуса – материал (мрамор), цвет (белый), конфигурация (с профилированным краем);	   
--	--	--	---

	<u>помещения III этажа лицевого корпуса:</u> помещение (кв. № 2 пом. 7, пл.22, 9 кв. м.) (местоположение соответствии со схемой): В декоративное лепное оформление потолка – падуга; профилированные тяги по периметру, образующие фигурную раму; угловые композиции в виде корзин с розами, декорированные бантами; овальная розетка с орнаментом растительного характера (вазоны с цветами); помещение (кв. № 9 пом. 5, пл. 56,9 кв. м.) (местоположение в соответствии со схемой):	   
--	---	--

		декоративное лепное оформление потолка – гладкий фриз; профилированный карниз с иониками; падуга; угловые композиции в падуге в виде картушей с гирляндами и ветками; профилированные тяги по периметру в виде порезок, образующие фигурные рамы; угловые композиции с орнаментом растительного характера (вазоны с цветами), круглая розетка с орнаментом растительного характера с изображением вазонов с цветами и цветочной гирляндой по периметру; дверные заполнения проемов помещений второго этажа - материал (дерево), габариты, конфигурация, рисунок (в нижней части – филенки с фальцами и розетками-патерами в углах, в средней – орнамент из желобков, верхняя часть – прямоугольная филенка с вогнутыми углами).	   
--	--	--	--

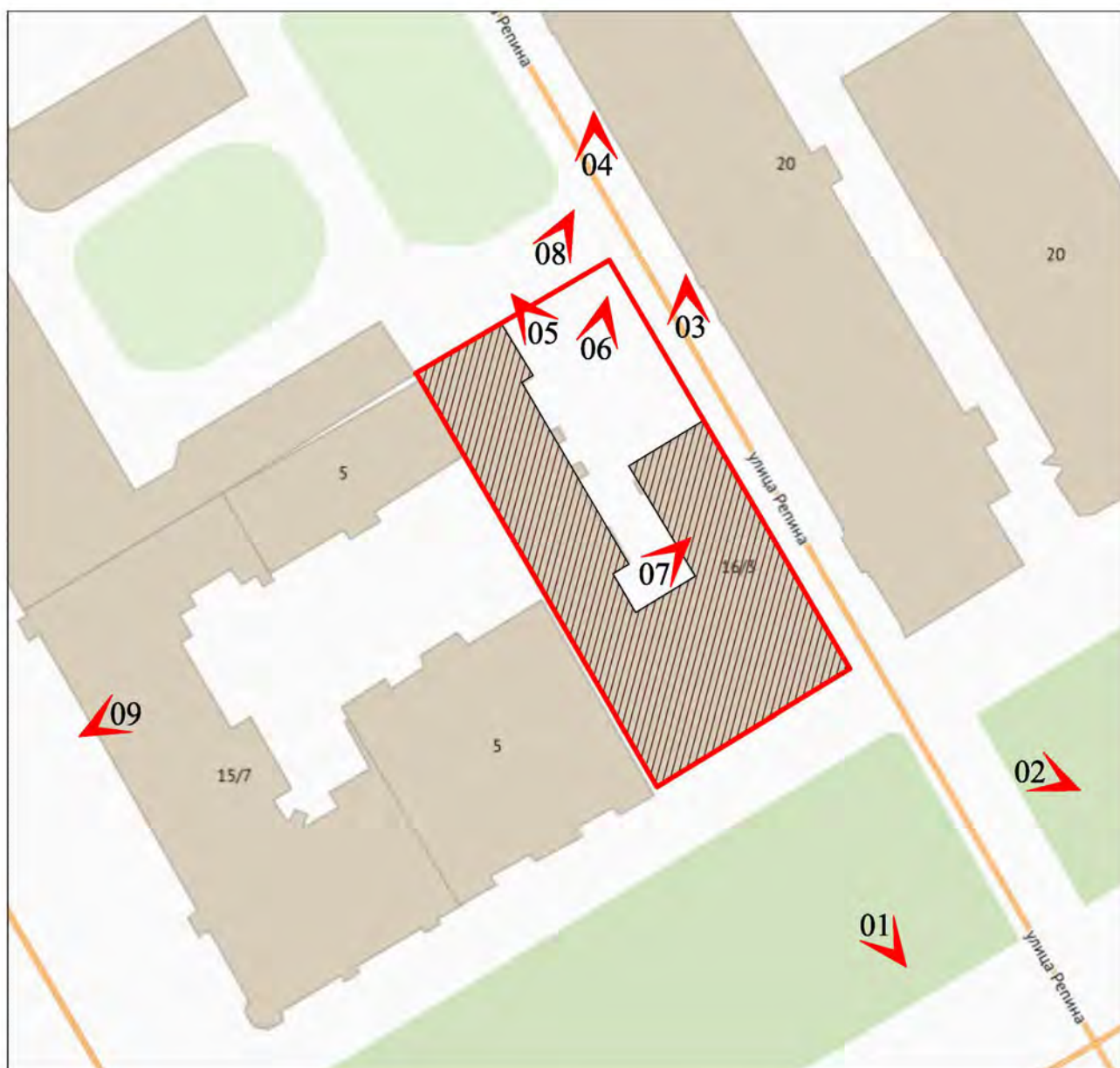
Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16)– «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Материалы фотофиксации

I. Фотофиксация фасадов

Перечень иллюстраций:

01. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с Большого пр. В.О.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
02. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с Большого пр. В.О.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
03. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с ул. Репина.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
04. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с ул. Репина.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
05. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид со стороны двора.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
06. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Дворовой корпус.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
07. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Западный дворовой фасад лицевого корпуса.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
08. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Северная часть дворового корпуса.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
09. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Фрагмент западного фасада дворового корпуса.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия регионального значения
"Доходный дом Соловейчика М.М."
- объект культурного наследия регионального значения
"Доходный дом Соловейчика М.М."
- ↙ 01 точка фотофиксации

Схема фотофиксации 1*

*Выполнено на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга
(<https://rgis.spb.ru/mapui/>)



01. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с Большого пр. В.О.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



02. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с Большого пр. В.О.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



03. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с ул. Репина.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



04. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид с ул. Репина.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



05. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Вид со стороны двора.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



06. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Дворовой корпус.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



07. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Западный дворовой фасад лицевого корпуса.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



08. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Северная часть дворового корпуса.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



09. Объект культурного наследия регионального значения.
«Доходный дом Соловейчика М.М.». Фрагмент западного фасада дворового
корпуса. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

II. Фотофиксация интерьеров

Помещения 1-го этажа

Перечень фотографий:

01. 1-й этаж. Лестница Л-2. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
02. 1-й этаж. Пом. 6/29,0. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
03. 1-й этаж. Пом. 18/17,1. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
04. 1-й этаж. Пом. 12/7,8. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
05. 1-й этаж. Пом. 21/23,0. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
06. 1-й этаж. Пом. 11/25,8. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
07. 1-й этаж. Пом. 1-Н. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
08. Лестница Л-1. 1-й этаж. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
09. Лестница Л-1. 1-й этаж. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

План 1 этажа.

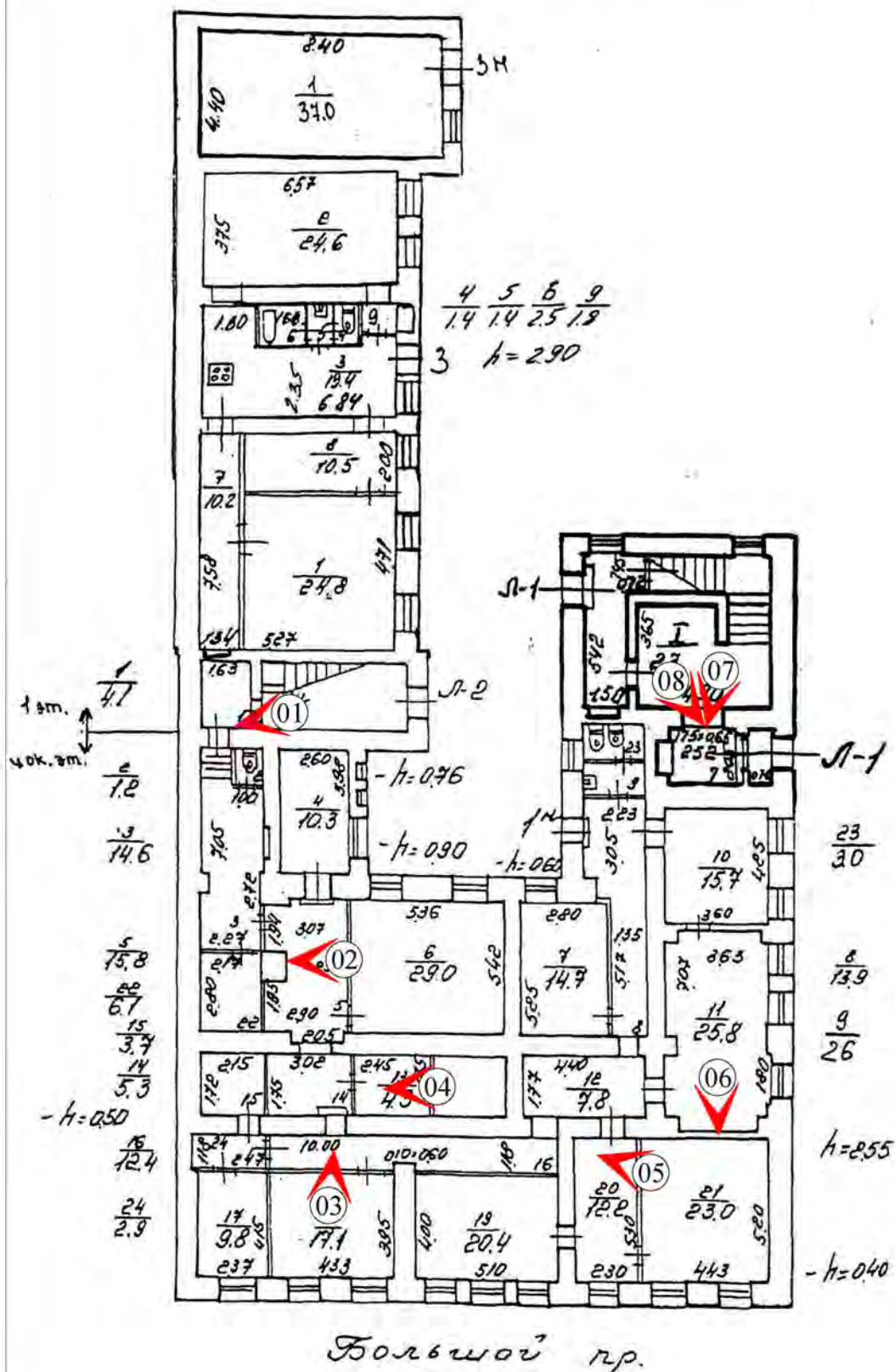


Схема фотофиксации 2*

*Выполнено на плане ПИБ 1-го этажа



01. 1-й этаж. Лестница Л-2. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



02. 1-й этаж. Пом. 6/29,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



03. 1-й этаж. Пом. 18/17,1. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



04. 1-й этаж. Пом. 12/7,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



05. 1-й этаж. Пом. 21/23,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



06. 1-й этаж. Пом. 11/25,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



07. 1-й этаж. Пом. 1-Н. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



08. Лестница Л-1. 1-й этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



09. Лестница Л-1. 1-й этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

Помещения 2-го этажа

Перечень фотографий:

01. Лестница Л-1. Вид с междуэтажной площадки между 1-м и 2-м этажом.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
02. 2-й этаж. Пом. 1/11,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
03. 2-й этаж. Пом. 8/14,4; 5/27,1. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
04. 2-й этаж. Пом. 4/31,1; 5/27,1. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
05. 2-й этаж. Пом. 5/18,4; 6/14,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
06. 2-й этаж. Пом. 6/13,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
07. 2-й этаж. Пом. 7/22,9; 9/13,7; 10/7,9; 11/9,7. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
08. 2-й этаж. Пом. 7/24,2; 8/9,2. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
09. 2-й этаж. Пом. 10/10,4; 11/12,8; 12/13,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
10. 2-й этаж. Пом. 1/25,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
11. Лестница Л-2. 2-й этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
12. 2-й этаж. Пом. 3/14,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
13. 2-й этаж. Пом. 2/23,0; 7/12,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
14. 2-й этаж. Пом. 8/26,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
15. 2-й этаж. Пом. 5/12,2; 6/23,6. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

План 2 этажа.

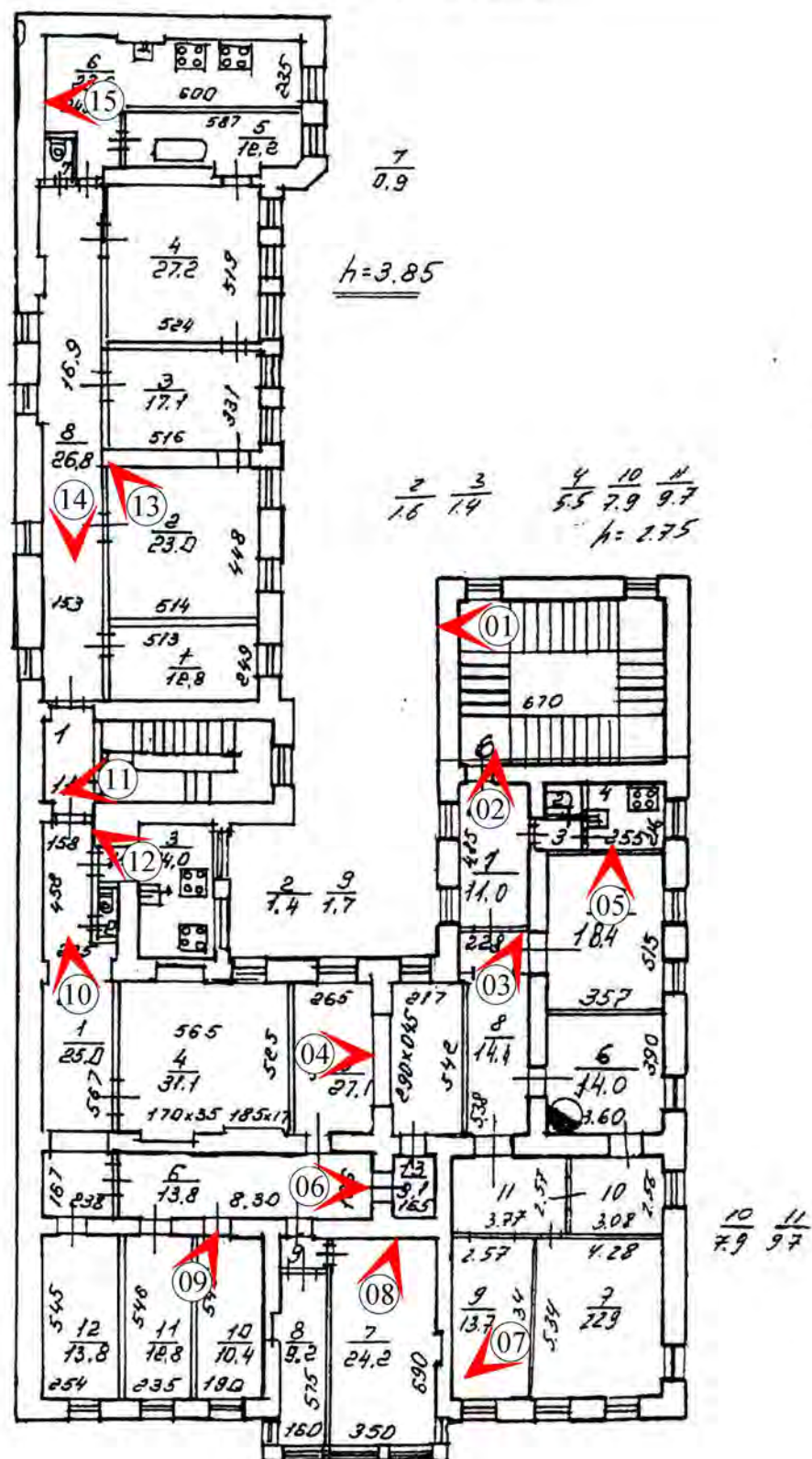


Схема фотофиксации 3*

*Выполнено на плане ПИБ 2-го этажа



16. Лестница Л-1. Вид с междуэтажной площадки между 1-м и 2-м этажом.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



17. 2-й этаж. Пом. 1/11,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



18. 2-й этаж. Пом. 8/14,4; 5/27,1. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



19. 2-й этаж. Пом. 4/31,1; 5/27,1. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



20. 2-й этаж. Пом. 5/18,4; 6/14,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



21. 2-й этаж. Пом. 6/13,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



22. 2-й этаж. Пом. 7/22,9; 9/13,7; 10/7,9; 11/9,7. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



23. 2-й этаж. Пом. 7/24,2; 8/9,2. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



24. 2-й этаж. Пом. 10/10,4; 11/12,8; 12/13,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



25. 2-й этаж. Пом. 1/25,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



26. Лестница Л-2. 2-й этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



27. 2-й этаж. Пом. 3/14,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



28. 2-й этаж. Пом. 2/23,0; 7/12,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



29. 2-й этаж. Пом. 8/26,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



30. 2-й этаж. Пом. 5/12,2; 6/23,6. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

Помещения 3-го этажа

Перечень фотографий:

01. Лестница Л-2. 3-й этаж. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
02. 3-й этаж. Пом. 1/11,4; 2/17,9. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
03. 3-й этаж. Пом. 6/25,9. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
04. 3-й этаж. Пом. 4/26,4; 5/16,0. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
05. 3-й этаж. Пом. 3/37,7. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
06. Лестница Л-1. Вид с междуэтажной площадки между 2-м и 3-м этажом.
Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
07. Лестница Л-1. Вид с площадки 3-го этажа. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
08. Лестница Л-1. Вид на площадку 3-го этажа. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
09. 3-й этаж. Пом. 1/6,3; 7/11,2; 6/7,9. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
10. 3-й этаж. Пом. 5/56,9. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
11. 3-й этаж. Пом. 7/29,4. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
12. 3-й этаж. Пом. 8/38,5. Съёмка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

План 3 этажа.

ЛИТЕРА

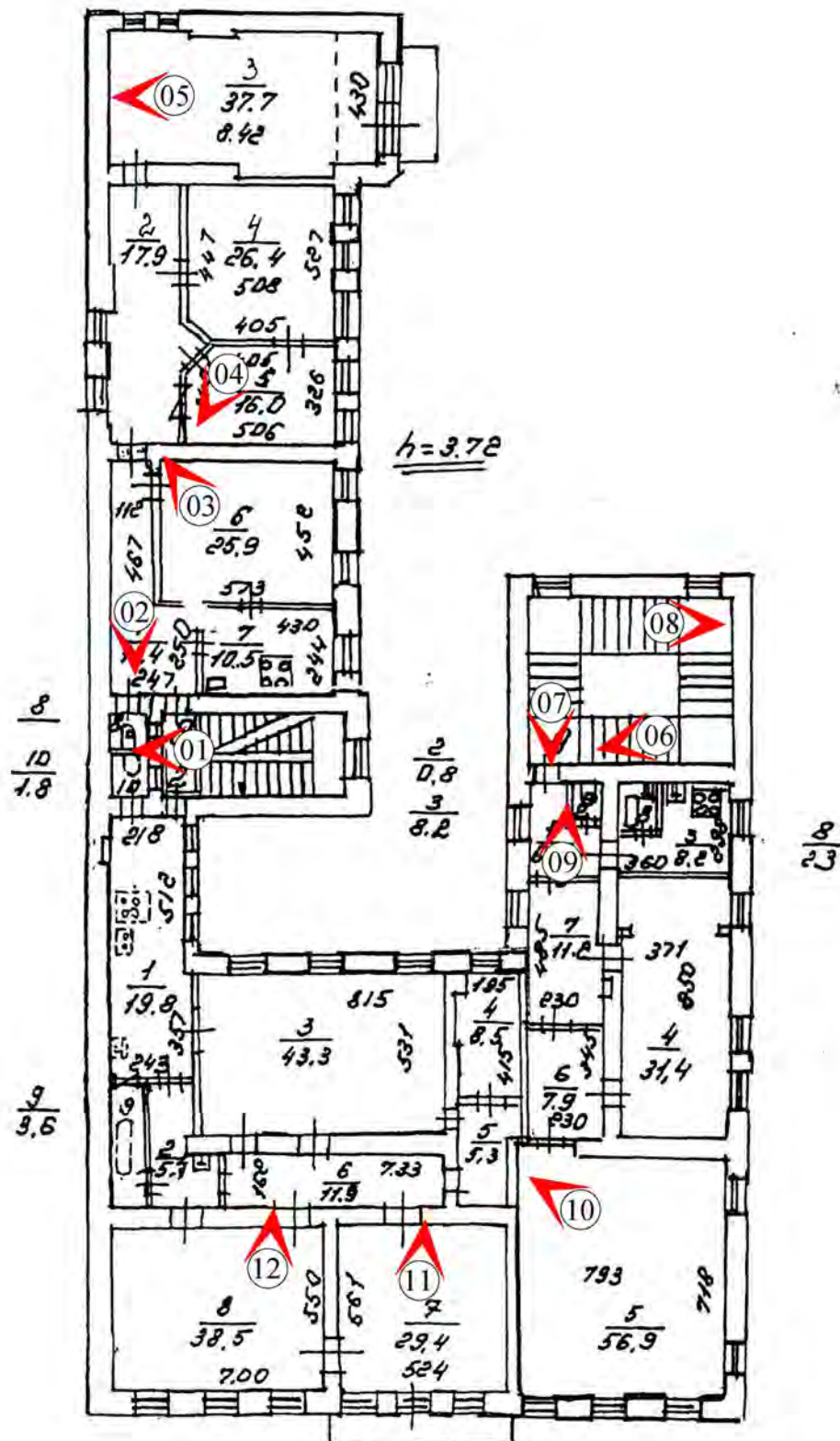
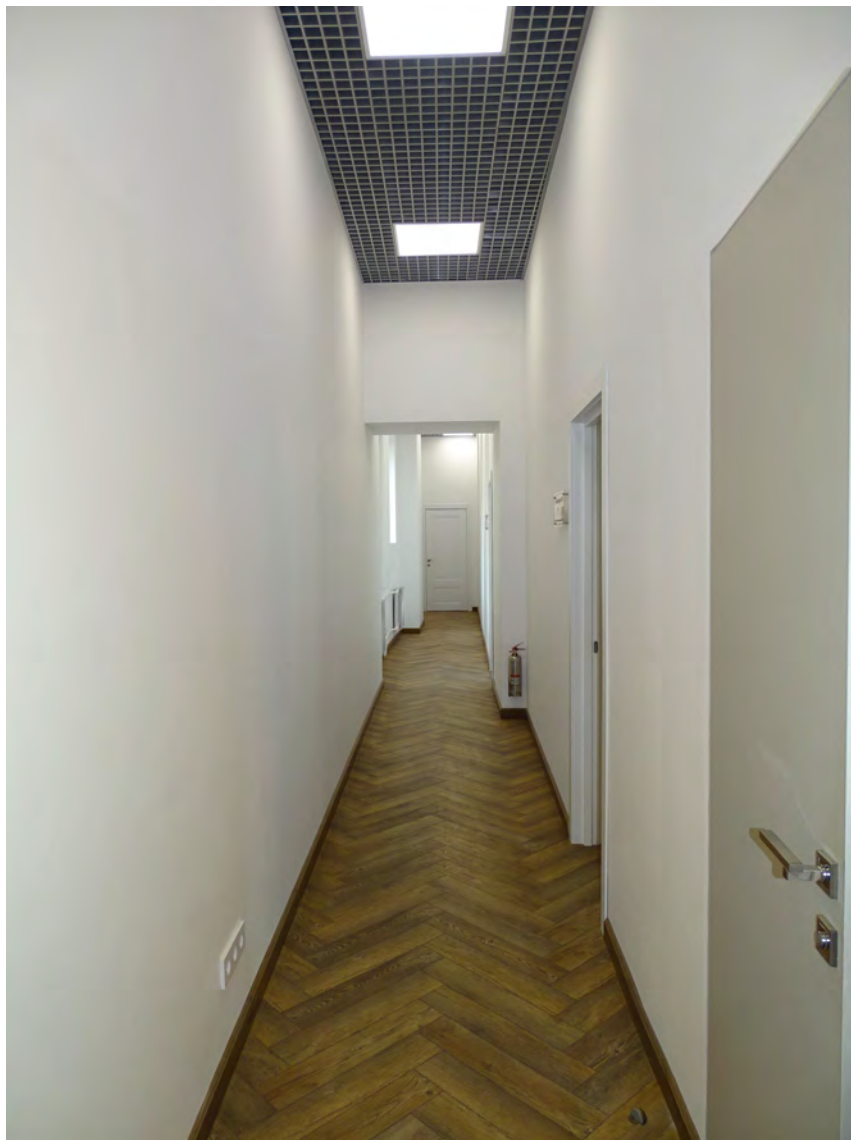


Схема фотофиксации 4*

*Выполнено на плане ПИБ 3-го этажа



13. Лестница Л-2. 3-й этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



14. 3-й этаж. Пом. 1/11,4; 2/17,9. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



15. 3-й этаж. Пом. 6/25,9. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



16. 3-й этаж. Пом. 4/26,4; 5/16,0. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



17. 3-й этаж. Пом. 3/37,7. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



18. Лестница Л-1. Вид с междуэтажной площадки между 2-м и 3-м этажом.
Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



19. Лестница Л-1. Вид с площадки 3-го этажа. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



20. Лестница Л-1. Вид на площадку 3-го этажа. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



21. 3-й этаж. Пом. 1/6,3; 7/11,2; 6/7,9. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



22. 3-й этаж. Пом. 5/56,9. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



23. 3-й этаж. Пом. 7/29,4. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



24. 3-й этаж. Пом. 8/38,5. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

Помещения мансардного этажа

Перечень фотографий:

01. Лестница Л-2. Мансардный этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
02. Мансардный этаж. Пом. 1/40,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.
03. Чердак. Пом. 2/39,3. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

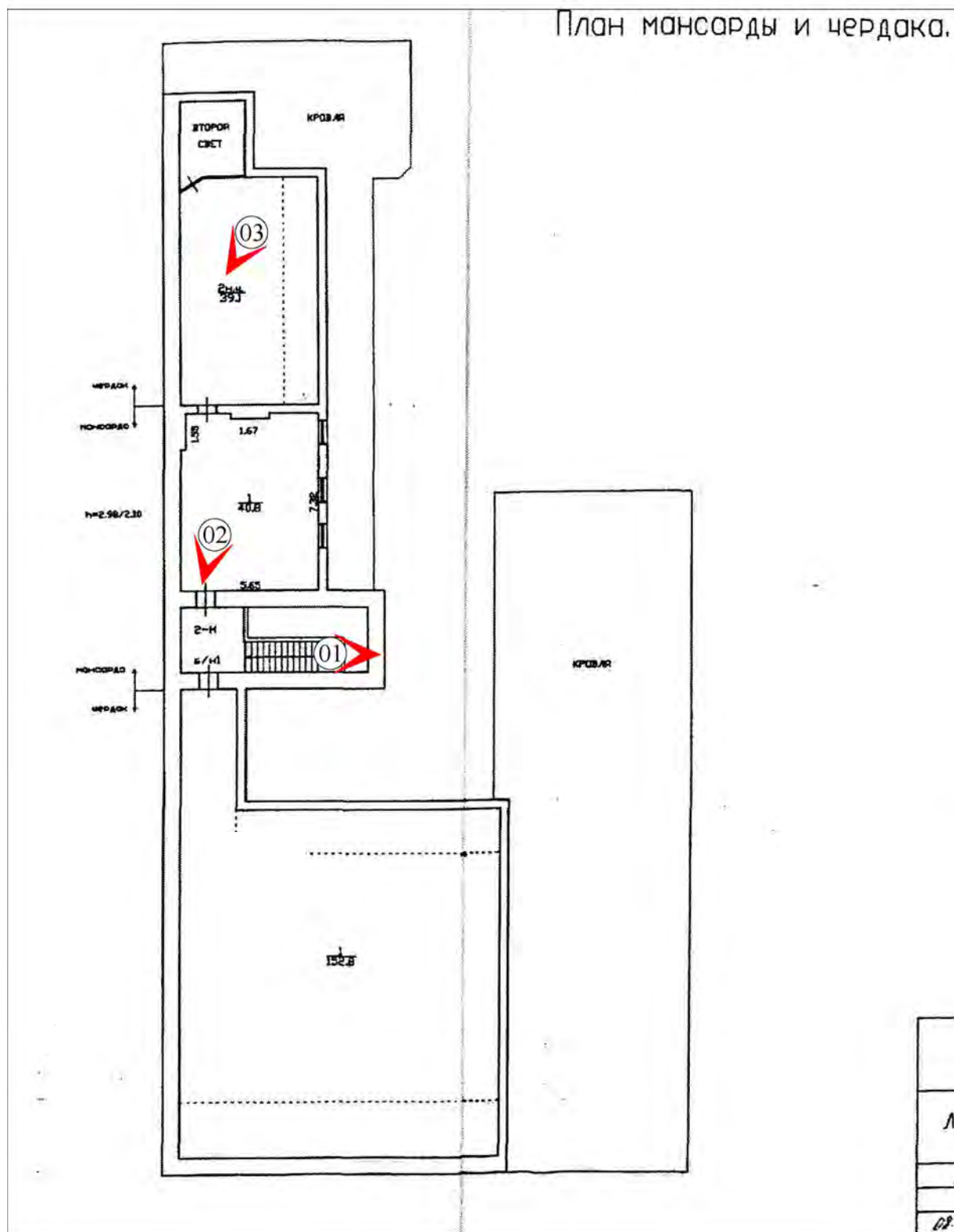
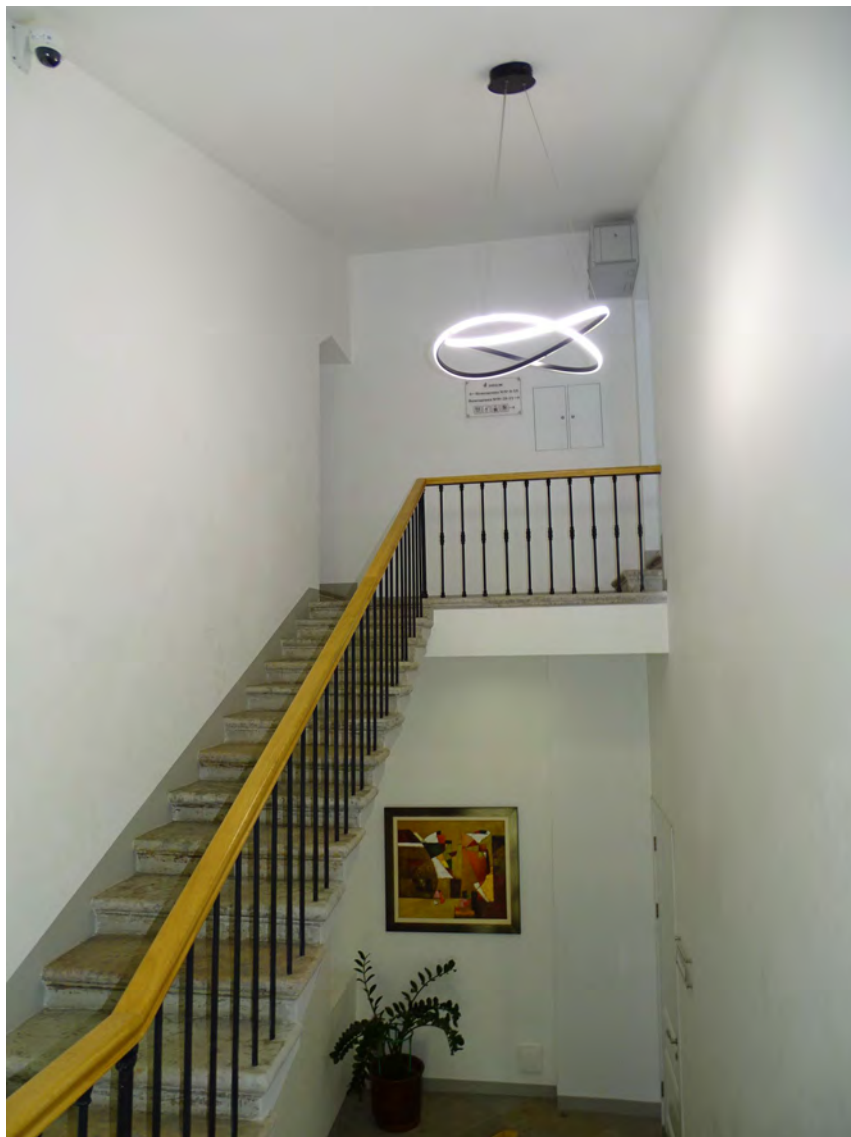


Схема фотофиксации 5*

*Выполнено на плане ПИБ мансардного этажа



01. Лестница Л-2. Мансардный этаж. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



02. Мансардный этаж. Пом. 1/40,8. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.



03. Чердак. Пом. 2/39,3. Съемка 04.05.2026 г. Трушковский В.Э.

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16)– «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

Соловейчик М.В. 1,2,3,6,8,9,11
(должность)

нач. ГУК, зам. 2-Н, зам. участка

[подпись] (подпись)

20 г.

К1 ИИИИ.116

№ 01-21-3183/25-0-1

от 03.06.2025



М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
начальника Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия

(должность)

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

(наименование органа охраны)

А.С. Сокольников

(Ф.И.О.)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 54A8D397DC6A8CBE006DCF38CD5971E4
Владелец Сокольников Андрей Сергеевич
Действителен с 31.10.2025 по 24.01.2027

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
№01-21-3183/25-0-1 от 29.12.2025

(ремонт, реставрация и приспособление Объекта к условиям современного
использования)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»
(Основание: Закон Санкт-Петербурга от 05.07.1999 № 174-27)

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.	улица Репина	д.	16/3	лит.	А	корп.	

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

--

(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)

уд./пр.	
ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	
Ответственный представитель:	
Контактный телефон:	
Адрес электронной почты:	

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Доходный дом Соловейчика М.М.» утвержден КГИОП от 18.03.2022 №213-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 «Доходный дом Соловейчика М.М.» утвержден распоряжением КГИОП от 06.11.2025 №313-рп

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности,

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

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

(должность, наименование организации)

Адушева

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16)– «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Правоустанавливающие документы: сведения из Единого государственного
реестра недвижимости



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.05.2026г. № КУ/ВИ-001/2026-73460486			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.12	
Номер кадастрового квартала:		78.06.0002017	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.01.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А	
Площадь, м²:		989 +/- 11	
Кадастровая стоимость, руб:		37830319.41	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78.06.0000000.3022, 78.06.0000000.3028, 78.06.0002017.3009, 78.06.0000000.3451	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения гостиниц	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Личное: КУ/ВИ-001/2026-73460486 Видовое: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

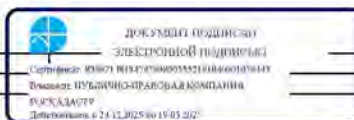
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.05.2026г. № КУ/ВИ-001/2026-73460486			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.12	
1	Правообладатель (правообладатели):		56
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Документы-основания		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		
	предмет:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
	основание государственной регистрации:		

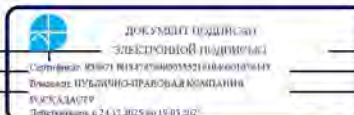
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Личное: КУ/ВИ-001/2026-73460486 Видовое: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73460486			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.12	
	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 облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	предмет:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73460486			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.12	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	предмет:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.4	вид:		
	предмет:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73460486	Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:12	
6	Заявленные в судебном порядке права требования.	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права.	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют
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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8099714818479799805552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР / Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73460486			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:12	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8099714818479799805552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР / Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



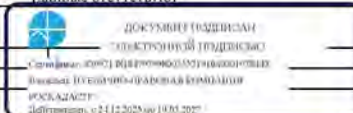
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

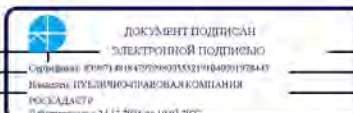
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457309	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3094
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Местоположение:	
Площадь, м ² :	
Назначение:	
Наименование:	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	
Вид жилого помещения:	
Кадастровая стоимость, руб.:	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457309	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3094
Получатель выписки:	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457309			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3094	

1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания:	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
	основание государственной регистрации:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство №0971 ВПБ (23/09/2025) №052191840001076143 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действительно с 31.12.2025 по 14.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457309			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3094	

	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 обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство №0971 ВПБ (23/09/2025) №052191840001076143 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действительно с 31.12.2025 по 14.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457309			
Кадастровый номер: 78:06:0002017:3094		Номер этажа (этажей): 2	

Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33877418179799005552140-0001978443 Подписан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование: служба регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, 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: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457402			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3096	
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002017		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:06:2017:12:21:2003		
Местонахождение:	Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, литера А, кв. 2		
Площадь, м ² :	167,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	9398497,67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0002017:3009		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

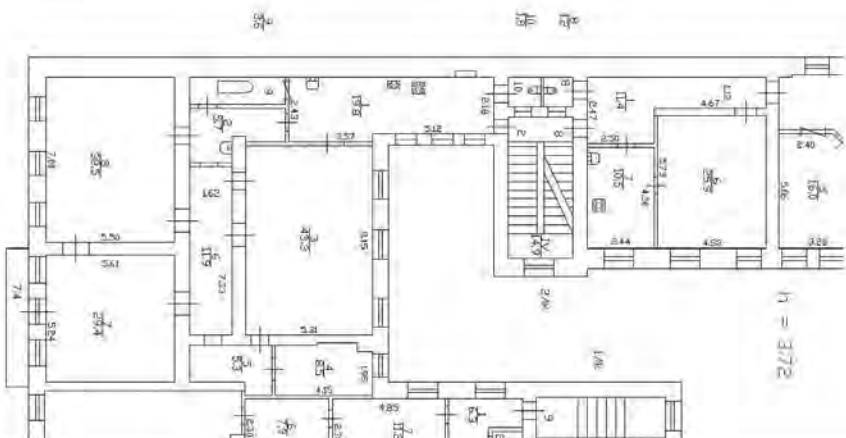
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33877418179799005552140-0001978443 Подписан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			Лист 4
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457402			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.3096	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной.		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.		
6	Заявленные в судебном порядке права требования.	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права.	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8380314818470788000021010406001978443 Владелец: ЮРТЕХПРО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯ/СПб Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73457402			
Кадастровый номер: 78.06.0002017.3096		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8380314818470788000021010406001978443 Владелец: ЮРТЕХПРО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯ/СПб Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--



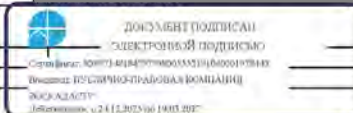
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026г. поступившего на рассмотрение 29.05.2026г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

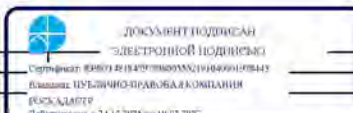
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458009			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3090	
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002017		
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:			
Площадь, м2:			
Назначение:			
Наименование:			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб.:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Виды разрешенного использования:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям изъятых домов социального использования или изъятых домов коммерческого использования:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			



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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458009			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3090	
Получатель выписки:			

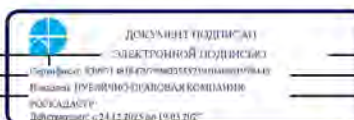


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458009	
Кадастровый номер:	78.06.0002017:3090

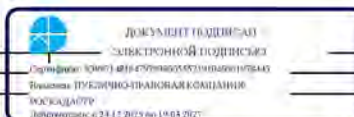
1	Правообладатель (правообладатели):	
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
	основание государственной регистрации:	



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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458009	
Кадастровый номер:	78.06.0002017:3090

6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного 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



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

Раздел 1 Лист 1120

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458222			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.3091	
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ (Сертификат: КУВИ-001/2026-73458222) Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458222			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.3091	

1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
	основание государственной регистрации:	

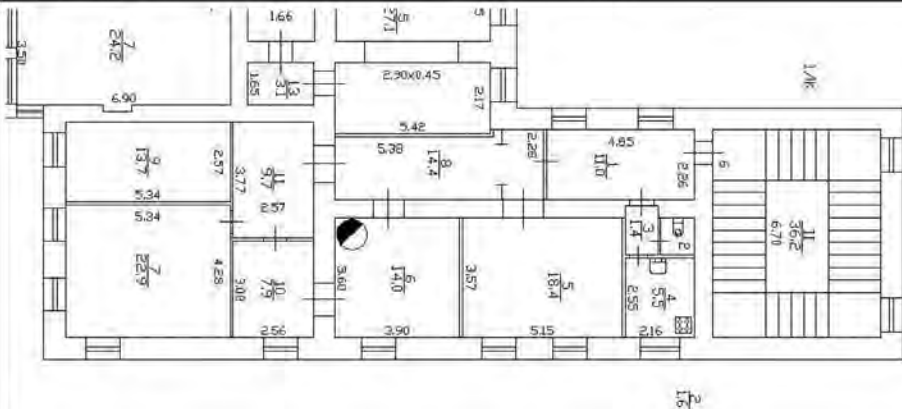
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ (Сертификат: КУВИ-001/2026-73458222) Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458222			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3091	
	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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.11.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73458222			
Кадастровый номер: 78:06:0002017:3091		Номер этажа (этажей): 2	
 1:2.75			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.11.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия



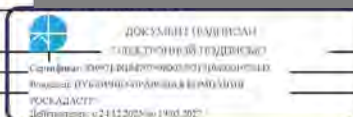
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

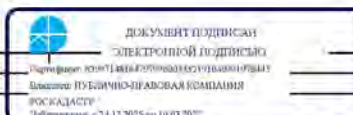
Помещение			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459195			
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3092		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002017		
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:			
Площадь, м2:			
Назначение:			
Наименование:			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб.			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Виды разрешенного использования:			
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:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Помещение			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459195			
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3092		
Получатель выписки:			



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459195	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3092
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Документы-основания
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
	вид:
	предмет:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	основание государственной регистрации:

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80001 804470708003552104003107640 Подпись: 807080708003552104003107640 РОССТАНДАРТУ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459195	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3092
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
7	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
8	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
9	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
10	Заявленные в судебном порядке права требования:
11	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
12	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
13	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
14	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
15	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:

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80001 804470708003552104003107640 Подпись: 807080708003552104003107640 РОССТАНДАРТУ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80967140184797998095552191040091978447 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2015 по 19.03.2022	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскастр" по Санкт-Петербургу

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Рәддел 1 Лист 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304057140184757958065571010000010100403 Подписан: 19/03/2023 14:05:49 АКСИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ «КОСКАДАР» Действителен с 23.12.2023 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
---------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459378			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.3093	
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: КУВИ-001/2026-73459378 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459378			
Кадастровый номер:		78.06.0002017.3093	

1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
	основание государственной регистрации:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: КУВИ-001/2026-73459378 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

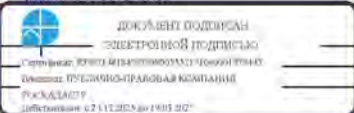


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

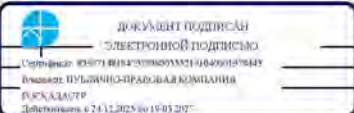
На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459261			
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3095		
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002017		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:06:2017:12-21:2002; Условный номер 151250375		
Местоположение:			
Площадь, м2:			
Назначение:			
Наименование:			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Виды разрешенного использования:			
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:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
полное наименование должности			подпись, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459261			
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3095		
Получатель выписки:			

полное наименование должности		подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459261	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3095
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Документы-основания
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	вид:
	предмет:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	основание государственной регистрации:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство №0001 ВД-04-0000000001-04-000000000000 Выдано: ЮРБЕЦ/НО-ПРАВОБЛАД. КОМПАНИЯ ИЖСХ/КАДАСТР Действительно с 21.11.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459261	
Кадастровый номер:	78:06:0002017:3095
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
7	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
8	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:
9	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
10	Закладные в судебном порядке права требования:
11	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
12	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
13	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
14	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
15	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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство №0001 ВД-04-0000000001-04-000000000000 Выдано: ЮРБЕЦ/НО-ПРАВОБЛАД. КОМПАНИЯ ИЖСХ/КАДАСТР Действительно с 21.11.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459261			
Кадастровый номер: 78:06:0002017:3095		Номер этажа (этажей): 2	

Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.509.21.84.10.1.79.000035321910.0001978441 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
 первое выдвигание органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записи 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: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459410			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3432	

Номер кадастрового квартала: Дата присвоения кадастрового номера: Ранее присвоенный государственный учетный номер: Местоположение: Площадь, м2: Назначение: Наименование: Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Вид жилого помещения: Кадастровая стоимость, руб. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: Виды разрешенного использования: 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: Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: Статус записи об объекте недвижимости: Особые отметки:	
--	--

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: X.509.21.84.10.1.79.000035321910.0001978441 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459410			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3432	
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 8080110184070800001010400001070044 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТЕР Действителен с 24.11.2025 по 19.03.2027	подпись, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459410			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3432	

1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания:	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
	основание государственной регистрации:	

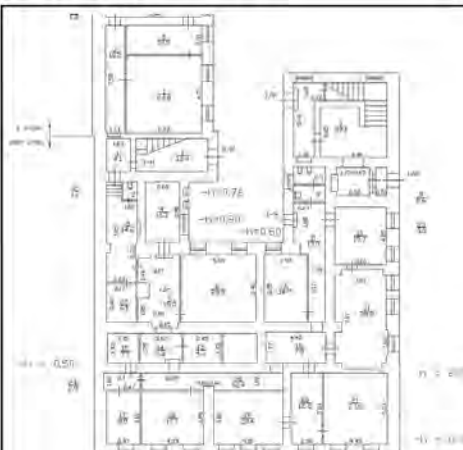
полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 8080110184070800001010400001070044 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТЕР Действителен с 24.11.2025 по 19.03.2027	подпись, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459410		
Кадастровый номер:	78.06.0002017.3432	
	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 таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа в электронной форме (подпись) Инициалы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459410			
Кадастровый номер: 78.06.0002017.3432		Номер этажа (этажей): цокольный	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа в электронной форме (подпись) Инициалы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



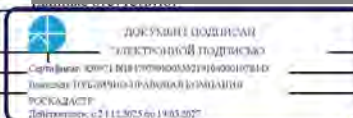
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

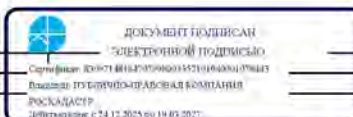
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459716			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3434	
Номер кадастрового квартала:		78:06:0002017	
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:			
Площадь, м2:			
Назначение:			
Наименование:			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость, руб:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Виды разрешенного использования:			
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:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459716			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3434	
Получатель выписки:			



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459716			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3434	

1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	
	предмет:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
	основание государственной регистрации:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80871 ВНЕШНИЙ КОМПЬЮТЕРНЫЙ ПОДПИСАТЕЛЬ Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯ ГТФ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73459716			
Кадастровый номер:		78:06:0002017:3434	

	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 обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80871 ВНЕШНИЙ КОМПЬЮТЕРНЫЙ ПОДПИСАТЕЛЬ Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯ ГТФ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

		Документ подписан	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сигнатура: 309074E1B8A7C9D803AA7F94FA05051979443	
ПОЛНОЕ ИМЕННОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Владелец ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСАДАСТР действующая с 24.12.2023 по 19.03.2037	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Копии технических паспортов. Копии паспортов на квартиры

КОПИЯ

МИНИСТЕРСТВО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР

род

Ленинград

Район

Воспелостровский

Кварт №

17/

Инв. №

15

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.)

Репина

N

16/3

Составлен по состоянию на

29.

410572

1962/г.

1. Владение строениями на участке

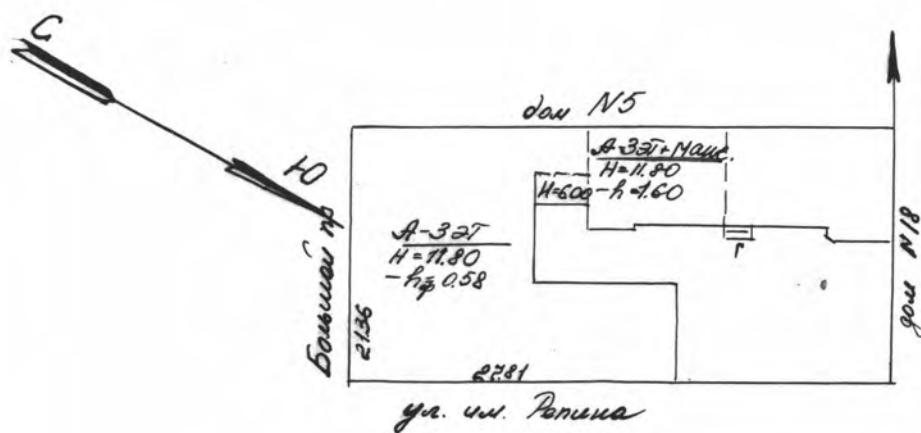
[illegible]

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

инв N17/15

ПЛАН

дворового участка
д. N16/3 по ул. им. Репина



Масштаб 1:500

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата ввода	Площадь участка					Незастроенная площадь									
	по кадастровым документам	по фактическому использованию	в том числе		асфальтовые покрытия	площадки (оборудованные)									
			застроенная	незастроенная		проседа	тротуара	прочие замощения	детские	спортивные	грунт	придомовый сквер	газон с деревьями	газона, цветники, клумбы	прочие
16.08.2025		964,04	964,04	674,44	999,30	100,30	1	1	1	1	100	1	1	1	1

IV. Уборочная площадь (в кв. м)

16.08.2025	Дворовая территория в том числе									Уличный тротуар в том числе				Кроме того арочные проезды			
	всего	асфальтовые покрытия		площадки (оборудованные)			детские	спор- тивные	грунт	зеленые насаждения	всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	всего	асфальт	прочие по- крытия
		проседа	тротуа- ра	прочие замощения	детские	спор- тивные											
989,30	189,30	1	1	1	1	1	100	1	1	154	135	135	25	1	1		

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их факельные веса										№ сборника, № таблицы	Единица измерения и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценочной стоимости объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Плюс в процентах	Действительная стоимость в рублях	Потребность в капитальном ремонте в рублях							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23								
1	Замощение	-	-	10,630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,28	58	667	100	667	100	70	379								
																19	750	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60	10	60
																60	10	60	10											

продолжение см. на обороте

(Продолжение раздела V)

[illegible]

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

[illegible]

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил:

29. March 1924

_____ 19 ____ r

— 19 —

Проверил:

My dear
Aunt

Тип. № 5 УПЛ. Зел. уч. Зак. 2220, тир. 12.000

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 16/3 литер А
по ул. Репинч
гор. Ленинград район Василеостровский

Кварт. № 17
Инвент. № 15
Шифр Местный Советов (фонд)

I. Общие сведения

Владелец В.О. Робсовет п.м. 3 п.м. 1

Серия, тип проекта

Год постройки 1883 переоборудовано надстроено в году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 3

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть).

Число лестниц 2 шт. их уборочная площадь 250 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.

Средняя внутренняя высота помещений 340 м. Объем 7974 куб. м.

Общая полезная площадь дома 1328,04 1336,79 кв. м.

из них: а. Жилые помещения: полезная площадь 969,49 980,31 кв. м.

в том числе жилая площадь 668,21 685,38 кв. м.

Средняя площадь квартиры 68,53 кв. м.

Распределение жилой площади:

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат	жилая площадь	жилых кварт.	жилых комнат	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	7	35	685,38						
2	В помещениях коридорн. сист.									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

6	а. В мансардах									
	б. В подвалах									
	в. В цокольных этажах									
	г. В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные	1	87,62	1	87,62		
3	Трехкомнатные	2	150,16	2	150,16		
4	Четырехкомнатные	2	219,81	2	219,81		
5	Пятикомнатные	1	98,38	1	98,38		
6	Шестикомнатные	1	128,41	1	128,41		
7	Семь и более комнат	8					
	Всего	7	685,38	7	685,38		

б. Нежилые помещения, сдаваемые в аренду (в кв. м)

№№ п/п	Классификация помещений	Основная		Вспомогат.		Текущие изменения							
		общая	арендуемая	общая	арендуемая	основная		вспомогат.		основная		вспомогат.	
						общая	арендуе- мая	общая	арендуе- мая	общая	арендуе- мая	общая	арендуе- мая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая, сдаваемая в аренду												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуживания												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Общественного питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная	159,62	159,62	119,09	119,09	232,23			48,61				
11	Лечебно-санитарная												
12	Культурно-просветительная												
13	Театров и зрелищных предпр.												
14	Творческие мастерские					40,75							
15	Прочая												
Итого: .		159,62	159,62	119,09	119,09	272,98			48,61				

в. Площадь, используемая жилищно-эксплуатационной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ п/п	Использование помещений	Основная	Вспомогатель- ная	Текущие изменения			
				основная	вспомога- тельная	основная	вспомога- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а. Жилищная контора						
	б. Комнаты детские, дружины и другие						
2	Культурно-просветительная:						
	а. Кр. уголки, клубы, библиот.						
3	Прочая:						
	а. Мастерские						
	б. Склады жилищной конторы						
	в. Теплоузел						
	г. Котельная						
	В том числе: на газе						
	на твердом топливе						
	д. Служебная	40,75					
Итого: .		40,75	36,96				

пользоват

а
си

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

[illegible]

III. Исчисление площадей и объемов основной и подсобной частей строения

Литера (индекс) по плану	Части строения	Формула подсчета площади	Площадь застройки	Н расчетн.	Объем (м³)
1	2	3	4	5	6
	Основная часть				
А ₁	Жилое 3 эт	соч. эл.м.м. А1В4	412,71	11,33	(7331)
А ₂	- " - 2 эт	- " - " -	12,00	6,65	
А ₂	3 эт	- " - " -	247,51	10,30	
	Итого . . без . .	встроенных пом.	672,22		6078
	Подсобная часть				
А	Мансарда		59	2,94	173
А	Лоб. надв.		247,51	1,90	470
	Итого		306,51		643
	Пристройки				
а)					
б)					
в)					
	Итого				
	Всего по строению литер .	со вст. пом.			7974
4	В т. ч. встроенные помещения:	280,24			
Б.в. № 457	Ленинградский	(S _п = 278,97)	424,71	2,95	1253
	филиал госуд. арх. проект.				
	изм. № 111				
	(директор Нил)				
	лаборатория				
24	м.в.р. мастерская	(S _п = 40,75)	52,94	3,32	172
	Итого	(S _п = 321,59)	424,71	2,95	1253
	Примечания:				1425
	1. Из основной части строения исключен объем проезда		()		
			()		
	2. В объем основной части строения включен объем эркера 2 эт		(5,90)	1,40	8,15 = 26
			()		

VII. Расчет оценки строения

[illegible]

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литер пристройки _____ Группа капитальности _____ Сборник № _____
по плану Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструк- тивных элементов (материал, конструк- ция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние ка- питальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия							
	Чердачные							
	Междуэтажные							
	Надподвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы							
	Оконные							
	Дверные							
7	Отделочные работ.							
	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	а.							
	б.							
	в.							
	Внутренняя отделка							
	а.							
	б.							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства							
	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны							
	С деревянными колонк.							
	С газовыми колонками							
	С деревянными колонк.							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Прочие работы							
Итого:				100				

% износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times \text{удельный вес (гр. 7)}}{100}$

Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литер пристройки _____ Группа капитальности _____ Сборник № _____
 по плану _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№№ п п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструк- тивных элементов (материал, конструк- ция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние ка- питальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия Чердачные Междуэтажные Надподвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы Окопные Дверные							
7	Отделочные работ. Наружная отделка Архитектурное оформление а. _____ б. _____ в. _____ Внутренняя отделка ба. _____							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства Центральное отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещение Радио Телефон Телевидение Ванны С горячим водоснабж. С горячим водоснабж. С газовыми колонками Горячее водоснабжение Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация							
9	Прочие работы							
Итого:				100				

% износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

[illegible]

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

[illegible]

ВСЕГО . .

Текущие изменения внесены

работу выполнил . . . _____ 19 ____ г. _____ 19 ____ г. _____ 19 ____ г. _____ 19 ____ г.

проверил				
----------	--	--	--	--

Инв.17/15
Литера А

Hand-drawn architectural floor plan of a building, showing various rooms, corridors, and a staircase. The plan includes dimensions in meters (m) and feet (ft), and a scale bar indicating 1 m and 40 cm.

The plan is divided into several sections, each with a set of dimensions and a calculated value (h):

- Section 1: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 2: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 3: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 4: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 5: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 6: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 7: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 8: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 9: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 10: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 11: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 12: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90
- Section 13: 24.0 m by 34.0 m, h = 2.90

The plan also shows a central staircase labeled "Л-1" and a central corridor. Dimensions are given in meters (m) and feet (ft). A scale bar indicates 1 m and 40 cm.

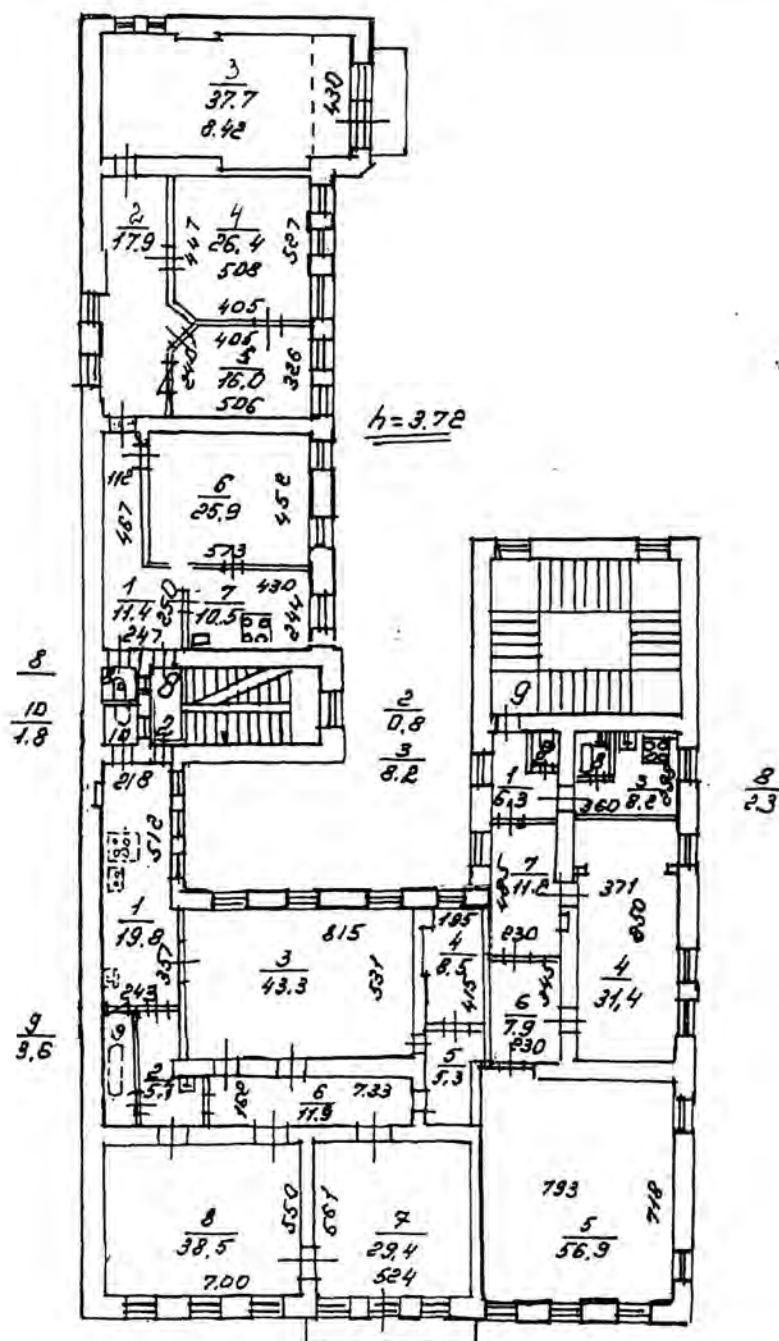
Большой пр.

Литера А

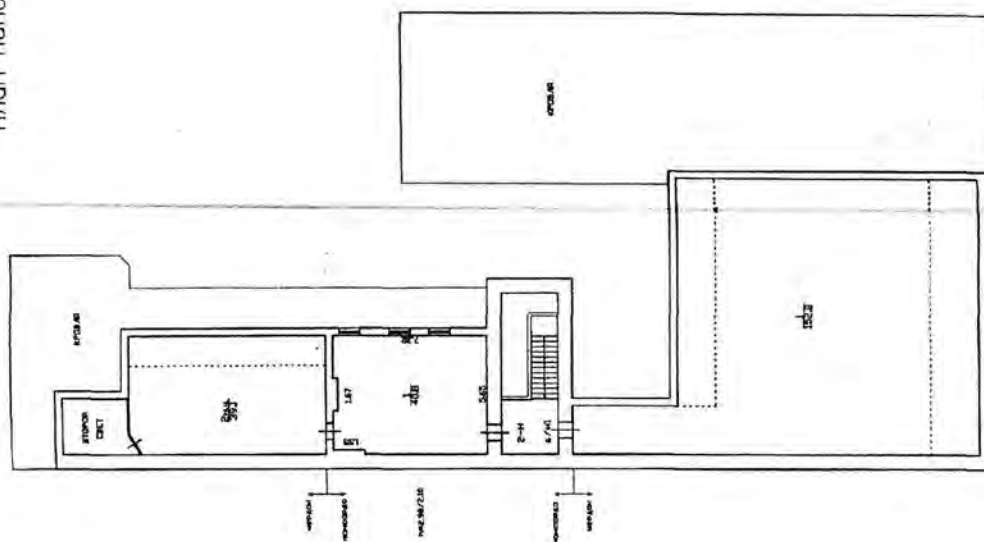
[illegible]

Инв.17/15
Литера А

План 3 этажа.



План мансарды и чердака.



Текущие изменения
 № вом. (части): 44.2.2.6.14
 Основание: самостоятельная перепланировка
 Границы объекта измерения / не изменены
 с 22.0 00 2004 г.
 Использовать: 1 (да/нет, ФПС, допуск)

Имя 17/15	Фамилия ПИДЕН Посетно-идентификационное бюро Воспитательского района г. Санкт-Петербург	Имя 17/15
ММСТ	Посетная помя док. №3 по звание Репина Андрея И.	Масштаб 1:200
Дата	Должность и/или Фамилия И.О.	Подпись
09.02.98	Начальник и/или Подпись и/или Фамилия И.О.	Имя 17/15
07.08.08	Исполнитель и/или Фамилия И.О.	Имя 17/15

**ФИЛИАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Василеостровского района

Инв.№ документа 1492 / 06

Кадастровый № 78:

Паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина

дом № 16/3 корпус -- кв.№ 1

I. Общие сведения о строении литере А

Описательный адрес С-Петербург, улица Репина д. 16, Большой пр. В.О., д. 3.

Год постройки 1883

Год последнего капитального ремонт ----

Этажность: 3 (в т.ч.мансарда) ; подвал ; --
надземная подземная кроме того

Материал стен кирпич

Материал перекрытий: дерево дерево железобетонные плиты
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на <u>2</u> этаже, состоит из <u>4</u>
комнат, жилой площадью <u>80,1</u> м2, общей площадью <u>143,6</u> м2, высота <u>3,85</u>

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ ; автономное ☐

горячее водоснабжение: центральное ☐ , от газовых колонок ☐ , от дровяных колонок ☐

водопровод ☒ , канализация ☐ , газоснабжение ☒ , электроплита ☐

мусоропровод ☐ , прочее -----

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2006 года

составляет 541 823 рубля

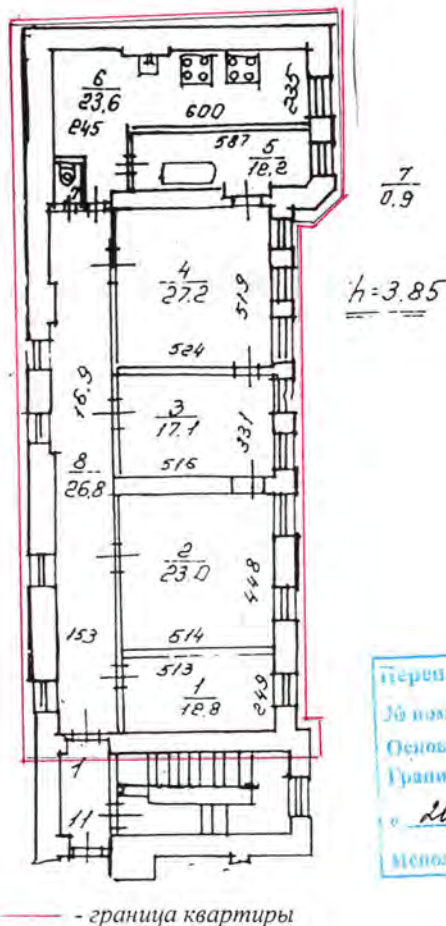
Пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать три рубля

(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м. (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	12,8	12,8			
2	2	комната	23,0	23,0			
3	3	комната	17,1	17,1			
4	4	комната	27,2	27,2			
5	5	ванная	12,2		12,2		
6	6	кухня	23,6		23,6		
7	7	туалет	0,9		0,9		
8	8	коридор	26,8		26,8		
		ИТОГО:	143,6	80,1	63,5		

IV. План квартиры



Перепланировка согласована и утверждена.

Экз. пом. (части): кв. 1

Основание: Акт № 11 от 08.07.2003 г.

Границы объекта: не изменены

№ 20

Масштаб: 1:100

Дополнительные сведения:

Перепланировка согласно Акта № 11 от 08.07.2003 г. Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на

14 июня 2006 г.

(дата обследования)

Исполнитель

Николаева А.А.

20 июня 2006 г.

Ф.И.О

(дата изготовления)

Исполнитель: Начальник филиала ГУП ГУИОН

И.В. Васильев городского района

(Котова Ю.Ю.)

Ф.И.О



Паспорт является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») и сделок с ними.

Перестройка и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О перестройке и перепланировке квартир».

Право на осуществление перестройки и перепланировки принадлежит собственнику, нанимателю или арендатору жилого помещения.

Перестройка и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими государственную лицензию на проектирование.

Заявления на осуществление перестройки и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая оформляет заключение о возможности осуществления перестройки и перепланировки.

Работы по перестройке и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом.

Принимка выполненных работ по перестройке и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.

Самовольное перестройку и перепланировку жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Василеостровского района

Кадастровый № 78:

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина

дом №	16/3	корпус	--	кв. №	2
-------	------	--------	----	-------	---

I. Общие сведения о строении литере

Описательный адрес С-Петербург, улица Репина д. 16, Большой пр. В.О., д. 3.

Год постройки 1883

Год последнего капитального ремонт ----

Этажность: 3 (в т.ч. мансарда)

подвал

11

надземная

подземная

кроме того

Материал стен	кирпич
---------------	--------

Материал перекрытий:

дерево

дерево

железобетонные плиты

неподвижных

междуполовых

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 4

комнат, жилой площадью 119.7 м2, общей площадью 167.8 м2, высота 3,72

отопление: центральное	☒
------------------------	-------------------------------------

отопление: центральное ☒ , автономное ☐

горячее водоснабжение: центральное ☒ , от газовых колонок ☐ , от дровяных колонок ☐

водопровод ☒, канализация ☒, газоснабжение ☒, электроплита ☐

мусоропровод ☐, прочее

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2006 года

составляет 633 133 рубля

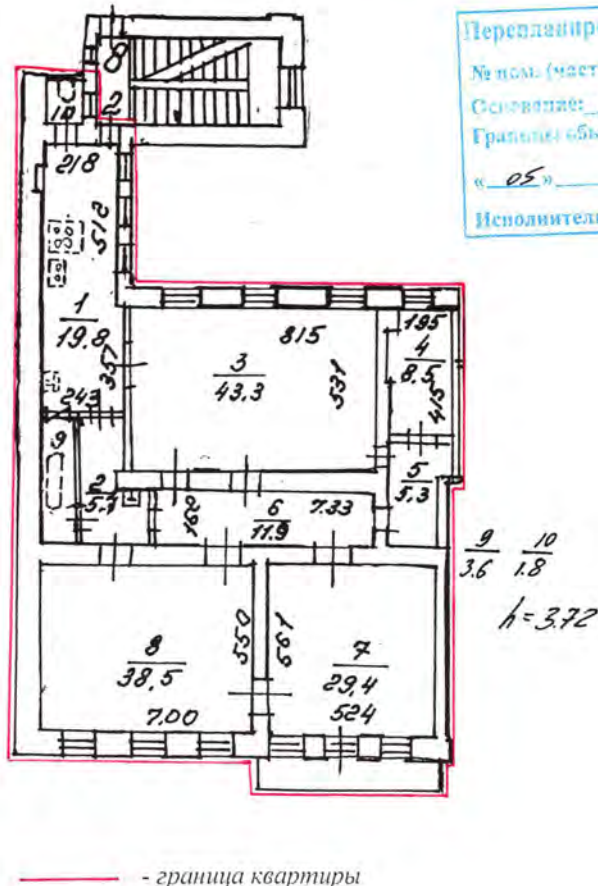
Шестьсот тридцать три тысячи сто тридцать три рубля

(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м. (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м.		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	кухня	19.8		19.8		
2	2	коридор	5.7		5.7		
3	3	комната	43.3	43.3			
4	4	комната	8.5	8.5			
5	5	коридор	5.3		5.3		
6	6	коридор	11.9		11.9		
7	7	комната	29.4	29.4		2.2	балкон
8	8	комната	38.5	38.5			
9	9	ванная	3.6		3.6		
10	10	туалет	1.8		1.8		
		ИТОГО:	167.8	119.7	48.1	2.2	

IV. План квартиры



Переделка/перепланировка/утверждена
 № подл. (части): 416 1, 2, 3, 5, 8
 Основание: отсутствует
 Границы объекта изменены / не изменены
 « 05 » 09 2006 г.
 Исполнитель:

Дополнительные сведения:

Самовольная перепланировка. Организован дверной проем между ч.п. №1 и №3, ч.п. №5 и №3, ч.п. №2 и №8. Вследствие разбора перегородки увеличилась площадь комнаты (ныне ч.п. №3). Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на 30 августа 2006 г.
 (дата обследования)

ФИЛИАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Василеостровского района

Инв.№ документа 5032 / 06

Кадастровый № 78:

Паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина

дом № 16/3 корпус -- кв.№ 3

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес С-Петербург, улица Репина д. 16, Большой пр. В.О., д. 3.

Год постройки 1883

Год последнего капитального ремонт ---

Этажность: 3 (в т.ч. мансарда) подвал --
подземная подземная кроме того

Материал стен кирпич

Материал перекрытий: дерево дерево железобетонные плиты
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 1 этаже, состоит из 2 комнат, жилой площадью 49.4 м², общей площадью 96.6 м², высота 2.90

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒, автономное ☐
горячее водоснабжение: центральное ☒, от газовых колонок ☐, от дровяных колонок ☐
водопровод ☒, канализация ☒, газоснабжение ☒, электроплита ☐
мусоропровод ☐, прочее ☐

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2006 года

составляет 331 350 рублей

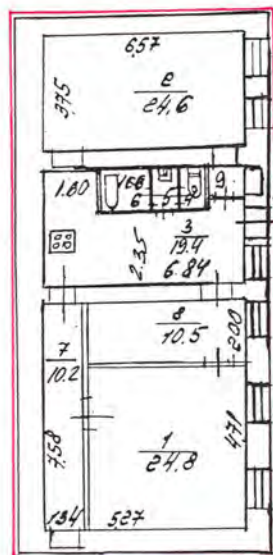
Триста тридцать одна тысяча триста пятьдесят рублей

(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м. (до 01.03.05 - площади квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м.		Кроме того - приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	24.8	24.8			
2	2	комната	24.6	24.6			
3	3	кухня	19.4		19.4		
4	4	туалет	1.4		1.4		
5	5	умывальная	1.4		1.4		
6	6	ванная	2.5		2.5		
7	7	коридор	10.2		10.2		
8	8	моп	10.5		10.5		
9	9	коридор	1.8		1.8		ранее часть ч.п.3
		ИТОГО:	96.6	49.4	47.2		

IV. План квартиры



$$\begin{array}{cccc} 4 & 5 & 6 & 9 \\ 1.4 & 1.4 & 2.5 & 1.9 \\ h = 2.90 \end{array}$$

ГРЯД...			
411 3.9			
отдел...			
20	10	6	

— граница квартиры

Дополнительные сведения:

Самовольная перепланировка. Перенесен вход в квартиру. В ч.п. № 3 организована кухня. Вследствие установки перегородки организован коридор (ныне ч.п. №9) и уменьшилась площадь кухни (ныне ч.п. №3). Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на

13 октября 2006 г.

(дата обследования)

Исполнитель

Артемова А.А.

20 октября 2006 г.

(подпись)

Начальник филиала ГУНТ УИО
ПИБ Василеостровского района

Котова Ю.Ю.)

Ф.И.О

М.П.

Памятка владения жилым помещением

1. Паспорт на квартиру является обязательным документом, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Муниципальный паспорт с ним).

2. Переустройство и перепланировка жилых помещений подлежат утверждению в порядке, установленном распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.04 N 872-р «О переустройстве и перепланировке жилых помещений».

Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику, нанимателю или арендатору жилого помещения.

Переустройство и перепланировка жилых помещений осуществляются только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими лицензию на осуществление проектного.

Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая рассматривает возможность осуществления переустройства и перепланировки.

Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом.

Принимка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.

Самостоятельное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Василеостровского района

Кадастровый № 78:

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина

дом № 16/3 корпус -- кв. № 6

Описательный адрес С-Петербург, улица Репина д. 16, Большой пр. В.О., д. 3.

Год постройки 1883

Год последнего капитального ремонт —

Этажность: 3 (в т.ч. мансарда) , подвал , --
надземная *подземная* *кроме того*

Материал стен	кирпич
---------------	--------

Материал перекрытий:	дерево	дерево	железобетонные плиты
	чердачных	междуэтажных	подвальных

Квартира расположена на 2 этаже, состоит из 4 комнат, жилой площадью 69,0 м², общей площадью 120,5 м², высота 2,75

отопление: центральное ☒ , автономное ☐
горячее водоснабжение: центральное ☒ , от газовых колонок ☐ , от дровяных колонок ☐
водопровод ☒ , канализация ☒ , газоснабжение ☒ , электроплита ☐
мусоропровод ☐ , прочее _____

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

составляет 454 663 рубля

Четыреста пятьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят три рубля

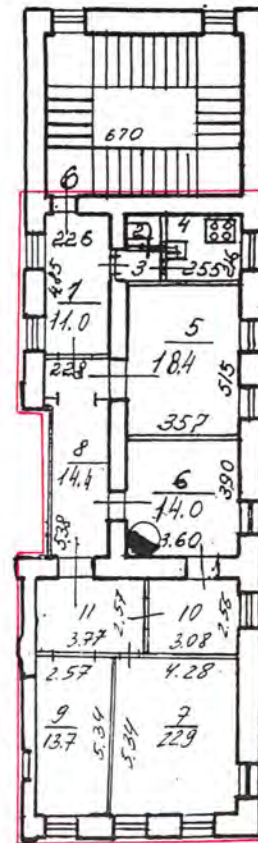
(сумма притисъа)

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м. (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м.		Кроме того : приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	коридор	11.0		11.0		
2	2	туалет	1.6		1.6		
3	3	коридор	1.4		1.4		
4	4	кухня	5.5		5.5		
5	5	комната	18.4	18.4			
6	6	комната	14.0	14.0			
7	7	комната	22.9	22.9			ранее часть ч.п.7
8	8	коридор	14.4		14.4		
9	9	комната	13.7	13.7			ранее часть ч.п.7
10	10	коридор	7.9		7.9		ранее часть ч.п.7
11	11	коридор	9.7		9.7		ранее часть ч.п.7
		ИТОГО:	120.5	69.0	51.5		

IV. План квартиры

ч.п. 6, 7, 9, 10, 11
 переустроен
 04 11 6
 Артемьева А.А.

$\frac{2}{1.6} \frac{3}{1.4} \frac{4}{5.5} \frac{10}{7.9} \frac{11}{9.7}$
 $h = 2.75$



— граница квартиры

Дополнительные сведения:

Самовольная перепланировка. Организован дверной проем между ч.п. №6 и №10. Вследствие установки перегородок организованы коридоры (ныне ч.п. №10 и ч.п. №11), и две комнаты (ныне ч.п. №7 и №9). Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на

31 октября 2006 г.

(дата обследования)

Исполнитель

Артемьева А.А. 4 ноября 2006 г.

(подпись)

Начальник филиала ГУП ГИОУ
 ЦИБ Василеостровского района

(Котова Ю.Ю.)

Ф.И.О

М.П.

Намятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 N 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».

Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику, нанимателю или арендатору жилого помещения.

Переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими государственную лицензию на проектирование.

Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая оформляет заключение о возможности осуществления переустройства и перепланировки.

Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом.

Принимка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.

Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

ФИЛИАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Василеостровского района

Инв.№ документа 1495 / 06

Кадастровый № 78:

Паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина

дом № 16/3 корпус -- кв.№ 8

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес С-Петербург, улица Репина д. 16, Большой пр. В.О., д. 3.

Год постройки 1883

Год последнего капитального ремонт ----

Этажность: 3 (в т.ч.мансарда) подвал --
надземная подземная кроме того

Материал стен кирпич

Материал перекрытий: дерево дерево железобетонные плиты
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 3
комнат, жилой площадью 68,3 м², общей площадью 147,0 м², высота 3,72

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒, автономное ☐
горячее водоснабжение: центральное ☐, от газовых колонок ☐, от дровяных колонок ☐
водопровод ☒, канализация ☐, газоснабжение ☒, электроплита ☐
мусоропровод ☐, прочее ☐
наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2006 года

составляет 554 651 рубль

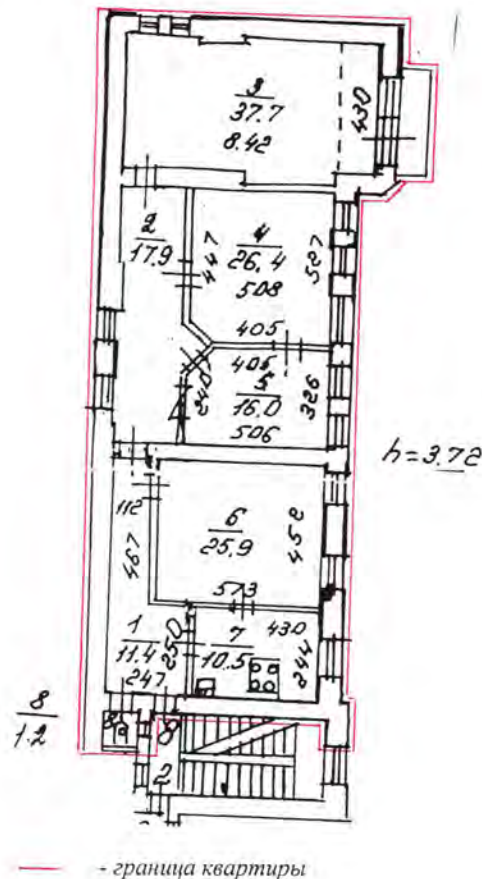
Пятьсот пятьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят один рубль

(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м. (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м.		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	коридор	11,4		11,4		
2	2	коридор	17,9		17,9		
3	3	моп	37,7		37,7	0,4	балкон
4	4	комната	26,4	26,4			
5	5	комната	16,0	16,0			
6	6	комната	25,9	25,9			
7	7	кухня	10,5		10,5		
8	8	туалет	1,2		1,2		
		ИТОГО:	147,0	68,3	78,7	0,4	

IV. План квартиры



Дополнительные сведения:

Перепланировка согласно Акта №11 от 08.07.2003 г. Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на 14 июня 2006 г.
(дата обследования)

Исполнитель Николаева А.А. (16 июня 2006 г.)
Ф.И.О. (дата изготовления)

И.о. начальника филиала ГУП ГУИОН
ПИБ Василеостровского района Котова Ю.Ю.
Ф.И.О.



Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 23.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)
Перепланировка и переустройство жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О порядке утверждения перепланировки и переустройства жилого помещения»
Перепланировка и переустройство жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими государственную лицензию на проектирование
Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая оформляет заключение о возможности осуществления переустройства и перепланировки.
Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом
Принятие выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией
Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

ФИЛИАЛ ГУП
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"
Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района

Инв. № документа 3262/07 Кадастровый номер: _____

Паспорт на квартиру

Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Репина
 дом № 16/3 корпус _____ кв. № 11

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 3; улица Репина, дом 16
 Год постройки: 1883
 Год последнего капитального ремонта: ----
 Этажность: 3 (в _____, подвал _____,
 т.ч.мансарда) _____
 надземная _____ подземная _____ кроме того _____
 Материал стен: кирпичные
 Материал перекрытий: деревянные , деревянные , железобетонные
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на	<u>2</u>	этаже, состоит из	<u>7</u>	комнат,
жилой площадью	<u>128.6</u>	кв.м., общей площадью	<u>187.6</u>	кв.м., высота <u>3.85</u> м.

Благоустройство квартиры:

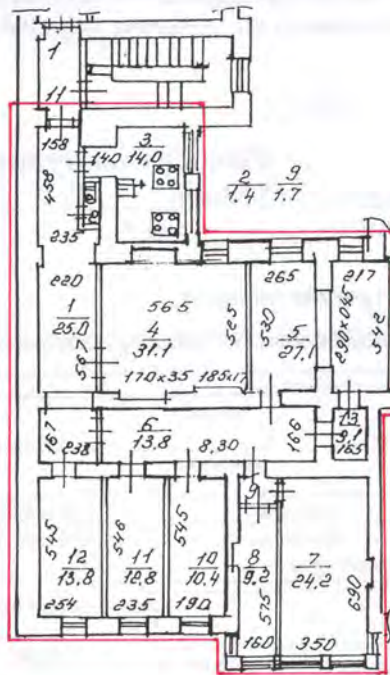
отопление: центральное ☒ автономное ☐
 горячее водоснабжение: центральное ☒ от газовых колонок ☐ от дровяных колонок ☐
 водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☒ электроплита ☐
 мусоропровод ☐ прочее _____
 наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☐

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2007 года составляет 734457 (Семьсот тридцать четыре тысячи четыреста пятьдесят семь рублей)

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (до 01.03.05 – площадь квартиры)	В том числе площадь, кв.м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	коридор	25.0		25.0		
2	2	туалет	1.4		1.4		
3	3	кухня	14.0		14.0		
4	4	комната	31.1	31.1			
5	5	комната	27.1	27.1			
6	6	коридор	13.8		13.8		
7	7	комната	24.2	24.2			
8	8	комната	9.2	9.2			
9	9	коридор	1.7		1.7		
10	10	комната	10.4	10.4			
11	11	комната	12.8	12.8			
12	12	комната	13.8	13.8			
13	13	коридор	3.1		3.1		
Итого			187.6	128.6	59.0		

h= 3.85



Дополнительные сведения:

13 апреля 2007 года

20 апреля 2007 года
(дата изготовления)

Котова Ю.Ю.

М.П.

Памятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

22.08.94 № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».

Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику, нанимателю или арендатору жилого помещения.

Перестройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими государственную лицензию на проектирование.

Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение межведомственной комиссии, которая оформляет заключение о возможности осуществления переустройства и перепланировки.

Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом.

Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.

Самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

Санкт-Петербург
ГУП "Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро
Василеостровского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение 1-Н

город
район
улица
д о м
литера

*Санкт-Петербург
Василеостровский
Репина
16/3 корпус -
"А"*

Квартал № 17
Инв.дело № 15

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Серия (тип проекта): -

Этажность: 4 (3-4, в т.ч. мансарда), подвал, кроме того, имеется:

Год постройки: 1883

Год проведения капитального ремонта / реконструкции: —

Площадь застройки: 674.7 кв.м

Объем строения : 7974 куб.м

Общая площадь строения: 1328.0 кв.м,

из них: а) общая площадь квартир: 969.5 кв.м;

б) общая площадь нежилых помещений: 358.5 кв.м

II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) 1-Н

Назначение: нежилое

Использование: Учрежденческое

Этаж: цокольный, 1

Объем помещения (части строения): 1253 куб.м

Общая площадь помещения (части строения): 275.7 кв.м

Перепланировка самовольная/утвержд.	
№ пом. (части):	1-Н
Основание:	б/с/г/ст/б/ст/г
Границы объекта изменены / не изменены	
« 08 »	мая 2008 г.
Исполнитель:	

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов
1	Фундамент	бутовый ленточный
2	Стены	кирпичные
3	Перегородки	деревянные
4	Перекрытия	деревянные; сборные железобетонные плиты
5	Крыша	стропила деревянные; кровля железная
6	Полы	паркетные; дощатые
7	Проемы оконные	двойные створные
8	Проемы дверные	филенчатые
9	Отделочные работы	Штукатурка, побелка, окраска, оклейка стен обоями
10	Благоустройство	Центр. отопление от ТЭЦ; водопровод от городской центральной сети; электроосвещение скрытая проводка; радио скрытая проводка; телефон скрытая проводка; телевидение от коллективных антенн; горячее водоснабжение централизованное; вентиляция естественная;

		газоснабжение центральное; канализация сброс в городскую сеть
11	Прочие работы	лестницы, навес
Приведенный процент износа: 67%		

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа: **9548 (Девять тысяч пятьсот сорок восемь рублей).**

Стоимость помещения (части строения) в ценах 2008 года с учетом процента износа: **1014189 (Один миллион четырнадцать тысяч сто восемьдесят девять рублей).**

Примечание: стоимость в ценах 2008 года исчислена с учетом коэффициента удорожания $K=106.22$ (утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2007г. № 1513).

« 15 » мая 2008 г.

«15» мая 2008 г.

«15» мая 2008 г.



Исполнил

(Орлова А.Н.)

Проверил

Константинова А.В.)

Начальник
финанса

(Котова Ю.Ю.)

Санкт-Петербург
ГУП "Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро
Василеостровского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение 2-Н

город	<i>Санкт-Петербург</i>
район	<i>Василеостровский</i>
улица	<i>Репина</i>
д о м	<i>16/3</i> корпус -
литера	<i>"А"</i>

Квартал № *17*
Инв.дело № *15*

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Серия (тип проекта): -

Этажность: *4 (3-4, в т.ч. мансарда), подвал*, кроме того, имеется:

Год постройки: *1883*

Год проведения капитального ремонта / реконструкции: —

Площадь застройки: *674.7* кв.м

Объем строения: *7974* куб.м

Общая площадь строения: *1328.0* кв.м,

из них: а) общая площадь квартир: *969.5* кв.м;

б) общая площадь нежилых помещений: *358.5* кв.м

II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) *2-Н*

Назначение: нежилое

Использование: *Творческая мастерская*

Этаж: *мансарда*

Объем помещения (части строения): *172* куб.м

Общая площадь помещения (части строения): *40.8* кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов
1	Фундамент	<i>бутовый ленточный</i>
2	Стены	<i>кирпичные</i>
3	Перегородки	<i>деревянные</i>
4	Перекрытия	<i>деревянные; сборные железобетонные плиты</i>
5	Крыша	<i>стропила деревянные; кровля железная</i>
6	Полы	<i>паркетные; дощатые</i>
7	Проемы оконные	<i>двойные створные</i>
8	Проемы дверные	<i>филенчатые</i>
9	Отделочные работы	<i>Штукатурка, побелка, окраска, оклейка стен обоями</i>
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление от ТЭЦ; водопровод от городской центральной сети; электроосвещение скрытая проводка; радио скрытая проводка; телефон скрытая проводка; телевидение от коллективных антенн; горячее водоснабжение централизованное; вентиляция естественная;</i>

		газоснабжение центральное; канализация сброс в городскую сеть
11	Прочие работы	лестницы, навес
Приведенный процент износа: 67%		

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа: **1197 (Одна тысяча сто девяносто семь рублей).**

Стоимость помещения (части строения) в ценах 2008 года с учетом процента износа: **127145 (Сто двадцать семь тысяч сто сорок пять рублей).**

Примечание: стоимость в ценах 2008 года исчислена с учетом коэффициента удорожания $K=106.22$ (утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2007г. № 1513).

« 15 » мая 2008 г.

« 15 » мая 2008 г.

« 15 » мая 2008 г.



(Орлова А.Н.)

Константинова А.В.)

(Котова Ю.Ю.)

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Копии договора на проведение государственной историко-культурной
экспертизы, копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 07/2026-ГИКЭПД
на проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации

г. Санкт-Петербург

«10» марта 2026 года

Индивидуальный предприниматель [REDACTED], именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании свидетельства о регистрации в качестве ИП ОГРНИП №323784700384332, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора [REDACTED] действующего на основании Устава, с другой стороны (вместе - Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется в установленный срок по заданию Заказчика провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования (далее – Работа/Объект), с целью определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а Заказчик обязуется оплатить Исполнителю выполненные работы по настоящему договору.

1.2. Исполнитель выполняет работы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 (далее – Положение), Заданием на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 2) Заказчика, определяющим объем, содержание работ и другим, предъявляемым к ним требованиям, а также условиями настоящего договора.

1.3. Результат работ по настоящему Договору: заключение государственной историко-культурной экспертизы (Акт), соответствующее требованиям Положения и Задания на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 2).

2. Срок выполнения работ

2.1. Начало выполнения работ по договору - в течение одного рабочего дня с момента предоставления Заказчиком научно-проектной и исходно-разрешительной документации и поступления денежных средств, согласно Протоколу соглашения о договорной цене (Приложение № 1).

2.2. Продолжительность выполнения работ по договору составляет 3 (три) месяца.

2.3. Допускается досрочное выполнение работ.

2.4. Сроки выполнения Работ по настоящему Договору не включают в себя время, необходимое для рассмотрения акта государственной историко-культурной экспертизы в государственном органе по охране памятников.

2.5. Датой исполнения договора является дата подписания Сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ и окончательный расчет по договору.

2.6. Срок действия договора – до 31 августа 2026 года.

3. Стоимость работ и порядок расчетов

3.1. Стоимость работ, согласно настоящему договору, определяется Протоколом соглашения о договорной цене (Приложение № 1). Стоимость работ, установленная настоящим пунктом, включает в себя все возможные расходы Исполнителя, связанные с выполнением последним обязанностей по настоящему договору.

3.2. Основанием для окончательного расчета по настоящему договору является акт сдачи-приемки выполненных работ, подписанный Сторонами.

3.3. Оплата Исполнителю производится Заказчиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

3.4. Оплата производится Заказчиком в порядке, установленном протоколом соглашения о договорной цене (Приложение № 1).

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. Оказать содействие Исполнителю в получении необходимых исходных документов для проведения государственной историко-культурной экспертизы и согласовании документации, подготовленной в ходе выполнения работ;

4.1.2. В момент заключения договора предоставить Исполнителю всю имеющуюся у Заказчика исходно-разрешительную документацию по объекту культурного наследия, согласно Приложению № 2 к Договору.

4.1.3. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения и соответствием договорной цены, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя.

4.1.4. Требовать надлежащего выполнения Исполнителем обязательств по настоящему договору.

4.1.5. Оплачивать выполненные Исполнителем работы на условиях настоящего договора.

4.1.6. По окончании выполнения Исполнителем работ осуществить приемку выполненных работ согласно п. 5 настоящего Договора.

4.1.7. Заказчик может отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Исполнителя за 5 (пять) рабочих дней с обоснованием причин отказа. В этом случае Заказчик обязан уплатить Исполнителю полную сумму фактически понесенных расходов на дату письменного уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора.

4.2. Исполнитель обязан:

4.2.1. Выполнить предусмотренные настоящим договором работы в соответствии с Положением, Заданием Заказчика (Приложение №3), представленной Заказчиком исходно-разрешительной документацией согласно Приложению 2, а также самостоятельно полученных Исполнителем необходимых документов (сведений) согласно пункта 15 Положения (п.4.2.2. Договора)

4.2.2. Согласно п.16 и 17 Положения самостоятельно запросить отсутствующие у Исполнителя документы (сведения), необходимые для проведения экспертизы согласно п. 15 Положения.

4.2.3. Немедленно письменно предупредить Заказчика при обнаружении не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно влиять на результат выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.2.4. Провести консультации с ведущими специалистами в области сохранения объектов культурного наследия.

4.2.5. Подготовить Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы, соответствующий требованиям Положения, настоящего Договора, на основании научно-проектной и исходно-разрешительной документации Заказчика согласно Приложению № 2 и документов (сведений), собранных Исполнителем самостоятельно, согласно методике проведения историко-культурных экспертиз.

4.2.6. Передать Заказчику по накладной заключение (Акт), указанное в п. 1.2. договора в порядке, предусмотренном разделом 5 договора.

4.2.7. Не передавать документацию, подготовленную в ходе выполнения работ, третьим лицам без письменного согласия Заказчика.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. По завершении в установленные сроки работ по настоящему договору Исполнитель передает Заказчику по накладной заключение (Акт) по результатам государственной историко-культурной экспертизы Объекта в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе в формате PDF, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями, установленными Положением и счет на оплату выполненных работ.

Заключение (Акт) по результатам государственной историко-культурной экспертизы Объекта должно соответствовать требованиям п. 4.2.5. Договора.

5.2. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения документации, согласно п. 5.1, настоящего договора, согласовывает подготовленный Исполнителем Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы или направляет мотивированный отказ от приемки документации.

5.3. При мотивированном отказе Заказчик с участием Исполнителя составляет протокол с замечаниями и перечнем необходимых доработок, а также сроков их выполнения.

5.4. В случае не мотивированного отказа Заказчиком от приемки выполненных работ согласно п. 5.2. Договора, в течение указанного в п. 5.2. срока, работа считается принятой и оплачивается Исполнителем в установленном настоящим договором порядке.

5.5. Окончательная приемка выполненных работ осуществляется Заказчиком после рассмотрения КГИОП проектной документации, на которую было составлено заключение (Акт) по результатам государственной историко-культурной экспертизы, о чем Заказчик обязан письменно уведомить Исполнителя в течение 3 (трех) рабочих дней после получения согласования проектной документации КГИОП.

5.6. Исполнитель в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Заказчика письменного уведомления о согласовании проектной документации, на которую было составлено заключение (Акт) по результатам государственной историко-культурной экспертизы, в КГИОП, направляет Заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ и счет.

5.7. Заказчик в течение 3 (трех) дней с момента получения акта сдачи-приемки выполненных работ по настоящему договору оформляет его со своей стороны и направляет Исполнителю.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае несоблюдения договорных сроков:

Исполнитель выплачивает штрафные санкции в размере 0,01% от стоимости работ за каждый день задержки, но не более 10% от общей стоимости работ;

Заказчик - 0,01% от неоплаченной в срок суммы, но не более 10% от стоимости работ.

6.3. Заказчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за передаваемую исходно-разрешительную документацию Исполнителю по объекту проведения государственной историко-культурной экспертизы.

7. Независимость Эксперта

7.1. В качестве экспертов будут привлечены не менее 3 физических лиц, состоящих в трудовых отношениях с Исполнителем, соответствующих требованиям Законодательства Российской Федерации, Положения.

7.2. Исполнитель гарантирует, что к проведению экспертизы не будут привлечены 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 или иные имущественные обязательства перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые или иные имущественные обязательства перед экспертом;

г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

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

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, урегулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в форме дополнительного соглашения и подписаны всеми сторонами.

8.3. Все, что не урегулировано настоящим договором, регулируется действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Протокол соглашения о договорной цене и порядка оплаты работ;

Приложение № 2 – Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

9. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи сторон

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель

Исполнитель:
ООО «ЛСУ»



ПРОТОКОЛ
соглашения о договорной цене и порядка оплаты работ

Мы, нижеподписавшиеся, Индивидуальный предприниматель [REDACTED] именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании свидетельства о регистрации в качестве ИП ОГРНИП № 323784700384332, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора [REDACTED] действующего на основании Устава, с другой стороны (вместе - Стороны), удостоверяем, что Сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены и порядке оплаты работ по договору от « » 2026 г. № 07/2026-ГИКЭПД.

Стоимость работ по настоящему договору составляет [REDACTED]

05 копеек.

Оплата производится Заказчиком в следующем порядке:

Авансовый платеж в размере 50% от общей суммы договора, что составляет [REDACTED]

[REDACTED] выплачивается Исполнителю на основании счета, и в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания договора:

30% от общей суммы договора, что составляет [REDACTED]

71 копейка, выплачивается Исполнителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы, согласно п. 5.1. настоящего договора и подписания Сторонами накладной о передаче заключения (Акта) по результатам государственной историко-культурной экспертизы на основании счета Исполнителя:

20% от общей суммы договора, что составляет [REDACTED]

[REDACTED] выплачивается Исполнителю в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ на основании счета Исполнителя.

Настоящий протокол является основанием для проведения взаимных расчетов и платежей между Заказчиком и Исполнителем.

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель

Исполнитель:
Генеральный директор

ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования

1. Объект: Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16).
2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы: определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
3. При проведении государственной историко-культурной экспертизы необходимо определить (установить):
 - время возникновения или дату создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестройки, утраты, реконструктивные и ремонтно-реставрационные работы) объекта;
 - современное состояние объекта;
 - собственник или пользователь объекта;
 - возможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией.
4. Перечень документации, подлежащей включению в состав акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в обязательном порядке:
 - 4.1. Историческая справка, составленная по материалам архивно-библиографических изысканий и натурного обследования объекта государственной историко-культурной экспертизы.
 - 4.2. Историческая иконография (фотокопии исторических планов, чертежей, фотографий, иных изображений объекта государственной историко-культурной экспертизы).
 - 4.3. Историко-культурный опорный план.
 - 4.4. План границ территории объекта (объектов) культурного наследия.
 - 4.5. Материалы фотофиксации объекта государственной историко-культурной экспертизы по состоянию на период ее проведения.
 - 4.6. Иная документация (по усмотрению эксперта(ов)).
5. Прочие условия:
 - 5.1. Государственная историко-культурная экспертиза проводится экспертной комиссией из 3-х экспертов.
 - 5.2. Содержание акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы должно соответствовать требованиям, установленным Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.
 - 5.3. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы представляется на согласование в государственной орган по охране памятников на электронном носителе, заверенный квалифицированной электронной подписью экспертов.
6. Перечень исходно-разрешительной документации, предоставляемой Заказчиком:
 - Охранное обязательство на объект культурного наследия (при наличии)
 - План границ территории объекта культурного наследия

- Распоряжение КГИОП об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия
- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации
- Справки КГИОП о статусе зданий и земельного участка, паспорт объекта культурного наследия (при наличии)
- Технический паспорт и поэтажные планы ПИБ/уведомление ГБУ «ГКИОП» об отсутствии поэтажных планов
- Выписка из ЕГРН на здание(я) и земельный(е) участок(ки)
- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Реннина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Реннина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования.

Заказчик:
Индивидуальный предприниматель

Исполнитель:
Генеральный директор



ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 007/24-К

г. Санкт-Петербург

"25" июля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»), именуемое в дальнейшем "Работодатель", в лице Генерального директора [REDACTED] действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [REDACTED] в дальнейшем "Работник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем Договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим Договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации Правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные трудовым договором, а также дополнительными соглашениями к нему.

1.2. Работодатель поручает, а Работник принимает на себя трудовые обязанности в должности **Эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы**.

1.3. Работа по настоящему договору является для Работника **совместительством**.

1.4. Труд Работника по настоящему договору осуществляется в нормальных условиях. Трудовые обязанности Работника не связаны с выполнением тяжелых работ, работ в местностях с особыми климатическими условиями, работ с вредными, опасными и иными особыми условиями труда.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Работник должен приступить к выполнению своих трудовых обязанностей с "25" июля 2024 г.

2.2. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

3. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКА

3.1. За выполнение трудовых обязанностей Работнику устанавливается должностной оклад в размере [REDACTED]

3.2. Из заработной платы Работника могут производиться удержания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. РЕЖИМ РАБОЧЕГО ВРЕМЕНИ И ВРЕМЕНИ ОТДЫХА

4.1. Работнику устанавливается пятидневная рабочая неделя с двумя выходными днями - суббота и воскресенье.

4.2. Особенности режима рабочего времени:

Неполный рабочий день

Продолжительность рабочей недели не более 10 часов.

4.3. Работнику предоставляется ежегодный оплачиваемый отпуск продолжительностью 28 календарных дней.

4.4. По семейным обстоятельствам и другим уважительным причинам Работнику на основании его письменного заявления может быть предоставлен отпуск без сохранения заработной платы продолжительностью, установленной трудовым законодательством Российской Федерации и Правилами внутреннего трудового распорядка ООО "ЛСУ".

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТНИКА

5.1. Работник обязан:

- 5.1.1. Добросовестно исполнять свои трудовые обязанности.
 - 5.1.2. Соблюдать Правила внутреннего трудового распорядка ООО "ЛСУ" и иные локальные нормативные акты Работодателя.
 - 5.1.3. Соблюдать трудовую дисциплину.
 - 5.1.4. Соблюдать требования по охране труда и обеспечению безопасности труда.
 - 5.1.5. Бережно относиться к имуществу Работодателя и других работников.
 - 5.1.6. Незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.
 - 5.1.7. Не давать интервью, не проводить встречи и переговоры, касающиеся деятельности Работодателя, без предварительного разрешения руководства.
 - 5.1.8. Не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну Работодателя. Сведения, являющиеся коммерческой тайной Работодателя, определены в Положении о коммерческой тайне ООО "ЛСУ".
 - 5.1.9. По распоряжению Работодателя отправляться в служебные командировки на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- ### 5.2. Работник имеет право на:
- 5.2.1. Предоставление ему работы, обусловленной настоящим Договором.
 - 5.2.2. Своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии со своей квалификацией, сложностью труда, количеством и качеством выполненной работы.
 - 5.2.3. Отдых, в том числе на оплачиваемый ежегодный отпуск, еженедельные выходные дни, нерабочие праздничные дни.
 - 5.2.4. Обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.
 - 5.2.5. Иные права, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТОДАТЕЛЯ

6.1. Работодатель обязан:

- 6.1.1. Соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, локальные нормативные акты, условия настоящего Договора.
 - 6.1.2. Предоставлять Работнику работу, обусловленную настоящим Договором.
 - 6.1.3. Обеспечивать Работника оборудованием, технической документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.
 - 6.1.4. Выплачивать в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату в сроки, установленные Правилами внутреннего трудового распорядка.
 - 6.1.5. Обеспечивать бытовые нужды Работника, связанные с исполнением им трудовых обязанностей.
 - 6.1.6. Осуществлять обязательное социальное страхование Работника в порядке, установленном федеральными законами.
 - 6.1.7. Исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- ### 6.2. Работодатель имеет право:
- 6.2.1. Поощрять Работника за добросовестный эффективный труд.
 - 6.2.2. Требовать от Работника исполнения трудовых обязанностей, определенных в должностной инструкции, бережного отношения к имуществу Работодателя и других работников, соблюдения Правил внутреннего трудового распорядка.
 - 6.2.3. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
 - 6.2.4. Принимать локальные нормативные акты.
 - 6.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, локальными нормативными актами.

7. СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ РАБОТНИКА

7.1. Работник подлежит социальному страхованию в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8. ГАРАНТИИ И КОМПЕНСАЦИИ

8.1. На период действия настоящего Договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные трудовым законодательством РФ, локальными актами Работодателя и настоящим договором.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Работником своих обязанностей, указанных в настоящем договоре, нарушения трудового законодательства, Правил внутреннего трудового распорядка Работодателя, иных локальных нормативных актов Работодателя, а также причинения Работодателю материального ущерба он несет дисциплинарную, материальную и иную ответственность согласно трудовому законодательству Российской Федерации.

9.2. Работник несет материальную ответственность как за прямой действительный ущерб, непосредственно причиненный им Работодателю, так и за ущерб, возникший у Работодателя в результате возмещения им ущерба иным лицам.

9.3. Работодатель несет материальную и иную ответственность, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Основанием для прекращения настоящего трудового договора являются:

10.1.1. Соглашение сторон.

10.1.2. Истечение срока договора, указанного в п. 2.2 настоящего договора. О прекращении трудового договора в связи с истечением срока его действия Работник должен быть предупрежден в письменной форме не менее чем за три календарных дня до увольнения.

10.1.3. Расторжение трудового договора по инициативе Работника. При этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели до предполагаемой даты прекращения настоящего договора. Течение указанного срока начинается на следующий день после получения работодателем заявления работника об увольнении.

10.1.4. Расторжение трудового договора по инициативе Работодателя.

10.1.5. Иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

10.2. Во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия настоящего трудового договора носят конфиденциальный характер и разглашению не подлежат.

11.2. Условия настоящего трудового договора имеют обязательную юридическую силу для сторон с момента его подписания сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему трудовому договору оформляются двусторонним письменным соглашением.

11.3. Споры между сторонами, возникающие при исполнении трудового договора, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим трудовым договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, регулирующим трудовые отношения.

11.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Работодателя, а другой - у Работника.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Работодатель: ООО «ЛСУ»

Адрес 191144, г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, д. 15/27, кв. 27

ИНН 7838367240, КПП 784201001

Р/с 407028108000479593 в Филиале «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000723, БИК 044030723.

Работник: П

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Работодатель:

Работник:

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 24-Э

г. Санкт-Петербург

"25" декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» (ООО «ЛСУ»), именуемое в дальнейшем "Работодатель", в лице Генерального директора [REDACTED] действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации Бубнов Владимир Иванович, паспорт гражданина РФ, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] именуемая в дальнейшем "Работник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем Договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим Договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации Правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные трудовым договором, а также дополнительными соглашениями к нему.

1.2. Работодатель поручает, а Работник принимает на себя трудовые обязанности в должности **Эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы**.

1.3. Работа по настоящему договору является для Работника **основной**.

1.4. Труд Работника по настоящему договору осуществляется в нормальных условиях. Трудовые обязанности Работника не связаны с выполнением тяжелых работ, работ в местностях с особыми климатическими условиями, работ с вредными, опасными и иными особыми условиями труда.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Работник должен приступить к выполнению своих трудовых обязанностей с "25" декабря 2025 г.

2.2. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

3. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКА

3.1. За выполнение трудовых обязанностей Работнику устанавливается должностной оклад в размере [REDACTED] в месяц.

3.2. Из заработной платы Работника могут производиться удержания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. РЕЖИМ РАБОЧЕГО ВРЕМЕНИ И ВРЕМЕНИ ОТДЫХА

4.1. Работнику устанавливается пятидневная рабочая неделя с двумя выходными днями - суббота и воскресенье.

4.2. Особенности режима рабочего времени:

Неполный рабочий день

Продолжительность рабочей недели не более 5 часов.

4.3 Работнику предоставляется ежегодный оплачиваемый отпуск продолжительностью 28 календарных дней.

4.4. По семейным обстоятельствам и другим уважительным причинам Работнику на основании его письменного заявления может быть предоставлен отпуск без сохранения заработной платы продолжительностью, установленной трудовым законодательством Российской Федерации и Правилами внутреннего трудового распорядка ООО "ЛСУ".

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТНИКА

5.1. Работник обязан:

- 5.1.1. Добросовестно исполнять свои трудовые обязанности.
- 5.1.2. Соблюдать Правила внутреннего трудового распорядка ООО "ЛСУ" и иные локальные нормативные акты Работодателя.
- 5.1.3. Соблюдать трудовую дисциплину.
- 5.1.4. Соблюдать требования по охране труда и обеспечению безопасности труда.
- 5.1.5. Бережно относиться к имуществу Работодателя и других работников.
- 5.1.6. Незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.
- 5.1.7. Не давать интервью, не проводить встречи и переговоры, касающиеся деятельности Работодателя, без предварительного разрешения руководства.
- 5.1.8. Не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну Работодателя. Сведения, являющиеся коммерческой тайной Работодателя, определены в Положении о коммерческой тайне ООО "ЛСУ".
- 5.1.9. По распоряжению Работодателя отправляться в служебные командировки на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

5.2. Работник имеет право на:

- 5.2.1. Предоставление ему работы, обусловленной настоящим Договором.
- 5.2.2. Своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии со своей квалификацией, сложностью труда, количеством и качеством выполненной работы.
- 5.2.3. Отдых, в том числе на оплачиваемый ежегодный отпуск, еженедельные выходные дни, нерабочие праздничные дни.
- 5.2.4. Обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.
- 5.2.5. Иные права, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТОДАТЕЛЯ

6.1. Работодатель обязан:

- 6.1.1. Соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, локальные нормативные акты, условия настоящего Договора.
- 6.1.2. Предоставлять Работнику работу, обусловленную настоящим Договором.
- 6.1.3. Обеспечивать Работника оборудованием, технической документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.
- 6.1.4. Выплачивать в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату в сроки, установленные Правилами внутреннего трудового распорядка.
- 6.1.5. Обеспечивать бытовые нужды Работника, связанные с исполнением им трудовых обязанностей.
- 6.1.6. Осуществлять обязательное социальное страхование Работника в порядке, установленном федеральными законами.
- 6.1.7. Исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Работодатель имеет право:

- 6.2.1. Поощрять Работника за добросовестный эффективный труд.
- 6.2.2. Требовать от Работника исполнения трудовых обязанностей, определенных в должностной инструкции, бережного отношения к имуществу Работодателя и других работников, соблюдения Правил внутреннего трудового распорядка.
- 6.2.3. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2.4. Принимать локальные нормативные акты.

6.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, локальными нормативными актами.

7. СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ РАБОТНИКА

7.1. Работник подлежит социальному страхованию в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8. ГАРАНТИИ И КОМПЕНСАЦИИ

8.1. На период действия настоящего Договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные трудовым законодательством РФ, локальными актами Работодателя и настоящим договором.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Работником своих обязанностей, указанных в настоящем договоре, нарушения трудового законодательства, Правил внутреннего трудового распорядка Работодателя, иных локальных нормативных актов Работодателя, а также причинения Работодателю материального ущерба он несет дисциплинарную, материальную и иную ответственность согласно трудовому законодательству Российской Федерации.

9.2. Работник несет материальную ответственность как за прямой действительный ущерб, непосредственно причиненный им Работодателю, так и за ущерб, возникший у Работодателя в результате возмещения им ущерба иным лицам.

9.3. Работодатель несет материальную и иную ответственность, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Основанием для прекращения настоящего трудового договора являются:

10.1.1. Соглашение сторон.

10.1.2. Истечение срока договора, указанного в п. 2.2 настоящего договора. О прекращении трудового договора в связи с истечением срока его действия Работник должен быть предупрежден в письменной форме не менее чем за три календарных дня до увольнения.

10.1.3. Расторжение трудового договора по инициативе Работника. При этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели до предполагаемой даты прекращения настоящего договора. Течение указанного срока начинается на следующий день после получения работодателем заявления работника об увольнении.

10.1.4. Расторжение трудового договора по инициативе Работодателя.

10.1.5. Иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

10.2. Во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия настоящего трудового договора носят конфиденциальный характер и разглашению не подлежат.

11.2. Условия настоящего трудового договора имеют обязательную юридическую силу для сторон с момента его подписания сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему трудовому договору оформляются двусторонним письменным соглашением.

11.3. Споры между сторонами, возникающие при исполнении трудового договора, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим трудовым договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, регулирующим трудовые отношения.

11.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Работодателя, а другой - у Работника.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Работодатель: ООО «ЛСУ»

Адрес 191144, г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, д. 15/27, кв. 27

ИНН 7838367240, КПП 784201001, ОГРН 5067847524795

Р/с 407028108000479593 в Филиале «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000723, БИК 044030723.

Работник:

--

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Работодатель:

Работник:

Работодатель: Работник:
--

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЛенСтройУправление»
(ООО «ЛСУ»)**

ИНН 7838367240; КПП 783901001; ОГРН 5067847524795; ОКАТО 40262562000
190068, г. Санкт-Петербург, переулок Климов, д. 4, кв. 8

ПРИКАЗ

04 февраля 2014г.

№ 01

г. Санкт-Петербург

“О вступлении в должность
Генерального директора
Общества”

1. В соответствии с Протоколом № 1 от «04» февраля 2014 г. общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЛенСтройУправление» вступаю в должность генерального директора Общества с «04» февраля 2014 года.
2. Приказ вступает в силу с момента его подписания.

Генеральный директор
ООО «ЛенСтройУправление»



В.Э. Трушковский

Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году

Санкт-Петербург

«10» марта 2026 г.

Присутствовали:

1. [REDACTED] генеральный директор ООО «ЛенСтройУправление», образование высшее, инженер-строитель, искусствовед, стаж работы – 25 лет, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 03.06.2025 № 1003;
2. [REDACTED] пенсионер, образование высшее, кандидат архитектуры, стаж работы – 33 года, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 19.12.2023 г. № 3399;
3. [REDACTED] главный специалист-технолог ООО «Стройтехуслуги», образование высшее, химик, стаж работы – 45 лет, аттестованный эксперт, приказ об аттестации Минкультуры России от 06.02.2024 № 208.

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. Перечень документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Полетайкина В.В. об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии в следующем составе: Трушковский В.Э., Полетайкин В.В., Бубнов В.И.

Голосование:

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

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Бубнова В.И. о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Постановили:

Председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Трушковского Владимира Эдуардовича.

Голосование:

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

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Полетайкина В.В. о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе исполнения 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:

Трушковского В.Э. об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

Определить следующие направления работы экспертов:

1. Полетайкин В.В. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Бубнов В.И. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Трушковский В.Э. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Трушковский В.Э.

Голосование:

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

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Бубнова В.И. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 10 марта 2026 г. по 10 июня 2026 г.:

«10» марта 2026 г. - натурное обследование объекта.

«11» марта 2026 г. - «15» мая 2026 г. – ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, подготовка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, фотофиксация современного состояния, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«16» мая 2026 г. - «09» июня 2026 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

«10» июня 2026 г. – 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. Перечень документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

Бубнова В.И. о перечне документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

для проведения государственной историко-культурной экспертизы получить у Заказчика документы в составе:

- копия Закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения»;
- копия распоряжения КГИОП от 18.03.2022 г. № 213-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»;
- копия распоряжения КГИОП от 06.11.2025 г. № 313-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»;
- копия Задания КГИОП 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 от 29.12.2025 № 01-21-3183/25-0-1 (ремонт, реставрация и приспособление Объекта к условиям современного использования);
- копия технического паспорта на жилой дом и земельный участок;
- копии паспортов на кв. № 1, № 2, № 3, № 6, № 8, № 11;
- копия технических паспортов на помещения 1-Н, 2-Н;
- проектная документация - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году.

Голосование:

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

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:

Трушковский

«10» марта 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Полетайкин

«10» марта 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Бубнов

«10» марта 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 «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году

Санкт-Петербург

«10» июня 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:

_____ (приказ Минкультуры России от 03.06.2025 № 1003).

Член экспертной комиссии:

_____ (приказ Минкультуры России от 19.12.2023 г. № 3399).

Член экспертной комиссии:

_____ (приказ Минкультуры России от 06.02.2024 г. № 208).

Повестка дня:

1. Приобщение выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, дом 16/3, литера А, полученных в период проведения государственной историко-культурной экспертизы, к документам экспертизы.
2. Рассмотрение выводов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанной ООО «Лофт» в 2026 году.
3. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
4. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали:

Трушковского В.Э., Полетайкина В.В., Бубнова В.И.

Постановили:

Приобщить выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Репина, дом 16/3, литера А, полученные в период проведения государственной историко-культурной экспертизы, к документам экспертизы.

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация - «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», разработанная ООО «Лофт» в 2026 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, и представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование:

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

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:

Трушковский

«10» июня 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Полетайкин

«10» июня 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Бубнов

«10» июня 2026 г.

Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Историческая справка
Историческая иконография

Историческая справка

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М. М.» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А.

Рассматриваемый земельный участок был сформирован в результате проведения межевых работ и выделен под застройку в первой четверти XVIII века. На плане Санкт-Петербурга 1738 года вдоль красной линии проспекта зафиксировано существующее здание. (Илл. 1.) Сведения о владельцах участка данного периода в выявленных источниках отсутствуют, что не позволяет достоверно установить имена первых собственников. В 1740-е годы земельный участок был приобретён секретарём Иностранной коллегии Бакуниным. В последующее десятилетие, в 1750-е годы, на территории формируется усадебный комплекс: вдоль трассы Большой перспективы возводится небольшой одноэтажный дом прямоугольного плана, а по северной и западной границам участка размещаются деревянные хозяйственные флигели. Указанные строения зафиксированы как существующие на «Плане столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов» 1753 года, выполненном в Географическом департаменте Академии наук под руководством И. Ф. Трускотта и известном как так называемый «Махаевский план»¹. (Илл. 2.) План даёт возможность охарактеризовать конфигурацию и плотность застройки участка в 1750-е годы. На момент составления указанного плана земельный надел продолжал существовать в ранее сформированных границах. Жилое строение, первоначально имевшее простой прямоугольный объём и ориентированное вдоль Большой перспективы, подверглось объёмно-пространственной модификации за счёт присоединения семиосевой пристройки со стороны Песочного переулка. Хозяйственные постройки, размещённые вдоль северо-западной межи, были дополнены новыми корпусами, что свидетельствует об постепенном наращивании хозяйственной инфраструктуры усадьбы.

Таким образом, в 1750-е годы на участке вдоль трассы Большой перспективы, формируется усадебный комплекс. Объёмно-пространственная организация застройки участка сохранялись практически без заметных изменений до 1880-х годов. В результате градостроительного развития середины XVIII века на рассматриваемом владении сложилась застройка, ориентированная по периметру участка, при этом по линии двора она оставалась разомкнутой, что формировало обширное внутридворовое пространство. Въезд на участок осуществлялся через проездные ворота со стороны Большой перспективы. Согласно плану участка, опубликованному в «Атласе Санкт-Петербурга» 1798 г., фронтальная протяжённость участка по линии Большого проспекта составляла 16 саженей, а глубина массива в направлении Песочного переулка (ныне улица Репина) достигала 34 саженей. (Илл. 3.)

Земельный участок № 122 (ранее № 123) во втором квартале Васильевской части в 1820-е годы приобрел купец Барнес. Состояние застройки этого периода отражено на «Подробном плане столичного города Санкт-Петербурга» 1828 года, выполненным под

¹ Трускотт И. Ф., Махаев М. И. План столичного города Санктпетербурга с изображением знатнейших онаго проспектов [Карты] = Plan de la ville de St. Petersburg avec ses principales vues / чертил Академии наук адъютант И. Трускот; изданный трудами Императорской Академии наук и художеств. – В Санктпетербурге, 1753. – 1 атл. (тит. л., [6] с. указ., [9] разв. л. карт, [12] л. видов): грав., указ., герб, виды; 53×38 см.

начальством ген.-майора Ф. Ф. Шуберта²: на плане обозначены существовавший двухэтажный каменный жилой дом и небольшие деревянные службы вдоль западной и северной границ надела. (Илл. 4.) С торца, ориентированного на Большой проспект, располагался регулярный сад, примыкавший к дому. Планировочная и объёмно-пространственная организация участка соответствовала доминирующим приёмам застройки начала XIX века. В июле 1833 года купец Барнес представил в Комиссию по строениям и гидравлическим работам проект ограды садового участка. Документ получил официальное утверждение 14 июля 1833 года и вскоре был воплощён. В начале 1840-х годов участок № 122 числился в собственности купца А. Ф. Баумана. Он сохранил существовавший с 1820-х годов каменный жилой дом и одновременно осуществил комплекс хозяйственных перестроек – вдоль северной и восточной границ участка были возведены каменные сарай, конюшня, навес и служба для дворника, при этом демонтированы прежние деревянные служебные постройки, ранее располагавшиеся в северо-западной части участка. Первые документально зафиксированные крупные работы относятся к 1842 году – по заказу Баумана и в соответствии с проектом, утверждённым 27 мая 1842 года, была проложена подземная водосточная труба и устроен деревянный очистительный колодец. По проекту архитектора Н. А. Гаккеля, утверждённому Санкт-Петербургской городской управой 26 июля 1857 года, на участке были выполнены ремонтные работы в хозяйственных постройках, сосредоточенных в северо-восточном углу территории. Со стороны Песочного переулка граница участка была оформлена постоянной оградой. В состав хозяйственного корпуса вошли каретные помещения на первом этаже западного флигеля, а в северо-восточной части участка размещались конюшни, каменный сарай и дворницкая. (Илл. 5, 6.)

В начале 1870-х гг. участок перешёл во владение потомственного почётного гражданина А. А. Мазурина³. (Илл. 7.) Исходные представления о внешнем виде каменного жилого дома восстанавливаются по фиксационным чертежам 1874 года, согласно которым здание представляло собой двухэтажный каменный объём прямоугольного в плане очертания с лицевыми фасадами, выполненными в классицистической манере. Лицевой фасад, обращённый к Большому проспекту, был разделен на девять световых осей и отличался строгой симметрией; его центральная ось выделялась парадным входом, балконом и ионическим портиком, завершённым антаблементом. Первый этаж, трактованный как цокольный, был рустован и завершался профилированной тягой. Проемы первого этажа имели близкие к квадрату прямоугольные окна с замковыми камнями; на втором этаже, в зонах второй и восьмой осей и в проёме портика, располагались вытянутые прямоугольные окна, оформленные наличниками, замковыми камнями и прямоугольными сандриками. Центральный балкон опирался на кронштейны и был ограждён чугунной решёткой с геометрическим орнаментом. Архитектурно-композиционное решение фасада по Песочной улице отличалось от лицевой части здания. Фасад имел семь световых осей и отличался строгой симметрией расположения оконных и дверных проёмов. Верхнюю завершающую часть образовывал

² Подробный план столичного города Санкт-Петербурга 1828 г. (план Шуберта) / Военно-топографическое депо; под нач. ген.-майора Ф. Ф. Шуберта. РНБ, Отдел картографии. Масштаб 1:4200 (цифровая копия http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/).

³ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

треугольный фронтон, в поле которого размещалось полуциркульное трёхчастное окно. Плоскость стены первого этажа была оформлена рустом. На втором этаже три центральных оконных проёма выделялись наличниками, замковыми камнями, прямоугольными сандриками и подоконными балюстрадами. Два входных проёма, сдвинутые к северной стороне относительно осевой линии, были увенчаны чугунными козырьками со сложным орнаментальным рисунком. На первом этаже располагались вестибюль с парадной лестницей и хозяйственные помещения, в дворовой части которых применялись сводчатые перекрытия. На втором этаже вдоль главного фасада последовательно располагались парадные залы, тогда как личные покои владельцев размещались со стороны двора. Планировочная структура здания соответствовала анфиладной системе, преобладавшей в петербургском особняке XIX века. (Илл. 8.)

9 августа 1874 года Санкт-Петербургская городская управа утвердила проект архитектора В. Ф. Розинского, предусматривавший комплекс реконструктивных мероприятий на участке. В соответствии с проектом планировались и были осуществлены следующие ключевые изменения: вдоль западной границы возводился двухэтажный каменный флигель с «фотографическим павильоном»; на лицевом фасаде существующий балкон заменялся эркером; лестничная клетка переносилась в существующий дополнительный объём, первоначально примыкавший к лицевому корпусу со стороны двора. Старая лестница, занимавшая центральное помещение со стороны переуллка, подлежала сносу. В связи с переносом лестницы был пробит дополнительный входной проём, выходящий на лестничную площадку; прежний входной проём при этом сохранили, и он продолжал вести в помещения первого этажа лицевой части здания, поскольку по проекту парадный вход на лицевом фасаде был упразднён. Окно над новым дверным проёмом было заложено, на фасаде устроены два дополнительных оконных проёма, образовавшие новую ось между вновь пробитым входом и композиционным центром фасада. (Илл. 9-11.)

Проект также предусматривал устройство ограды вокруг сада и возведение деревянной беседки; в первоначальной редакции эти элементы не получили разрешения (на чертеже карандашной пометкой указано: «Столбики вокруг сада не чертить, ибо работа не разрешается — равно открытую беседку на каменных столбах»). Тем не менее в последующем, по-видимому, указанные объекты были согласованы, поскольку на планах участка 1881 и 1907 годов беседка и ограда отмечены как существующие. В итоге реализации проекта зафиксированы следующие выполненные работы: снос ветхих деревянных служб вдоль западной границы и строительство на их месте одноэтажного каменного флигеля с «фотографическим павильоном»; ликвидация парадного входа в главный корпус со стороны Большого проспекта; перенос лестничной клетки в примыкавший к дому объём и устройство в связи с этим нового дверного проёма при сохранении прежнего входа в помещения первого этажа лицевой части здания; замена прежнего металлического балкона на крытый каменный балкон с применением металлических балок.

В 1875 году по заказу владельца А. А. Мазурина архитектор П. А. Радецкий выполнил пристройку наружной чугунной лестницы к эркеру с выходом в сад. (Илл. 12.) Проект был утверждён Санкт-Петербургской городской управой 4 сентября 1875 года. При согласовании работ Управой были поставлены следующие обязательные условия: «1. при устройстве чугунной лестницы металлические элементы и ограждения должны

выполняться надлежащей формы и размеров, определяемых расчётом с учётом предполагаемой нагрузки; 2. строения, отмеченные на плане штриховкой, подлежат сносу по достижении ветхого состояния, поскольку их дальнейшее существование противоречит ст. 33 Строительного устава; 3. в случае если город в силу служебной необходимости потребует освобождения площадей, расположенных в палисаде, рассматриваемая лестница подлежит уничтожению по первому требованию и без вознаграждения владельцу»⁴.

В том же 1875 году дому А. А. Мазурина был присвоен почтовый номер № 3.

В 1878 году архитектор А. И. Жоффрио разработал для А. А. Мазурина новый проект пристройки к главному корпусу по линии Песочного переулкa трёхэтажного объёма, предназначенного для размещения парадной лестницы. (Илл. 14-16.) В ходе реализации проекта были выполнены работы по перебивке оконных и дверных проёмов на фасаде по переулку: существующие дверные проёмы были заложены, а в пристроенном объёме устроен вход на новую парадную лестницу. Санкт-Петербургская городская управа, рассмотрев представленные чертежи, на заседании 12 мая 1878 года постановила допустить следующие работы: возведение двухэтажной лицевой каменной пристройки, обозначенной на плане двора литерой А, к лицевому дому лит. В с «уничтожением» в нём существующей лестницы; заделку одного окна на втором этаже данного дома и пробивку другого в соответствии с фасадным решением лит. А; преобразование двух существующих дверных проёмов на первом этаже в уличные окна согласно чертежам; прокладку подземной сточной трубы с устройством при ней форменного колодца, отмеченных на плане двора синими линиями. Разрешение было выдано при условии строгого соблюдения общих правил, приложенных к плану, и с учётом обязательных предписаний: строения, отмеченные на плане тушью знаком «#», должны быть демонтированы до начала разрешённых работ; строения, обозначенные штриховкой, подлежат сносу по наступлении ветхости в связи с их существованием вопреки ст. 333 и 361 Устава Строительного и плану урегулирования Большого проспекта, Высочайше утверждённому 13 ноября 1797 года.

14 февраля 1883 года Санкт-Петербургская городская управа утвердила проект архитектора А. И. Жоффрио⁵, предусматривавший надстройку третьего этажа над лицевым каменным двухэтажным домом на месте, обозначенном на плане двора под лит. А, с возведением к нему пристройки лит. В той же конфигурации «под один карниз и крышу». (Илл. -23.) При согласовании проекта Управой было выдвинуто обязательное условие о предварительном техническом обследовании несущих конструкций: до начала работ надлежало проверить прочность существующих капитальных стен и фундаментов путём локальной пробивки участков кирпичной кладки и вскрытия фундаментов. Надзор проведением обследования и последующими работами поручался технику в порядке, установленном ст. 337 т. XII Устава Строительного; техник под своей личной ответственностью должен был убедиться в пригодности конструкций для надстройки. Все последующие строительные операции предполагалось выполнять с неукоснительным соблюдением общих правил, приложенных к проектной документации. В проектных

⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 3 об., 4-5 об., 8 об.-9.

⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 18 об., 19-29.

решениях фасад по Большому проспекту сохранял симметрию и осевую структуру. Центральная трёхосевая часть была акцентирована эркером на массивных кронштейнах и открытым балконом с чугунным ограждением сложного геометрического рисунка, над которой предусматривался аттик с лепным картушем. Фасадная стена задумывалась рустованной по всей высоте здания. Первый этаж, трактованный как цокольный, оформлялся рустом «под шубу» и сложнопрофильной тягой. Под оконными проёмами второго этажа проектировался филенчатый пояс, аналогичные пояса выделяли угловые участки и простенки эркера. Неорнаментированный фриз над балконом усложнялся выступающими кронштейнами. Оконные проёмы первого этажа предполагались прямоугольными, близкими к квадрату, а проёмы второго и третьего этажей — продолговатыми прямоугольными, оформленными наличниками и подоконными досками на кронштейнах. Окна второго этажа в зонах второй и восьмой осей, согласно проекту, снабжались лучковыми сандриками на кронштейнах. В проектной документации также предусматривалась чугунная лестница, соединявшая эркер с садом. Боковой фасад получил архитектурное решение, тождественное лицевому. В композиции был использован приём свободного расположения окон, придававший поверхности фасада необходимую ритмику и пластическую выразительность. Завершение фасада обеспечивал профилированный карниз с сухариками, увенчан кованым металлическим парапетом с геометрическим орнаментом. Планировочная структура дома при этом сохранилась без существенных изменений.

В 1907 году по заказу нового владельца участка, крупного банкира Михаила Альбертовича Соловейчика (1870-1916), архитектор Б. И. Гиршович разработал проект возведения каменных трёхэтажных пристроек вдоль западной границы участка; в северо-восточном углу предусматривалось возведение одноэтажных служб для конюшни и каретного сарая. Одновременно проектом было предложено оформление интерьеров лицевого флигеля, включая ту его часть, которая была пристроена со стороны двора в 1883 году.

Городская управа утвердила проект 16 июня 1907 года⁶ (Илл. 24-29). Техническое отделение Управы при утверждении работ выдвинуло обязательные предписания: разрешить внутреннюю перedelку каменного трёхэтажного дома и флигеля, обозначенных на плане двора литерами Б и Д, с возведением со дворовой стороны аналогичных пристроек лит. А и С и с постройкой одноэтажных служб лит. В для конюшни и сарая, при условии сноса строений, прикрытых на плане тушью, и соблюдения общих правил, приложенных к плану. Дополнительные условия включали: 1. замену деревянных перегородок на лестницах на негорючие и устройство негорючих перекрытий лестничных клеток; 2. сохранение свободной площади двора не менее 30 квадратных саженей; 3. устройство помойной ямы в соответствии с санитарными требованиями.

В результате реализации проекта Б. И. Гиршович реконструировал западный флигель: северная его часть была надстроена двумя этажами и приведена «под единый карниз и крышу» с ранее надстроенной южной частью флигеля; лестничная клетка в северном крыле была ликвидирована. Вдоль северной границы, вплотную к западному флигелю, архитектор пристроил одноэтажные каменные службы для конюшни и

⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 33 об., 31-37.

каретника. В северном крыле западного флигеля по проекту была устроена художественная мастерская со световым фонарём для сына М. А. Соловейчика, занимавшегося живописью. Архитектор, сохранив в целом планировочную структуру здания, полностью преобразил интерьеры парадных и жилых помещений. По завершении реконструкции дом № 3 стал представительным особняком, отличавшимся продуманными интерьерами с изысканной отделкой. Внутри дома ряд помещений был перепланирован и заново оформлен. Появилась отделка, выполненная в духе рококо и барокко, а также в стиле модерн. Лепные плафоны, наборный паркет, живописные панно, настенные зеркала в резных золоченых рамах, изразцовые печи, метлахская плитка, изразцовая облицовка стен с полихромными композициями⁷. (Илл. 37-39.) По данным страховой ведомости 1910 года, на участке № 3 по Большому проспекту имелись следующие постройки: трёхэтажный каменный жилой дом со стенами, окрашенными охрой, и двускатной железной крышей зелёного цвета; западный трёхэтажный каменный флигель со стенами, окрашенными охрой, и зелёной крышей; одноэтажная служебная постройка со стенами, окрашенными охрой. Во время Первой мировой войны в подвальных помещениях этого дома по инициативе его хозяйки Алисы Яковлевны, супруги Михаила Альбертовича Соловейчика, был развёрнут госпиталь. (Илл. 31.) Михаил Альбертович скончался в 1916 году. Спустя два года, на фоне революционных событий и начавшейся гражданской войны, семья Соловейчик покинула Россию.

Со стороны Большого проспекта к дому примыкал сад, ограждённый литым металлическим забором; аналогичное ограждение тянулось по линии переулка. Фотографии 1920-х гг. фиксируют сохранность палисадника перед лицевым фасадом, окружённого металлической оградой. (Илл. 32.) Между 1927 и 1932 гг., в ходе работ по реконструкции Большого проспекта, территория сада была отчуждена; в результате были разобраны ограда, фонтан и беседка в саду, а также наружная металлическая лестница, соединявшая эркер с садом. В последующие десятилетия после революции дом адаптировали под систему коммунального расселения, что повлекло за собой целый ряд планировочных преобразований. Отопительные печи последовательно демонтировались как в основном объёме здания, так и во флигеле. Наиболее ощутимые изменения пришлось на первый этаж дворового флигеля со стороны фасада. В 1920-1930-е годы была заложена центральная дверь первого этажа со стороны проспекта, а бывшую одноэтажную конюшню переоборудовали под жилые помещения. В 1954 году широкий воротный проём бывшего каретного сарая (позже теплоцентра) в дворовом флигеле был заделан и заменён дверным и оконным проёмами. В конце 1950-х – начале 1960-х годов демонтировали пристройки у северной границы участка — сарай и бывшую конюшню (на её месте разбит газон), а также разобрали ограду с воротами. В 1970 году дополнительно была проведена частичная перепланировка первого этажа главного дома с разборкой всех печей. Тогда же утратили ряд элементов первоначального интерьерного убранства — камин, печи, витраж, дверную и оконную фурнитуру, часть литого лестничного ограждения, а также балкон при художественной мастерской на третьем этаже дворового флигеля. В рамках проводимого обследования осуществлялся целенаправленный поиск сохранившихся архивных материалов, относящихся к данному зданию. В результате проведённых

⁷ Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.

изысканий установлено, что в течение последних десятилетий несущие и ограждающие конструкции здания неоднократно становились объектом обследований, обусловленных зафиксированным на те моменты неудовлетворительным техническим состоянием, которое специалисты расценивали как требующее проведения ремонтно-реставрационных и эксплуатационных мероприятий по поддержанию сооружения в надлежащем техническом состоянии. В феврале 1963 года специалистами института «Ленжилпроект» было выполнено комплексное обследование основных строительных конструкций здания с целью определения необходимости проведения капитального ремонта и оценки перспектив его реконструкции. При обследовании наземной части сооружения, помимо визуального осмотра, выполнялись выборочные вскрытия несущих конструкций перекрытий на всех уровнях. По результатам изучения перекрытий была зафиксирована значительная коррозия металлических балок перекрытия технического подполья и чердака, а также выраженные поражения гнилью и древоточцами концов деревянных балок и деревянного межбалочного заполнения. Отмечены провисания и трещины в штукатурном слое потолков. Удовлетворительным признано лишь состояние коренных кирпичных сводов над цокольным этажом в лицевом флигеле. В несущих элементах крыши выявлено многократное усиление стропильных ног из круглых брёвен при помощи прибитых досок. Обследование кирпичных стен показало наличие трещин над оконными проёмами лестничной клетки Л-1 (в стене по оси «Л») с раскрытием до 5 мм; прогаров в глухих участках стен третьего этажа и чердака в местах прохождения дымовых каналов, сопровождающихся выходом просмолов на поверхность; выветривания кирпичной кладки наружных стен на глубину 3–5 см на площади порядка 5 %; увлажнения наружных стен лицевого флигеля в зоне цокольного этажа. По итогам обследования было рекомендовано проведение комплексного капитального ремонта жилого дома. Указанные капитальные ремонтные мероприятия реализованы не были⁸. В феврале 1985 года институт «Ленжилпроект» повторно выполнил общее обследование дома №3 по Большому проспекту с целью оценки технического состояния его строительных конструкций. По результатам осмотра было установлено, что значительная часть элементов чердачного перекрытия находится в аварийном либо предаварийном и неудовлетворительном состоянии, один из участков перекрытия второго этажа дворового флигеля имеет признаки аварийности. В заключении было рекомендовано усиление деревянных балок перекрытий, поражённых гнилью на половину сечения и более. Отдельно было зафиксировано аварийное состояние конструкций балкона на фасаде дворового флигеля на уровне третьего этажа, для которого указывалась необходимость детального обследования. До его проведения предлагалось закрыть доступ на балкон и установить ограждение в зоне под ним. В целом обследование 1985 года засвидетельствовало значительный физический и моральный износ жилого здания. При этом сформулированные по итогам работ рекомендации в подавляющем большинстве реализованы не были. Фактически были выполнены лишь работы по усилению локального участка одной из деревянных балок перекрытия второго этажа дворового флигеля. Спустя некоторое время, в июне 1987 года, институт «Ленжилпроект» выполнил

⁸ Технический отчет. Обследование состояния несущих и ограждающих конструкций здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, лит. «А». ООО «Проектное бюро “ОПОРА СМ”», 2012. КГИОП рег. №3-7591 от 17.09.2012. стр. 14-18.

очередное обследование дома, вновь ставившее своей задачей оценку технического состояния его строительных конструкций. По результатам этих работ было зафиксировано появление новых участков междуэтажных перекрытий в лицевом флигеле, находящихся в аварийном или предаварийном состоянии. Перекрытие над лестничной клеткой Л-2 было отнесено к предаварийному. В конструкциях крыши отмечены трещины усушки и значительные поражения гнилью деревянных элементов стропильной системы, а также прогибы стропильных ног, превышающие нормативные значения примерно в 1,5 раза. Дополнительно зафиксировано неудовлетворительное состояние системы наружного водоотвода. Обследование подтвердило необходимость проведения комплексного капитального ремонта с обязательным усилением деревянных балок перекрытий, поражённых гнилью на половину сечения и более. Отдельным пунктом было рекомендовано демонтировать балкон на дворовом фасаде жилого дома, который продолжал находиться в аварийном состоянии. Из всего комплекса предложенных мероприятий в дальнейшем была реализована лишь рекомендация по демонтажу указанного балкона. В октябре 1989 года сектор технических изысканий института «ЛенжилНИИпроект» (правопреемника института «Ленжилпроект») выполнил обследование технического состояния верхнего и нижнего перекрытий в квартире № 1, расположенной на втором этаже дворового флигеля. В результате было установлено, что металлические балки двутаврового профиля № 18, работающие в составе перекрытия первого этажа на участке между соответствующими осями, обладают недостаточной несущей способностью и жёсткостью. Дополнительно выявлено аварийное состояние одной из деревянных балок перекрытия второго этажа, расположенной у наружной стены. При этом отмечено, что металлические консоли, предусмотренные в качестве страховочных опор для указанной аварийной балки, выполнены с отступлениями от необходимых требований и не могут рассматриваться как полноценное усиление конструкции. По результатам обследования было рекомендовано произвести расселение обследуемой квартиры № 1, а также расположенной над ней квартиры № 8 в связи с риском внезапного обрушения перекрытий. Возможность применения временных мер по усилению конструкций была признана неэффективной. В марте 1992 года сектор технических изысканий института «ЛенжилНИИпроект» выполнил очередное обследование технического состояния конструкций в квартире № 11, расположенной на втором этаже лицевого флигеля. Было зафиксировано, что к моменту осмотра рекомендации, сформулированные по итогам предыдущих обследований, в основном так и не были реализованы, за исключением проведения расселения части квартир. В ходе осмотра выявлено значительное увлажнение кирпичной кладки наружных стен в районе эркера, в результате чего состояние кладки было охарактеризовано как неудовлетворительное. Установлено, что участок перекрытия первого этажа, примыкающий к лестничной клетке Л-2, находится в аварийном состоянии. Кроме того, были зафиксированы отдельные участки перекрытия второго этажа, характеризующиеся аварийным и предаварийным состоянием. В 2000-е годы обследование строительных конструкций здания по адресу: Большой проспект В. О., дом № 3/16, было продолжено. По его итогам были подготовлены два технических заключения: первое выполнено ЗАО «Кратон» в 2002 году, второе — ЗАО «Строй-Эксперт» в 2007 году. Таким образом, совокупность проведённых в разные годы обследований наглядно отражается и в динамике оценки физического состояния здания. Согласно данным технической

документации, в 1971 году степень его износа составляла 41%, к 1995 году возросла до 50%, а к 2008 году достигла уже 68%. В 2012 году ООО «Проектное бюро “ОПОРА-СМ”» было выполнено комплексное обследование здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, лит. «А», по результатам которого составлен технический отчёт. В документе дана оценка технического состояния несущих и ограждающих конструкций: фундаменты в целом признаны работоспособными, кирпичные стены — ограниченно работоспособными с отдельными участками в недопустимом состоянии, перекрытия над техническим подпольем и значительная часть междуэтажных перекрытий по деревянным балкам — в недопустимом и аварийном состоянии, часть металлических балок перекрытий — в недопустимом состоянии, стропильная система, кровля, мансардные конструкции, фонарь и деревянные перегородки — в недопустимом состоянии, тогда как кирпичные своды и каменные лестницы оценены как работоспособные. В целом техническое состояние здания в отчёте характеризуется как недопустимое, соответствующее III категории (неудовлетворительное). В 2012 году КГИОП в установленном порядке согласовал проектную документацию⁹ по комплексному приспособлению объекта для современного использования с реставрацией предметов охраны. Проектными решениями предусматривался следующий комплекс работ: приспособление здания под мини-гостиницу на десять номеров; восстановление исторической объемно-пространственной композиции городской усадьбы, включая воссоздание ограды по улице Репина и одноэтажного здания каретника в северной части участка; освоение чердачного пространства с установкой мансардных окон; устройство (раскрытие) входов на уровне 1-го и 2-го этажей со стороны дворовых фасадов в габаритах существующих оконных проемов; воссоздание козырька над историческим входом по сохранившимся аналогам; раскрытие ранее заложенного оконного проема на втором этаже лицевого фасада по улице Репина (четвертая световая ось слева); восстановление лучкового завершения оконного проема на фасаде двухэтажной дворовой пристройки; устройство балкона с декоративным ограждением на фасаде флигеля; реконструкция кровли с целью организации мансардного этажа; пробивка проемов в несущих кирпичных стенах внутри помещений; организация входной группы со стороны внутреннего двора в месте примыкания к дворовому фасаду главного корпуса; устройство лестничного марша на уровне 3-го этажа главного корпуса (в осях «Д»–«Ж»); воссоздание кровельного ограждения по историческим аналогам; комплексная реставрация фасадов и интерьеров с выполнением финишной отделки. Предусмотренные проектной документацией работы не были реализованы в установленном законом порядке. При этом 7 мая 2020 года в ходе контрольного мероприятия, проведенного на основании задания КГИОП от 29.04.2020 № 01–59–161/20–0-0, было выявлено проведение самовольных работ без разрешения Комитета. В связи с выявленными нарушениями КГИОП обратился в суд. Решением суда № 2–869/21 от 14.09.2021 собственник объекта обязан провести работы по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Соловейчика М. М.».

⁹ «Приспособление под современное использование под гостиницу, реставрация фасадов и помещений здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, лит. А» был разработан ООО «Архитектурное бюро “Литейная часть-91”».

Законом Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» здание внесено в перечень объектов культурного наследия регионального значения.

На основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 15.11.2021, рег. № 01-25-29671/21-0-0), КГИОП распоряжением № 213-рп от 18.03.2022 утвердил границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М. М.» (г. Санкт-Петербург, ул. Репина, д. 16/3, лит. А). На основании последующего историко-культурного исследования (рег. КГИОП от 05.08.2025 № 01-24-2131/25-0-0) КГИОП распоряжением № 313-рп от 06.11.2025 утвердил предмет охраны данного объекта, при этом распоряжение КГИОП от 12.07.2011 № 10-393 признано утратившим силу.

Историческая иконография

Перечень иллюстраций:

1. План С.-Петербурга в 1738 г. (план Зихгейма). Фрагмент.
2. План столичного города Санкт-Петербурга с показанием знатнейших онаго проспектов (Махаевский план). 1753 г. Фрагмент.
3. Атлас Столичного города Санкт-Петербурга. 1798 г. Фрагмент.
4. Подробный план столичного города Санкт-Петербурга (план Шуберта). 1828 г. Фрагмент.
5. План и фасад по Васильевской части 20-го квартала под № 10 двор купца Баумана. 1842 г. ЦГИА СПб. Ф. 1133. Оп. 1. Д. 55. Л. 1.
6. Генеральный план местности, состоящей Васильевской части 2 квартала № 122/4 и принадлежащий Вильманстрандскому купцу А. Ф. Бауману. Фасад по линии А и В. 1857 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 1 об.-2.
7. План двора С.-Петербургского 1-й гильдии купца потомственного почетного гр. А. А. Мазурина. Арх. В. Розинский. 1873 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 3 об.
8. Предполагаемый фасад балкона. Разрез балкона. Предполагаемый разрез новой лестницы. Арх. В. Розинский. 1873 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 4-5.
9. Дом купца Баумана. Фиксационный чертеж южного и восточного фасадов главного корпуса. Арх. В. Розинский. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 6-7.
10. Фасад предполагаемого каменного флигеля. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. В. Розинский. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 8-9.
11. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. В. Розинский. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 10.
12. План двора С.-Петербургского 1-й гильдии купца, потомственного гражданина А. А. Мазурина; Металлическая лестница. Фасад. Разрез по А-Б. План. Арх. П. А. Радецкий. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 11 об.-12.
13. План двора С.-Петербургского 1-й гильдии купца потомственного почетного гр. А. А. Мазурина. Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 13 об.
14. Фасад по Песочному переулку (с пристройкой). Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 14-15.
15. Разрез по линии d-e. Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 17.
16. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 17.
17. План двора С.-Петербургского 1-й гильдии купца потомственного почетного гр. А. А. Мазурина. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 18 об.
18. Фасад лит. А. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 19-20.
19. Боковой фасад лит. А. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 21-22.
20. Фасад лит. В. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 23-24.
21. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 25-26.
22. План 2-го этажа. План 3-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 26-27.

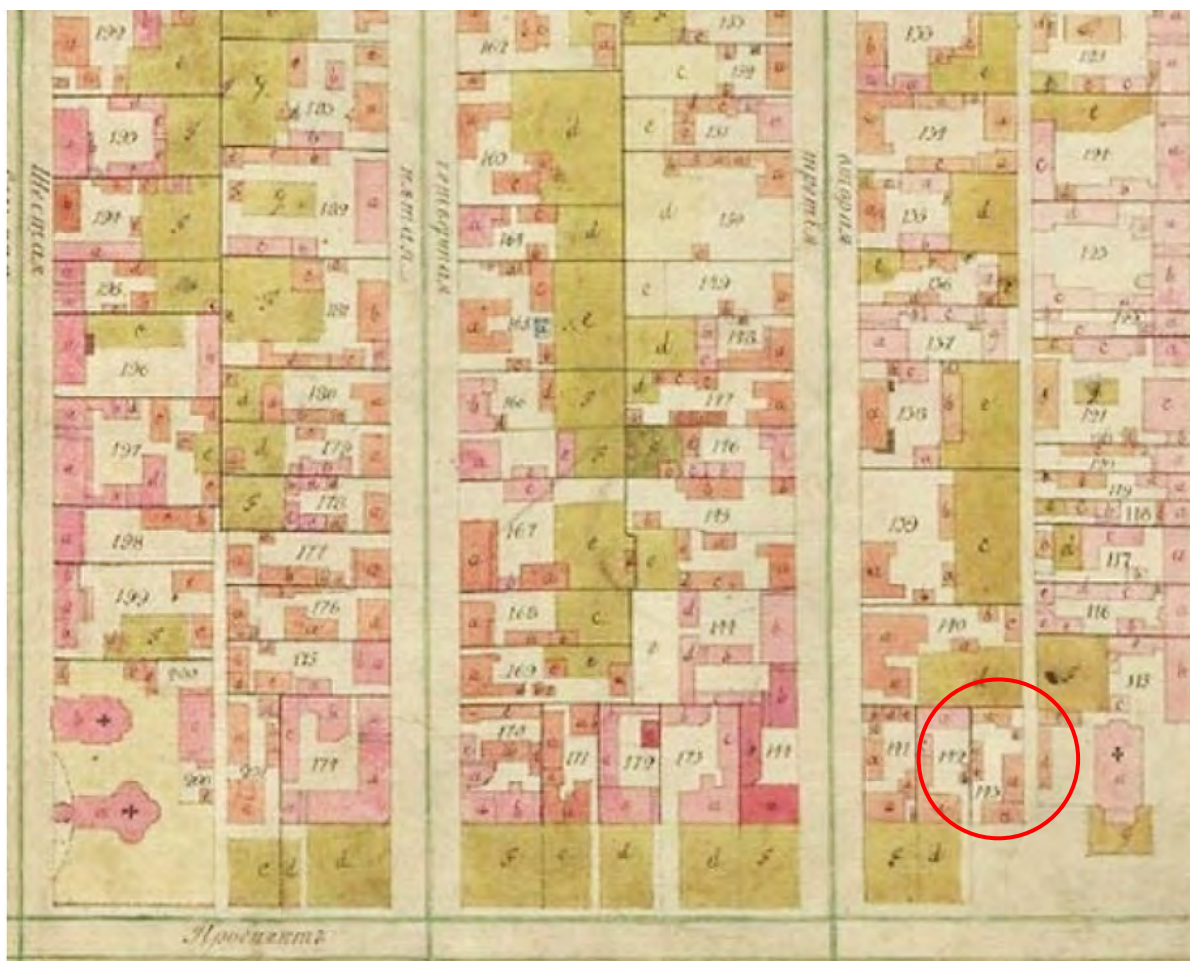
23. Разрез по линии А-В. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 29.
24. План двора М. А. Соловейчика Василеостровской части 1 участка по Большому просп. и Соловьевскому пер. Генеральный план. Арх. Б. И. Гиршович. 1907 г.; План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 30 об.-31.
25. План 2-го этажа. Арх. Б. И. Гиршович. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 32.
26. План 3-го этажа. Арх. Б. И. Гиршович. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 32а, 32.
27. Дворовый фасад по линии А-В. Арх. Б. И. Гиршович. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 33-34.
28. Фасад. Гараж. Арх. Б. И. Гиршович. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 35-37.
29. Разрез по линии NO. Арх. Б. И. Гиршович. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 35.
30. Большой пр. В. О., д. № 3/16. А. Лоренс. «Виды Санкт-Петербурга». Лютеранская церковь Св. Екатерины. 1863-1870 гг.
31. Госпиталь в подвале дома М. А. Соловейчика. 1914-1915. Источник: <https://www.citywalls.ru/house101.html>.
32. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16. 1926. ЦГАКФФД. Оп. 1Гр-43. Ед. хр. 65504.
33. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16. Январь 1927. ЦГАКФФД. Оп. 1 Гр-43. Ед. хр. 55795.
34. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16 Январь 1927. ЦГАКФФД. Оп. 1Гр-43. Ед. хр. 65799.
35. Большой проспект В. О., д. 3/16. 1960 г. ЦГАКФФД. Оп. 1Гр-43. Ед. хр. 74400.
36. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16). Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 313.
37. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16). Фрагмент площадки парадной лестницы. Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 314.
38. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16). Фрагмент плафона в комнате на втором этаже. Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.
39. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16). Изразцовая панель ванной комнаты. Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова, О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.
40. Большой проспект В. О., д. 3/16. Фото А. Лисовского. 2016 г.
41. Дворовой фасад. Дворовой флигель. Фото Mary 2008 г.



1. План С.-Петербурга в 1738 г. (план Зихгейма). Фрагмент.



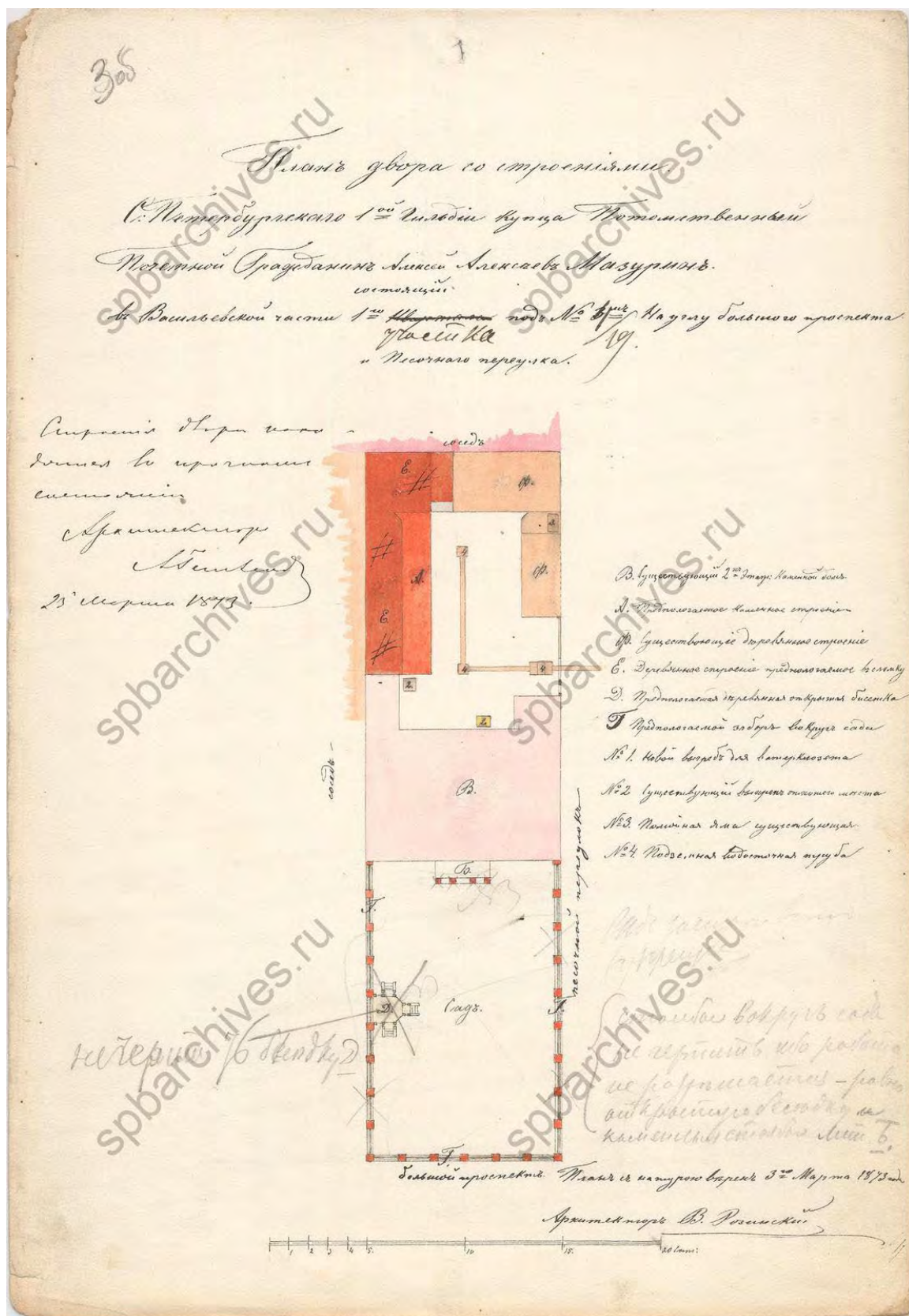
2. План столичного города Санкт-Петербурга с показанием знатнейших онаго проспектов (Махаевский план). 1753 г. Фрагмент.



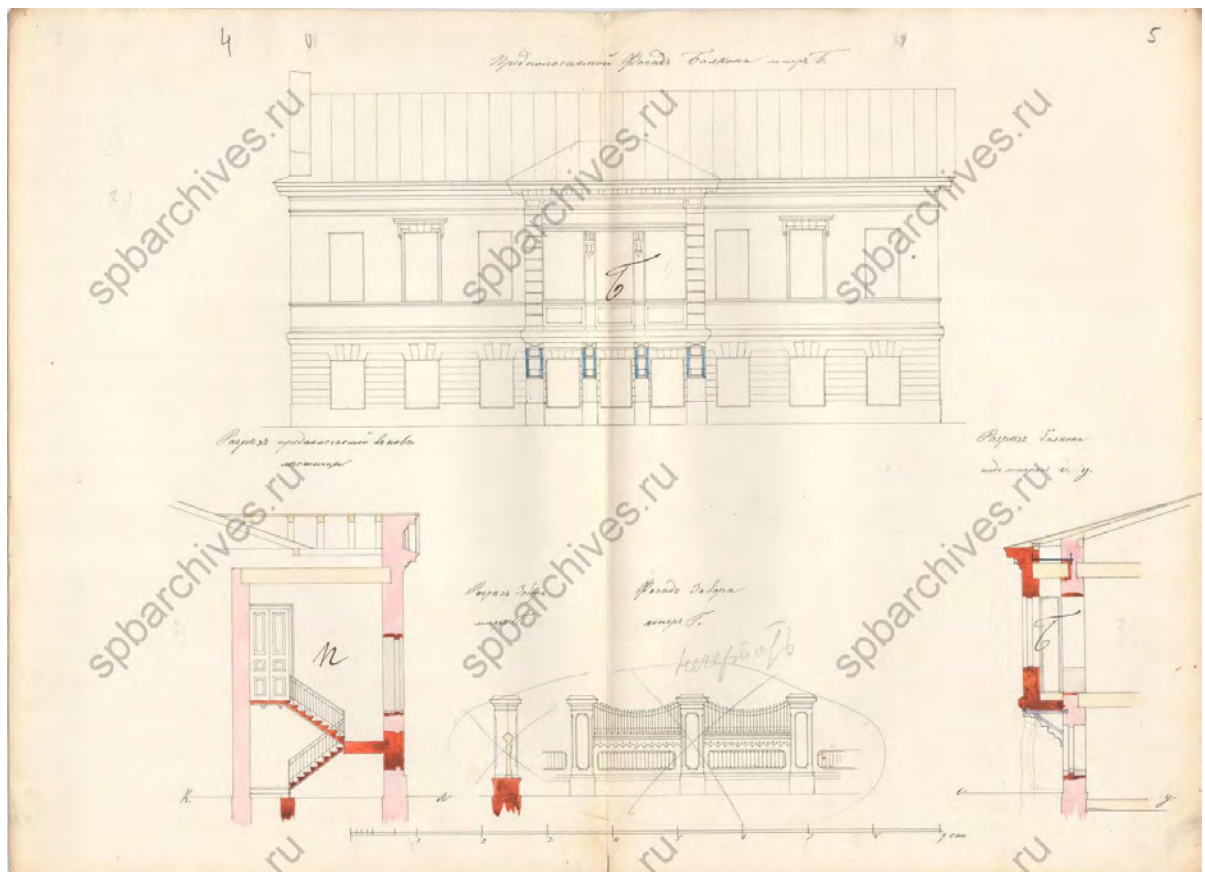
3. Атлас Столичного города Санкт-Петербурга. 1798. Фрагмент.
ЦГИА СПб, ф. 513, оп. 168, д. 319.



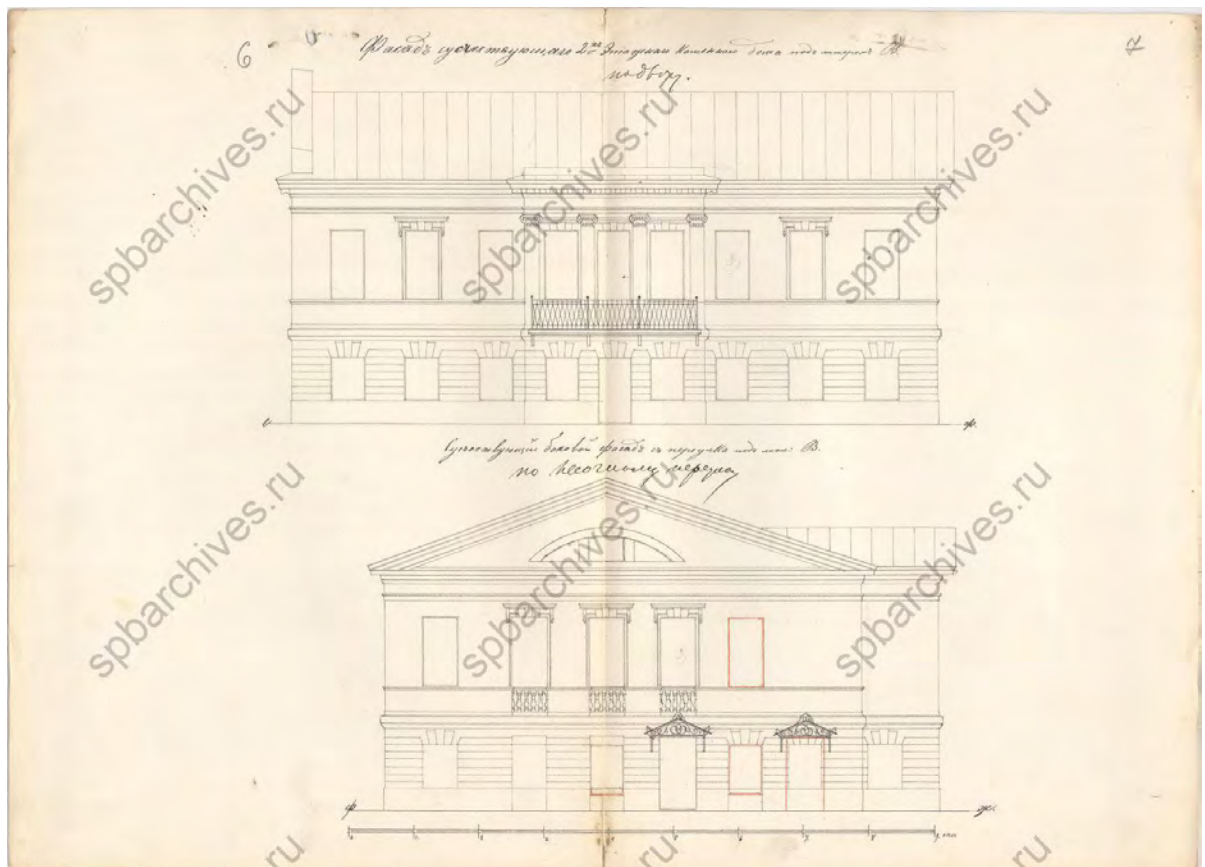
4. Подробный план столичного города Санкт-Петербурга (план Шуберта).
1828 г. Фрагмент.



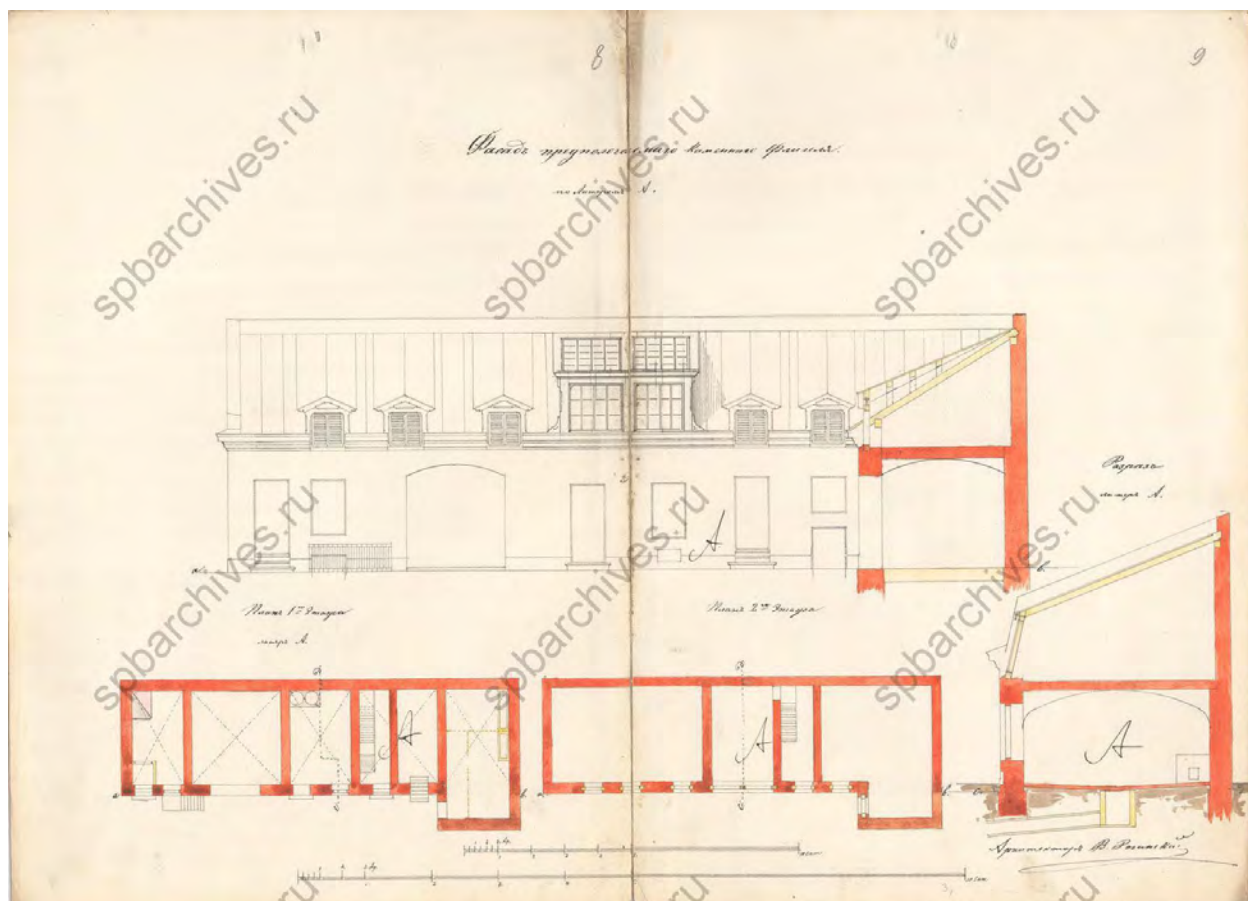
7. План двора С.-Петербургскаго 1-й гильдии купца, потомственного почетного гр. А. А. Мазурина. Арх. В. Розинский. 1873 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 3 об.



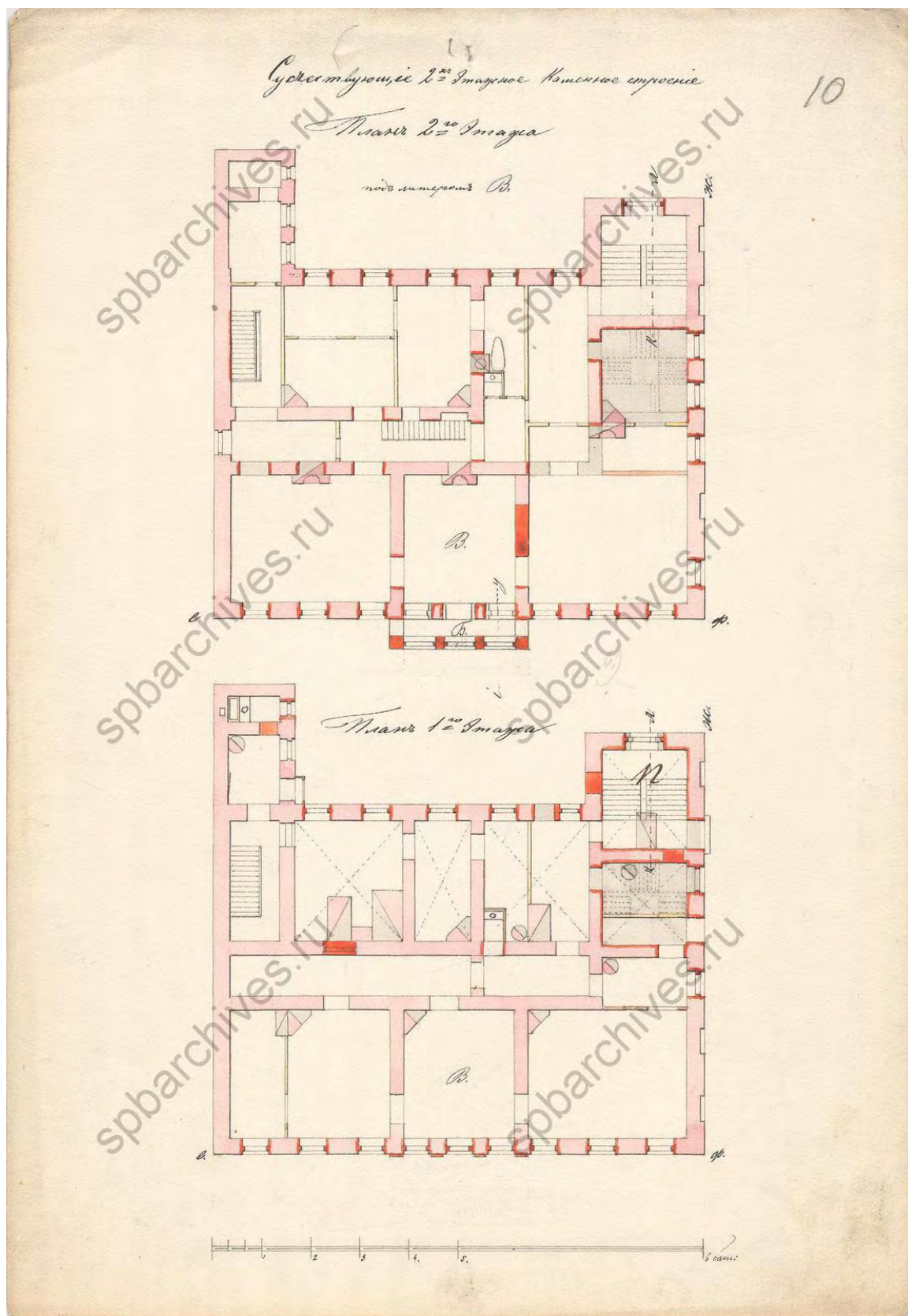
8. Предполагаемый фасад балкона. Разрез балкона. Предполагаемый разрез новой лестницы. Арх. В. Розинский. 1873 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 4-5.



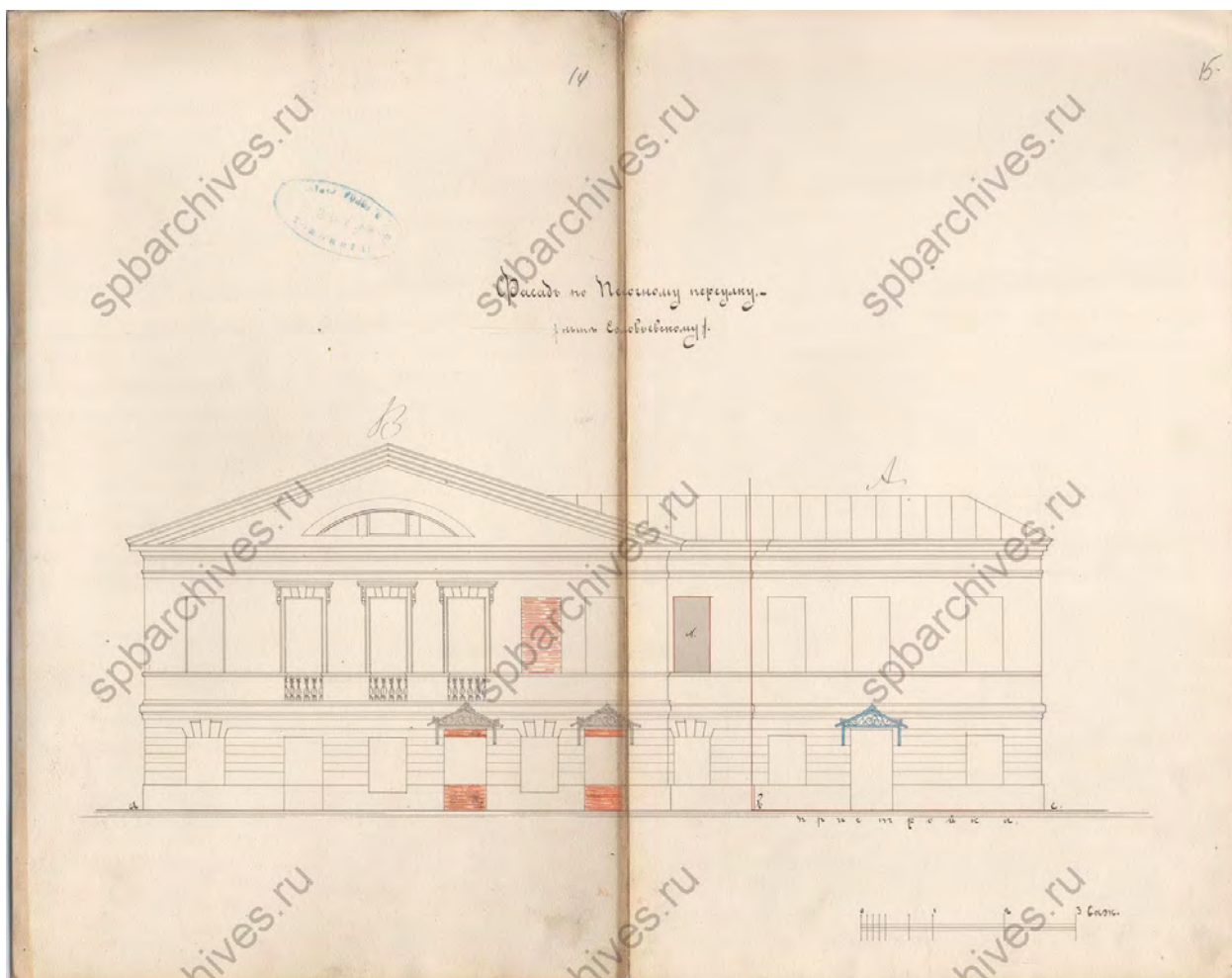
9. Дом купца Баумана. Фиксационный чертеж южного и восточного фасадов главного корпуса. Арх. В. Розинский. 1874 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 6-7.



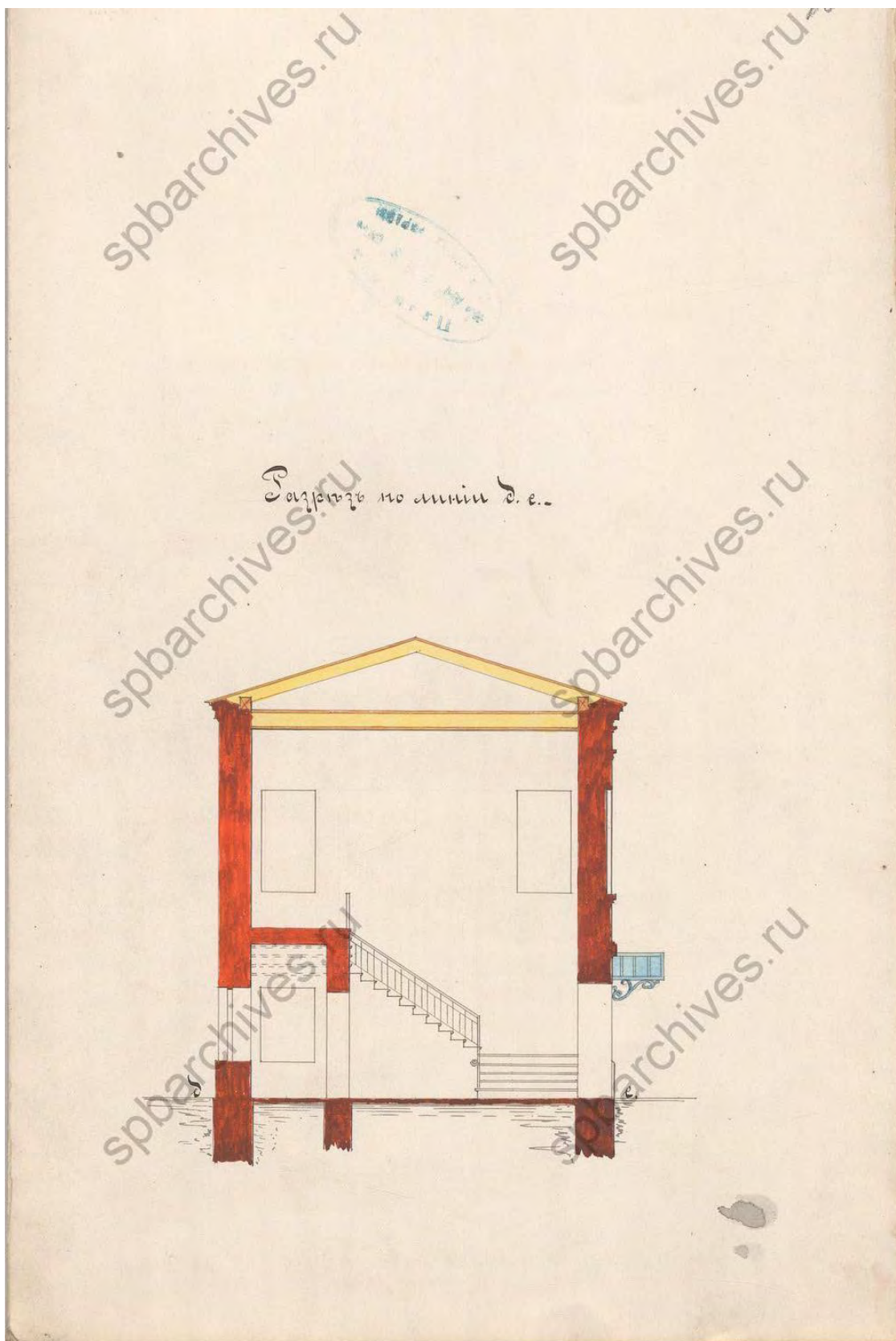
10. Фасад предполагаемого каменного флигеля.
План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. В. Розинский. 1874 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 8-9.



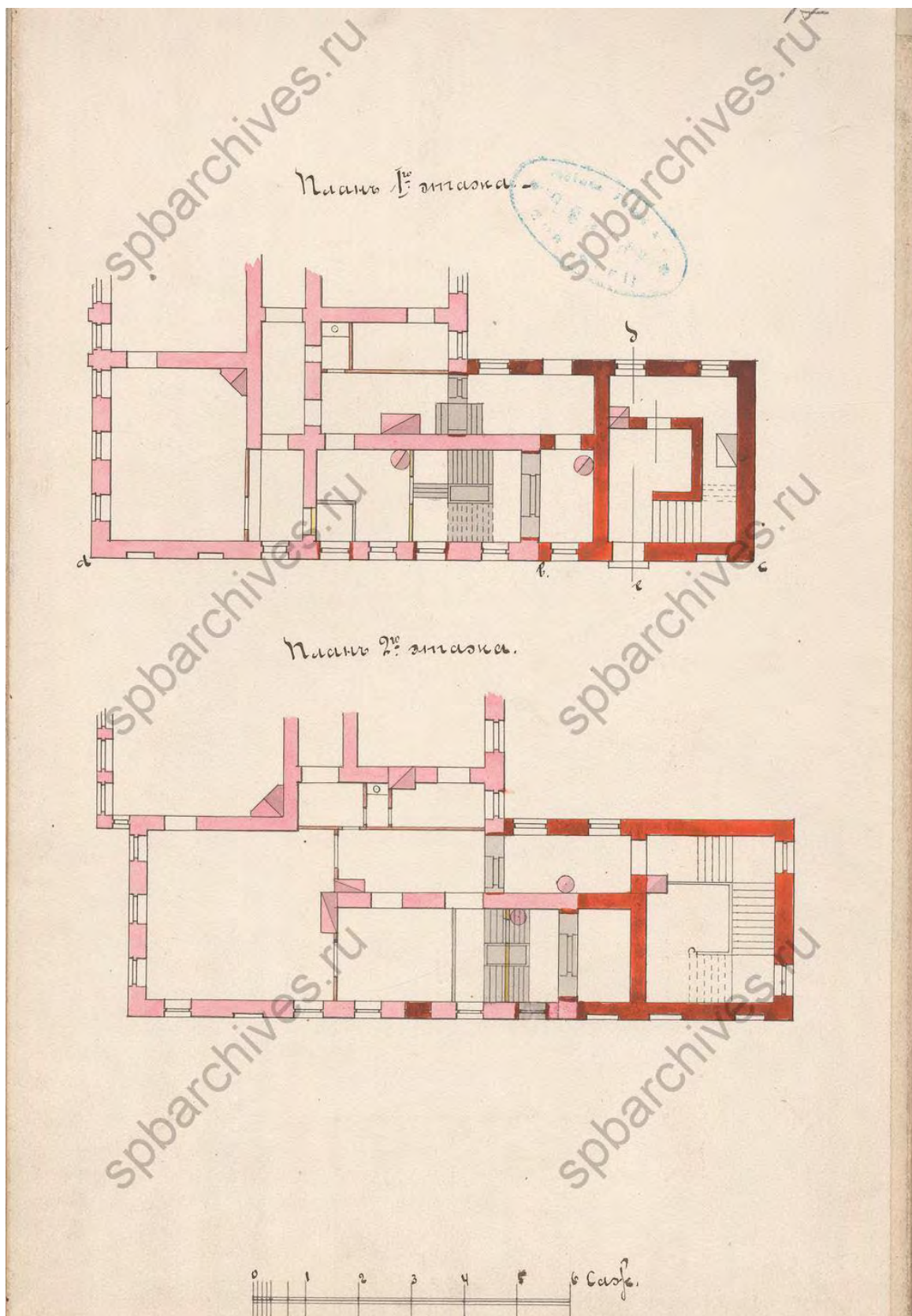
11. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. В. Розинский- 1874 г.
 ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 10.



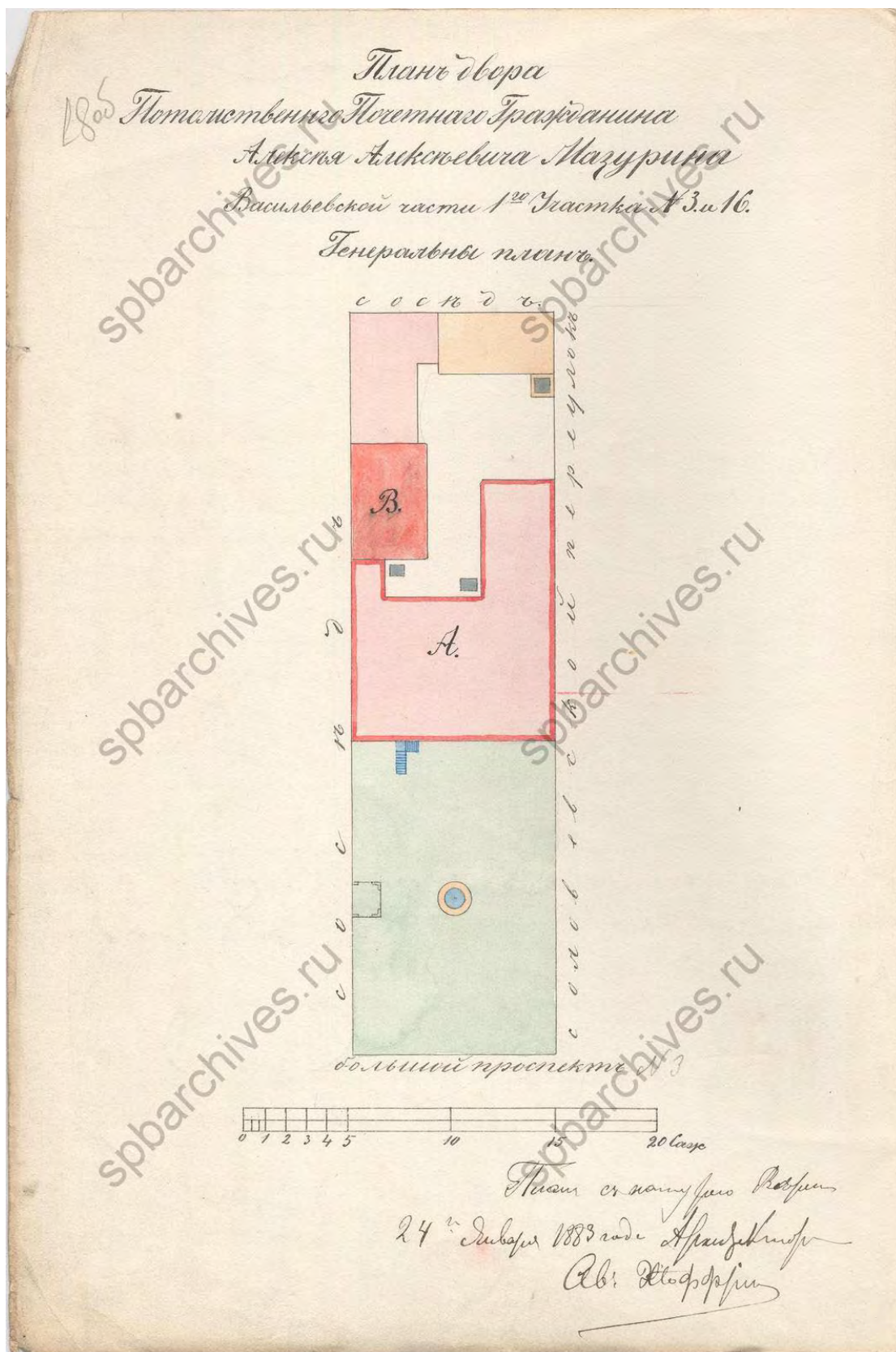
14. Фасад по Песочному переулку (с пристройкой). Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 14-15.



15. Разрез по линии d-e. Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 16.



16. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1878 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 17.



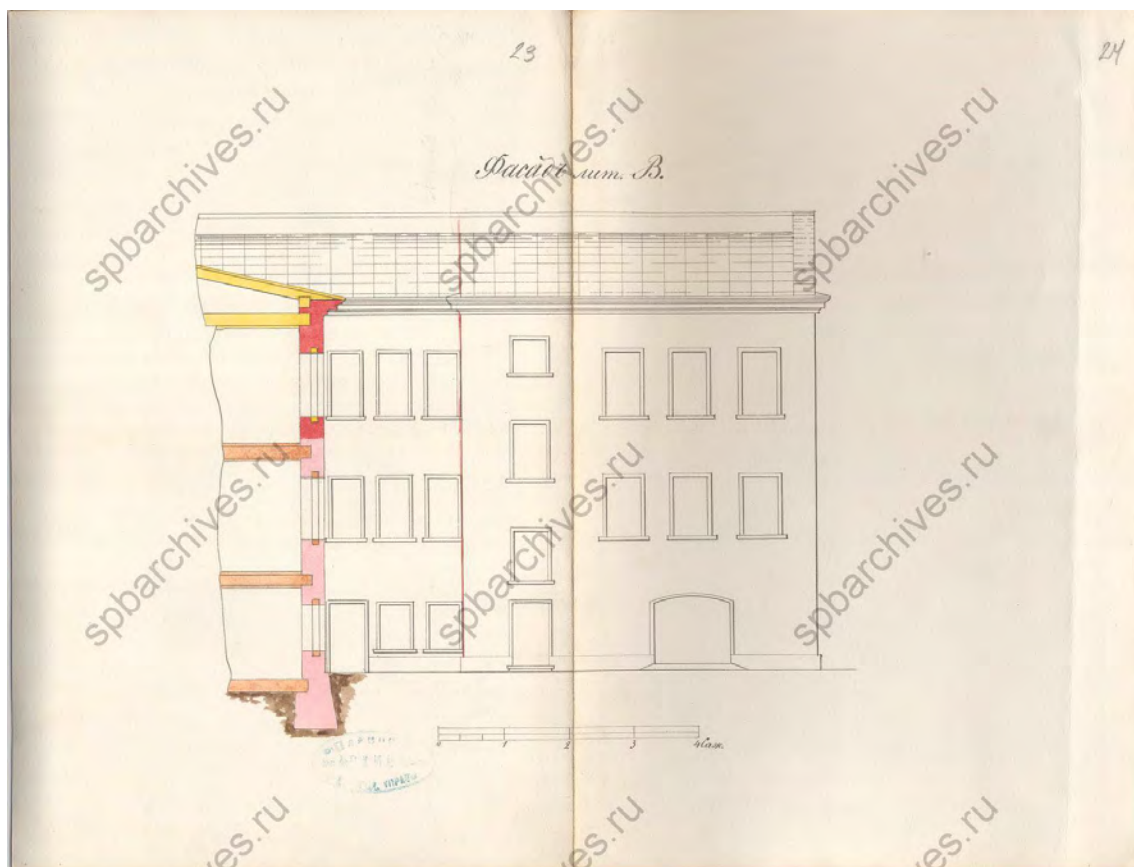
17. План двора С-Петербургского 1-й гильдии купца потомственного почетного гр. А. А. Мазурина. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 18 об.



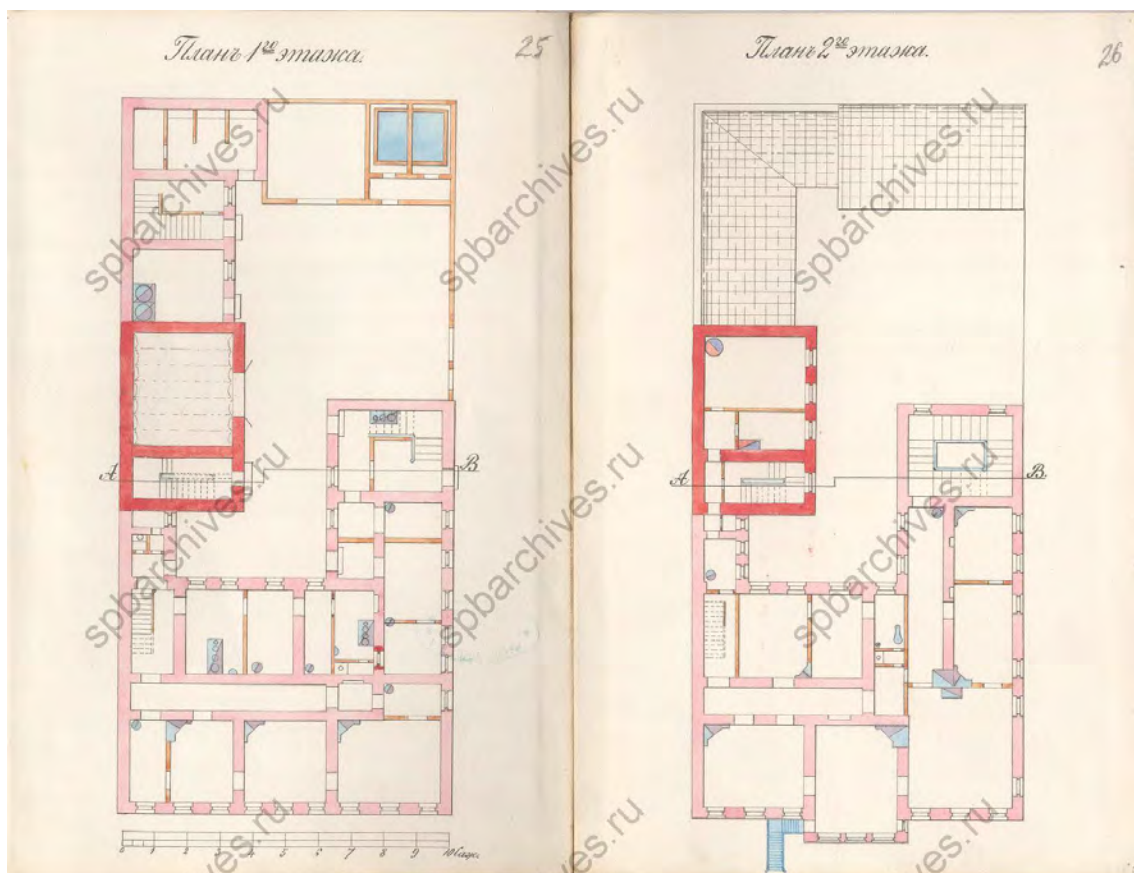
18. Фасад лит. А. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 19-20.



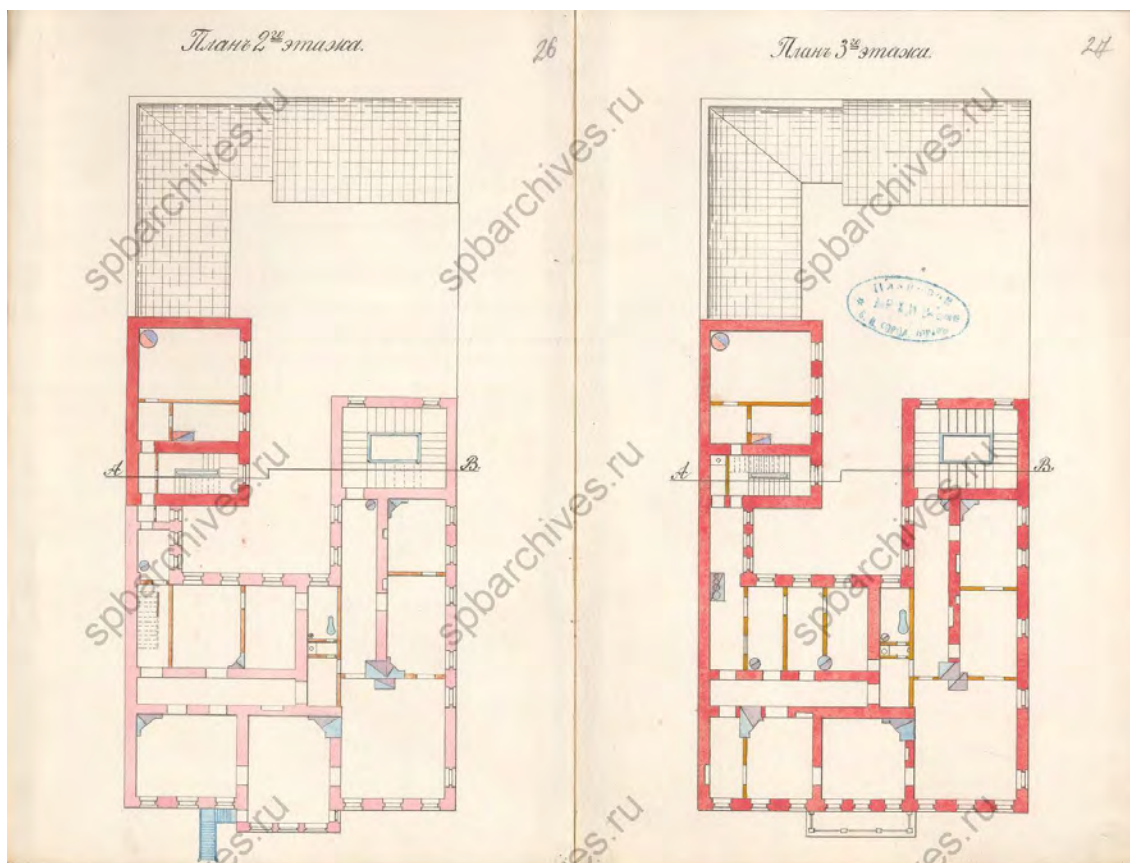
19. Боковой фасад лит. А. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 21-22.



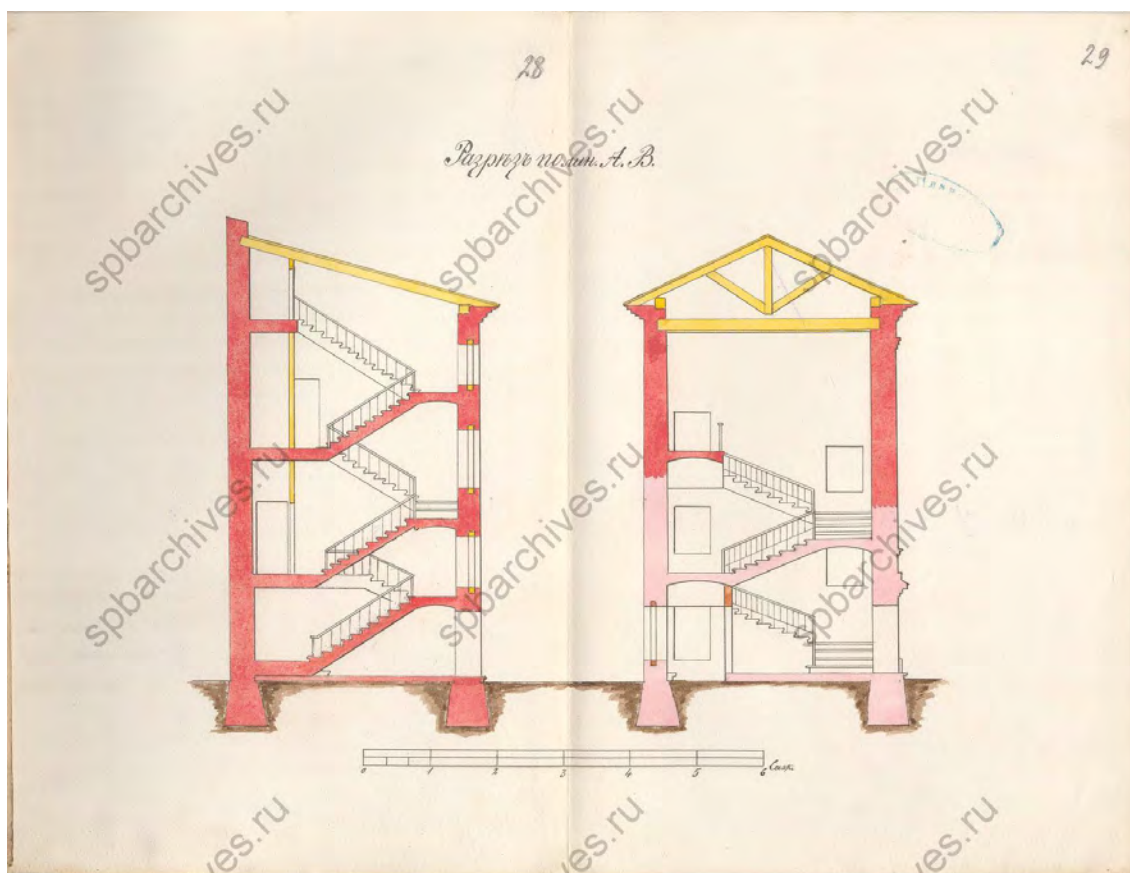
20. Фасад лит. В. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 23-24.



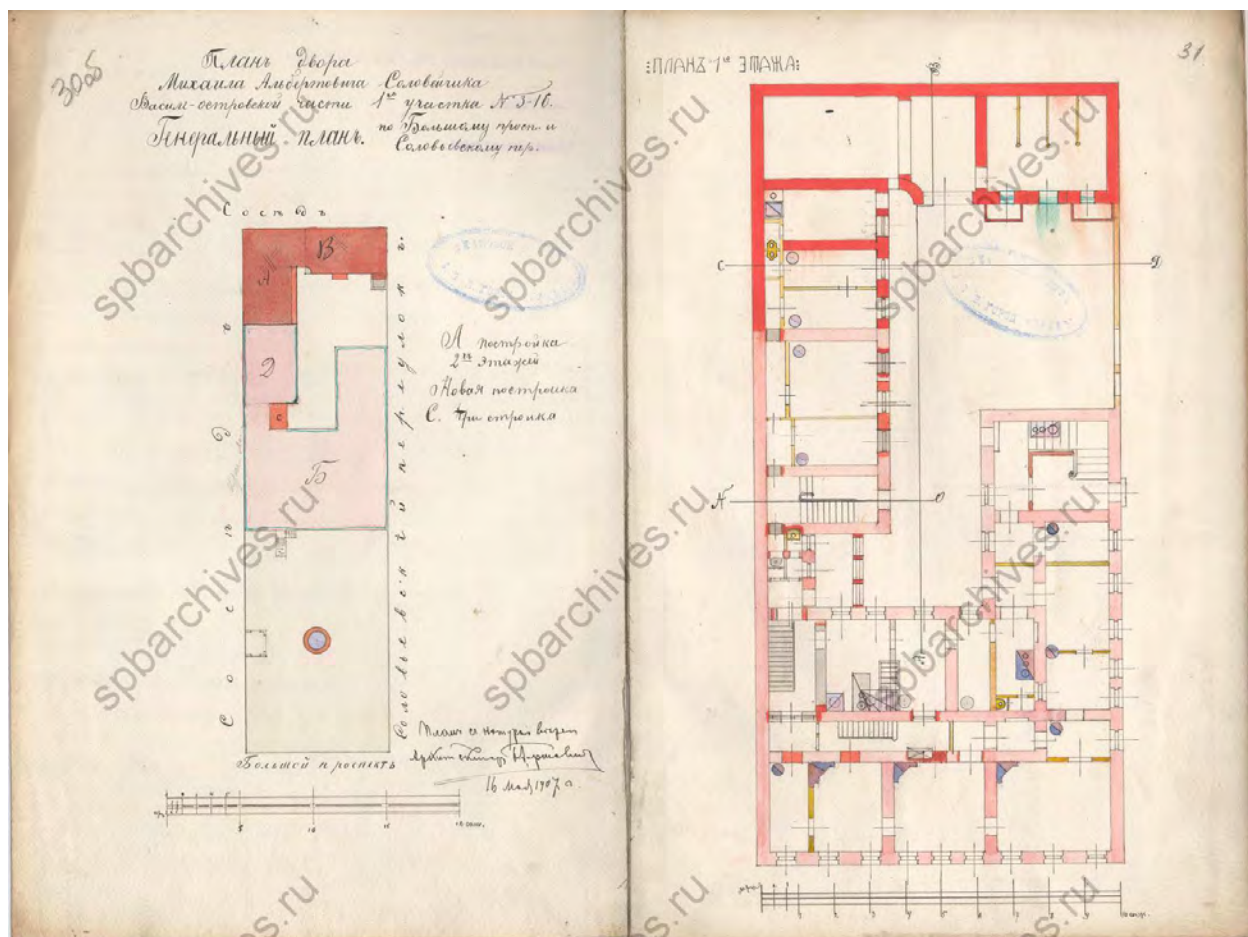
21. План 1-го этажа. План 2-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 25-26.



22. План 2-го этажа. План 3-го этажа. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 26-27.

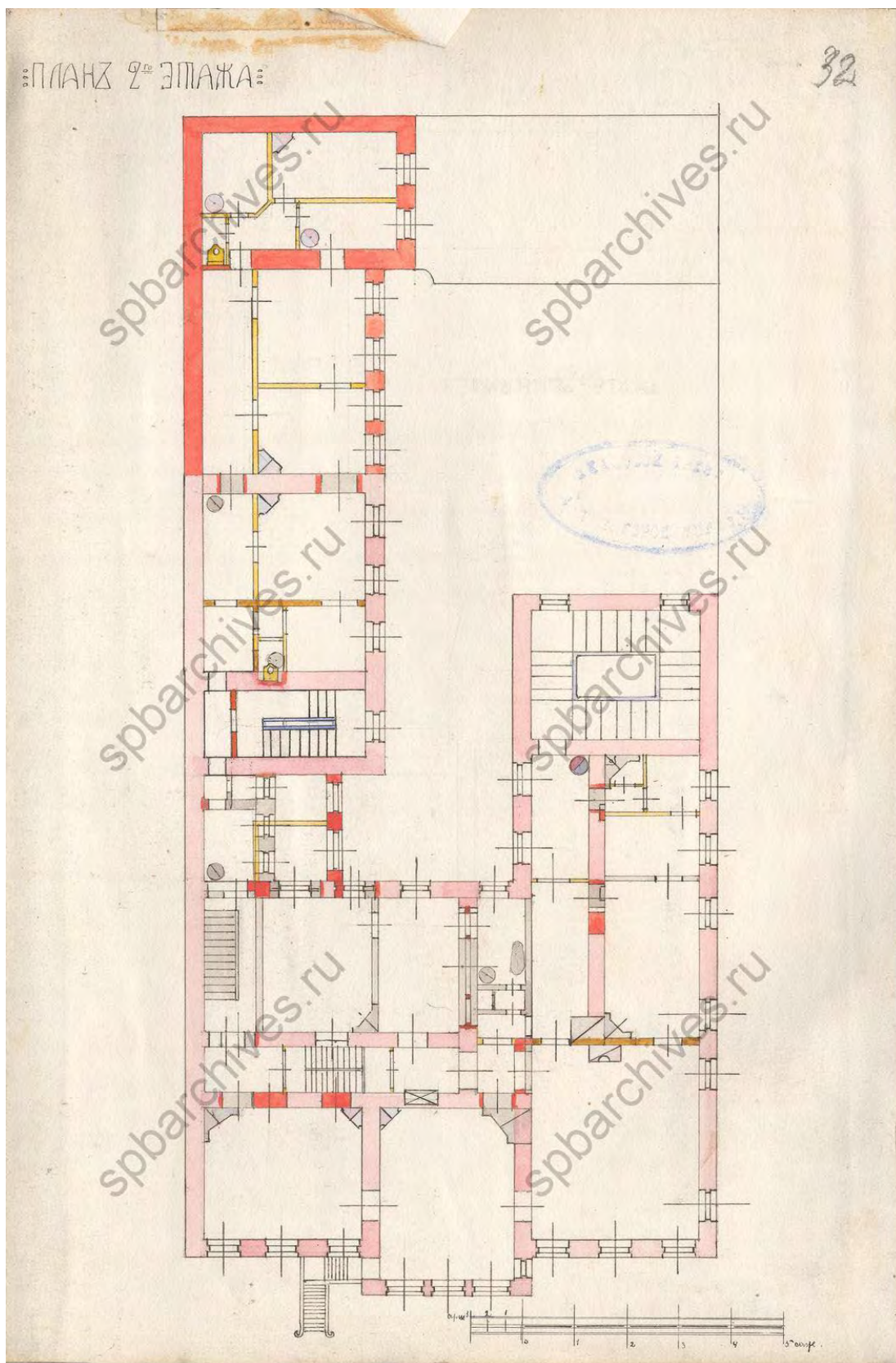


23. Разрез по линии А-В. Арх. А. И. Жоффрио. 1883 г.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 29.

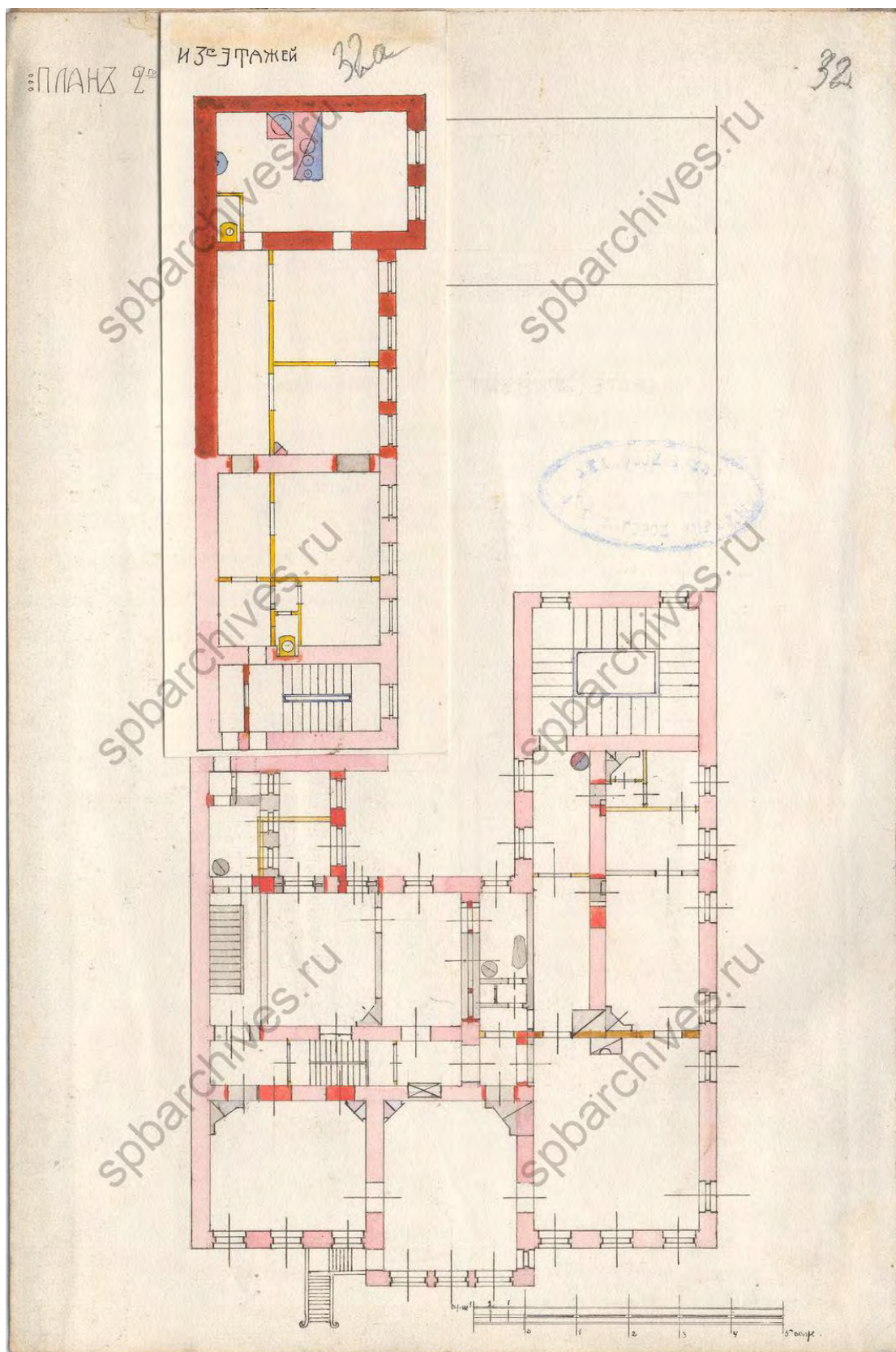


24. План двора М. А. Соловейчика Василеостровской части 1 участка по Большому просп. и Соловьевскому пер. Генеральный план.

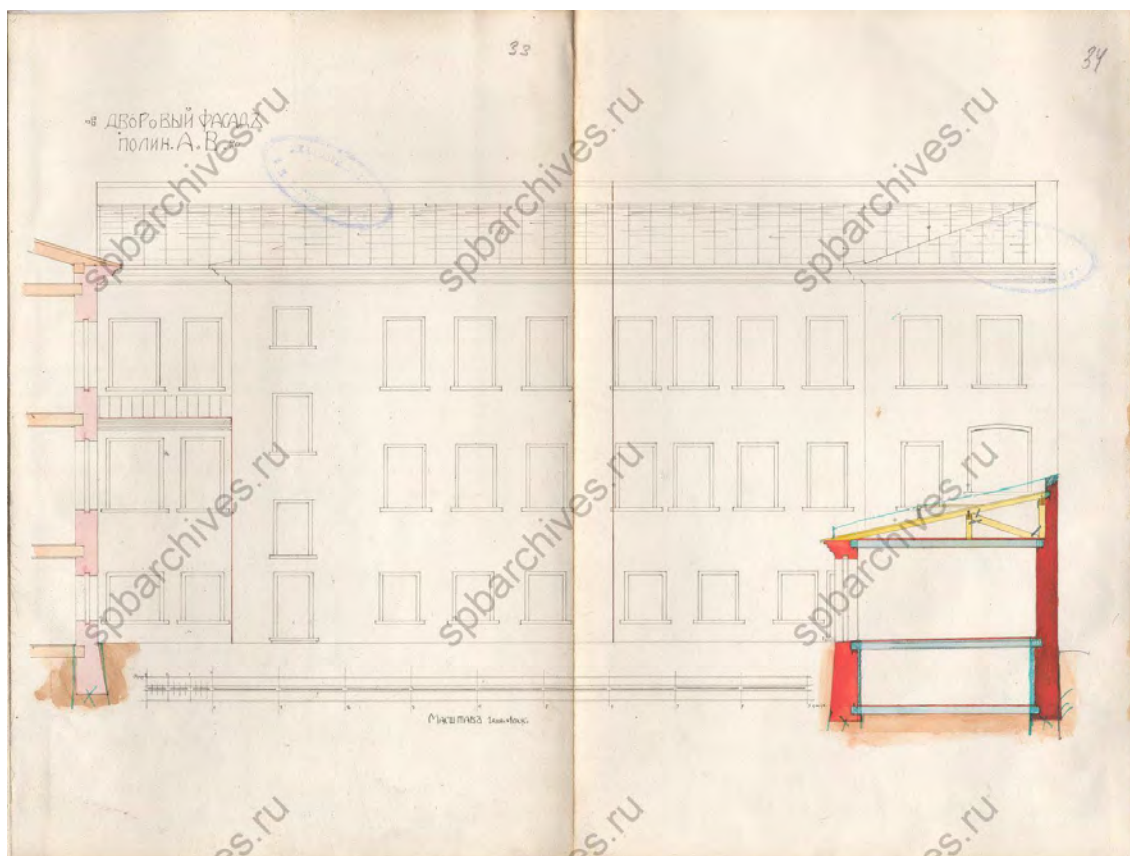
Арх. Б. И. Гиршович. 1907 г.; План 1-го этажа.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 30 об.-31.



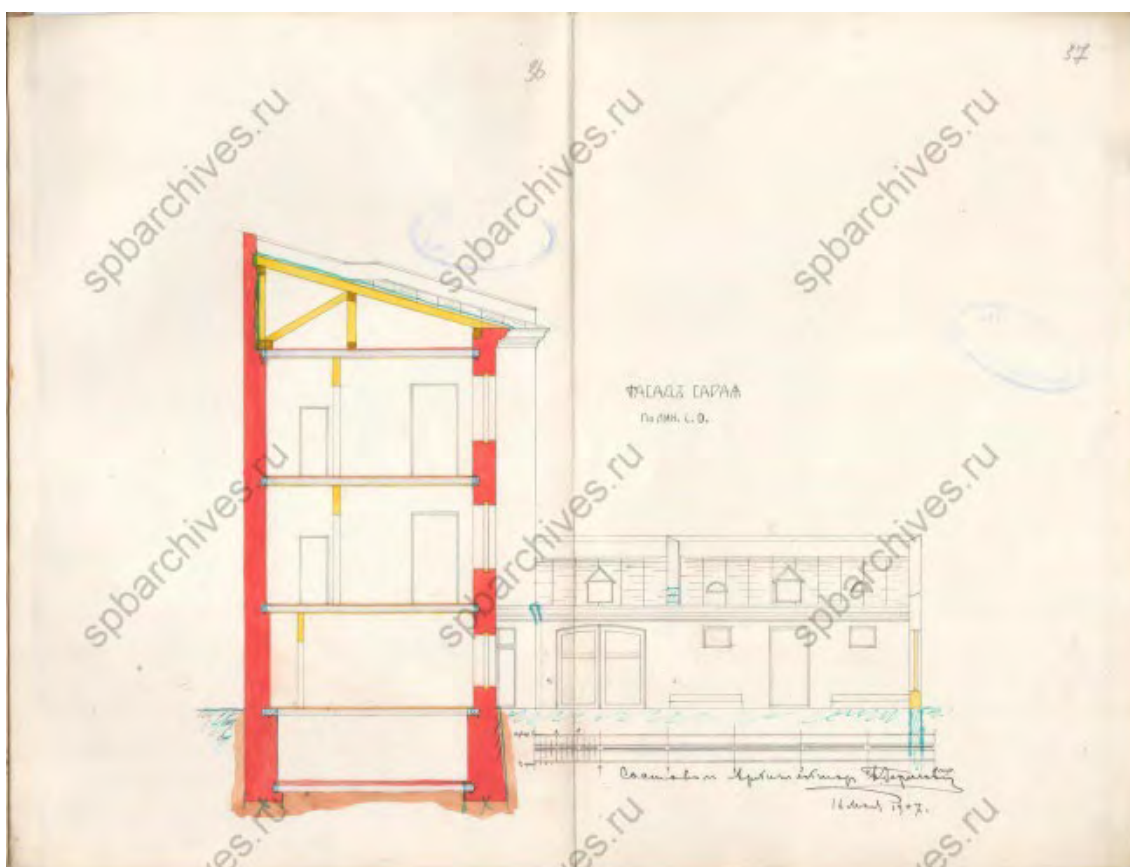
25. План 2-го этажа. Арх. Б. И. Гиршович.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 32.



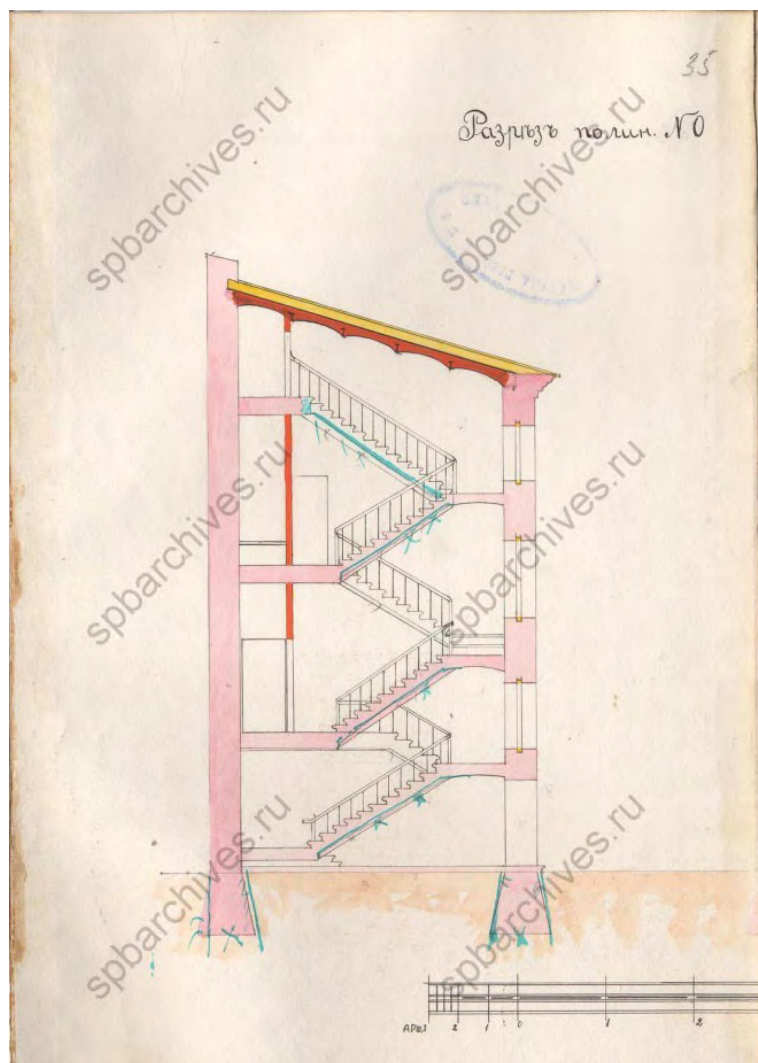
26. План 3-го этажа. Арх. Б. И. Гиршович.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 32а, 32.



27. Дворовый фасад по линии А-В. Арх. Б. И. Гиршович.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 33-34.



28. Фасад. Гараж. Арх. Б. И. Гиршович.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 35-37.



29. Разрез по линии NO. Арх. Б. И. Гиршович.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 1193. Л. 35.



30. Большой пр., В. О., д. № 3/16. А. Лоренс. «Виды Санкт-Петербурга».
Лютеранская церковь Св. Екатерины. 1863-1870 гг.



31. Госпиталь в подвале дома М. А. Соловейчика. 1914-1915 гг.
https://p1.citywalls.ru/photo_426-437221.jpg?mt=1584837981.



32. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16. 1926 г.
 ЦГАКФФД. Оп. 1Гр-43. Ед. хр. 65504.



33. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16 Январь 1927.
ЦГАКФФД. Оп. 1Гр-43. Ед. хр. 55795.



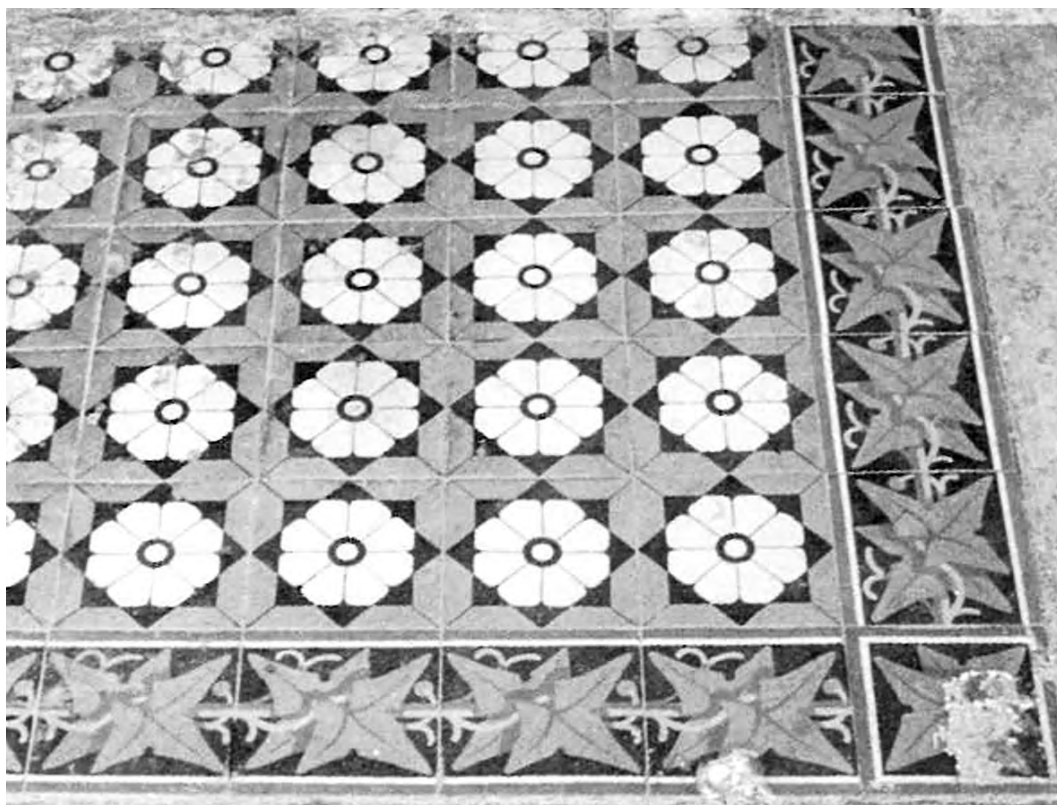
34. Проспект Пролетарской Победы, д. 3/16. Январь 1927 г.
ЦГАКФФД. Оп. 1Гр43. Ед. хр. 65799.



35. Большой проспект В.О., д. 3/16. 1960 г. ЦГАКФФД. Оп. 1Гр43. Ед. хр.74400.



36. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16).
 Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова,
 О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 313.



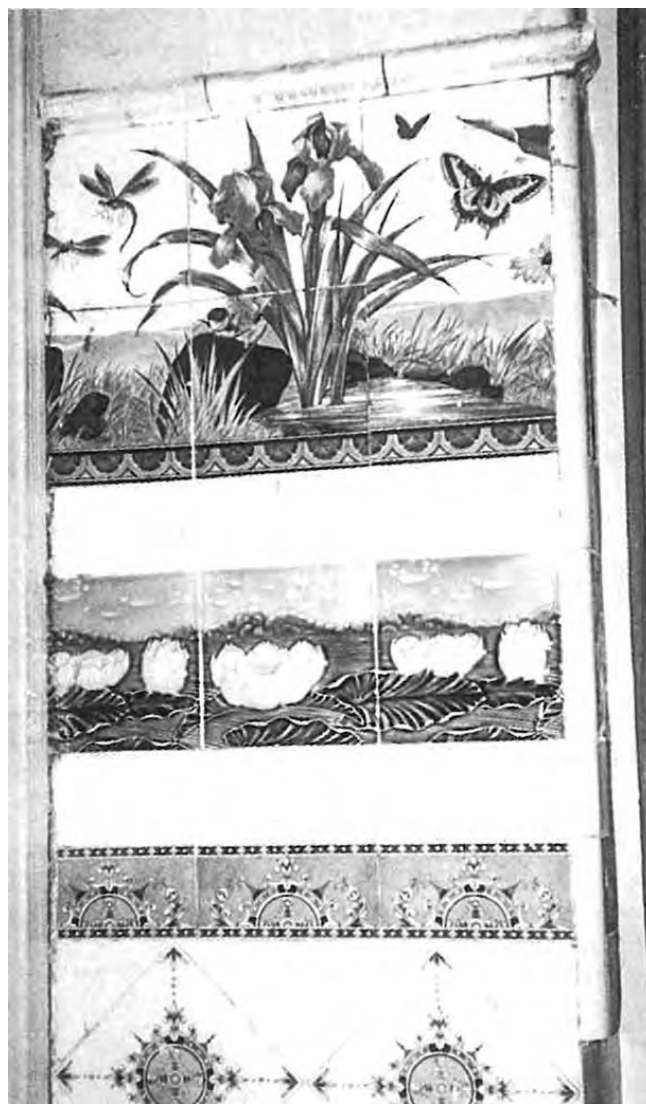
37. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16).
Фрагмент площадки парадной лестницы.

Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова,
О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 314.



38. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16).
Фрагмент плафона в комнате на втором этаже.

Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова,
О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.



39. Дом М. А. Соловейчика (Большой пр., 3; ул. Репина, 16).

Изразцовая панель ванной комнаты.

Источник: Василеостровский район / Сост.: Б. М. Кириков, Г. В. Семенова,
О. А. Шмелева; под ред. Б. М. Кирикова. СПб., 2005. С. 315.



40. Большой проспект В. О., д. 3/16. Фото А. Лисовского. 2016 г.



41. Дворовой фасад. Дворовый флигель. Фото Mary 2008 г.

Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Репина, дом 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16) – «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А (Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации и приспособления для современного использования. Шифр 01/10-24», ООО «Лофт», 2026 г.

Иная документация

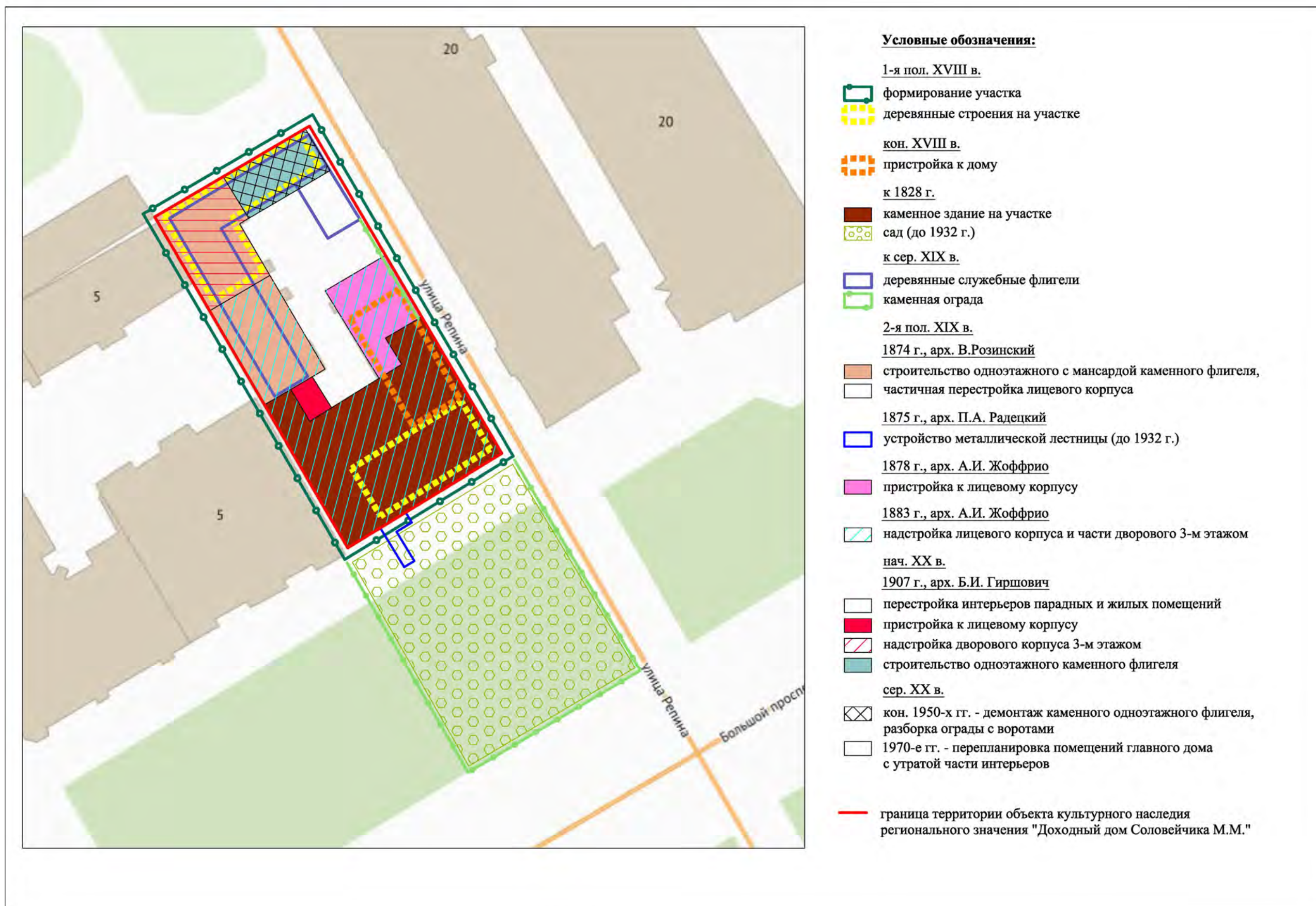


Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|---|---------|
|  | ОЗРЗ-1(06)01 |  | ООЗ(06) |
|  | граница территории объекта культурного наследия регионального значения
"Доходный дом Соловейчика М.М." | | |
|  | объект культурного наследия регионального значения
"Доходный дом Соловейчика М.М." (19 в. 1-я пол. - 20 в.; 1874-1883;
1907, арх. Жоффрио А.И., арх. Гиршович Б.И.) | | |
|  | <u>Объекты культурного наследия:</u> | | |
| ① | объект культурного наследия федерального значения
"Евангелическо-лютеранский храм Святой Екатерины" | | |
| ② | объект культурного наследия регионального значения
"Бульвар Большого проспекта Васильевского Острова" | | |

Историко-культурный опорный план. Схема 1*

* Выполнено на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга
(<https://rgis.spb.ru/mapui/>)



Историко-культурный опорный план. Схема 2*

*Выполнен на подоснове Геоинформационной системы Санкт-Петербурга (<https://rgis.spb.ru/mapui/>) на основании выявленных иконографических материалов, характеризующих этапы развития исследуемой территории (историческая справка и материалы иконографии - Приложение № 10), в рамках проведения настоящей историко-культурной экспертизы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 1. Предварительные работы
Подраздел 1.2. Исходно-разрешительная документация**

**Шифр 01/10-24-ИРД
Том 1.1**

Генеральный директор

Омётов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(По

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,**

расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 1. Предварительные работы
Подраздел 1.2. Фотофиксация до начала работ**

**Шифр 01/10-24-ФФ
Том 1.2**

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подп

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

Раздел 1. Предварительные работы

Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования

Шифр 01/10-24-ИАИ

Том 2.1

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

Раздел 2. Комплексные научные исследования
Подраздел 2.2. Историко-архитектурные натурные исследования.
Обмерные чертежи

Шифр 01/10-24-ОЧ.1
Том 2.2

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпи

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпи

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.п. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

Раздел 2. Комплексные научные исследования
Подраздел 2.3. Историко-архитектурные натурные исследования.
Обмерные чертежи интерьеров

Шифр 01/10-24-ОЧ.2
Том 2.3

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 2. Комплексные научные исследования
Подраздел 2.4. Инженерно-технические исследования**

**Шифр 01/10-24-ТО
Том 2.4**

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подп

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 2. Комплексные научные исследования
Подраздел 2.5. Инженерные химико-технологические исследования
по строительным и отделочным материалам**

**Шифр 01/10-24-ИХТИ
Том 2.5**

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования
Подраздел 3.1. Пояснительная записка**

**Шифр 01/10-24-ПЗ
Том 1.1**

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подп

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.п. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования
Подраздел 3.2. Архитектурные решения

Шифр 01/10-24-АР.1
Том 3.2

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.п. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования
Подраздел 3.3. Архитектурные решения интерьеров

Шифр 01/10-24-АР.2
Том 3.3

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подп

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования
Подраздел 3.4. Конструктивные решения**

Шифр 01/10-24-КР

Том 3.4

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,
расположенного по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования
Подраздел 3.5. Технологические рекомендации по ведению работ**

**Шифр 01/10-24-ТР
Том 3.5**

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подпись)

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛОФТ»

194165, Санкт-Петербург, Энгельса ул., д. 33, строение 1, лит. А, ч.п. пом. 1-Н, у.и. Т502.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
№ МКРФ 19456 от 14.08.19 г.

Заказчик: А. В. Комаров

**Проектная документация
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Соловейчика М.М.»,**

расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, ул. Репина, д. 16/3, литера А
(Большой пр. В.О., 3; Репина ул., 16), в части ремонта, реставрации
и приспособления для современного использования

**Раздел 3. Проект реставрации, ремонта
и приспособления для современного использования**

Подраздел 3.6. Проект организации работ

Шифр 01/10-24-ПОР

Том 3.6

Генеральный директор

Ометов Я.Б.

Главный архитектор проекта

Смелков А.О.

(Подп

Главный инженер проекта

Проценко Н.Н.

(Подпись)

г. Санкт-Петербург
2026 г.

Лицензия ООО «Лофт» МКРФ*

Запись реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению ОКН

Идентификатор записи реестра **5179804**

Полное наименование **Общество с ограниченной ответственностью "ЛОФТ"**

Сокращенное наименование **ООО "ЛОФТ"**

ИНН **7825498238**

ОГРН/ОГРНИП **1037843052598**

Номер лицензии ЕРУЛ **ЛО40-00103-00/00405968**

Дата регистрации лицензии **14-08-2019**

Номер приказа **1166**

Дата приказа **14-08-2019**

Приказ о периодическом подтверждении соответствия лицензионным требованиям

Номер приказа **1691**

Дата приказа **03.09.2024**

Перечень видов работ лицензионной деятельности

Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия **1**

Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по ремонту и приспособлению инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иных работ по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не включающих реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия **1**

Реставрация, консервация и воссоздание оснований, фундаментов, кладок, ограждающих конструкций и распорных систем **1**

Реставрация, консервация и воссоздание металлических конструкций и деталей **1**

Реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей **1**

Реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора **1**

Реставрация, консервация и воссоздание конструкций и деталей из естественного и искусственного камней **1**

*https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/77/5179804

Реставрация, консервация и воссоздание исторического ландшафта и произведений садово-паркового искусства

1

Ремонт объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и приспособление инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иные работы по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования, не затрагивающие элементы объекта культурного наследия, представляющие собой историко-культурную ценность

1

Должность ответственного лица, подписавшего приказ

Код

1

Наименование

Заместитель Министра

ФИО должностного лица подписавшего приказ

Код

1

Наименование

С.Г.Обрывалин

Адрес

Адрес

194156, г. Санкт-Петербург, просп. Энгельса, д. 33, к. 1, лит. А, ч.н. помещения 1-Н у.н. Т502

Приказ о переоформлении

Приказ о переоформлении

Номер приказа о переоформлении лицензии

679

Дата приказа о переоформлении лицензии

2021-05-25

Сведения о статусе лицензии

Статус Лицензии

действующая

Ссылка на лицензию - портал Открытых Данных Минкультуры России

[https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/\\$/5179804](https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/$/5179804)

Крайний срок прохождения лицензиатами процедуры периодического подтверждения соответствия лицензионным требованиям

2029-09-03

Номер лицензии

МКРФ 19456

254


Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00054 от 13 июля 2012 г.

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

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

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

согласно приложению № 1 к лицензии

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

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«ЛенСтройУправление»**

ООО «ЛСУ»

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

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **5067847524795**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7838367240**

007037

* https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/77/4432396

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191144, г. Санкт-Петербург, ул. 10-я Советская, 15/27-27

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

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№769 от 13 июля 2012 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1692 от 1 октября 2018 г.

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

Заместитель Министра
(должность уполномоченного лица)

М.П.

(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин
(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 00054** от **13 июля 2012 г.**

виды выполняемых работ:

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

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

Заместитель Министра
(должность уполномоченного лица)

М.П.


(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин
(ф.и.о. уполномоченного лица)

007026

Содержание

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1-30
Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта в перечень объектов культурного наследия	31-32
Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия	33-38
Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия	39-55
Приложение № 4. Материалы фотофиксации	56-100
Приложение № 5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	101-107
Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: сведения из Единого государственного реестра недвижимости	108-135
Приложение № 7. Копии технических паспортов. Копии паспортов на квартиры.	136-171
Приложение № 8. Копии договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы, копии договоров с экспертами	172-188
Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	189-194
Приложение № 10. Историческая справка. Историческая иконография	195-235
Приложение № 11. Иная документация	236-256
Содержание	257